



Detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9, detaljregulering (20/196)

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.08.2025

Dato for godkjenning av Bystyret: 28.08.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 17.02.2022, senest endret 14.11.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere Brøsetekra 1, 3 og 9 til boligformål med tilhørende anlegg og adkomster. Eksisterende bebyggelse på eiendommene rives. Kjøreadkomst fra Brøsetekra legges via felles kjøreadkomst til næringsområdet.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)

Forretning/kontor/industri (1811)

Kontor/industri (1830)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Gang- og sykkelveg (2015)

Gangveg (2016)

Sykkelanlegg (2017)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR

Friområde (3040)

Park (3050)

HENSYNSSONER

Frisikt (H140)

BESTEMMELSESONRÅDER

Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #1
Bestemmelsesområde for åpning mellom bygg #2
Bestemmelsesområde for uteoppholdsareal, sykkelveg og fortau #3
Bestemmelsesområde for midlertidig renovasjonsareal #4

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Støy

Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille støygrenser gitt i grenseverdiene i tabell 2 av Klima- og miljødepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak innen områdene for bebyggelse og anlegg skal det følge detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, opparbeidelse og møblering av fellesareal med leke- og oppholdsplass, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, interne tilkomst- og gangveger i tillegg til stigningsforhold for disse utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, oppstillingsplasser for bil og sykkel, gjesteparkering, HC-parkering, avfallshåndtering (nedkast til avfallsug og ved behov midlertidig løsning), lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, løsninger for lokal håndtering av overvann og snøopplag samt hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

Planen skal vise fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

3.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

3.4 Energianlegg

Nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet. Plassering skal skje i henhold til «Generelle krav til plassering av nye nettstasjoner i Tensio TS sitt konsesjonsområde.»

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Innenfor felt BB1 skal det være blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Under grunnen tillates etablert parkeringskjeller med nedkjøringsrampe.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor felt BB2.

4.1.1 Utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Markterrasser, balkonger og karnapper kan krages ut inntil 2,8 meter utenfor byggegrensene innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Sykkelskur med maksimal byggehøyde 2,5 meter kan plasseres utenfor byggegrenser så lenge det skjer innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Nevnte utvidelser tillates ikke langs Brøsetekra mot o_SKV.

Ramper for adkomst til inngangsparti tillates etablert utenfor viste byggegrenser innenfor areal avsatt til boligbebyggelse.

Byggehøyder skal ikke overstige koter vist i plankartet. For Bygg H tillates at inntil 60 % av bygget kan ha maksimum byggehøyde kote 116,3.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maksimum høyde på 1,5 meter over viste kotehøyde, et areal på maksimum 10 % av takflaten og skal plasseres minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Bygg G og H skal ha flate tak. Bygg E og F skal ha flatt tak eller saltak. Resten av bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel minimum 17 grader og maksimum 30 grader. Bebyggelsens fasade langs Brøsetekra, mot o_SKV, skal ha maksimum gesimshøyde kote 112,5.

På inntil 35 % av fasaden mot Brøsetekra, mot o_SKV1, tillates takoppbygg med gesimshøyde inntil 1,0 meter under maksimal kotehøyde angitt på plankart.

Det tillates takterrasser der rekkverk er trukket inn 1 meter fra fasadelivet. Rekkverk kan ha høyde inntil 1,5 meter over gesims.

Det tillates ikke etablert svalganger i fasader mot Brøsetekra o_SKV1, Teglverket eller mot f_SKV1.

I Bygg A og/eller Bygg B skal det mellom Brøsetekra o_SKV1 og uterom sør for nevnte bebyggelse etableres en gjennomgående åpning i bygningsrekken med minimum 4,0 meter bredde på bakkeplan. Åpningen skal være tilgjengelig for rullestolbrukere. Åpningen tillates ikke overbygd.

Bebyggelsen skal ha variasjon i farge og materialbruk. Det skal benyttes varme farger eller naturlige trefarger som hensyntar omkringliggende bygningsmiljø. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre. Fasadene skal ha tegl eller puss som hovedmateriale.

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

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

4.1.2 Utnytting

Maksimal grad av utnytting innen BB1 skal ikke overstige 15.500 m² BRA. Areal helt eller delvis

under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Nettstasjoner og overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.

Innenfor området BB1 skal det etableres minimum 110 boenheter. Ved trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse.

Bebyggelsen skal ha variert boligsammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene skal være mindre enn 45 m² BRA og minimum 40 % av boenhetene skal være større enn 50 m² BRA. Minimum 10 % skal være fireroms eller større. Det tillates maksimum 10 % ettromsleiligheter.

4.1.3 Støytiltak boliger

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivarettatt.

Det tillates etablering av boliger i nedre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB der soverom kan plasseres, og tilgang til egnet uteplass med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Det tillates etablering av boliger i øvre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB der minst ett soverom skal plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støyinnivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon på at kravene til støy er oppfylt.

4.1.4 Parkering og tilkomst

BB1 skal ha adkomst fra Brøsetekra.

Det skal etableres minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 3,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet, eventuelt pr. 70 m² BRA boligbebyggelse.

Parkeringsplass for bil skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg under terreng. Det kan etableres maksimalt to parkeringsplasser for bil på terreng, der minst en skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 5 % av alle parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 60 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak. Det skal tilrettelegges for minimum 5 % transportsykler.

4.1.5 Uteoppholdsareal

Ubebygd areal innenfor BB1 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal for boligene i planområdet.

Det skal settes av minimum 50 m² til uteopphold pr. boenhet hvorav minst halvparten skal opparbeides til felles lek og opphold.

Uteoppholdsplassene og lekeareal skal plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Der uteoppholdsareal etableres over parkeringsdekke skal det være gjennomsnittlig 0,5 meter jordoverdekning over drenerende masser.

Felles uteoppholdsareal skal beplantes, møbleres og ha trygghetsskapende belysning. Det skal opparbeides leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for mennesker med ulike behov.

Lekeplassene skal plasseres på de stedene hvor det er best solforhold over lengre tid. De skal ha variert innhold og gi tilbud både til små barn og større barn, være tilgjengelige og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet og samhandling. Ved lekeplassene skal det etableres sitteplasser.

4.2 Renovasjon

Boliger innen BB1 skal tilknyttes avfallssuganlegg på Brøset. Nedkast for avfallssug skal etableres med maksimum 50 meters avstand fra inngangene til bebyggelsen.

Innen bestemmelsesområde #4 kan det etableres returpunkt med bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal gå i avfallssuganlegget, inntil felles returpunkt med Brøsetkera 5, 7 og 13 er etablert.

Plassering av nedkast for avfallssug og returpunkt, og nedgravde containere ved behov for midlertidig renovasjonsløsning, skal fremgå av utomhusplanen.

4.3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Garasjeanlegget f_BG skal være felles for beboerne innen BB1.

Arealet skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, heisanlegg, avfallsrom, ski- og sykkelrom og andre fellesrom.

4.4 Forretning/kontor/industri

Innen F/K/I tillates bebyggelsen plassert innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Maksimum høyde skal være 9,5 meter målt fra grunnens planerte nivå.

4.5 Kontor/industri

Innen K/I tillates etablert støttemur med maksimum høyde 1,5 meter mot offentlig samferdselsanlegg.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor felt K/I.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Veg vist som o_SKV1 og o_SKV2 er offentlig kjøreveger og skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen.

Veg vist som f_SKV1 er felles kjøreveg for følgende gnr. innen bnr. 51: 137, 237, 238, 239, 243,

249, 252, 290, 305. Innen f_SKV1 kan det etableres anlegg i grunnen for nødvendig fordrøyning av overflatevann fra boligområdet BB1.

Veg vist som f_SKV2 er felles kjøreveg for følgende gnr. innen bnr. 51: 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290.

Veg vist som f_SKV3 skal ha envegskjøring mot Tegilverket og tillates kun benyttet av lastebil og renovasjonsbil. f_SKV3 skal ha et lengdefall nordover på minimum 3 % og sidekanter med kantstein for å ivareta funksjon som flomveg.

Før f_SKV3 kan tas i bruk skal det etableres trafikksikkerhetstiltak i form av fartsdemping eller lignende. Tiltak gjennom skiltplan kan vurderes som alternativ.

5.2 Fortau, sykkelanlegg og gangveg

Fortau vist som f_SF er felles fortau for følgende bnr. bnr. 51: 137, 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290, 305. Fortauet skal opparbeides med minimum 2,0 meters bredde.

Ved planting av trær innen o_SVG skal det innen offentlig sykkelanlegg og fortau benyttes rotvennlig forsterkningslag.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen offentlig veggrunn, grøntareal (o_SVG), langs Brøsetekra er offentlig areal og skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen. Det tillates etablert belysning, og teknisk infrastruktur som nedgraves innenfor arealet. Arealene skal beplantes med trær og tilsås etter ferdigstillelse.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde

Arealene o_GF skal opparbeides med et grønt preg.

6.2 Park

Området o_GP skal opparbeides som et parkområde i sammenheng med arealer nord for området.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsoner (H140).

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDE

8.1 Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #1

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen for endring av gang- og sykkelanlegg langs Brøsetekra.

Området tillates tilrettelagt med sti for å ivareta framkommelighet for myke trafikanter i anleggsfasen. I området tillates varige terrengendringer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.

Tiltak innen midlertidig anleggsområde skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundamenter / kjeller og andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Når tiltaket er ferdig bygd, opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene skal istandsettes og gå tilbake til det underliggende reguleringsformålet. Kommunens administrasjon delegeres myndighet til å foreta slik justeringen i planregisteret.

8.2 Bestemmelsesområde for åpning mellom bygg #2

Mellom Bygg C og/eller Bygg D skal det etableres en gjennomgående åpning i bebyggelsen mellom Teglverket og uterom øst. Åpningen skal ha minimum 4,0 meter bredde på bakkeplan og være tilgjengelig for rullestolbrukere. Adkomsten tillates ikke overbygd.

8.3 Bestemmelsesområde for uteoppholdsareal, sykkelveg og fortau #3

Innen bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides uteoppholdsareal, sykkelveg og fortau, dersom det ikke er behov for f_SKV3 for lastebiler og renovasjonsbil. Sykkelvegen skal ha en bredde på to meter og fortauet skal ha en bredde på to meter.

8.4 Bestemmelsesområde for midlertidig renovasjonsanlegg #4

Innen bestemmelsesområde #4 kan det opparbeides midlertidig renovasjonsanlegg for fraksjoner som ikke går i avfallssuganlegget. Bestemmelsesområdet opphører og skal opparbeides til uteoppholdsareal når felles løsning i detaljregulering for Brøsetekra 5,7 og 13 er tatt i drift.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, trafiksikker framkommelighet for skolebarn, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som

angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, sist endret 27.09.2022, 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.

9.2 Renovasjon, vann- og avløp, trafikk og utomhusplan

Teknisk plan for vann og avløp og renovasjon skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

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, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Overvann skal ledes frem til nærmeste resipient. Bygninger og terreng skal utformes slik at naturlige flomveger bevares eller etableres, og at sikkerhet mot overvannsflom ivaretas. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttokumentasjon 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".

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjon. Dersom tilkobling til avfallsuganlegget ikke er mulig når bebyggelsen tas i bruk tillates det anlagt midlertidige renovasjonsanlegg på bakkenivå for inntil 100 boenheter, inntil avfallssugterminal med tilhørende rørsystem er bygd ut innen r2010026 Brøset eller r20210042 Del av Brøset med tilliggende veger. Midlertidig renovasjonsløsning skal teknisk plangodkjennes før igangsettingstillatelse.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallssug med rørføringer forberedt for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg, skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før første tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan gis. Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg og offentlig grønnstruktur skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

9.3 Riving av bygg

Med søknad om tillatelse til riving av bygg skal det legges frem daterte foto av eksteriøret av eksisterende bygg. Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter.

9.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.5 Forurensing i grunnen

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av

forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

9.6 Belysningsplan

Det skal foreligge en belysningsplan for alle de offentlige trafikkområdene. Belysningsplanen skal være i tråd med Trondheim kommune sin veglysnorm.

9.7 Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger i BB1.

9.8. Klimagassberegning.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge klimagassberegning som viser utslipp av klimagasser i anleggsfasen, som følge av arealbruksendringer, og ved tiltak for hele bygningens livsløp.

I klimagassberegningen skal benyttes miljødirektoratets regneverktøy for arealbruksendringer og NS 3720.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning, både permanent løsning og ved behov for midlertidig, og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1.

Påkobling til stasjonært avfallssuganlegg skje senest tre måneder etter at avfallssuganlegget er satt i drift.

10.2 Felles samferdselsarealer

Felles kjøreveg f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3, felles fortau f_SF skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1.

10.3 Offentlige samferdselsarealer

Sykkelveg med fortau (o_SVG, o_SS, o_SGG) fra planområdets avgrensning ved Brøsetvegen til og med adkomstvei f_SKV1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innen felt BB1.

10.4 Felles uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og etablering av plener.

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