



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., detaljregulering (21/1866)
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.05.2025
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over- og under grunnen, merket PKA Arkitekter AS, datert 14.06.2022 og senest endret 04.06.2025

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å omregulere området fra industri til boligformål og LNF/naturformål.

Området reguleres til:

§ 12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)

Nærmiljøanlegg (1440)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Sykkelanlegg (2017)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Kollektivholdeplass (2073)

Parkeringshus/-anlegg (2083)

Vann- og avløpsnett (2140)

§ 12-5 nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Naturformål (5120)

§ 12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720)

§ 12-6 - Hensynssoner
Sikringssone rundt pumpehus (190)
Flomskog og åpen flomfastmark (560)
Hensynssone Alm (560_1 – 560_7)

§ 12-7 Bestemmelsesområder
#1 Heis, funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (4)
#2 Tursti (2)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan i målestokk 1:500 for det feltet som det søkes om rammetillatelse for. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblement, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsel til p-kjeller for BB1-BB15 skal være via f_KV4, og avkjørsel til p-kjeller for BB16 skal være via f_KV2.

Avkjørsler til eksisterende eiendommer og TOFA-hytta er vist med piler på plankartet. Det tillates mindre sideforskyvning av avkjørsler på plankartet, så lenge det ikke kommer i konflikt med sikt eller andre formål.

§ 3.3 Parkering

3.3.1 Bil- og sykkelparkering

Ved oppføring av bebyggelse skal det etableres bil- og sykkeloppstillingsplasser etter følgende krav:

Bilparkering:

Det skal etableres minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet.

Sykkelparkering:

Det skal etableres minimum 2,0 parkeringsplass pr. boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller.

Det tillates etablert midlertidige adkomster til parkeringsanlegget under anleggsperioden for å ivareta en trinnvis utbygging av planområdet. De midlertidige adkomstene skal være tilbakeført til regulert areal når hele området er ferdigstilt.

§ 3.4 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører unødig merbelastning på nedenforliggende vassdrag/ledningsnett. Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) innenfor feltene skal så langt som mulig innpasses i grønnsstrukturen i form av bekkedrag med regnbed eller andre fordrøyende tiltak i form av terreng og vegetasjon.

§ 3.5 Fremmede arter

Fremmede arter skal ikke spres som følge av gjennomføring av tiltak innenfor planområdet. Redskap og maskiner som brukes i forbindelse med arbeidet må bli grundig rengjort før de fraktes ut av området. Fremmede arter skal fjernes og sendes til godkjent mottak for disse.

§ 3.6 Revegetering

Revegetering av sideareal og fyllinger skal benytte eksisterende vekstmasser og stedege arter. Alle vegskrånninger skal tilsås.

§ 3.7 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med samlet støynivå fra vegtrafikk $L_{den} > 55$ dB på fasade, så skal hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles- eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2, i T-1442:2021.
- Det tillates at inntil 5% av det totale antall boenheter benytter seg av dempet fasade.

Det er ikke tillatt med støyskjerm langs Leirfossvegen.

§ 3.8 Nettstasjon og energianlegg

Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere boliger eller lekeplass enn 5 m.

Nettstasjon(er) i planområdet kan tillates integrert i bebyggelsen. Nettstasjon(er) skal ha adkomst for vedlikehold.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 – BB16)

4.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal skal ikke overstige 36.000m² BRA.

Innenfor området skal det bygges minimum 400 boliger. Ved trinnvis utbygging skal det ved søknad om tiltak følge en oversikt over hvordan minimumskravet kan oppnås for hele planområdet samlet.

Areal helt eller delvis under terreng, eller tenkte plan, skal ikke medregnes i maksimalt tillatt bruksareal. Parkeringsareal på terreng, nettstasjoner, pumpestasjon, utkragede balkonger, overdekket sykkelparkering, avfallssug og overdekning for parkering av barnevogner skal ikke medregnes i maksimal grad av utnytting. Mindre konstruksjoner som drivhus, pergolaer, redskapsbod, felleshus eller tilsvarende, skal ikke medregnes i maksimalt tillatt bruksareal.

4.1.2 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

4.1.3 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet, byggegrenser følger formålsgrensen for bolig. Balkonger og støttemurer i forbindelse med nedkjøringer til parkeringskjellere tillates utenfor viste byggegrenser.

Det tillates utkraging av balkonger inntil 2m utenfor byggegrense, forutsatt minimum 3m fri høyde fra terreng til balkong. Det tillates etablert mindre takoppbygg som nødvendige tekniske installasjoner i inntil 3,5m over maks. gesims på inntil 15% av takflaten. Takoppbygg skal være trukket inn med minimum 2m fra fasadeliv. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen ellers.

4.1.4 Utforming og materialbruk

Bebyggelsen skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg. Det skal etterstrebes en fargesetting i samsvar med Trondheimspaletten. Bebyggelsen skal ha gode overganger til sine terrengmessige omgivelser, for å unngå at det etableres unaturlig høye sokler. Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg.

4.1.5 Leilighetsfordeling

Minimum 50 prosent av leilighetene skal være 3-roms eller større, hvorav minimum 10% skal være 4-roms eller større. Inntil 20% av leilighetene kan være 2-romsleiligheter. Det tillates ikke ett-romsleiligheter. Det tillates ikke ensidig nord- eller østvendte leiligheter.

§ 4.2 Uterom for boliger (UTE1-UTE9)

UTE1 – UTE9 skal være felles uterom for alle boligene i tilliggende boligfelt.

Krav til uterom for boliger framgår av kommuneplanens arealdel sin veileder for uterom, vedtatt av bystyret 21.03.2013. Ved beregning av krav til uterom skal parkering- og bodareal, helt eller delvis under terreng, og svalganger, ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå eller lokk/dekke over parkering, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Felles uterom og lekeplasser skal være godt egnet til opphold og lek for alle aldersgrupper. Det tillates etablert anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som park, rekreasjon og aktivitetsområde. Det skal opparbeides snarveier mellom boligbebyggelsen og Nidelvstien.

Uterom for boliger skal ha soner for opphold, lek, og et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig. Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det fortrinnsvis benyttes stedstilpassede /stedegne arter, som tiltrekker seg pollinerende insekter.

Uterom for boliger skal tilrettelegges for beplantning, med minste gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,5m over p-kjeller. Det tillates planting av større trær i opphøyde felt/områder eller kasser med totalt 1,0m jordoverdekning over p-kjeller. Etablering av nye trær skal plasseres slik at overvann ledes til vegetasjonen. Det skal opparbeides en jevn overgang fra naboeiendommene ved søndre avkjørsel og inn på området.

Mindre konstruksjoner som drivhus, sykkelskur, pergolaer, redskapsbod, eller tilsvarende, tillates innenfor UTE1-9. Det tillates 4 p-plasser til besøkende innenfor UTE9, sør for o_RA.

Det tillates å etablere en vendehammer innenfor UTE8, samt mur for å sikre nedkjøringsrampe til p-kjeller i tilknytning til BB16.

§ 4.3 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle feltet. Det skal i tillegg vises en overordnet illustrasjonsplan for hele planområdet samlede uterom.

Detaljert utomhusplan skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende- og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, renovasjonspunkter, overvannshåndtering og leke- og rekreasjonsareal.

§ 4.4 Nærmiljøanlegg (NMA)

Det skal etableres nærmiljøanlegg i samsvar med plankartet. Nærmiljøanlegget skal tilrettelegges som kvartalslekeplass og et allment tilgjengelig torg.

§ 4.5 Renovasjonsanlegg (o_RA)

Innenfor arealet skal det etableres stasjonært avfallssuganlegg. Anlegget skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes hovedinngangsdør.

Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune. Returpunkt for avfallsfraksjoner som ikke inngår i avfallssug, tillates etablert innenfor o_RA.

Det tillates etablert nettstasjon innenfor o_RA.

Det tillates etablert heis #1 for allmennheten innenfor o_RA. Heis skal etableres hvis kravet om universell utforming mellom f_KV3 og kollektivholdeplass o_KH1 og 2, ikke lar seg løse på annet vis.

Det tillates etablert vedlikeholdsstasjon for sykkel innenfor o_RA.

§ 4.6 Parkeringshus/-anlegg

Innenfor f_PH tillates etablert parkeringskjeller for alle boligene innenfor planområdet. Det tillates også etablert tekniske rom for boligene samt boder og andre felles funksjoner for boligene.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (o_KV1, f_KV2, f_KV3, f_KV4, f_KV5)

o_KV1 skal i størst mulig grad være uendret. Det tillates tilpasning av o_KV1 i tilknytning til kollektivholdeplassene.

f_KV2 skal opparbeides som nedkjøringsrampe til parkering for BB16.

f_KV3 skal opparbeides som en del av første byggetrinn, og skal sikre kjørbar atkomst til TOFA-hytta og tursti langs Nidelva med tanke på beredskapshensyn.

f_KV4 skal opparbeides som nedkjøringsrampe til p-kjeller for feltene BB1-BB15.

§ 5.2 Fortau (o_FO1-o_FO3, f_FO4-f_FO6)

Arealene skal opparbeides som fortau.

§ 5.3 Sykkelanlegg (o_SA1)

Arealet skal opparbeides som sykkelfelt.

§ 5.4 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG3)

Arealene skal benyttes til vegetasjon.

§ 5.5 Annen veigrunn – tekniske anlegg (f_AVT1, o_AVT2, f_AVT3, o_AVT4,)

Arealene skal opparbeides som grønn veikant, det vil si som sideareal til fortau.

Det tillates etablert besøksparkering innenfor f_VT3.

§ 5.6 Kollektivholdeplass (o_KH1 – o_KH3)

Arealene skal opparbeides som kollektivholdeplass. Utforming skal godkjennes av AtB og Trondheim kommune

§ 5.7 Vann- og avløpsnett

Innenfor arealet tillates etablert pumpehus. Det skal sikres tilkomst med servicebil fram til pumpehuset.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Naturformål (o_N1)

Det skal gjennomføres naturrestaurering innenfor naturområdet. Det skal revegeteres med variert vegetasjon etter samråd med biolog, hvor det skal etterstribes stedegne arter. Naturrestaureringen skal godkjennes av Trondheim kommune v/Klima- og miljøenheten.

Nidelvstien skal ivaretas med en bredde på ca. 3 meter gjennom naturområdet. Det tillates etablert stier som illustrert i illustrasjonsplanen, mellom boligbebyggelsen og ned til Nidelvstien.

Det tillates kjørbare turveg fram til Kroppanhølen og TOFA sin hytte. Turvegen skal også ivareta framkommelighet for servicebil for Statkraft og utrykningskjøretøy for Trøndelag Brann- og Redningstjeneste, men kun hvor det er direkte tilkomst til elvebredden.

Det kan etableres inntil to sosiale soner langs Nidelvstien.

Det tillates endret trasé for tursti i forhold til illustrasjonslinjene som er vist i plankartet. Endelig plassering av tursti skal avklares i forbindelse med utomhus/landskapsplan for området, og skal godkjennes av Trondheim kommune.

Trasé for tursti skal forelegges Statkraft som grunneier for godkjenning.

Det tillates ikke privatisering og tiltak for varig opphold i o_N1.

Eventuelle nødvendige tiltak i forbindelse med anleggsperioden skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Dette gjelder også tiltak som vil bli nødvendig på grunn av geoteknisk prosjektering. Eventuelle arealer som blir berørt i anleggsfasen skal også naturrestaureres.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_FLVS)

Det tillates ikke gjennomført tiltak innenfor området (Nidelva).

§ 8 HENSYNSSONE

§ 8.1 Andre sikringssoner - sikringssone rundt pumpehus (190)

Det er en egen sikringssone rundt pumpehuset.

§ 8.2 Flomskog og åpen flomfastmark.

Det tillates ingen tiltak innenfor hensynssonen.

§ 8.3 Hensynssone alm (H560_1-7)

Eksisterende almetrær innenfor hensynssonen skal bevares.

Almetre lengst mot sør (H560_1) tillates flyttes lenger mot nord, hvis rotsone eller ernæringssonen kommer i konflikt med nedkjøringsrampen.

§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 9.1 Heis – funksjons- og kvalitetskrav bygn. Anlegg og utearealer (#1)

Det tillates heis i tilknytning til o_RA, for å ivareta kravet til universell utforming.

§ 9.2 Tursti (#2)

Det tillates tursti på inntil 3 meter i samsvar med bestemmelsesområdet. Det tillates avvik fra det inntegnede bestemmelsesområdet, hvis arbeidet med teknisk plangodkjenning vurderer det som en mer hensiktsmessig løsning for naturmiljøet.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 10.1 Anleggsfasen

Det skal utarbeides en plan for anleggsfasen. Planen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

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, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, 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, tilfredsstilles. 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.

§ 10.2 Forurensset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset, forelegges forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 10.3 Energianlegg

Ved utbygging eller hovedombygging over 500 m² BRA skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 10.4 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen.

Oppfylgning for områdene BB1-BB15 skal utføres først. Hvis det avdekkes behov for masseutskifting, skal forbelastning etableres mens oppfylgning pågår.

Rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering for utbyggingen skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 10.5 Teknisk plan for offentlige anlegg

Teknisk plan for vann og avløp inkludert plan for overvannshåndtering, skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis. Ved søknad om tiltak for delfelt skal det dokumenteres at alle planer er utarbeidet i tråd med overordnet VA-plan for planområdet. Overordnet VA plan skal legges ved søknad om tiltak innenfor hvert felt.

§ 10.6 Parkering

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for parkeringskjeller som redegjør for utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsdekning for biler og sykler.

§ 10.7 Støy

Med søknad om byggetiltak skal det følge støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at støyforholdene er ivaretatt.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV

§ 11.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis ferdigattest for bolig.

f_KV3 med tilgrensende fortau skal opparbeides før det kan gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

§ 11.2 Uterom

Felles uterom med leke- og oppholdsarealer direkte tilgrensende hvert enkelt felt for bolig, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for boliger i tilhørende boligfelt.

Kvartalslekeplass i NMA skal opparbeides før bolig nr. 200 kan tas i bruk.

§ 11.3 Ombrukskartlegging

Det skal foreligge en ombrukskartlegging av eksisterende bebyggelse og masser før det gis tillatelse til riving av bebyggelse innenfor planområdet.

§ 11.4 Avfallssugterminal

Stasjonært avfallssug skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bolig nr.200 tillates tatt i bruk.

§ 11.5 Kollektivholdeplass

o_KH1-2 skal være opparbeidet før bolig nr. 200 kan tas i bruk.

§ 11.6 VA-anlegg

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".

Pumpestasjon for håndtering av avløpsvann fra planområdet, skal være etablert før bebyggelse kan tas i bruk.

§ 11.7 Grønnstruktur (o_N1)

Det skal utarbeides en egen landskapsplan, for opparbeidelse av o_N1. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse.

Opparbeidelse av sosiale plasser langs turstien, og forbindelser mellom boligfeltene og Nidelvstien skal opparbeides før nærmeste boligfelt tas i bruk.

§ 11.8 Fremmede arter

Før tiltak kan igangsettes, skal fremmede arter innenfor planområdet registreres, og det skal lages en plan for å hindre spredning.

§ 11.9 Opparbeidelse av offentlig veianlegg

Offentlige veianlegg skal være teknisk godkjent av veimyndigheten før opparbeidelse kan gjennomføres.

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