



Detaljregulering av Granåsvegen 51 og 51B. Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.09.2025

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 20.11.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Siv. Ing. Godhavn AS, datert 11.11.2020, senest endret 16.12.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (B)

Kombinert formål bolig/parkering (B/P)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Fortau (o_F)

Sykkelveg (o_S)

Annen veggrunn – grøntareal (o_VG)

Parkeringskjeller (f_P)

HENSYNSSONER

Frisikt (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 UTOMHUSPLAN

Med første søknad om tiltak for oppføring av ny bebyggelse skal det foreligge en overordnet, høydesatt utomhusplan.

Utomhusplanen skal vise plassering av ny bebyggelse og første etasjeplan, eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, hovedgrep for uteareal,

beplantning, sykkelparkering, avfallshåndtering, vinterbruk med snølagring, oppholdsareal og tilpasning mot omkringliggende situasjon. Den skal vise prinsipper for renovasjon, sykkelparkering, snuplass og overvannshåndtering. Gangstier skal påføres stigningsgrad.

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak for oppføring av bebyggelse skal detaljert utomhusplan foreligge. Denne skal i tillegg vise belysning, møblering, materialvalg, dekker og hvordan universell utforming er ivaretatt. Videre skal den gi underlag for godkjenning iht. § 6.7 mht. høyder, stigningsforhold, tverrfall mv. for atkomst med fokus på overgang til trafikkarealer i Granåsvegen.

§3.2 RENOVASJON

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes eksisterende stasjonært avfallssug på motsatt side av Granåsvegen.

Det skal etableres avfallsnedkast innenfor felt B. Nedkastpunkter bør plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinngang bolig. Adkomst til og utforming av avfallsnedkast skal være universell utformet.

Det skal midlertidig tilrettelegges for beholdere for matavfall utendørs innenfor felt B.

Dersom det etableres en annen ekstern løsning for håndtering av matavfall, kan planområdet tilknyttes denne.

§3.3 BEBYGGELSEN

Innenfor felt B skal det kun etableres rekkehus. Andre bygningstyper som lavblokk, svalgangshus, leilighetsbygg med videre tillates ikke.

§3.4 GRAD AV UTNYTTING

Samlet bruksareal BRA innenfor planområdet skal ikke overstige 1500 m². Areal helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i BRA. Areal innenfor boenhet under bakken skal medregnes.

Det skal etableres minimum 5 boliger per dekar. Det tillates maksimalt 12 boenheter.

§3.5 BEBYGGELSENS PLASSERING

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Parkeringskjeller skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankart for regulering under grunnen.

Overbygde inngangspartier til boligene tillates etablert inntil 1,0 meter ut over byggegrense. Tak med vegg i forbindelse med inngangsparti tillates etablert inntil 1 meter ut over byggegrense.

Boder på inntil 5 kvm og utvendige fellesboder tillates bygget utenfor byggegrense, men

minimum 1 meter fra formålsgrense. Utvendige boder skal plasseres på inngangsplanet.

Overdekket sykkelparkering, heisbygg for p-kjeller og trapp fra adkomsttorg tillates utenfor byggegrense, men ikke nærmere nabogrense enn 4m.

Skillevegger mellom boenhetenes hager tillates etablert utenfor byggegrensene.

Rekkehus kan ha skillevegg med en maks høyde på 1,8 meter og maks dybde på 1,5 meter.

Støttemurer tillates plassert utenfor byggegrense innenfor felt B men minimum 1 meter fra eiendomsgrense.

Det tillates utkrageringer med inntil 1 meter utenfor byggegrense og minimum 4,5 meter frihøyde på nordsiden av hus B.

Avstand mellom hus A og hus B skal være minimum 2 meter.

§3.6 BEBYGGELSENS HØYDE

Maks byggehøyder er angitt på plankartet. Det skal etableres vertikalt sprang mellom de øverste og laveste tillatte kotehøydene for de enkelte bygg: henholdsvis minst 0,8 meter for bygg A og minst 0,4 meter for byggene B og C.

Nødvendige tekniske takoppbygg over angitte kotehøyder tillates på maksimum 12% av takflaten. Avstand fra gesims til oppbygg skal være minimum 1,5 meter.

§ 3.7 UTFORMING, MATERIAL- OG FARGEBRUK

Rekkehusene skal ha god terrengtilpasning. Bebyggelsen skal ha god visuell kvalitet i form av detaljering, farge- og materialbruk. Utvendig materialbruk og fargesetting skal gå frem av byggesøknaden. Dette skal underbygge strøkets tilstøtende småhuskarakter. Vertikale høydesprang omtalt i § 3.6 skal være synlige i fasade.

Bebyggelsen skal ha flatt tak/pulttak.

§ 3.8 BOLIGSTØRRELSE

Det skal etableres rekkehus som skal ha minimum 80m² BRA per boenhet.

§ 3.9 UTEOPPHOLDSAREAL

Samlet uterom for boligene skal være minimum 70 m² pr. boenhet. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan.

Innenfor felt B skal det avsettes areal til snumulighet, dimensjonert for liten lastebil (L=8,0m) med snuradius r_{dim}=10,0m. Areal som skal brukes til snuplass skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Alle boenheter innenfor planområdet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal i form av

takterrasse eller uteareal på bakkeplan.

Annet ubebygget areal innenfor Felt B skal benyttes som felles uteområder for boligbebyggelse innenfor planområdet.

Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for varierte leke- og møteplasser for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

Lekeplass skal ha gode solforhold på de tider av døgnet som den naturlig vil benyttes mest, minimum på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15, og 23. juni kl. 18, og skal ha tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442/2021.

§3.10 RIVING AV EKSISTERENDE BYGG

Alle eksisterende bygninger innenfor planområdet forutsettes fjernet.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 ADKOMST

Planområdet skal ha kjøreadkomst fra Granåsvegen. Avkjørsler er vist med avkjørselspil på plankart.

Det skal etableres trinnfri adkomst for myke trafikanter nordøst på planområdet fra Granåsvegen til tunet.

§4.2 SYKKELVEG MED FORTAU

Det skal settes av nok areal mellom bebyggelse i felt B og Granåsvegen til at fremtidig sykkelveg (o_S), fortau (o_F) og annen veggrunn grøntareal kan opprettes.

§4.3 PARKERING

Parkering kan etableres i kjeller innenfor felt f_P på plankart under grunnen.

Det tillates oppført én parkeringsplass på bakkeplan innenfor felt B.

Det skal avsettes minimum 0,8 og maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet.

Minimum 5% av parkeringsplassene i kjeller skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkeringsplass skal plasseres i nærheten av heis eller innvendig løfteplattform.

I parkeringskjeller skal det være minimum 2,6 meter fri høyde i kjørebane frem til og over HC-parkeringsplass, dersom denne ikke plasseres utomhus.

Det skal avsettes minimum tre sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA. I kjelleren skal det avsettes plass til minimum 6 transportsykler.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak. Det skal være trinnfri adkomst til disse.

§4.4 OVERVANNSHÅNDTERING

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3trinnsstrategien 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 overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

§5 HENSYNSSONE, FRISIKT (H140)

Innenfor hensynssoner friskt tillates ikke vegetasjon og andre sikthindringer høyere enn 0,5 meter over vegplanum på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§6.1 UTOMHUSPLAN

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak for oppføring av bebyggelse kan igangsettes.

§6.2 BYGGE- OG ANLEGGSFASEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre minimum for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, fremkommelighet og orienterbarhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold.

Planen skal også inneholde en beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til riving, anleggsvirksomhet og massetransport.

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

Lager for materialer og utstyr skal håndteres innenfor planområdet.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal grenseverdier for luftkvalitet og støy som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet, kapittel 6 i T-1520, og støy i arealplanleggingen, kapittel 6 i T-1442/2021, tilfredsstilles.

I bygge- og anleggsfasen skal anleggstrafikk ha adkomst kun fra Granåsvegen.

§6.3 GEOTEKNISK PROSJEKTERING

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av

prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§6.4 STØY

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

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:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side hvor minst ett soverom har luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.

Alle uteoppholdsarealer som inngår i uteromsregnskapet, skal tilfredsstillere grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

§6.5 TEKNISK INFRASTRUKTUR / VANN OG AVLØP

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

§6.6 TEKNISK INFRASTRUKTUR / RENOVASJON

Før første igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge plan for avfallshåndtering, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§6.7 AVKJØRSEL

Avkjørsel fra offentlig veg skal være teknisk godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§6.8 Kulturminner

Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles.

§6.9 Fremmede arter

Før massehåndtering og graving i området kan igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§7 REKKEFØLGESKRAV

§7.1 FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL

Uteareal skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for

boliger innenfor planområdet kan gis.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret skal sesongavhengig arbeid være ferdigstilt innen 01. juli etter at brukstillatelsen er gitt.

§7.3 ETABLERING AV AVFALLSLØSNING

Avfallsløsningen skal være etablert før brukstillatelse gis.

§7.4 SKOLEKAPASITET

Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

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