



Detaljregulering av Østmarkveien gnr/bnr 413/58 m.fl. Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.10.25

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 27.06.2025.

§2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et bofellesskap på Østmarka, i form av tjenesteyting og botilbud. Planen skal også sikre offentlig tilgjengelige snarveger.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BK)
 - Uteoppholdsareal (UTE)
 - Bolig/tjenesteyting (B/T)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (KV)
 - Gangareal (GG)
 - Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
 - Blå/grønnstruktur (BG)
 - Turveg (TV)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng,

eksisterende og planlagt beplantning, overvannshåndtering, fordrøyningsanlegg, områder for urban dyrking, belysning, møblering, gangveger, turstier, trapper, gjerder, støttemurer, heis, stigningsforhold, sykkelparkering, eventuelle renovasjonspunkter, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, og leke- og rekreasjonsareal.

Tiltak som er nødvendige for å oppnå blågrønn faktor skal framgå av utomhusplanen eller landskapsplan.

3.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien i tråd med Trondheim kommunes VA-norm. Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet fortrinnsvis ved åpne overvannsløsninger, grønne forsenkinger, planting av ny vegetasjon, tilstrekkelige jorddybder og bruk av utearealer. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet ved løsninger som regnbed og lignende som drenerer vann.

3.3 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Støyforholdene på bebyggelsen skal ivareta grenseverdiene angitt i T-1442/2021, tabell 2. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

3.4 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 konkrete arbeider.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1-1 Fellesbestemmelser

Utforming av bebyggelse og uterom

Ny bebyggelse og uterom skal utformes med arkitektonisk og materialmessig høy kvalitet og varighet. Det skal ved utforming og bygging av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Det skal legges til rette for ny vegetasjon i form av trær og annen vegetasjon eller andre grønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester.

Blågrønn faktor

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at normkrav til blågrønn faktor på 0,9 oppnås, i tråd med Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor.

Klimamål

Tiltaket skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. Ny bebyggelse skal oppnå minst 30% reduksjon av klimagassutslipp fra materialer og energiforbruk. "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune" skal legges til grunn ved valg av løsninger.

4.1-2 Bolig/tjenesteyting (B/T)

B/T skal benyttes til tjenesteyting med botilbud.

Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innen B/T tillates revet.

Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Parkering tillates plassert utenfor byggegrensa.

Byggehøyder

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Trappehus tillates oppført inntil 3 meter over maksimal byggehøyde ut mot f_KV1 og o_TV1.

Det tillates oppført solceller med inntil 1 meter over tillatt maksimal byggehøyde, på inntil 60% av takflaten. Solcellene skal trekkes tilbake fra gesims, for å redusere evt. nær/fjernvirkning. Det tillates oppført teknisk installasjoner inntil 1 meter over tillatt maksimal byggehøyde, på inntil 10% av takflaten. Det tillates oppført pergola på inntil 2,5 meter over angitt makshøyde i uterom vist med kote +50.0 på plankartet.

Utnyttelsesgrad

BRA innenfor planområdet skal ikke overstige 1900 m². Utvendig parkering skal regnes med.

Materialbruk og utforming

Hovedmaterialbruk for ny bebyggelse skal være betong, tegl og tre. Fargebruk og detaljering skal sammen bidra til å gi ro i fasadeuttrykket.

Bebyggelsens første etasje kan utformes med lukkede fasader for å unngå innsyn til bofellesskapet, og det kan etableres sykkelparkering, og boder og andre lukkede funksjoner på bakkeplan.

Uterom

Det skal etableres en indre hage på tak på maks kote +50 m, uterom på terrassert bebyggelse mot nord vist med kote +52 og kote +55,5, og uterom på bakken. Det skal sikres gode overganger mellom bebyggelse og terreng.

Det skal etableres uteoppholdsareal egnet for lek og rekreasjon tilpasset alle brukergrupper.

Støttemurer skal ha høy kvalitet, hovedsakelig i naturstein, med terrassering og plass til beplantning.

Gjerder mellom B/T og gnr/bnr 413/123 og 413/111, mellom B/T og tursti og mellom UTE og tursti skal utformes som flettverksgjerder i inntil 1,3 meter høyde.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal etableres i eget innendørs avfallsrom innenfor B/T.

Parkering

Det skal etableres maksimum 8 parkeringsplasser på bakkeplan, derav minimum 1 parkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal etableres minst 20 sykkelparkeringsplasser, derav minst 50% innvendig. Minst 15% av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m.

Fjernvarme

Bebyggelsen innenfor felt B/T skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Lokal energi

Bebyggelsen skal tilrettelegges for solcelleanlegg på tak.

4.1-3 Uteoppholdsareal (UTE)

Arealet skal være uteareal for B/T. Eksisterende terreng og trær innen UTE skal ivaretas i størst mulig grad. Det tillates skjøtsel og mindre justeringer av terrenget der det er nødvendig, f.eks ved opparbeidelse av sti til sitteplasser, areal til ball-lek, samt inngrep for innpassing av

infrastruktur for VA. Det skal tilrettelegges for beplantning med stedegne arter som bidrar til å øke biologisk mangfold og pollinerende insekter.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2-1 Adkomst

Kjøreadkomst til B/T skal være via f_KV1 og f_GG til parkeringsplass innenfor B/T.

4.2-2 Kjøreveg (KV)

f_KV1 og f_KV2 skal være felles for gnr/bnr 413/48, 413/49, 413/50, 413/55, 413/56, 413/57, 413/58, 413/168, 413/169, 419/177. f_KV2 skal opparbeides som vist på plankartet.

4.2-3 Gangareal (GG)

f_GG skal opparbeides som vist på plankartet. f_GG skal være felles for gnr/bnr 413/48, 413/49, 413/50, 413/55, 413/56, 413/57, 413/58, 413/168, 413/169, 419/177.

4.2-4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

f_AVG skal benyttes til sideareal langs veg. Innen f_AVG tillates etablering av grøntanlegg med beplantning og gatetrær, og tekniske innretninger, herunder støttemurer, rekkverk, skilt etc.

f_AVG skal være felles for gnr/bnr 413/48, 413/49, 413/50, 413/55, 413/56, 413/57, 413/58, 413/168, 413/169, 419/177.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3-1 Blå/grønnstruktur (BG)

Eksisterende vegetasjon innenfor o_BG skal bevares. Området tillates ikke inngjerdet.

4.3-2 Turveg/ tursti (TV)

Innenfor o_TV1 og o_TV2 skal det opparbeides tursti i minimum 1, 2 meters bredde. Det tillates etablert støttemur.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Frisikt (H 140)

Innenfor område markert som hensynssone skal frisikt opprettholdes. Sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende skal ikke ha høyde over 50 cm over veiens plan.

§ 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMOMRÅDER

6.1 Midlertidig rigg- og anleggsområde (område #1)

Arealer innen bestemmelsesområde #1 tillates benyttet til riggområde med byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden. Eksisterende tre som er angitt til bevaring i plankartet skal sikres under anleggsperioden. Det skal etableres busker og annen vegetasjon langs gjerdet på borettslagets tomt og områdene skal istandsettes etter endt anleggsperiode. Dersom anleggsperioden avsluttes i vinterhalvåret, kan ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til neste års anleggs sesong.

Ett år etter gitt brukstillatelse opphører de midlertidige anleggsområdene som bestemmelsesområde, senest innen 1.1.2031.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Før igangsetting av tiltak

Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, ivaretagelse av terreng og verdifull vegetasjon markert som blågrønn struktur (o_BG) og uteoppholdsareal (UTE) og tre som skal bevares i plankartet, renhold og støvdemping, framkommelighet og trafiksikkerhet for gående, syklende og kjørende, håndtering av avrenning for å ivareta hensyn til vannmiljø og avløpsnett samt tiltak for å redusere klimagassutslipp. Fossilfri/ utslippsfri anleggsplass skal i størst mulig grad tilstrebes, jf. Trondheim kommunes klimamål.

Gangadkomst til Tiriltoppen barnehage skal holdes tilgjengelig i anleggsfasen. Varelevering, parkering og kjøring til gnr 413/169 og 413/168 Viktoria familiesenter og gnr/bnr 413/55 Tiriltoppen barnehage skal framgå av planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal gjennomføres sikringstiltak av bebyggelse rundt Gartnerhaugen i byggetiden. Plassering av rigg-/anleggsområder og massedeponi tett på verneverdig bebyggelse skal unngås.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser samt avbøtende tiltak som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av

luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, enhver tids gjeldende T-1520 kapittel 6 og T-1442/2021 kapittel 6 tilfredsstilles. Grenseverdier satt i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 gjøres gjeldende.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i T-1442/2021 for støyende arbeider skal følges

Det skal leveres avfallsplan til søknad om rammetillatelse som redegjør for avfallsmengde (kg/m² BTA) og ombruk. Bygningskomponenter og utstyr som er egnet skal leveres til ombruk i kommunale prosjekter. Minst 95% av avfallet etter vekt skal kildesorteres på byggeplass.

Geoteknikk og geologi

Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk og/eller ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Tekniske planer

Tekniske planer for turstier, renovasjon og vann, avløp – og overvannsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Fremmede arter

Tiltak for å bekjempe og hindre spredning av fremmede arter skal være gjennomført før det kan igangsettes tiltak innenfor områder hvor fremmede arter er registrert. Det skal utarbeides en tiltaksplan som sikrer riktig håndtering under anleggsperioden.

Trær/vegetasjon som skal bevares

Trær som er regulert til bevaring må beskyttes i anleggsperioden i samsvar med veileder for arbeid nær trær fra Trondheim kommune. Dette gjelder både krone og rotsone.

Vegetasjon innenfor blågrønnstruktur må beskyttes i anleggsperioden.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk

Turstier

Før tiltaket kan tas i bruk skal turstier o_TV1 og o_TV2 være opparbeidet.

Uteområder

Før tiltaket kan tas i bruk skal utearealer være ferdigstilt. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til påfølgende

anleggssesong.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for arkitektoniske kvaliteter, næro- og fjernvirkning, materialbruk, farger, skilting og fasadeutforming. Redegjørelsen skal også beskrive den visuelle virkningen av nye tiltak i planområdet, med særlig fokus på naturverdier, kulturmiljø og landskap.

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse fra byantikvaren på prosjektert utforming. Uttalelsen skal berøre arkitektoniske kvaliteter som nær- og fjernvirkning, materialbruk, farger og fasadeutforming.

§ 8.2 Landskapsarkitektoniske kvaliteter

Ved søknad om tiltak for byggeformål i planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk minimum 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, støttemurer, møblering, belysning, utforming av veger, parkering, renovasjon, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivare tatt.

Det skal sammen med utomhusplanen følge en redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter. Redegjørelsen skal omfatte utendørs materialbruk, beplantningsstrategi, bruk av stedegne arter og hvordan de ulike delene av uteområdet bidrar til å heve kvaliteten i området.

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