Planident: r20230010
Arkivsak: 2023/8630

Detaljregulering av Travbanevegen 2 og 5, gnr./bnr. 4/36, 4/35 mfl

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 19.01.2026
Dato for godkjenning av bystyret: 23.09.2026

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket PKA Arkitekter AS datert 15.10.2024, sist endret 01.10.2025.

§ 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for et næringsbygg i Travbanevegen med publikumsfunksjoner på gateplan. Området ligger mellom Leangen stasjon og et fremtidig tett boligområde som erstatter eksisterende Leangen travbane.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Kontor (K)(1310)
  - Renovasjonsanlegg (RA)(1550)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål kontor/tjenesteyting (KBA) (1800)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Fortau (o_FO)(2012)
  - Parkeringsplass (o_PP)(2082)
- Grønnstruktur
  - Kombinerte grønstrukturformål Trebeplantning, regnbed og semipermeable flater (GAA)(3800)
- Bestemmelsesområde
  - #1 Torg
  - #2 Broforbindelse
- Hensynssone
  - Overvannshåndtering (H190)

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Støy

Retningslinje T-1442/2021, legges til grunn for tiltak i planområdet. Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre at grenseverdiene i tabell 2 overskrides.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutinene angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

3.2 Parkering

3.2-1 Bilparkering

Det skal avsettes parkeringsplasser for biler i samsvar med følgende norm:

Bilparkering per 100 m² BRA		
Forretning	**Kontor**	**Offentlig/privat tjenesteyting**
Maksimum 1	maksimum 0,1	maksimum 0,5

Høyeste verdi av enten minimum 5 % av totalt antall parkeringsplasser eller 1 biloppstillingsplass pr. 1500 m² BRA skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

I tillegg til antall parkeringsplasser angitt i tabellen over skal det anlegges maksimalt 0,04 parkeringsplass per 100 m² BRA til nyttekjøretøy.

Det tillates maksimum 12 plasser på bakkeplan, hvorav maksimalt 2 er kantparkering langs Travbanevegen. Parkering innenfor KBA skal begrenses til øst for renovasjonsanlegg.

3.2-2 Sykkelparkering

Det skal avsettes plass for sykler i samsvar med følgende norm:

Sykkelplasser per 100 m² BRA		
Forretning	**Kontor**	**Offentlig/privat Tjenesteyting**
minimum 3	minimum 2,5	minimum 3

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygg utforming.

Minst 50 % skal være innvendig i bygg eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet

bodareal. Minst 15 % skal være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m.

Det skal etableres garderobe med dusjfasiliteter. Det skal avsettes areal til vask og enkel service.

3.3 Funksjon- og kvalitetskrav

Utforming av gater, torg og grønnstrukturer skal hensynta ekstremhendelser, i henhold til klimafremskrivninger for år 2100.

Det skal foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg er ivaretatt før rammetillatelse.

3.4 Luftkvalitet

Luftinntak for ventilasjon skal legges til fasader som vender bort fra forurensningskilden, og i størst mulig grad redusere inntak av forurenset luft.

3.5 Blågrønn faktor

Kontor, forretning og annen tjenesteyting skal imøtekomme blågrønn faktor på minimum 0,5.

Torg/forplass skal imøtekomme blågrønn-faktor på minimum 0,5.

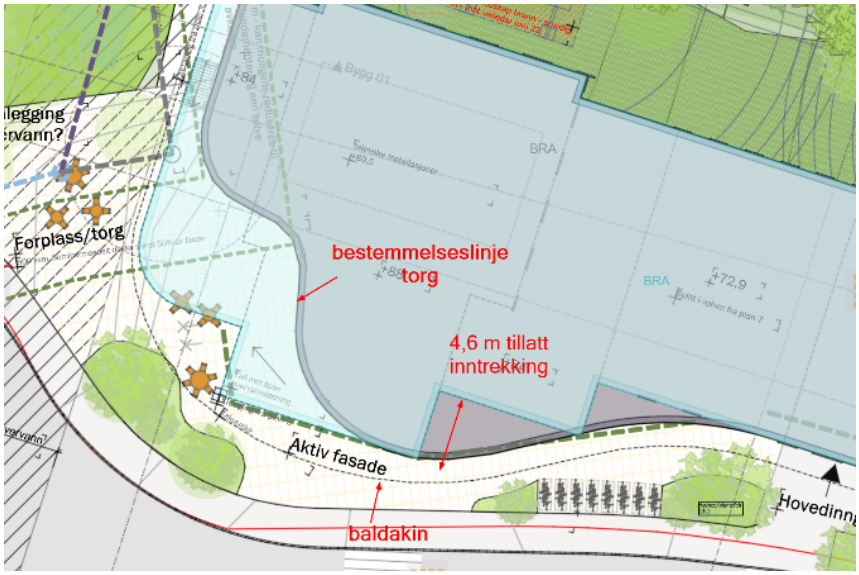
§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1-1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal etableres innenfor plankartets byggegrenser, med følgende unntak;

- Det tillates utkraging av skjermtak over innganger inntil 2,0 meter utenfor byggegrense, men ikke over formålsgrense.
- Det tillates utkraget skjermtak over 2. etasje mot Travbanevegen og mot sør på inntil 2,5 meter.
- Det tillates en utkraging over offentlig fortau på maksimum 0,7 m over en lengde på maks 9,0 meter ved inngangsparti mot Travbaneveien. Høyden under tak skal være minimum 6,5 meter.
- Parkeringsanlegg, bod, og andre funksjoner under bakken skal etableres innenfor byggegrenser.
- Illustrasjonen under viser prinsipper for utforming av fasade mot Travbanevegen, og følgende gjelder.
    - Fasaden skal følge bestemmelsesgrense for #1 - torg.
    - I tillegg skal det være to inntrekninger i fasaden mot Travbanevegen , som vist i illustrasjonen under.



4.1-2 *Bebyggelsens høyde*

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner og heisoppbygg på tak kan oppføres inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde på inntil 20% av takflaten.

Det tillates montert solceller på alle takflater. Solceller tillates 1,5 meter over maksimalgesimshøyde.

Tekniske installasjoner skal ha avstand på minimum 3,0 m fra gesims.

Tett rekkverk eller kantsikring tillates høyere enn regulert gesimshøyde, forutsatt at det trekkes tilbake 1,5 meter fra gesims.

4.1-3 *Utforming av bebyggelsen og utomhusområder*

Bebyggelse skal utformes helhetlig med følgende prinsipper:

- Bygningen skal deles opp i minimum to bygningsvolum, ved minimum ett vertikalsprang mot Travbanveien og ett mot Innherredsveien. Fasader skal ha variasjon i materialitet/farge, men ha et enhetlig og harmonisk uttrykk. Fasader mot gatene skal brytes opp slik at støybildet mot naboer ikke forsterkes.
- Takoppbygg, tekniske installasjoner og overdekninger skal utformes som integrerte deler av tiltaket.
- Bebyggelse langs Travbanevegen skal ha åpne og inviterende fasader mot gata, som gir god visuell kontakt mellom ute og inne. Etasjenivå skal etableres slik at adkomstsoner korresponderer med høydenivå for tilliggende fortau. Det tillates ikke tette sokler mellom fortau og innvendig etasjenivå på mer enn 0,5 meter.
- Publikumsrettede funksjoner eller innendørs fellesareal for brukere av bygget, skal på gateplan mot Travbanevegen ha netto etasjehøyde på minst 3,5 meter.

- Bebyggelsen skal utformes med variasjon i materialer og fargebruk.
- 1. og 2. etasje skal ha en sammenhengende karakter og variasjon i materialbruk med etasjene over.
- Det skal ikke benyttes platematerialer i fasadene.

Utomhusområder skal opparbeides med høy standard og minst mulig harde flater utenom trafikkareal. Mot Innherredsvegen skal det etableres beplanting og grønne uteområder innenfor GAA. Det skal plantes minimum 5 trær som tåler å stå langs vei. Mot Travbanevegen skal det beplantes med minimum to tregrupper. Der det plantes trær skal det være minimum 80 cm jorddybde i minimum 1,1 meter fra stamme.

4.2 Kontor/tjenesteyting – KBA

4.2-1 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelse er angitt på plankartet og skal være 14 500 m^2 BRA.

Areal helt eller delvis under terreng, tenkte plan eller parkeringsareal på terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

4.2-2 Arealbruk

Felt KBA kan benyttes til følgende formål:
Forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting, verksted, lager, parkering, grønnstruktur og torg.

Det skal være publikumsrettede funksjoner og innendørs fellesareal på gateplan mot Travbanevegen. Kontor tillates fra 2. etasje og opp.

Det tillates etablert inntil 600 m^2 BRA forretning.

Det tillates etablert inntil 1500 m^2 BRA offentlig/privat tjenesteyting.

Mot Innherredsvegen tillates overflateparkering på egen grunn for virksomheters nyttekjøretøy.

Det tillates å etablere trafo innenfor formålet.

4.3 Renovasjonsanlegg – f_RA

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet. Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Utenfor byggegrenser tillates det oppført anlegg og konstruksjoner for nedgravde avfallsløsninger

4.4 Kontor

Formålet kan benyttes til kontorformål, i form av broforbindelse til Travbanevegen 1. Bro skal ha tilstrekkelig høyde slik at varetransport og renovasjonsbiler kan passere under. Bro skal ha transparent fasade.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fortau (o_FO)

Fortau skal være offentlig.

5.2 Parkeringsplasser (o_P)

Det tillates etablert lomme for varelevering og det skal etableres biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne innenfor formålet.

Arealet skal brytes opp i lengderetningen ved at det etableres minst to rabatter med trær. Trærne skal sikres tilstrekkelig volum for rotutvikling og gode vekstvilkår.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Kombinerte grønnstrukturformål (GAA)

Det skal etableres grønnstruktur i form av trebeplantning, regnbed og semipermeable flater. Gode vilkår for pollinerende insekter skal være styrende for valg av vegetasjon i alle grøntområder.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1- torg

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres felles torg på bakkeplan. Bebyggelse tillates utkraget over bestemmelsesområdet såfremt minste fri høyde er 7,0 meter.

Torget skal være minimum 600 m^2. Torg skal tilrettelegges for gående og ha høy standard på overflater og møblering med kvalitet i valg av materialer og vekster.

Torget skal ha permeable flater i henhold til krav til blågrønn faktor.
Maksimum 30 sykkelparkeringsplasser skal plasseres i torgområdet.

7.2 Bestemmelsesområde #2- bro

Det tillates etablert en klimatisert bro i en etasje mellom Travbanevegen 1 og tiltaket innenfor bestemmelsesområdet. Fri høyde under broen skal være minst 7,0 meter, og broens høyde skal ikke overstige 4 meter fra underkant dekke til gesims. Broens bredde skal ikke overstige 3,0 meter.

§ 8 HENSYNSSONE

8.1 Hensynssone overvannsledning/Leangbekken

Avstanden fra bebyggelse til senter omlagt overvannsledning (Leangenbekken) skal være minimum 10 meter. Det tillates utkraging av bygg med høyde minimum 7 meter over hensynssonen.

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

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Før rammetillatelse

9.1-1 Vann og avløp

Teknisk plan for VA for hele feltet skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak for hele feltet eller for første delfelt. 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 "Renovasjonsteknisk norm".

Infrastruktur må dimensjoneres for å unngå flom ved styrtregn. Overflatevann skal gå via en egnet renseløsning, enten via gatesandfang/ sandfangkummer eller regnbed, før det føres til resipient.

Det skal ved søknad om tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for vann og avløp, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

9.1-2 Utomhusplan

Sammen med søknad rammetillatelse skal det foreligge en overordnet, kotesatt utomhusplan. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, terrengmurer, oppholdsareal og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt. Den skal vise prinsipper for sykkelparkering, brannoppstillingsplasser og overvannshåndtering.

9.2 Før igangsettingstillatelse

9.2-1 Anleggsfasen

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for utomhusanlegg. Opparbeidelsesplan skal følge søknad om igangsetting.

Det skal foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

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. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det må sikres kjørbar adkomst for parkering, varelevering og drift til virksomheter i anleggsperioden.

Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.

9.2-2 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.2-3 Forurenset grunn

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

9.2-4 Tekniske planer

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg, o_FO og o_P skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

9.3 Før bebyggelse tas i bruk

Opparbeidelse av teknisk infrastruktur
Nødvendig tekniske anlegg - herunder renovasjon, vann og avløp og elektrisitet - skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Torget skal være etablert med beplantning og ferdige overflater før brukstillatelse.

Offentlig fortau o_FO, offentlig parkeringsplass o_P og grønnstruktur GAA skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse.

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