



Detaljregulering av Osloveien 129, gnr/bnr 94/296, 95/559 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.07.2025

Dato for godkjenning av bystyret : 20.11.2025

Dato for endring etter bystyrets vedtak: : 02.12.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 06.08.2017, senest endret 20.05.2025.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere området i tre kvartal med boligformål i det nordlige (felt B2) og midtre kvartalet (felt B1), og kombinert formål forretning/kontor/hotell i det sørlige kvartalet (felt KBA), samt tilhørende anlegg.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B1, B2)
 - Renovasjonsanlegg (RA)
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning/kontor/hotell (KBA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (KV)
 - Fortau (FO)
 - Gangveg/gangareal/gågate (GG)
 - Sykkelanlegg (SA)
 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Grønnstruktur
 - Vegetasjonsskjerm (VS)
- Hensynssoner
 - Frisikt (H140)
- Bestemmelsesområder
 - Parkeringskjeller (#1)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket «o_» skal være anlegg til offentlig formål og være teknisk godkjent av Trondheim kommune. Arealer merket «f_» skal være felles for hele planområdet.

3.2 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak for første tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en helhetlig overordnet utomhusplan for planområdet. Planen skal vise hvordan uteareal og gaterom skal utformes. Overgang til tilgrensende offentlige arealer skal vises. Planen skal vise ferdig opparbeidet tomt med fellesarealer og private arealer, herunder kotehøyder, kjøreareal, adkomster, brannoppstillingsplasser, gangforbindelser, sykkelparkering, lekeareal samt system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann.

Ved søknad om tiltak for del av planområdet/felt skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan tilknyttet det enkelte byggetrinn. Planen skal også vise belegning, materialbruk, beplantning, utforming for barns lek, møblering, andre faste installasjoner og hvordan universell utforming er ivarettatt. Ved etappevis utbygging av felt, skal utomhusplanen for feltet vise midlertidig utforming av tiliggende arealer.

Utomhusplanen skal vise hvor stor andel av feltets takareal som skal opparbeides som grønne tak og takterrasser. Planen skal i tillegg vise takoppbygg og adkomster til tak.

3.3 Adkomst og parkering

3.3.1 Adkomst og parkering for bolig-, kontor- og hotellformål

Adkomst til parkeringskjeller for boliger, kontor og hotell skal skje fra Osloveien i nord som vist med pil på plankart. Bilparkering for boliger, kontor og hotell skal etableres i parkeringskjeller.

For boligene skal det etableres minimum 0,1 og maksimalt 0,7 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig. Det anlegges parkeringsplasser til besøkende og nyttekjøretøy for bolig.

For sykkel skal det etableres største tall av 3 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig og 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Minimum halvparten av sykkelparkeringen skal være under tak.

Det skal etableres maksimalt 0,1 parkeringsplass for bil og minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA kontorformål.

Det skal etableres maksimalt 2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 10 hotellrom.

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser for kontor og hotell skal det være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte.

Det skal for alle formål settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal avsettes minimum 20 m² i parkeringskjeller til vask og enkel service av sykler.

3.3.2 Adkomst og parkering for forretning

Adkomst til parkeringsareal for forretningsvirksomhet skal skje fra felles kjørevei f_KV som vist med pil på plankart. Parkeringsareal til forretningsvirksomhet skal etableres i første etasje i felt KBA, men ikke i fasadeliv ut mot Osloveien.

Det skal etableres maksimalt 1,25 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA forretningsareal.

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser for forretning skal det være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte.

Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

3.4 Renovasjon

Boligbebyggelsen skal ha avfallsløsning med nedgravde containere innenfor felt f_RA1-4.

Næringsavfall skal løses innomhus eller i nedgravde containere.

3.5 Miljøforhold

3.5.1 Støy

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i T-1442/2021. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt. Støyforholdene på bebyggelsen skal ivareta grenseverdiene angitt i T-1442/2021, tabell 2 med følgende presisering og unntak:

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

- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side ($L_{den} \leq 55$ dB).
- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 60$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 65$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål fra alle støykilder, må minimum halvparten av oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, i hver boenhet ha åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- Det tillates ikke boenheter med samlet støynivå $L_{den} \geq 70$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål fra alle støykilder.

- For inntil 10 % av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade. Innglassede balkonger kan ikke benyttes som dempet fasadeløsning.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.
- I områder med støy fra helikopter over grenseverdien for gul støysone skal hver takterrasse ha et overbygd areal på minimum 10 m².

3.5.2 Luftkvalitet

Ventilasjon og luftinntak for boligene skal legges til fasadene som vender inn mot uteoppholdsarealene, som har god luftkvalitet.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal legges til grunn.

3.6 Overvannshåndtering

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm.

Åpen lokal overvannshåndtering innenfor feltene f_VS, B1 og B2 skal integreres i grønnstrukturen og uterommene. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ledningsnett. Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av eventuelt fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

3.7 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Det skal etableres en pumpestasjon innenfor felt o_ØK.

3.8 Nettstasjon

Plassering av nettstasjon innenfor planområdet skal godkjennes av netteier.

3.9 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at klimagassutslippene ved andre energiløsninger er lavere og belastningen på el-nettet blir akseptabel. Nødvendig anleggsarbeid for å etablere løsningene skal inkluderes i klimagassberegningen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet skal ikke overstige BRA som angitt på

plankart.

Følgende skal ikke medregnes ved beregning av BRA:

- Parkeringsareal og boder som ligger helt eller delvis under terreng
- Sykkelparkering på terreng
- Tenkte plan

4.2 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen skal ikke overstige høyder som er angitt på plankart.

Det tillates takterrasser med rekkverk med høyde inntil 1,2 meter over regulert tillatt gesimshøyde, rekkverk skal være inntrukket minimum 1 meter fra gesims. Takoppbygg for heis- og trapperom til takterrasser kan oppføres med inntil 4 meter over tillatt regulert høyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal være integrert i bebyggelsen. I tillegg kan det på takterrassene, over maksimalt tillatt høyde, oppføres pergola i én etasje.

For felt B1 og B2 skal gesimshøyde i fasadelivet mot Osloveien være minimum én etasje lavere enn maksimal gesimshøyde angitt på plankart. Det tillates takoppbygg mot Osloveien med maksimal gesimshøyde som angitt på plankart mot Osloveien på inntil 30 % av takflaten.

4.3 Plassering og utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Balkonger og karnapper tillates utkraget maksimalt 2,5 meter over byggegrensen, men innenfor formålsgrense. Øvrige bygningsvolumer kan krage maksimalt 0,8 meter ut over byggegrense, men innenfor formålsgrense og minimum 4 meter over planert terreng.

På fasadene skal det i størst mulig grad brukes naturlige materialer, som tegl, tre eller andre materialer med lang levetid. Det skal være variasjon i utforming av balkonger. Svalganger mot offentlige gater/veier tillates ikke.

Kantsonen mellom bebyggelsen og fortau o_FO1 skal beplantes med flersjiktet og variert vegetasjon.

Felt B1 og B2:

Bebyggelse med fasade mot Osloveien skal ha formede tak. Bebyggelse som vender mot Osloveien skal ha adkomst til heis- og trapperom fra Osloveien eller via portrom som vender mot Osloveien.

Lange fasader skal brytes opp slik at man unngår monotoni. Fasadene skal artikuleres innenfor en helhetsutforming, for eksempel ved bruk av vertikale/horisontale oppdelinger/sprang i veggliv og variasjon i materialitet og farger.

I felt B1 skal det etableres et portrom på to etasjer som forbinder kvartalet med adkomstvei

f_KV2 mot nord og mot Osloveien i øst. I felt B2 skal etableres et portrom på to etasjer som forbinder kvartalet med adkomstvei f_KV2 mot sør. Det skal etableres et portrom på én etasje mot Osloveien i øst.

Bebyggelse i felt B2 ut mot forplass i nordøst skal ha en åpen og utadrettet fasade og inneha funksjoner på gateplan som er utadrettet eller felles for boligbebyggelse innenfor planområdet. Det skal legges til rette for møteplasser/opphold på forplassen.

Felt KBA:

Fasader mot Osloveien brytes opp med minimum ett vertikalt felt, enten i form av sprang i veggliv eller bruk av kontrasterende fasademateriale. Øverste etasje mot Osloveien tillates tilbaketrukket eller formet. I fasade mot sør, mot rv. 706 og mot Osloveien skal det legges inn vertikale fasadeelement som binder første etasje sammen med de øvrige etasjene. Første etasje mot Osloveien skal ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer, samt dører med direkte adkomst fra gateplan. Arealene i første etasje skal være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Dybden på lokalene mot veien skal være tilpasset funksjonen (hotell/næring). Vinduer skal ikke dekkes med folie eller lignende.

4.4 Uterom, felles lekeareal

For boligbebyggelse i felt B1 og B2 skal det etableres minimum 30 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig eller boenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal opparbeides for felles lek og opphold og anlegges på terrengnivå. Uterom på tak av forretning i felt KBA skal forbindes med bakkenivå med en åpen utvendig trapp.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal, balkonger eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Felles uteoppholdsareal skal beplantes. Der uteoppholdsarealet beplantes med trær eller større busker, skal det være tilstrekkelig jorddybde (80 cm for trær, 50 cm for busker).

Det skal etableres lekeplasser tilpasset for små barn nærmest boliginngangene og tett på oppholdsplasser tilrettelagt for voksne, og det skal legges til rette for lek og opphold for større barn og ungdom lenger ut i uteområdene og i grønnstrukturen i vest.

4.5 Boligsammensetning

Minimum 20 % og maksimalt 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms- og toromsleiligheter. Maksimalt 10 % av leilighetene kan være ettromsleiligheter.

4.6 Boligkvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste boenheter mot nord eller øst.

4.7 Forretning/kontor/hotell (KBA)

Av maksimalt tillatt bruksareal (BRA) angitt i plankart for felt KBA tillates det etablert forretning med bruksareal inntil 2000 m² BRA, i tillegg til kontor og hotell. Hotellformålet skal være avgrenset til leilighetshotell, kjennetegnet ved utleie av helt eller delvis møblerte leiligheter for korttidsleie med et servicetilbud utover selve overnattingene.

I første etasje tillates det etablert fellesfunksjoner for kontor- og hotellformål. Det tillates også etablert restaurant/bevertning i første etasje.

Varelevering skal etableres innomhus.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides som vist på plankartet.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal

Innenfor felt o_AVG1 og o_AVG2 kan det etableres støyskjerm.

Felt o_AVG2 og o_AVG3 skal opparbeides med trerekke.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm

Felt f_VS skal beplantes med tett vegetasjon med vintergrønne trær/busker over hele feltet.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt (H140)

Innenfor hensynssone frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

§ 8 BESTEMMELSESMRÅDER

8.1 Parkeringskjeller (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres parkeringsanlegg under bakken. I parkeringskjeller tillates det etablert boder, sykkelparkering, driftsfunksjoner og andre fellesfunksjoner.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsstøy og andre ulemper fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for samrådsprosesser med berørte naboer, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, sikker og universell adkomst til kollektivtransport, renhold og støvdemping, støyforhold og eventuelle støyreducerende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak i henhold til T-1442/2021 kapittel 6 skal beskrives.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 tabell 4 og 5, samt Retningslinje for behandling av luftkvalitet, T-1520, legges til grunn. 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 arbeide skal følges.

9.2 Forurensset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn etter forurensningsforskriften kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

9.3 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Geoteknisk prosjektering skal ivareta de råd som gis i Multiconsult rapport 10211512-RIG-RAP-002, «Cecilienborg bolig AS – vurdering av områdestabilitet», av 13.03.2025.

Senest ved søknad om rammetillatelse, skal det foreligge dokumentasjon som beskriver om det planlagte tiltaket kan øke faren for erosjons- og utglidningsskader på jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak for å unngå økt fare for skader og ulemper på jernbanen, må beskrives og det må dokumenteres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare før tiltaket igangsettes. Dokumentasjonen skal forelegges Bane NOR til uttalelse.

9.4 Støy- og luftforurensning

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for tiltak for skjerming av støy- og luftforurensning, både i/ved fasader og for uteareal for boliger. Tiltak for å oppfylle krav skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk. Skjermingstiltak skal ha en utforming som er tilpasset omgivelsene i omfang, materialbruk og fargevalg.

§ 10 REKKEFØLGESKRAV

10.1 Før tillatelse

10.1.1 Plan for teknisk infrastruktur

Plan for vann og avløp, renovasjon og vei for de enkelte delfelt skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Teknisk plan for vei skal blant annet vise avkjørsel fra offentlig vei, adkomst for varelevering,

frisikt og sporing/svingradius for utryknings- service- og renovasjonskjøretøy.

Teknisk godkjent plan for permanent og eventuell midlertidig renovasjonsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Teknisk plan for renovasjonsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

10.2 Før bebyggelse tas i bruk

10.2.1 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg, herunder vann og avløp og renovasjonsløsning, skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før bebyggelse kan tas i bruk.

Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 50 boliger med midlertidig renovasjonsløsning. Midlertidig renovasjonsløsning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før bebyggelse kan tas i bruk.

Før ferdigattest kan gis, skal permanent renovasjonsløsning være etablert i henhold til godkjente planer.

10.2.2 Opparbeidelse av uterom og lekeplass

Uteoppholdsarealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal opparbeides i henhold til utomhusplan og ferdigstilles før bebyggelsen kan tas i bruk. Sesongavhengige arbeider skal være ferdigstilt senest påfølgende vekstsesong.

10.2.3 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og vegetasjonsskjerm

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal o_KV1, f_KV2, o_GG1, f_GG2, o_FO1, o_FO3, o_SA, o_AVG2, o_AVG3 og f_VS være opparbeidet som vist på plankartet.

10.2.4 Parkering

Ved trinnvis utbygging skal parkering for det aktuelle trinnet være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

Signatur

Vedlegg

Multiconsult rapport 10211512-RIG-RAP-002, «Cecilienborg bolig AS – vurdering av områdestabilitet», av 13.03.2025