



Detaljregulering av Søbstadvegen 3 og 5

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.02.2026

Dato for godkjenning av bystyret : 27.08.2026

Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak: 04.09.2026

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting innenfor Søbstadvegen 3 og 5, som skal omfatte boliger, forretning og tjenesteyting, samt parkeringsplasser og andre funksjoner i et mobilitetshus. I den sørlige delen av planområdet planlegges en møteplass i form av et lite torg. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet skal rives.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/ tjenesteyting (KBA)

Renovasjonsanlegg (RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV)

Fortau (FO)

Torg (TO)

Gatetun (GT)

Gang-/sykkelveg (GS)

Sykkelanlegg (SA)

Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Hensynssoner

Sikringssone, frisikt (H140)

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 Mobilitetshus plan 1

Bestemmelsesområde #2 Mobilitetshus plan U

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse tillates revet. Ombruk og gjenbruk skal tilstrebes. Med søknad om tillatelse til riving skal det lages en plan for ombruk av materialer og bygningsdeler.

2.2 Universell utforming

Trafikkanlegg inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, skal utformes med særlig tilgjengelighet for alle, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

Dersom det etableres trapp som en del av utearealet, skal det til arealet også etableres trinnfri atkomst.

2.3 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

For nedre del av gul støysone ($L_{den} 55 - L_{den} 60$ dB) skal alle boenheter ha en fasade med tilfredsstillende støynivå hvor oppholdsrom skal plasseres.

- For øvre del av gul støysone ($L_{den} 60 - L_{den} 65$ dB) skal alle boenheter ha en fasade med tilfredsstillende støynivå og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.
- Det tillates boliger med fasade i rød støysone ($L_{den} 65 - L_{den} 70$ dB) dersom boenhetene er gjennomgående og har en fasade med tilfredsstillende støynivå hvor soverom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot fasade med tilfredsstillende støynivå.
- Under forutsetning av at kvalitetskriteriene i avsnitt 4.1.1 i T-1442/2021 legges til grunn, tillates at inntil 5 % av boenhetene får dempet fasade som erstatning for stille side. Støyskjermet balkong utenfor soverom tillates som kompenserende tiltak.
- Løsning for dempet fasade skal sikre god utlufting av boligen.

- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under L_{den} 55dB.
- Det tillates ikke ettromsleiligheter uten tilgang på stille side.

2.4 Lokal luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Luftinntak skal plasseres på tak eller bort fra trafikkert veg.

2.5 Adkomst

Planområdet skal ha adkomst som vist med pil på plankartet.

2.6 Parkering

Parkering skal etableres i mobilitetshus i plan 1 og plan U.

2.6.1 Parkering for bolig

Det skal opparbeides minimum 0,1 og maksimum 0,7 bilparkeringsplasser pr. 100 m² BRA. Minimumskravet til antall sykkelparkeringsplasser skal være den høyeste verdien av

- 3,0 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² BRA
- 1,5 parkeringsplass per boenhet

Minimum 0,1 sykkelplasser pr. boenhet skal være dimensjonert for lastesykler/ transportsykler. Minimum halvparten av sykkelparkering skal være under tak, skjermet for vær og vind og være låsbar. Det tillates at halvparten av sykler under tak stables i høyden i egnet stativ.

Det skal etableres servicefasiliteter for sykler under tak i forbindelse med mobilitetshus.

2.6.2 Parkering for forretning

Det skal opparbeides maksimum 1 bilparkeringsplass per 100 m² BRA.

Det skal opparbeides minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

2.6.3 Parkering for privat tjenesteyting

Det skal opparbeides maksimum 0,5 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA.

Det skal opparbeides minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

2.6.4 Bilparkering for personer med nedsatt bevegelsesevne

Kravet til antall parkeringsplasser skal være den høyeste verdien av

- 5 % av alle bilparkeringsplasser

- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m2 BRA

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang, og skal fordeles mellom mobilitetshus og gateplan.

2.5.5 Bilparkering for besøkende og nyttekjøretøy

Det tillates i tillegg etablert maksimum 10 bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy, samt maksimum 6 bilparkeringsplasser for elbil-lading.

2.6 **Energianlegg**

Nettstasjon(er) innenfor planområdet tillates integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal ha adkomst for vedlikehold, og omfang og plassering skal avklares med netteier.

Bebyggelse innenfor planområdet 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.

2.7 **Nærføring til tekniske anlegg**

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 enhet for kommunalteknikk VAR.

§ 3 **BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR.1)**

3.1 **Renovasjonsanlegg (RA)**

Innenfor felt f_RA skal det etableres et felles avfallssystem med nedgravde containere for alle boenheter innenfor felt KBA. Renovasjonspunktet skal tilfredsstille krav til universell utforming og opparbeides i tråd med gjeldende krav og godkjenning fra Trondheim kommune.

For andre formål enn bolig skal avfallshåndtering løses innomhus.

Det skal etableres felles oppsamlingsløsning for farlig avfall i henhold til renovasjonsteknisk norm.

3.2 **Bolig/forretning/tjenesteyting (KBA)**

3.2.1 Arealbruk

Innenfor felt KBA tillates oppført blokkbebyggelse med formål boliger, forretning og tjenesteyting, med tilhørende mobilitetshus. Boliger tillates ikke etablert i sokkel eller på bakkeplan. Mobilitetshuset skal være allment tilgjengelig.

3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet, med unntak av følgende:

- Bebyggelsen tillates å krage inntil 1,0 meter ut over formålsgrensen mot annen veggrunn o_AVG5 i øst. Minimum høyde over terreng skal være 4,5 m.
- Balkonger tillates å krage inntil 1,0 meter ut over formålsgrensen. Minimum høyde over annet formål skal være 4,5 m.
- Tak og takutstikk over innganger tillates tak med inntil 1,0 meter ut over formålsgrensen.

3.2.3 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 m over gesims, og areal på maks 10 % av takflatene. I tillegg tillates rekkverk og mindre, lette bygg som pergola over tillatt gesimshøyde.

Det tillates etablert solcelleanlegg og fordrøyningsanlegg for overvann på tak.

3.2.4 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 15 200 m² BRA.

Areal for mobilitetshus, parkering, boder, lager etc. i plan U (#2) skal ikke medregnes i grad av utnytting. Ved beregning av bruksarealet skal det ikke gis tillegg for tenkte plan (etasjehøyde) over 3 meter.

Areal for dagligvareforretning tillates etablert med inntil 2100 m² BRA.

Øvrig areal for forretning/tjenesteyting tillates etablert med inntil 600 m² BRA.

Mobilitetshus i plan 1 tillates etablert med inntil 2350 m² BRA.

Det skal etableres minimum 100 boenheter.

3.2.5 Utforming

Øverste etasjer skal utformes som inntrukne toppetasjer og/eller skråtak ut mot gatene. Skråtak kan brytes opp med karnapper dersom det bidrar til økt arkitektonisk kvalitet.

Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området. Bebyggelsen skal ha farger som harmonerer med hverandre. Fargesetting og materialbruk skal bidra til variasjon i bymiljøet.

Lange monotone fasader tillates ikke. Bebyggelsens fasader skal deles opp vertikalt med brudd slik at bygningsmassen framstår som separate bygg med egne fasader og egne innganger.

Fasadene skal ha gode visuelle kvaliteter, solide materialer, god utførelse og tiltalende

detaljer. Minimum 50 % av fasader på bakkeplan skal ha et åpent/transparent uttrykk. Første etasje mot Søbstadvegen og Bjørndalen skal utformes med stor andel glass i fasaden. Fasadeutforming skal bidra til variasjon og rytme mot gater og byrom, og bidra til attraktive oppholds- og gangsoner langs fasadene. Mot Søbstadvegen skal det settes av en veggzone ved at nederste etasje trekkes inn minimum 1 meter.

Fasader på mobilitetshuset skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og god lesbarhet. Begge hjørner av mobilitetshuset mot Søbstadvegen skal ha utadrettede funksjoner på gateplan.

Boligene skal ha innganger fra gateplan, hhv. fra Søbstadvegen og Bjørndalen. Dagligvare og øvrig forretning skal ha åpne fasader og inngang fra gateplan.

Bebyggelse med tilhørende uteareal skal prosjekteres med blågrønn faktor på 0,6.

3.2.6 Leilighetssammensetning

- Maksimum 10 % kan være 1-roms leiligheter.
- Minimum 20 % av boenhetene skal være 2-roms leiligheter.
- Minimum 50 % av boenhetene skal være 3-roms eller større leiligheter.
- Minimum 10 % av boenhetene skal være 4-roms eller større leiligheter.
- Minstestørrelse for boenhetene er 30 m² BRA.

3.2.7 Felles uteoppholdsareal

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA eller boenhet, hvorav minst halvparten skal opparbeides til felles lek og opphold. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal. Uterom tillates etablert på felles takhage, hvorav minst halvparten av dette skal være solfylt vårjevndøgn kl. 15 eller midtsommer kl. 18.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal tilrettelegges med varierte leke- og møteplasser og uteoppholdsareal for alle aldersgrupper og mennesker med ulike behov. Uterom og felles leke- og oppholdsareal, inkludert adkomst til disse, skal være universelt utformet. På felles leke- og uteoppholdsareal skal det etableres lekeapparater til allmenn benyttelse.

Det skal etableres en trapp fra torget (TO) og opp til boligenes uteareal. Trappen skal være godt synlig og ha god sammenheng med torgarealet (f_TO). Trappen kan ha variasjon i bredde, men skal være minimum 6 meter bred mot torget. Deler av trappen tillates utformet som et amfi og med soner for opphold. Innvendig heis til felles uteoppholdsareal skal plasseres med god synlighet fra Søbstadvegen.

Dersom det etableres trapp som en del av utearealet, skal det i tillegg etableres trinnfri atkomst. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg brukes allergivennlige planter.

Vekstjordlag for uteområder over kjeller skal opparbeides med dybder 0,6-1 m, slik at området kan beplantes med variert og flersjiktet vegetasjon, som gress/ bunndekkende planter, stauder, busker og trær.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Tiltak for overvannshåndtering skal utformes slik at de også bidrar til økt opplevelseskvalitet i uteområder.

3.2.8 Fellesarealer innendørs

Det skal etableres et samlet innendørs felles oppholdsareal på minimum 50 m². Fellesarealet skal ligge i første boligetasje eller i sokkel, og ha direkte kontakt med gaterommet eller hovedadkomst til boligene. Fellesareal kan inneholde fellesfunksjoner som gjesteilighet, verksted eller kjøkken, men med kvaliteter tilsvarende oppholdsrom.

§ 4 SAMERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

4.1 Offentlige samferdselsanlegg

Arealer merket o_ på plankartet skal være offentlige.

4.2 Kjøreveg (KV)

Kjøreveg (o_KV1 og o_KV2) skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Kjøreveg o_KV2, del av Søbstadvegen vest for planområdet, skal utformes som en sentrumsgate for byliv, handel og rekreasjon.

4.3 Fortau (FO)

Fortau (o_FO1-o_FO5) skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

4.4 Torg (TO)

Torget (f_TO) skal være felles for felt KBA. Torget skal opparbeides som et attraktivt og grønt byrom med fast dekke og beplantning, ha sitteplasser og være en trygg passasje ved at belysning skal være en integrert del av utformingen. Som en del av torget skal det etableres adkomst til boligenes uteareal via trapp. Det tillates etablert møblering og salgs-/markedsareal. Området skal tilrettelegges for ulike aldersgrupper, være allment tilgjengelig, og fremstå attraktivt og tilgjengelig for bruk og opphold.

4.5 Gatetun (GT)

Gatetun (f_GT) skal være felles for felt KBA, samt Søbstadvegen 1 sør for planområdet. Gatetunet skal utformes som en tydelig gangforbindelse mellom Søbstadvegen og Bjørndalen. Over gatetunet tillates kjøring til parkeringsanlegget tilhørende Søbstadvegen 1.

4.6 Gang-/sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveg (o_GS) skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

4.7 Sykkelanlegg (SA)

Sykkelanlegg (o_SA) skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

4.8 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Annen veggrunn o_AVG1-o_AVG5 skal opparbeides med gatetrær og vegetasjon. Bredder skal opparbeides som vist på plankartet. Det tillates etablert sykkelparkering, møblering og nødvendig infrastruktur innenfor arealene.

Øvrig annen veggrunn skal opparbeides som snøopplag. Arealene skal tilsås.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

5.1 Sikringssone – frisikt (H140)

Innenfor hensynssone frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende veg.

§ 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMRÅDER (§ 12-7)

6.1 Bestemmelsesområde #1 - vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Bestemmelsesområde #1 omfatter areal for mobilitetshus i plan 1.

Mobilitetshus skal inneholde mobilitetsfunksjoner. Det skal legges til rette for areal til delemobilitet, ladeplasser for elbil, gjesteparkering for boliger, forretning og offentlig parkering for Heimdal sentrum. Varelevering for forretning skal foregå i mobilitetshus. Det skal avsettes areal for sykler, transportsykler og lademulighet for sykler. Det skal også avsettes plass for pakkeutlevering, og evt utlevering av varer. Mobilitetshuset skal ha en konstruksjon som muliggjør ombygging til forretning/bolig dersom mobilitetsbehovet i fremtiden endrer seg.

6.2 Bestemmelsesområde #2 - vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #2

Bestemmelsesområde #2 omfatter areal for mobilitetshus, parkering, boder, lager etc. i plan U.

Mobilitetshus skal inneholde mobilitetsfunksjoner. Det skal legges til rette for areal til delemobilitet, ladeplasser for elbil, parkering for boliger, forretning og offentlig parkering for Heimdal sentrum. Varelevering for forretning skal foregå i mobilitetshus. Det skal avsettes plass for sykler, transportsykler og lademulighet for sykler. Det skal også avsettes areal for pakkeutlevering, og evt utlevering av varer. Mobilitetshuset skal ha en konstruksjon som muliggjør ombygging til forretning/bolig dersom mobilitetsbehovet i fremtiden endrer seg.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Fortau, torg, gatetun og annen veggrunn

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor felt KBA skal fortau (o_FO_1 og o_FO_2), torg (f_TO), gatetun (f_GT) og annen veggrunn (alle felt innenfor AVG) være opparbeidet.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal grøntanlegg/beplantning i forbindelse med samferdselsanlegg være ferdigstilt innen påfølgende sommer etter at brukstillatelse er gitt.

7.2 Teknisk infrastruktur

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

7.3 Uteoppholdsareal

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal tilhørende utoppholdsareal være ferdig opparbeidet.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal utearealet være ferdigstilt innen påfølgende sommer for sesongavhengige arbeider.

§ 8 DOKUMENTASJONSKRAV

8.1 Detaljert landskapsplan

Sammen med søknad om relevant igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt landskapsplan for det omsøkte tiltaket og tilgrensende utomhusarealer. Landskapsplanen skal vise:

Omsøkte tiltak og eksisterende bebyggelse og anlegg på feltet

- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning til nabotomter
- Leke- og oppholdsareal
- Kantsoner mot bebyggelse, kjøreveger, gangareal, sykkel- og bilparkering, oppstillingsplasser for buss, utrykningskjøretøy og annen disponering av ubebygde arealer
- Oppholdssoner, møblering, belysning, forstøtningsmurer, overdekte arealer og eventuelt andre konstruksjoner
- Type dekker og materialvalg

- Ivaretagelse av universell utforming, herunder framkommelighet og orienterbarhet samt HC-parkering
- Ivaretagelse av varelevering og avfallshåndtering
- Håndtering av overvann og snø

8.2 Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp

Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp, skal være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune før relevant igangsettingstillatelse for offentlige infrastrukturanlegg kan gis.

8.3 Forurensset grunn

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriftens kapittel 2, “Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider”. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurensset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

8.4 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, universell utforming, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider, overvannshåndtering og flomveier. Planen skal også vise framkommelighet for utrykningskjøretøy og trafiksikker framkommelighet for skolebarn i anleggsfasen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. Tiltak for å unngå akutt forurensing skal være en del av anleggsfasen.

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, 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. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6.3 i T-1442/2021 gjelder for tiltaket, herunder tabell 4 og 5 i T-1442/21.

8.5 Geotekniske forhold

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.

8.6 Parkeringsplan

Parkeringsplan skal følge søknad om relevant tillatelse, og vise lokalisering av parkeringsplasser for bil, sykkel og HC-plasser.

8.7 Støy

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, i fasader og for uteområdene.

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

8.8 Overvann

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 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 hht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Håndtering av overvann skal være løst før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen.

8.9 Teknisk infrastruktur

Sammen med 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”.

Signatur (*Ordfører, byplansjefen ved delegert*).

