TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Vedtatt reguelringsplan for Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 30.06.2026
Dato for godkjenning av byrådet : 23.09.2026
Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak : 06.11.2026

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å transformere et område som tilhører Selsbakkhøgda Borettslag, og som består av garasjeanlegg, bakkeparkering og ballbinge, til boligformål med parkeringskjeller.

Tiltaket har som mål å redusere klimagassutslipp fra materialbruk med minimum 10% sammenlignet med referanseverdi.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)
  - Boligbebyggelse (1110)
  - Blokkbebyggelse (1113)
  - Energianlegg (1510)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)
  - Kjøreveg (2011)
  - Gang-/sykkelveg (2015)
  - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
  - Parkeringshus/-anlegg (2083)
- Hensynssoner (§ 12-6)
  - Sikringssone – frisikt (H140)
  - Andre sikringssoner, nettstasjon (H190)
- Bestemmelsesområder (§12-7)
  - Bestemmelsesområde #1 – Vilkår for utforming av bebyggelse
  - Bestemmelsesområde #2 – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (renovasjon)
  - Bestemmelsesområde #3 – Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (overvannshåndtering)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Parkering

Antall bilparkeringsplasser for boligbebyggelse skal være min. 0,2 plass og maks 0,8 plass pr. 100 m^2 BRA. I tillegg skal det etableres minst 1 parkeringsplass for besøkende og nyttekjøretøy.

Antall sykkelparkeringsplasser for boligene skal være største tall av 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m^2 BRA og 1,5 parkeringsplass per boenhet. Minst 50% av plassene skal være innvendig i bygg eller ha overbygg. Minst 7,5% av plassene skal være store nok for sykkelvogner og lastesykler. Det skal avsettes areal til sykkelvask og enkel sykkelservice.

2.2 Renovasjon

Boligbebyggelse innenfor planen skal ha nedgravde containere. Containere tillates plassert innenfor bestemmelsesområde #2. Det skal etableres felles oppsamlingsløsning for farlig avfall.

2.3 Støy

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

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

- Det tillates boenheter med støynivå ved fasade på inntil Lden = 65dB
- Boenheter med støynivå 55 < Lden ≤ 60 dB utenfor fasade skal ha en stille side hvor soverom kan plasseres.
- Boenheter med støynivå 60 < Lden ≤ 65 dB utenfor fasade skal ha en stille side, hvor minst ett soverom skal plasseres.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

2.4 Vegetasjon

Ny beplantning skal være variert med innslag av både gress, prydgress, stauder, busker og trær.

2.5 Vann og avløp

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

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra kommunalteknikk VAR.

2.6 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme.

Dersom det dokumenteres at klimagassutslippene ved andre energiløsninger blir lavere, og belastningen på el-nettet blir akseptabel kan det gis fritak fra tilknytningsplikten.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (B)

Området langs Alette Beyers veg som reguleres til boligformål kan brukes til nødvendig skjæring/fylling og murer for vegsystemet.

3.2 Bebyggelse og anlegg - blokkbebyggelse (BB1-2)

3.2-1 Arealbruk

Innenfor formålet tillates oppføring av blokkbebyggelse. Det tillates også etablert sykkelparkering (med og uten tak), renovasjonsløsning, overvannsløsninger, bevegelseslinjer, uteoppholdsareal og mindre bygg innenfor formålet.

I første etasje mot Selsbakkvegen skal det etableres utadrettet virksomhet som tjenesteyting, forretning, fellesarealer eller bevertning. Det tillates ikke boliger i første etasje mot Selsbakkvegen.

Utearealet mot Selsbakkvegen skal ha funksjoner og kvaliteter som gjør det attraktivt å ferdes og oppholde seg.

Mot Alette Beyers veg skal sonene mellom bygg og fortau utformes på måter som bidrar til et frodig, grønt gaterom.

Det skal etableres innendørs fellesarealer innenfor boligområdet, med en samlet minstestørrelse på 75 m^2, pluss 0,5 m^2 per boenhet over 100 boenheter.

Alle boenheter på bakkeplan mot Alette Beyers veg skal ha tilgang til privat uteareal på bakken. Arealene skal ha en minimumsdybde på 2 meter.

Det skal etableres areal til snøopplag langs veger, gang- og sykkelveger og sykkelanlegg som grenser til formålet. Arealene skal avsettes i henhold til normtegninger i Trondheim kommune.

3.2-2 Utnyttelsesgrad

Bruksareal innenfor BB1 skal ikke overstige 5250m^2. Samlet bruksareal innenfor BB2 skal ikke overstige 5350 m^2. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

Det skal etableres minimum 75 boliger innenfor planområdet.

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

3.2-3 Boligsammensetning og boligkvalitet

Av det totale antall boenheter i planområdet skal minst 55%Minimum 55% av boenhetene skal være større enn 50m^2 BRA hvorav minst 15 % av boenhetene skal være minimum 70m^2 BRA.

Minst halvparten av to-roms leiligheter skal være minst 45m^2 BRA.

Maksimum 5% av boenhetene kan være ett-roms.

Minst 75% av leilighetene under 50m^2 skal oppfylle alle krav til tilgjengelige boenheter. Kravet gjelder samlet for alle bygningene innenfor planområdet.

Første etasje, med unntak av arealer mot Selsbakkvegen, skal i hovedsak avsettes til familievennlige boliger som er 3-roms eller større.

3.2-4 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Trapper, ramper, murer, terrengfyllinger, enkle overbygninger (pergola o.l.), levegger, overbygd sykkelparkering, platting/terrasser på terreng, gjerder eller konstruksjoner under grunnen kan tillates oppført utenfor viste byggegrenser. Avstand til formålsgrense skal være minimum 1,0 meter.

Det tillates ikke oppføring av tette konstruksjoner nærmere formålsgrense ut mot Alette Beyers veg enn 2,0 meter.

Balkonger begrenses til maks 25 % av fasadenes totale lengde. Balkonger tillates ikke på fasader i mellomrom mellom byggene i felt BB1, eller på fasaden på nordligste bygg i felt BB1 mot o_GS4. Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter utover viste byggegrense. Mot Alette Beyers veg kan balkonger kun krages inntil 0,5 meter ut fra fasaden. Eventuelle støttemurer kan ha maksimalt 1 meter høyde.

3.2-5 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige koter angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner på tak tillates inntil 1,5 m over gesimshøyde på maks 5 % av takflaten.

Heis- og trappeoppbygg tillates inntil 1,5 meter over byggets høyeste takflate, også innenfor takflater med lavere regulert takhøyde mot Alette Beyers veg. Disse skal ikke utgjøre mer enn maks 10 % av byggets totale takflate. Lette konstruksjoner tilknyttet takterrassens uteområder (pergola o.l.), tillates med inntil 2,5 meter over tillatt maksimal gesimshøyde, på inntil 10% av takterrassens flate. Konstruksjonen må plasseres minimum 1 meter innenfor gesims.

3.2-6 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet på utforming og materialbruk. Bebyggelsen skal harmonisere med omgivelsene og eksisterende bygningsmiljø og fremstå helhetlig utformet. Fasadene skal være rolige og ha et horisontalt, helhetlig preg som gjentakelse av overordnede, viktige elementer i bebyggelsen øst for Alette Beyers veg.

Fasadene i første etasje mot gatene skal utformes med særlig omtanke for detaljering av inngangspartier, hjørner og overgangssoner.

Bygningene skal ha fargevariasjon seg imellom, men framstå som en harmonisk helhet.

Bebyggelse innenfor BB1 sin første etasje med fasade mot Selsbakkvegen skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et attraktivt gaterom. Denne etasjen skal ha direkte inngang fra gaten.

Svalganger tillates ikke mot Selsbakkvegen og Alette Beyers veg.

Mot nabogrense i nord skal ikke fasadens lengde overstige 28 meter.

Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende utformes som en integrert del av fasaden.

Rekkverk på takterrasser skal være inntrukket fra fasadelivet.

3.2-7 Uteoppholdsareal

Innenfor BB1 skal det etableres minimum 30 m^2 uteoppholdsareal per 100 m^2 BRA.

Halvparten av utearealene skal være felles, og minimum 20% på bakkeplan.

Innenfor BB2 skal det etableres minimum 40 m^2 uteoppholdsareal per 100 m^2 BRA. Minst halvparten av utearealene skal være felles, hvorav minst 50 % på bakkeplan.

Areal på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å bære permanent vegetasjonsdekke.

Minst halvparten av uteoppholdsarealkravet skal ha sol i minst tre timer ved vårjevndøgn etter kl. 12, og kl. 18 midtsommers.

Uteområdene skal være skjermet mot trafikk og forurensning, og tilfredsstille grenseverdier i tabell 2 i T-1442/21.

Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for varierte leke- og møteplasser med sittegrupper, lekeapparat, fast dekke, som ivaretar uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

3.2-8 Energianlegg

Innenfor formålet skal det etableres en nettstasjon. Denne skal ha samme materialitet og utforming som bebyggelsen i området for øvrig, slik at området fremstår som helhetlig utformet.

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.3-1 Kjøreveg (o_KV)

o_KV skal opparbeides som vist på plankartet med kjørebredde på minimum 5,5 meter.

3.3-2 Gang- og sykkelveg (o_GS1-4

o_GS1-4 skal opparbeides som vist på plankartet.

3.3-3 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-5)

Arealene innenfor o_AVG 1-5 skal i hovedsak bidra til grønne byrom og utformes med kvalitet og tilsåes og beplantes i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Det legges til rette for funksjoner som snøopplag, overvannshåndtering samt teknisk infrastruktur.

o_AVG 4 og 5 skal preges av gatetrær og det skal sikres gode vokseforhold slik at alle trærne kan nå full høyde. I gang- og sykkelvegen skal det etableres rotvennlig forsterkningslag for gatetrær.

Innenfor o_AVG 4 og 5 skal det etableres lomme for renovasjonsbil til manøvrering og oppstillingsplass ved tømming.

Som en mindre del av møbleringsarealet innenfor o_AVG 4 og 5, kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi, inntil 4 plasser.

3.3-4 Parkeringshus/-anlegg (PH)
Formål PH på plankart under grunnen skal brukes til parkering, varelevering, sykkelparkering, trapperom, boder og teknisk rom.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringssone (H140 – frisikt)
Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel. Oppstammede trær tillates.

4.2 Sikringssone (H190 – nettstasjon)
Innenfor hensynssonen kan det oppføres nettstasjon. Det tillates ikke boligbebyggelse. Eventuelle tiltak innenfor sikringssonen skal avklares med netteier.

§ 5 BESTEMMELSESOMRÅDE

5.1 Bestemmelsesområde #1 – utforming
Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke bebyggelse under 3,5 meter over bakkenivå.

5.2 Bestemmelsesområde #2 – renovasjon
Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres renovasjonsløsninger.

Innenfor området skal det etableres en alternativ passasje for myke trafikanter ved tømming.

5.3 Bestemmelsesområde #3 – overvannshåndtering
Innenfor bestemmelsesområdet skal det legges til rette for overvannshåndtering. Det tillates i tillegg etablert sykkelparkering, bevegelseslinje/snarvei innenfor bestemmelsesområdet.

§ 6 VILKÅR OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før tillatelse til tiltak
6.1-1 Geoteknikk

Ved søknad om tillatelse skal geoteknisk prosjektering for det aktuelle byggetiltaket være ferdig. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging

Ved søknad om tillatelse skal geoteknisk prosjektering for det aktuelle byggetiltaket være ferdig. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging.

6.1-2 Utnyttelse

Beregning av utnyttelse med oversikt over bruksareal, samt privat og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

6.1-3 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og målsatt utomhusplan for hele planområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides.

6.1-4 Skolekapasitet

Før det kan gis tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet, skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2-1 Grunnforurensning

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i grunnen skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises forurensningsmyndigheten.

6.2-2 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge detaljert utomhusplan for det aktuelle byggetrinn. Planen skal vise plassering av bebyggelse og uterom, inkludert felles takterrasser og grønne tak, eksisterende og nytt terreng med koter og tilslutning til tilliggende arealer. Videre skal planen vise tiltenkt bruk av arealene med leke- og uteoppholdsarealer, stigningsforhold, gang- og kjøreareal er, sykkelparkering, adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy. Frisikt i avkjørsler, tiltak for overvannshåndtering, beplantning, materialbruk, belysning, murer, trapper, rekkverk, møblering og dekke over garasjeanlegg skal også gå fram av planen.

6.2-3 Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp

Plan for renovasjon, veg, vann og avløp, inkludert tiltak i forbindelse med grønne tiltak på o_AVG, skal være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

6.2-4 Anleggsfase

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

God fremkommelighet for kollektivtrafikk og de som benytter seg av kollektivtilbudet skal ivaretas i anleggsfasen.

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-1442/2021, 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. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelsen med tilliggende uteoppholdsareal.

6.2-5 Miljøoppfølging

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram eller en strategi for miljøsertifisering.

6.2-6 Fremmede arter

Forekomst av fremmede arter innenfor planområdet skal kartlegges og fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

6.3.1 Før bebyggelse tas i bruk

6.3-1 Teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg, herunder anlegg for VA, overvann, EL, renovasjon og tilknytning til fjernvarme skal være etablert før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Senest ved 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”.

6.3-2 Kjøreveg (o_KV)

Før bebyggelse kan tas i bruk skal o_KV være ferdig opparbeidet som vist i plankart.

6.3-3 Annen veggrunn – grønt (o_AVG 4 og 5)

Rotvennlig forsterkningslag og rabatt med vekstjordlag for trær skal være ferdig utført, og feltet skal være tilsådd og beplantet med vegetasjon, før det gis brukstillatelse for bebyggelsen.

Område o_AVG 4 skal være ferdig opparbeidet med rotvennlig forsterkningslag, og rabatt med vekstjordlag, og tilsådd og beplantet med vegetasjon før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BB1

Område o_AVG 5 skal være ferdig opparbeidet med rotvennlig forsterkningslag, og rabatt med vekstjordlag for trær og vegetasjon før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BB2.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av områdene utsettes til første påfølgende vekstsesong.

6.3-4 Gang- og sykkelveg (o_GS)

o_GS4 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i kan tas i bruk.
o_GS1 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i BB1 kan tas i bruk.
o_GS2 og 3 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i BB2 kan tas i bruk.

6.3-5 Uteareal

Uteoppholdsareal for det aktuelle byggetrinnet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelse innenfor formålsarealet kan tas i bruk.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer og grønnstruktur utsettes til første påfølgende vekstsesong.

Signatur *(Ordfører, byplansjefen ved delegert).*