Planindent: r20230043
Arkivsak: 2023/9903

DETALJREGULERING AV KYVANNSVEGEN 34
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : *26.8.2026*
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : *<dato>*

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Frost Eiendom AS som plankonsulent, utarbeidet av Eggen arkitekter AS, datert 20.11.2025, senest endret 16.1.2026.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligfortetting med rekkehus i Kyvannsvegen 34, gnr. 103, bnr. 277 og 757. En stor del av planområdet er avsatt til blågrønn struktur og vil ivareta hensynet til Gløttrenna.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse-konsentrert-småhusbebyggelse, BK, (1112)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg, o_KV, (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG (2019)
- Annen veggrunn – grøntareal, f_AVG (2019)

Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur, f_BG (3002)
- Turveg, o_TV (3031)

Bestemmelsesområder
#1 Renovasjon
#2 Felleshus
#3 Gatetun for småhusbebyggelsen

Hensynssone
- Frisikt, H140

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Utomhusplan

Det skal foreligge en overordnet utomhusplan, inkludert overvannshåndtering til rammesøknad.

Til igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert og kotesatt utomhusplan som viser eksisterende og planlagt terreng, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise trapper, forstøtningsmurer, utforming av gatetun, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og vinterbruk med snølagring. Planen skal også vise endelig trasé for snarveg helt fram til etablert turvei i Gløttrenna.

3.2 Overvannshåndtering

Førdrøying skal i hovedsak skje i regnbed, åpne grøfter og fordrøyningsdam i BK og f_BG. Vann som ikke føres til regnbed skal føres til andre grønne flater, og videreføres til fordrøyningsdam.

3.3 Grunnforhold

Før igangsettingstillatelse gis må det gjøres en tilstandskartlegging av de nærmeste byggene for å se om det er behov for tiltak for å unngå setningsskader på bebyggelse og infrastruktur før gravearbeider starter.

3.4 Fremmede arter

Ved tiltak i planområdet skal det tas hensyn til forekomst av fremmede arter. Masser som kan inneholde slike arter skal ikke gjenbrukes på planområdet uten dokumentert behandling.

3.5 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer.

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

1. Det tillates boenheter med støynivå fra veitrafikk ved fasade på inntil Lden = 60 dB.
2. Boenheter med støynivå 55 < Lden ≤ 60 dB fra veitrafikk utenfor fasade skal ha en stille side, hvor minst ett soverom kan plasseres.
3. Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

3.6 Plan for bygge- og anleggsfasen

Med første søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det innleveres plan for plassering av riggområder og kjøremønster for anleggstrafikk. Planen skal også gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og

syklende, samt renhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Feltet skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner. Det skal etableres konsentrert småhusbebebyggelse som flermannsboliger, kjedehus og rekkehus innenfor BKa, BKb og BKc. BKd kan ikke benyttes til beboelse, og er tiltenkt garasjer og carporter.

Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Boder, pergola og overdekning for sykkelparkering, murer og terrasser tillates utenfor byggegrenser, i omfang som angitt i utnyttelse. Murer utenfor byggegrenser tillates, men ikke høyere enn 1 meter inntil 1 meter fra nabogrenser, og inntil 1,5 meter inntil 4 meter fra nabogrense. Nærmere formålsgrense f_BG enn 2 meter, tillates ikke murer høyere enn 1 meter. Langs formålsgrense mot o_TV tillates murer inntil 1,5 meter.

I tilknytning til BKa kan balkonger og boder ikke plasseres nærmere nabogrense mot vest enn 3 meter.

I tilknytning til BKb kan balkonger og terrasser ikke plasseres utenfor byggegrense mot øst. Det tillates ikke bod utenfor byggegrense mot øst.

I tilknytning til BKc kan balkonger og boder ikke plasseres nærmere formålsgrense mot f_BG nærmere enn 2 meter og ikke nærmere nabogrense mot øst enn 4 meter.

Byggehøyder

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor byggegrensene er angitt på plankartet med kotehøyde for gesims og mønehøyde. Innenfor hvert felt BKa, BKb og BKc, kan inntil 60% av enhetene oppføres til høyeste benevnte kotehøyder. Tilsvarende minimum 40% av enhetene innenfor hvert felt BKa, BKb og BKc kan oppføres til laveste benevnte kotehøyder.

Utnyttelse

Det skal være maksimum 20 boenheter innenfor planområdet.

Maksimal utnyttelse, bruksareal (BRA) innenfor BKa, BKb og BKc skal være 2 800 m2, inkludert sokkeletasjer. Maksimal utnyttelse, bruksareal (BRA) innenfor BKd skal være 100 m2. Arealer helt under bakken og p-plasser som ikke overbygges, skal ikke regnes

med i utnyttelsen. Maksimal utnyttelse, bruksareal (BRA) utenfor byggegrenser skal være 150 m2.

Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal utformes med variasjon i volumoppbygging og material- og fargebruk.

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det etablert et felleshus med henvendelse mot felles uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal
Samlet uteoppholdsareal for boliger skal minimum være 60 m2 pr. 100 m2 BRA boligformål eller boenhet. Areal i blågrønn struktur, f_BG, kan regnes med i MUA.

Minst 40% av uteoppholdsarealet skal være fellesareal på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Lekearealene skal ha variasjon i lekeapparater.

Adkomst
Kjøreatkomst er vist med pil i plankart.

Parkering
Parkeringsdekning for bil skal være maks 1 plass per boenhet og minimum 1, maks 2 for gjeste/nytte-parkeringsplasser. Minst 1 av p-plassene avsatt til gjeste/nytteparkering skal være forbeholdt mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Parkeringsdekning for sykkel skal være minimum 3 per boenhet, og minst 20% av disse skal være store nok for sykkelvogner og lastesykler.

Avfallshåndtering
Det skal etableres felles avfallssystem for alle boenhetene i planområdet innenfor bestemmelsesområde #1.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Adkomst
Adkomst fra offentlig veg er vist med pil på plankartet.

5.2 Kjøreveg
O_KV skal opparbeides som angitt på plankartet.

5.4 Annet vegareal
Annet vegareal skal brukes til skjæringer, fyllinger og grøfter, samt teknisk infrastruktur og snøopplag. O_AVG skal tilsås. F_AVG skal tilsås og beplantes eller steinsettes i samsvar med plan godkjent av kommunen. Det tillates opparbeidelse av gangadkomster til BK over annet vegareal.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Blå/grønn struktur

I området langs Gløttrenna (felt f_BG) tillates ikke tiltak som medfører forringelse av naturverdiene. Etablering av mindre tiltak tillates, så lenge de økologiske funksjoner opprettholdes. Det tillates tiltak for å fjerne invasive arter. Inngjerding er ikke tillatt.

Det tillates fordrøyning av overvann fra bebyggelse og anlegg og overvannstiltak innenfor blågrønn struktur. Dette omfatter etablering av regnbed, grøfter og fordrøyningsdam.

6.2 Snarveg

O_TV1 skal opparbeides som snarveg med bredde 1,5 m. O_TV1 er unntatt krav til ivaretakelse av universell utforming.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

#1 Renovasjon

Avfallshåndtering skal skje innenfor #1 i felt BK.

#2 Felleshus

Det tillates oppført et felleshus i en etasje med maks gesimshøyde +209,3 og maks mønehøyde +210,3, inntil 30 m^2 BRA innenfor bestemmelsesområde #2.

#3 Gatetun

I forlengelse av adkomst fra Kyvannsvegen skal det opparbeides gatetun for småhusbebyggelsen innenfor #3 i felt BK. Bredden på gatetunet skal ivareta adkomst og manøvrering til garasjer/carporter. Gatetunet skal også ivareta tilkomst til renovasjon, samt være adkomst for utryknings- og nyttekjøretøy. Gatetunet opparbeides som et sambruksareal for beboerne.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG DOKUMENTASJON

8.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis, skal følgende være oppfylt:

- Det skal foreligge overordnet utomhusplan.

8.2 Rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være oppfylt:

- Det skal foreligge planer for offentlige anlegg godkjent av Trondheim

kommune til relevante igangsettingstillatelser. Det gjelder vann- og avløp, renovasjonsløsning og samferdselsanlegg. Overvann skal dokumenteres i henhold til tre-trinnsstrategien i Trondheim kommunes VA-norm.
- Det skal foreligge detaljert utomhusplan.
- Det skal foreligge tilstandskartlegging for å unngå setningsskader på bebyggelse og infrastruktur.
- Det skal foreligge plan for plassering av riggområder og kjøremønster for anleggstrafikk. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

8.3 Rekkefølgekrav før brukstillatelse

Før brukstillatelse for bebyggelse innenfor BK kan gis, skal følgende være opparbeidet:

- Areal regulert til o_AVG skal tilsås før boenheter tas i bruk.

Før brukstillatelse for bebyggelse innenfor BKb kan gis, skal følgende være opparbeidet:

- Snarvegen o_TV skal være ferdig opparbeidet helt fram til den etablerte turveien i Gløttrenna, i tråd med utomhusplanen før boenheter innenfor felt BKb tas i bruk.

8.4 Rekkefølgekrav før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis, skal følgende være oppfylt:

- Det skal foreligge 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”.

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