TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20190009
Arkivsak: 2023/8391

Detaljregulering av Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A,

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.05.2026
Dato for godkjenning av bystyret : 23.09.2026

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 av 2 regulering på grunnen og plankart 2 av 2, regulering under grunnen, merket Øystein Thommesen AS, datert 5.7.2019, sist endret 02.09.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny dagligvareforretning med boliger og uterom på tak.

Området reguleres til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt.1)**
  - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BB
  - Renovasjonsanlegg, RA
  - Boliger/forretning/kontor, B/F/K
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)**
  - Kjøreveg, KV
  - Fortau, FO
  - Parkering, P
  - Parkeringskjeller, PH
- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
  - Frisikt (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 20 boenheter innenfor planområdet.

Maksimal BRA innenfor hvert delfelt er vist på plankart.
Maksimal høyde på bebyggelse er vist på plankart.

3.2 Felles for bebyggelsen

Det forutsettes at eksisterende bebyggelse innenfor planområdet rives.
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller mot øst.
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Svalganger tillates ikke mot offentlig veg.

3.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fargebruk, material og vindusformater.

Sykkelrom/sykkelverksted ut mot gate skal ha min. 1 stk. vindu.

Innenfor felt B/F/K skal det etableres publikumsrettede funksjoner med henvendelse mot og innganger fra Tunvegen. Fasaden skal utformes med stor andel glass i fasaden og med inngangsdører til publikumsrettet virksomhet for å oppnå god visuell kontakt med omgivelsene. Foliering av vinduer skal begrenses. Det skal være transparente felt mot Jakobslivegen og Tunvegen som skaper levende fasader og slipper dagslys inn i forretningsarealet.

Plassering av tekniske installasjoner som f.eks. fordrøyningsløsninger av overvann, nettskap og lignende tillates plassert utenfor vist byggegrense, men innenfor felt BB1, BB2 og B/F/B. Tiltak skal plasseres minimum 1 m fra eiendomsgrense.

3.4 Boligbebyggelse (BB1)

Plassering av avkjørsel til/fra parkeringskjeller mot Tunvegen er vist med avkjørselspiler på plankart.

Øverste etasje skal være tilbaketrukket som vist med høydelinje i plankart. Det tillates å etablere rekkverk for øverste etasje i liv med etasjen under.

Trapper, ramper, markterrasser, rekkverk og lignende konstruksjoner i nivå med omkringliggende terreng kan plasseres utenfor viste byggegrenser, men innenfor formålsgrensen. Balkonger kan plasseres maksimalt 2 meter utenfor byggegrensen, men innenfor formålsgrensen og må i tillegg ha minimum avstand på 1,5 meter fra o_FO1.

3.5 Boligbebyggelse (BB2)

Øverste etasje skal være tilbaketrukket som vist med høydelinje i plankart. Det tillates å etablere rekkverk for øverste etasje i liv med etasjen under.

Trapper, ramper, markterrasser, rekkverk, og lignende konstruksjoner i nivå med omkringliggende terreng kan plasseres utenfor viste byggegrensen, men innenfor formålsgrensen.

Heissjakt kan bygges inntil 0,5 meter over maks høyde i plankart.

3.6 Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

Det tillates etablert dagligvarebutikk, parkering, sportsboder, tekniske installasjoner/rom, lager, personalareal og andre aktuelle arealer tilknyttet bolig, forretning og kontorvirksomhet innenfor feltet. Det tillates etablert kjeller under butikk for forretning, teknisk rom, lager og personalgarderober.

Fasade mot nord for forretning og kontor innenfor delområde BFK skal ikke ha vinduer som kan virke sjenerende for innsyn mot gnr/bnr 17/498 og 17/128. Terrenget mot fasaden skal opparbeides som et skrånende grøntareal.

Det tillates etablert støttemur, rekkverk, og takkonstruksjon for varemottak utenfor byggegrense. Det tillates støttemur mot fortau.

Det skal etableres støyskjerm som vist på plankart.

Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser for bil per 100 m^2 BRA forretning. 5 % av plassene skal avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Parkeringsplasser skal etableres i tilknytning til butikk. Det kan ikke anlegges parkering innenfor B/F/K ut mot fasaden (mot gatene).

Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100 m^2 BRA for forretning og service og 1,5 parkeringsplasser for kontor. Sykkelparkering skal opparbeides med sykkelstativ eller lignende fastmontert anordning.

3.7 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Området f_RA skal være felles for beboere innenfor planområdet, samt for beboere på gnr/bnr 17/222, 17/214, 17/215 og 17/961.

Det skal etableres nedgravde bunntømte containere. Terreng/areal omkring containere skal opparbeides med fall på 1 m (2 %) bort fra containere.

3.8 Felles uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal til lek og rekreasjon skal være felles for beboere innenfor planområdet og skal opparbeides i samsvar med utomhusplan.

Det skal avsettes minimum 50 m^2 uteareal per boenhet eller per 100 m^2 BRA boligformål. Minst halvparten av uterommet skal opparbeides som felles leke- og uteareal. Innenfor areal avsatt til felles uteopphold skal det opparbeides småbarnslekeplass.

Felles uterom på tak skal etableres med minimum 40 cm gjennomsnittlig jorddybde. Uterommet skal beplantes med gress, busker og trær.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg o_KV1- o_KV2 og f_KV2

Kjøreveg o_KV1 og o_KV2 skal opparbeides som opparbeides som vist på plankart. Kjøreveg f_KV2 skal opparbeides som vist på plankart og dimensjoneres for renovasjonsbil.

4.2 Kjøreveg KV

KV skal være adkomst for varemottak. Det skal etableres snuareal/vendehammer for varelevering innenfor feltet. Det tillates støttemur mot fortau.

4.3 Fortau o_ FO1 og o_ FO2

o_FO1 og o_FO2 skal opparbeides som vist på plankart. Teknisk plan for fortau skal godkjennes av Trondheim kommune. o_FO1 og o_FO2 skal ha minimum bredde 3,5 meter, hvorav 0,5 meter (målt fra regulert vegkant) skal avsettes og brukes til snøopplag.

4.4 Parkering f_P

Parkering f_P skal brukes til felles parkering for beboere innenfor BB1 og BB2. Planlagt opparbeidelse skal vises på utomhusplan.

4.5 Parkeringskjeller PH

Det tillates etablert parkeringskjellere i to etasjer. Det tillates etablert sportsboder, sykkelrom/areal for sykkelreparasjon, tekniske installasjoner/rom, parkeringskjeller og andre aktuelle arealer tilknyttet bolig og forretningsvirksomhet.

Det kan fravikes fra minimumskravet til parkering på 1,2 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m^2 BRA bolig i kommuneplanens arealdel 2012.
Minimum 5 % av det totale antall parkeringsplasser skal avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m^2 BRA bolig.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Frisikt H140

Avkjørsler til/fra planområdet skal ha en frisiktsone fra avkjørsel. Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende vegene.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Geotekniske forhold

Rapport for geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

6.2 Renovasjon, vann og avløpsplan og teknisk infrastruktur

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjente tekniske planer for renovasjon, veg, vann og avløp, samt plan for ny plassering av eksisterende telekabel. Plan for vann og avløp skal vise omlegging av eksisterende ledninger, valg og plassering av fordrøyningshåndtering og fordrøyningsmagasin.

6.3 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge snittegninger og en detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, fortau, bil- og sykkelparkering, renovasjonspunkter, leke- og rekreasjonsareal.

Det tillates ikke beplantning med arter som er nevnt i fremmedartslista fra Artsdatabanken og som har svært høy risiko.

6.4 Krav til anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold. 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, tabell 2, tilfredsstilles.

Alternativ skoleveg og adkomst i anleggsfasen må skiltes og være framkommelig for alle. Tilkomst for beboere til eksisterende boliger skal sikres og opprettholdes i hele anleggsperioden.

Det skal legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden.

6.5 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates boliger i gul støysone 55-65 dB med følgende presiseringer:

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

- For boenheter med støynivå Lden 55 – 59 dB på fasade må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side (<55db).
- For boenheter med støynivå Lden 60 - 65 dB på fasade må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side (<55db).
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021

- Ved etablering av privat uterom i gul støysone, skal disse støyskjermes.

Bygge- og anleggsfase: Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i Retningslinje T-1442/2021. Prognosene må kunne dokumenteres ivaretatt i anleggsfasen, om nødvendig med målinger. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Skolekapasitet

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbebyggelse før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

7.2 Etablering av tekniske anlegg

Renovasjonsanlegg og vann- og avløpsanlegg skal være ferdig opparbeidet iht. teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før bebyggelsen kan tas i bruk.

7.3 Fortau

o_FO1 og o_FO2 skal være ferdig opparbeidet iht. teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før bebyggelsen kan tas i bruk.

7.4 Kjøreveg

o_KV1 og o_KV2 skal være ferdig opparbeidet iht. teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før bebyggelsen kan tas i bruk.

f_KV skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor BB1 og BB2 kan tas i bruk.

KV skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor B/F/K kan tas i bruk.

7.5 Ferdigstillelse av uterom

Lekeplasser og uteområder skal være ferdigstilt i samsvar med utomhusplan for boliger, som de betjener, kan tas i bruk. Dersom boligareal ferdigstilles mot slutten av vekstsesong kan nødvendige sesongavhengige arbeider ferdigstilles i løpet av førstkommende vekstsesong.

7.6 Brundalsforbindelsen

Ny kjøreveg skal være etablert mellom avkjøringsrampe fra E6 ved IKEA og frem til Hørløcks veg før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.