



## Detaljregulering av Mellomveien 3 og 5, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.03.2025  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 20.01.2025 senest endret 12.03.2025.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere tomt for Voldsminde barnehage og nærmiljøsentre, i tillegg til å regulere gamle Lademoen skole. Tiltaket er en viktig del av områdesatsingen på Lademoen, og åpenhet og opplevd trygghet i området skal vektlegges. Målet er å skape et helhetlig og inkluderende sted som tar vare på barnas utvikling og omsorgsbehov med gode arealer for lek og uteopphold. I tillegg skal det fungere som en ressurs for foreldre, nettverk og nærmiljøet. Forhold for Lademoen kunstnerverksted skal ivaretas. Det skal sikres funksjonelle utearealer for videre kunstproduksjon.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Offentlig eller privat tjenesteyting (T1, T2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau (o\_FO)
- Torg (o\_TO)
- Gatetun (o\_GT)
- Gangvei (o\_GG)
- Annen veggrunn grøntareal (o\_AVG)
- Parkering (o\_P)

Hensynssoner

- Sikringssone friskt
- Faresone høyspenningsanlegg i jordkabel
- Bevaring naturmiljø, trær
- Bevaring kulturmiljø

Bestemmelsesområder #1-#4

### **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

#### **§ 3.1 Blågrønn faktor**

Blågrønne løsninger innen planområdet skal gi en faktor på minimum 0,7.

#### **§ 3.2 Lokal overvannshåndtering og flomveier**

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

#### **§ 3.3 Renovasjon**

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn.

#### **§ 3.4 Utomhusplan**

Sammen med relevant søknad om tiltak skal det følge kotesatt utomhusplan med målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal. Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, gjerder og nødvendige skjermingstiltak, utforming av vegger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, og vinterbruk med snølagring.

#### **§ 3.5 Formålsgrense mellom T1 og T2**

Som del av detaljering for tillatelse til tiltak kan grense mellom T1 og T2 justeres med inntil +/- 2 meter.

### **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 4.1 Tjenesteyting T1**

Innen T1 tillates etablert barnehage og annen relevant virksomhet.

#### Bebyggelsens høyde og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Gesimshøyder skal ikke overstige kotehøyder som vist på plankart. Det tillates solceller og fordrøyningstiltak på tak. Heis og tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over gesimshøyde på inntil 5% av takflaten.

Inntil 100 m<sup>2</sup> overdekket sykkelparkering og boder tillates oppført utenfor byggegrense. Takoverdekning tilknyttet barnehagen med høyde maks inntil c+16,0 tillates utenfor byggegrense.

#### Grad av utnytting

BYA for bygninger inkludert parkering for bil og overdekket parkering for sykler skal til sammen ikke overstige 1450 m<sup>2</sup>.

#### Krav til utforming

Prosjekt for rehabilitering og nybygg skal forelegges Byantikvaren for uttalelse som skal følge søknad om tiltak. For inngjerding av barnehagens uteoppholdsareal skal det legges vekt på åpenhet og transparens som flettverksgjerde / åpent stålrekkverk eller lignende mot offentlige rom og forbindelser. Mot gårdsplass som kan benyttes til kunstproduksjon skal inngjerdingen ivareta nødvendig sikkerhet og skjerming.

#### Atkomst og parkering

Eksisterende parkering for boliger i Lademoen Kirkealle 2 ivaretas med innkjøring fra Lademoen Kirkealle. Avkjørsel er vist med pil i plankartet.

#### Krav til sykkelparkeringsplasser

Det skal etableres min. 0,15 sykkelplasser pr. barn.

Det skal etableres min. 0,05 sykkelvognplasser pr. barn.

For ansatte skal det etableres min. 0,4 sykkelparkeringsplasser/ årsverk, hvorav 50% skal være takoverdekket.

#### Uteoppholdsareal

Utearealer skal opparbeides for barns lek og opphold, og skal være åpen og tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid. I uteområdet tillates overdekket uteoppholdsareal. Eventuelle behov for tilleggsareal utenfor planområdet for å ivareta kravet på 24 m<sup>2</sup>/barn skal dokumenteres.

#### Støy

For utearealer som medregnes som uteoppholdsareal for Voldsminde barnehage skal støynivå være  $L_{den} \leq 55$  dB med hensyn på vegtrafikkstøy. Tabell 2 i støyretningslinjen «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442:2021» skal legges til grunn for ny støyfølsom bebyggelse.

#### Energi og klima

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det velges løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

- a) en miljøoppfølgingsplan som følger opp tiltakene og målene definert i «Miljøkrav i byggeprosjekt», Trondheim kommune og som redegjør for hvordan miljømål og krav skal ivaretas med, angivelse av ansvar, faser og metoder.
- b) et klimagassbudsjett som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt.

#### **§ 4.2 Tjenesteyting T2**

Tiltak for universell utforming til bygg regulert til bevaring, herunder tilgjengelig adkomst, kan i samråd med Byantikvar tillates utenfor byggegrense. Overdekket sykkelparkering på inntil 20 m<sup>2</sup> tillates innenfor T2.

##### Atkomst og parkering

T2 skal ha atkomst som vist med pil på plankartet. Det skal etableres to plasser for HC-parkering innen området. Det tillates etablert inntil fem plasser for driftsparkering innen området.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Fortau o\_FO**

Fortau skal opparbeides som vist på plankart.

#### **§ 5.2 Torg o\_TO**

Torg skal opparbeides med plass for sykkelparkering og sittebenk.

#### **§ 5.3 Gatetun o\_GT1**

Overdekket sykkelparkering tillates. Kjørebane inn til parkering for Lademoen Kirkealle 2 skal synliggjøres i dekke. Plass for HC-parkering skal synliggjøres i dekke. Dekke skal vise tydelig skille mellom gatetun og gangveg.

#### **§ 5.4 Gangveg o\_GG**

Gangveg skal opparbeides som helårs gangforbindelse som vist på plankart.

#### **§ 5.5 Parkering o\_P**

Innen parkering o\_P skal det etableres minimum 3 plasser for hente- bringe til barnehagen.

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### **§ 6.1 Sikringssone frisikt H140**

I frisiktsone skal det være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høytstammede trær tillates.

### **§ 6.2 Faresone høyspenningsanlegg H370**

Faresone høyspenningsanlegg viser avstand til jordkabel på 4,0 m til hver side for faste installasjoner og bygg for varig opphold. Tiltak inntil 2,0 m fra jordkabel for konstruksjoner og bygg som ikke er definert som varig opphold kan tillates etter avtale med netteier dersom det totalt er fri sone på 8,0 m for vedlikehold. Eksakt avgrensning tilpasses påvist jordkabel.

### **§ 6.3 Sone med angitt særlig hensyn, bevaring trær H560**

Trær innen hensynssone 560 skal bevares. Trondheim kommunes «Veileder for arbeid nær trær» skal legges til grunn ved arbeid nær hensynssone. For etablering av gangvei o\_GG og torg o\_TO skal det dokumenteres hvordan bevaring av trær ivaretas. Fjerning av trær regulert til bevaring kan bare skje etter en faglig vurdering og etter samråd med kommunen. Ved uforutsette, akutte skader på samfunnskritisk infrastruktur under bakken, kan berørte trær fjernes uten faglig vurdering og samråd med kommunen.

### **§ 6.4 Sone med angitt særlig hensyn, bevaring kulturmiljø H570**

Innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal Lademoen skole og gymsalen bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon av bebyggelse regulert til bevaring skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Ved søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør, øvrige bygninger og bygningsmiljø, installasjoner og uteområder utføres i samråd med byantikvaren.

## **§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER**

### **§ 7.1 Bestemmelsesområde #1-#4**

- Innen bestemmelsesområde #1 tillates bygg med BYA inntil 150 m2.
- Innen #2 tillates felles renovasjon for Mellomveien 3 og 5 med nedgravde containere.
- Innen #3 tillates nettstasjon plassert på bakkeplan.
- Innen #4 tillates eksisterende og nye konstruksjoner under bakkeplan.

## **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 8.1 Krav til tekniske planer før bygging av vann og avløp (VA) og renovasjon**

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før første relevante igangsettingstillatelse gis. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett"

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før første relevante igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

### **§ 8.2 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering for relevante arbeider skal være ferdig før igangsettelse gis. Av geoteknisk rapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§ 8.3 Atkomst og oppstillingsplasser utrykningskjøretøy**

Plan for kjørbart adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer fra brann- og redningstjenesten skal følge søknad om rammetillatelse.

### **§ 8.4 Fremmede arter**

I forbindelse med tiltak skal det ikke bli spredt eller tilført nye fremmede arter jf. forskrift om fremmede organismer. Ved nyplanting skal det benyttes stedegne arter. Ved tiltak må jord fra det spesifikke området med registrert spredning av fremmede arter behandles som avfall.

### **§ 8.5 Bygge- og anleggsfasen**

Trær som er regulert til bevaring skal beskyttes i anleggsperioden i samsvar med veileder for arbeid nær trær fra Trondheim kommune. Før bygge- og anleggsfasen starter skal det sendes inn en marksikringsplan som synliggjør vegetasjon og bevaringsverdige trær som kan bli berørt. Marksikringsplanen skal redegjøre for hvordan eksisterende trær innenfor planområdet skal beskyttes og behandles før, under og etter byggeperioden. Rigg- og marksikringsplan skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant igangsettingstillatelse kan gis. Nødvendige beskyttelsestiltak for eksisterende trær skal være etablert før arbeidet kan starte.

Før bygge- og anleggsfasen starter skal nærmeste bygningers tilstand kartlegges med hensyn til mulige rystelser og setningsskader. Tilstandskartlegging skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, rystelser, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, universell utforming, overvannshåndtering, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges. Støygrenser gitt av tabell 4 og 5 i T- 1442/2021 legges til grunn for vurderingen.

#### **§ 8.6 Forurensset grunn**

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

#### **§ 8.7 Utslippskutt**

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge klimaregnskap etter norsk standard, for bygningens levetid - inkludert klimafotavtrykk fra riving av dagens bebyggelse og infrastruktur. Det må utarbeides klimagassberegning for ferdig prosjektert bygg før igangsettingstillatelse kan gis, samt endelig klimagassregnskap ved ferdigattest.

Det skal redegjøres for mulig gjenbruk i prosjektet. Rapport angående ombrukskartlegging skal legges til grunn. Det skal etterstrebes utslippsfri bygge- og anleggsperiode.

#### **§ 8.8 Kulturminner**

Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta de konkrete grunnarbeidene.

#### **§ 8.9 Nettstasjon**

Ved etablering av nettstasjon på bakkeplan skal det redegjøres for hvordan brannkrav og avstandskrav i forhold til stråling ivaretas.

### **§ 9 REKKEFØLGEKRAV**

#### **§9.1 Tjenesteyting**

Renovasjonsløsningen skal være ferdigstilt før brukstillatelse innen Tjenesteyting T1 kan gis.

#### **§ 9.2 Overvannsløsninger**

Overvannsløsninger med nødvendig terrengutforming for å ivareta flomvei skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for felt T1 kan gis.

#### **§ 9.3 Myke trafikanter**

o\_TO og uteoppholdsareal skal være funksjonell før brukstillatelse for felt T1 kan gis.  
o\_GG og o\_GT1 inkludert belysning og avgrensning med vegetasjonsskjerm/hekk mot naboer i nordøst skal ferdigstilles før ferdigattest for felt T1 kan gis.

#### **§ 9.4 Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal og nødvendige skjermingstiltak som vist på utomhusplan skal være funksjonell før brukstillatelse kan gis.

#### **§ 9.5 Veisperring**

Det skal etableres bom/veisperring som senkbare pullerter i Lademoens kirkeallé som hindrer gjennomkjøring før brukstillatelse kan gis. Det skal være passeringsmulighet for utrykningskjøretøy.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).