

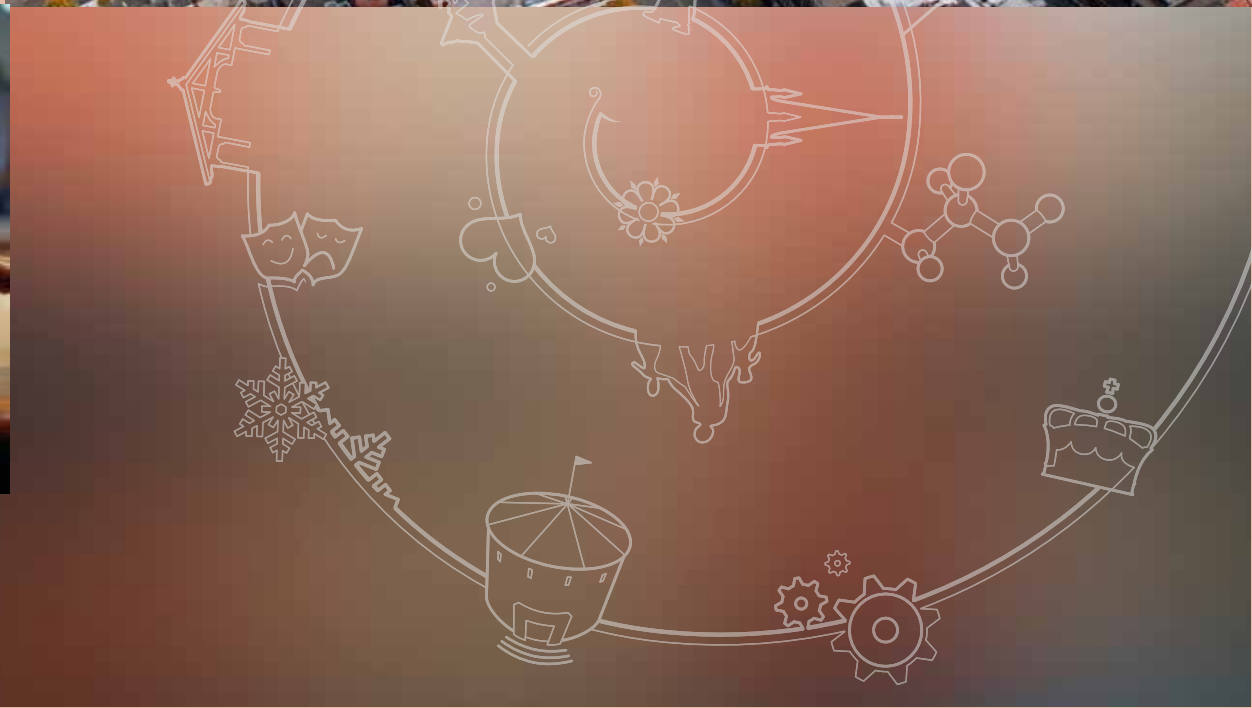


TRONDHEIM KOMMUNE

Vedtatt av Bystyret 21.3.2013  
Revidert etter bystyrevedtak 24.4.2014

# Retningslinjer og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2012-2024





# Forord

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller.

Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene henviser også til kommunens forvaltningsbaser, temakart og veiledninger, samt nasjonale retningslinjer.

4.12.2012

Einar Aassved Hansen

Kommunaldirektør



Ann-Margrit Harkjerr

Byplansjef

# Innhold

Forord	3
Generelle bestemmelser	6
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	6
1. Forholdet til kommunedelplaner	6
2. Forholdet til reguleringsplaner	6
3. Krav om reguleringsplan	6
4. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur	7
5. Innholdet i utbyggingsavtaler	7
Barn og unge, kriminalitetsforebygging og folkehelse	
6. Barn og unge	8
7. Kriminalitetsforebygging	8
8. Folkehelse	8
Byform og kulturmiljø	8
9. Byforming og arkitektur	8
10. Kulturminner og kulturmiljø	9
Landskap og grønnstruktur	10
11. Blå og grønne verdier	10
12. 100-metersbeltet i strandsonen	10
Transport og parkering	11
13. Transport	11
14. Parkering	11
Handel	14
15. Lokalisering og handelsareal	14
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	14
16. Vann i by	14
17. Flomveier	15
18. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang	15
19. Forurenset grunn	15
20. Elektromagnetiske felt	15
21. Støy	16
22. Luftkvalitet	16
23. Krav til bygge- og anleggsfasen	17
24. Energibruk i bygg	17
25. Husholdningsavfall og næringsavfall	17

26.	Deponi	18
<b>Bestemmelser og retningslinjer til arealformål</b>		<b>19</b>
27.	Krav til tetthet for arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål, og bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter	19
28.	Bokvalitet	19
29.	Variert boligsammensetning	20
30.	Uterom for bolig	20
31.	Offentlig tjenesteyting	21
32.	Kombinert bebyggelse og anlegg	22
33.	Grønnstruktur	22
34.	Næringsbebyggelse	22
35.	Landbruks, natur og friluftsområder (LNFR)	23
<b>Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner</b>		<b>24</b>
36.	Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap	24
37.	Retningslinjer for hensynssone viltkorridor	24
38.	Bestemmelser for hensynssone drikkevann	25
<b>Bestemmelser og retningslinjer for bestemmelsesområder</b>		<b>26</b>
39.	Bestemmelsesområde lokalsenter	26
40.	Bestemmelsesområde marka	26
41.	Bestemmelsesområde havnivåstigning	27
42.	Bestemmelsesområde Nidelvkorridoren	27
<b>Flertallsmerknader</b>		<b>27</b>

# Generelle bestemmelser

## Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

### 1. Forholdet til kommunedelplaner

**§ 1.1** Følgende kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for havneområdene, vedtatt 28.06.01, med unntak av område B1.
- Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.05, med unntak av endring i området langs Lade Allé.

Kommunedelplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene. Kommuneplanens bestemmelser om parkering og uterom gjelder foran kommunedelplanene.

**§ 1.2** For bestemmelsesområde Tunga gjelder bestemmelser i bystyrets vedtak i sak 132/12, vedtatt 30.08.2012, om endring av kommuneplanens arealdel.

### 2. Forholdet til reguleringsplaner

**§ 2.1** I landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR) og i områder regulert til naturvern gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

**§ 2.2** I områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

**§ 2.3** Alle reguleringsplaner vedtatt etter 01.10.2011 gjelder foran kommuneplanens arealdel 2012-2024.

### 3. Krav om reguleringsplan

**§ 3.1** Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

*Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett og øvrige bestemmelser ivaretas.*

*Trondheim kommunes [veiledningsmateriale](#) skal benyttes ved utarbeidelse av planforslag.*

**§ 3.2** Områder vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNFR) er unntatt fra plankrav.

**§ 3.3** Felt 35 og 38 skal planlegges helhetlig gjennom en områderegulering. Delfelt og infrastrukturtiltak innenfor området kan detaljreguleres parallelt med områdereguleringen.

**§ 3.4** Felt 46 skal planlegges helhetlig gjennom områderegulering. Delfelt og infrastrukturtiltak innenfor området kan detaljreguleres parallelt med områdereguleringen.

## 4. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur

**§ 4.1** Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

**§ 4.2** Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert tiltak for trafikksikker skoleveg.

**§ 4.3** Før feltene N7 og N8 på Tiller kan tas i bruk skal det gjennomføres en trafikkanalyse som viser atkomstløsning, trafikale virkninger og behov for avbøtende tiltak for området i sin helhet. Trafikkanalysen og avbøtende tiltak skal godkjennes av veieier.

**§ 4.4** Detaljregulering og utbygging av N8 på Tiller skal avvente lokalisering av logistikknutepunkt (godsterminal). Dersom logistikknutepunkt skal etableres ved Torgård, skal planlegging og utbygging av N8 skje i sammenheng med planlegging og utbygging av logistikknutepunktet.

**§ 4.5** Ved regulering innenfor hensynssone ras og skredfare H310 på Tiller skal det foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket i henhold til gjeldende regler for bygging i områder med ras- og skredfare.

## 5. Innholdet i utbyggingsavtaler

### § 5.1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger for utbygging innenfor planområdet.

### § 5.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

### § 5.3 Boligosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

### § 5.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/ 1993, "Avgifter/ kostnadsoverveltning" opprettholdes.

# Barn og unge, kriminalitetsforebygging og folkehelse

## 6. Barn og unge

**§ 6.1** Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.

*Det skal tas særlig hensyn til trafikk sikre snarveier, gang- og sykkel forbindelser og varierte aktivitetsområder.*

*Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uterområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.*

*Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.*

## 7. Kriminalitetsforebygging

**§ 7.1** Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

## 8. Folkehelse

**§ 8.1** Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.

*Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.*

# Byform og kulturmiljø

## 9. Byforming og arkitektur

*Veileder for byform utdypet bestemmelsene og retningslinjene om byforming og arkitektur.*

**§ 9.1** Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.

*Særlig gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.*

**§ 9.2** Reguleringsplaner skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, grønne forbindelser og trafikk løsninger innenfor området som helhet. I fortettingsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

**§ 9.3** Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.



*Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.*

*Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom.*

**§ 9.4** Byrom skal ha god form, være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og grøntdrag og ta utgangspunkt i viktige siktlinjer.

*Bystrukturen skal utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende. Byrom skal invitere til opphold for alle brukergrupper.*

**§ 9.5** Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.

*Dette er spesielt viktig i områder med sentrumsfunksjoner og i gater som er hovedårer og binder sammen mange andre gater. Byrommene skal formes med vekt på trygghet og attraktivitet. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.*

**§ 9.6** Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og betydning for allmennheten og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Signalbygg tillates kun for fellesskapsbygg.

*Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- eller plassrommet.*

**§ 9.7** For tiltak inntil eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal hensynet til slike verdier vektlegges.

*Det skal legges vekt på å legge til rette for bruk av historisk verdifulle bygninger.*

**§ 9.8** Bygninger og utomhusanlegg som vil være tilgjengelig for publikum, skal være universelt utformet.

## 10. Kulturminner og kulturmiljø

**§ 10.1** Tiltak som berører fredede kulturminner/områder skal ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen.

**§ 10.2** Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aksomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningens og anleggs karakter.

*Kartvisning av kjente fredede fornminner, bygninger og områder med mer finnes på kulturminnesok.no og kommunens "Aksomhetskart kulturminner".*

*Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aksomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren.*

**§ 10.3** Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles der dette er mulig. \*)

*\*) Flertallsmerknad, se side 27*

# Landskap og grønnstruktur

## 11. Blå og grønne verdier

**§ 11.1** Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

*Minimumsbredde på turdrag bør være 30 meter. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet.*

*Arter som er svartelistet og definert som problemart i Trondheim skal unngås i grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen.*

**§ 11.2** Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II.

*Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. [veileder til naturmangfoldloven kapittel II](#), [forskrift om utvalgte naturtyper med veileder](#) og [kommunens forvaltningsbase for naturdata](#).*

**§ 11.3** I områder registrert med verdi A, B, C og D for naturtyper og vilt i [kommunens forvaltningsbase for naturdata](#), samt større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

*Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bør ikke tillates innenfor områder registrert med verdi A og B for naturtyper og vilt.*

**§ 11.4** Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

*For vassdrag med årssikker vannføring, avmerket på temakart "vannforekomster", gjelder generelle kantsoner fra normal strandlinje på begge sider: et 10-metersbelte innenfor tettbygde områder og et 50-metersbelte innenfor LNFR-områder. For noen utvalgte vassdrag er kantsoner arrondert for å ivareta viktige økologiske funksjoner.*

*Krav til minstebredden for vegetasjonsbeltet er beskrevet i [Kantsoneveileder](#) og [levende skog-standarden](#).*

## 12. 100-metersbeltet i strandsonen

**§ 12.1** I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø, vist i temakart "vannforekomster" er det forbudt med byggetiltak. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

*Regionale mål i "Strandsoneplan for Trondheimsregionen" (inntatt i [fylkesdelplan "Ny giv"](#)) skal legges til grunn.*

## Transport og parkering

### 13. Transport

**§ 13.1** Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

**§ 13.2** Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk. Trafiksikkerhet må alltid vurderes før det etableres nye kjørefelt for kollektivtrafikk.

**§ 13.3** Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med hovedvegnett for sykkel. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedvegnettet. Hovedvegnettet skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

**§ 13.4** Korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

*Hovedstrukturen skal ha universell utforming. Dersom korte gangforbindelser ikke kan forenes med universell utforming, skal ulike kompromisser vurderes.*

**§ 13.5** Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

**§ 13.6** Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafiksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traséer og kryssingspunkter for gående og syklende.

**§ 13.7** Atkomstveger skal som hovedregel reguleres som felles veg. Når vegen skal benyttes av buss, eller det er behov for å sikre et offentlig gang- og sykkeltilbud, skal atkomstveger reguleres offentlige.

**§ 13.8** I planforslag og søknader om tiltak som berører arealer inntil 50 meter på hver side av dagens jernbanespor mellom Trondheim S og Malvik grense skal det tas hensyn til framtidig utbygging av dobbelspor.

**§ 13.9** Langs kommunale veier tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytre veikant eller regulert veikant.

### 14. Parkering

**§ 14.1** Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensning vist på figur 1. Soneavgrensningen fremgår også som bestemmelsesområde på plankartet.

*Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn for utformingen.*

*Plasseringen og fordelingen mellom plasser for biler og sykler skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres.*

*Parkeringskravet kan etter en konkret vurdering, reduseres eller frafalles der det er sannsynlig at dette kan gjøres uten vesentlige ulemper. Dette må ikke redusere bevegelsehemmedes tilgang på parkeringsplasser.*

### Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m <sup>2</sup> BRA el. boenhet		Min 0,5	Min 0,8	Min 1,2
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 0,25	Maks 0,5	Min - Maks 0,5 - 1	Min - Maks 1 - 2
Forretning og service	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 1	Maks 1,25	Min - Maks 1 - 1,5	Min - Maks 1,5 - 4

*Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.*

*Boligparkering bør samles og plasseres ved inngang til felt. Atkomst til boliger skal være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.*

### Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m <sup>2</sup> BRA el. boenhet	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 2	Min 2	Min 1,75	Min 1,5
Forretning og service	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 2	Min 2	Min 1,5	Min 1

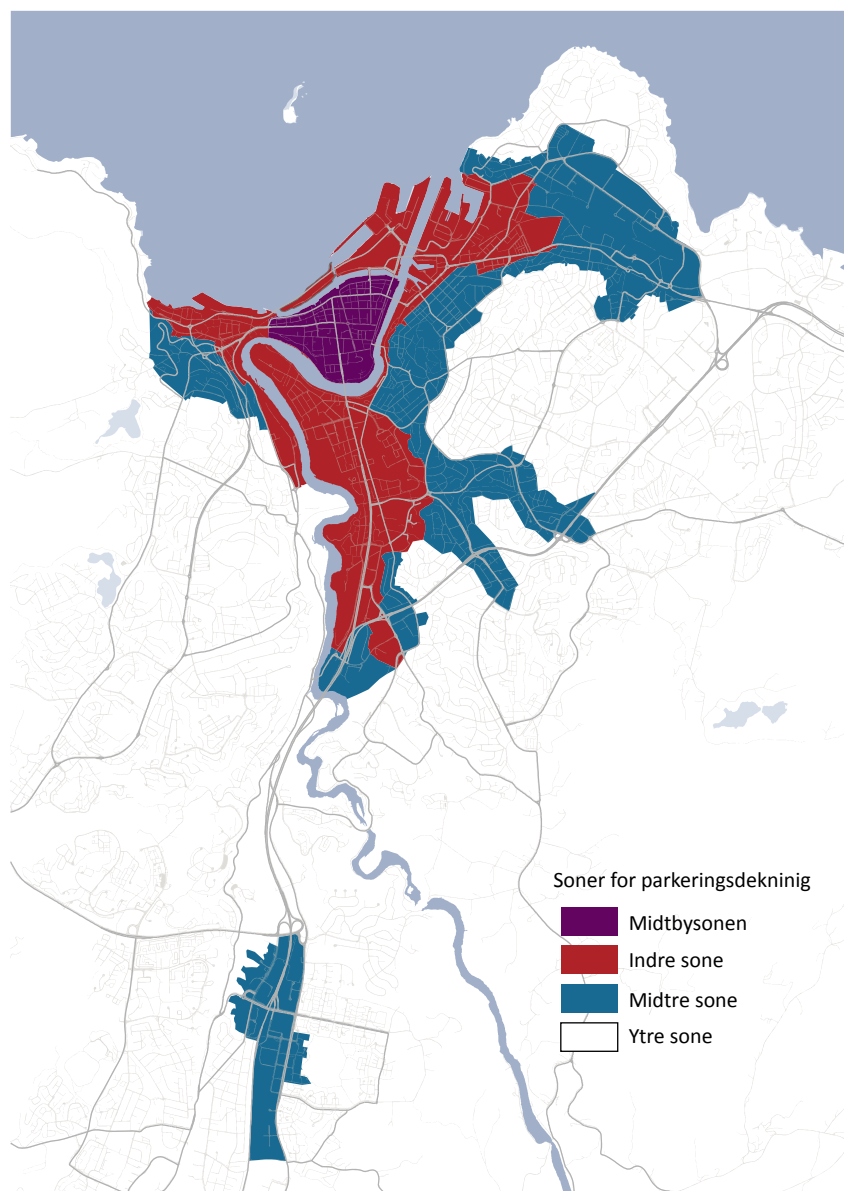
*Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng eller i fellesbod. Virksomheter skal fortrinnsvis ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.*

**§ 14.2** Ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller over 2000 m<sup>2</sup> BRA for kontor/forretning skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

**§ 14.3** Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, med flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. I avlastningssentrene (områdene med sentrumsformål på Tiller, Lade og Leangen/Rotvoll) tillates ikke parkering på terrengnivå.

**§ 14.4** Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

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



Figur 1 Soner for parkeringsdekning

**§ 14.6** Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøkparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte.

*Unntatt er:*

*Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelseevne.*

*Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger.*

*Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor områder med kollektivdekning.*

*Ved helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer:*

*For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet*

*For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 - 0,5 parkeringsplasser per boenhet.*

# Handel

## 15. Lokalisering og handelsareal

**§ 15.1** Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal med samlet BRA over 2000 m<sup>2</sup> tillates kun i områder angitt som bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

*Spesialiserte og unike forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som omland, bør lokaliseres i bestemmelsesområde regionalt handelssenter i Midtbyen.*

*Arealkrevende handelskonsepter, bør primært lokaliseres innenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter på Tiller og Lade-Leangen. Med arealkrevende handelskonsepter menes eksempelvis møbler og hvitevarer samt arealkrevende detaljhandel, eksempelvis stormarked.*

**§ 15.2** Etablering for plasskrevende varegrupper tillates i tillegg i områdene N2 og N3 på Tiller og områder avsatt i kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll. Som plasskrevende varegrupper regnes for eksempel biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, byggevarer og planteskole/hagesentre.

**§ 15.3** Etablering av forretningsareal med samlet BRA over 2000 m<sup>2</sup> i fremtidig sentrumsformål Tempe, Sluppen/Nidarvoll forutsetter utarbeidelse av overordnet plan. Samlet tillatt handelsareal for disse områdene må være tilpasset befolkningsgrunnet i det lokale omland.

**§ 15.4** Nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

## Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

### 16. Vann i by

**§ 16.1** Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

**§ 16.2** I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

*Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.*

*For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til Trondheim kommunes VA-norm.*

*Ved utbygging av mer enn 4 boenheter og alle øvrige bygninger og anlegg der overordnet VA-plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordnet VA-plan kreves utarbeidet.*

## 17. Flomveier

**§ 17.1** Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

**§ 17.2** Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

*Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder for flomveier kartlagt i aktsomhetskart for flomveier, berører en flomvei som ikke er kartlagt, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.*

*Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter NVE's retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplanar og aktsomhetskart for flomveier i [Trondheim kommunes kartløsning](#).*

## 18. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang

**§ 18.1** Skredssikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

**§ 18.2** Der skredssikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

*NVE retningslinje 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredssikkerhet.*

## 19. Forurenset grunn

**§ 19.1** Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

*I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jfr [forurensningsforskriftens kap.2](#). Kommunens forvaltningsdatabase [Aktsomhet – forurenset grunn](#) skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurensning.*

*Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.*

## 20. Elektromagnetiske felt

**§ 20.1** Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

*Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.*

## 21. Støy

**§ 21.1** Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

*Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.*

*Kommunens støysonkart for veg og jernbane skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.*

*Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.*

*Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*

**§ 21.2** Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støyzone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

**§ 21.3** I rød støyzone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder langs kollektivtrase med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

*Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.*

*Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*

*Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støyzone med brudd på forurensningsforskriften.*

## 22. Luftkvalitet

**§ 22.1** Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

*Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.*

*Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde*

**§ 22.2** I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning.

**§ 22.3** I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering. Uteareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.



*Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inn klima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*

## 23. Krav til bygge- og anleggsfasen

**§ 23.1** Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

*For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.*

## 24. Energibruk i bygg

**§ 24.1** Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 500 m<sup>2</sup> BRA innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m<sup>2</sup> BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av framtidig større utbyggingsprosjekt.

*For nye reguleringsplaner som omfatter areal som ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, skal det vurderes å innføre rekkefølgekrav om at området ikke kan tas i bruk til utbygging før det inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme.*

*I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet.*

*I reguleringsplaner for større utbygginger skal det i planbeskrivelsen redegjøres for prosjektets totale energiforbruk og for planer for miljøoppfølging av anleggsvirksomheten. Med større utbygginger menes boligprosjekt med mer enn 50 boenheter og andre typer bygg på mer enn 5000 m<sup>2</sup> BRA.*

## 25. Husholdningsavfall og næringsavfall

**§ 25.1** I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen.

**§ 25.2** Nedgravde avfalls løsninger for husholdninger skal være universelt utformet. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løses på egen grunn.

**§ 25.3** Krav til avfallsløsning for nye husholdninger etter boligtetthet:

<b>Oppsamlingsenhet</b>	<b>Antall boliger</b>
Småbeholder på hjul	under 10 boliger
Nedgravd bunntømt	10-50 boliger
Mobilt avfallssug	50-300 boliger
Stasjonært avfallssug	mer enn 300 boliger

**§ 25.4** Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

## 26. Deponi

**§ 26.1** Bygninger over søppelfylling/deponi angitt i kommunens forvaltningsbase "Aksomhet-forurenset grunn" må være tette uten innlekkasje av gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger eller annen følsom bebyggelse.

**§ 26.2** Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/ steds kvalitet og biologisk mangfold.

*Bestemmelse § 23 om bygge- og anleggsfasen skal gjelde for drift av deponi.*

# Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

Her er det gitt bestemmelser og retningslinjer for hvilke funksjoner som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på plankartet, samt for hvilke hensyn som skal tas ved planlegging og byggetiltak. Plankartet skiller mellom eksisterende og fremtidige arealformål. Opparbeidede områder er i hovedsak vist som eksisterende arealformål, mens fremtidig er områder som ennå ikke er bebygde. Dette gjelder også ubebygde områder som ble tatt inn ved forrige arealdel.

## 27. Krav til tetthet for arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål og bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter

*Boligbebyggelse omfatter i hovedsak boliger, men også mindre næringsvirksomhet og offentlig og privat service. Områdene for boligbebyggelse skal utvikles som boligområder, men andre formål kan tillates, særlig i områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter. Sentrumsformål omfatter også boliger.*

**§ 27.1** Ved regulering av områder på **1,5 - 6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **3 boliger per dekar**.

**§ 27.2** Ved regulering av nye områder for boligbebyggelse eller ved regulering av mer enn **6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger per dekar**.

**§ 27.3** I områder for **sentrumsformål** skal det være en arealutnyttelse på minimum **10 boliger per dekar**.

**§ 27.4** I områder over **1,5 dekar** vist som **bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområder kollektivåre** skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger per dekar**.

**§ 27.5** På **Byneset, Klett og Bratsberg** skal det være en arealutnyttelse på minimum **1,5 bolig per dekar**.

*70 m<sup>2</sup> BRA brukes som gjennomsnittstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. I eksisterende byggeområder skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter. I framtidige utbyggingsområder skal areal vist på plankartet legges til grunn ved beregning av antall boliger.*

## 28. Bokvalitet

**§ 28.1** I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

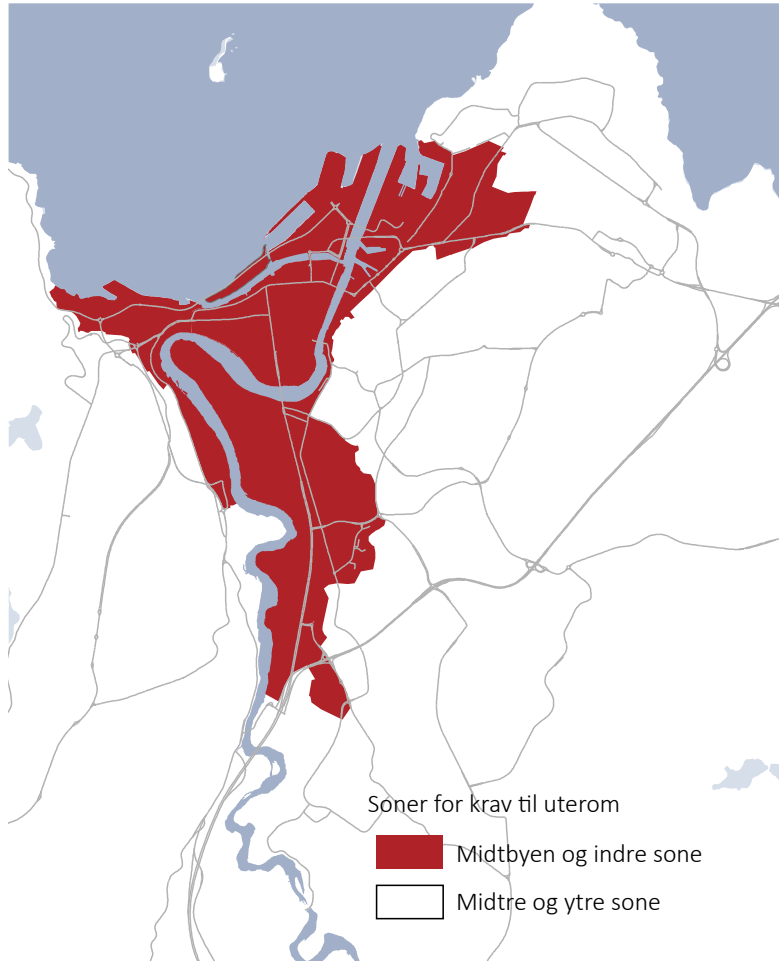
*Med småhus menes eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.*

**§ 28.2** Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

## 29. Variert boligsammensetning

**§ 29.1** Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. **Befolknings- og levekårsdata** skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

*Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.*



Figur 2 Soneavgrensing for krav til uterom

## 30. Uterom for bolig

**§ 30.1** Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

**§ 30.2** Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

*Avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.*

*Uterom bør utformes i samsvar med **Veileder for uterom**. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivarettatt.*

**§ 30.3** Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, i samsvar med soneavgrensing vist på figur 2, etter følgende krav:

		Midtbyen og indre sone	Midtre og ytre sone
Minimumskrav til samlet uterom	Grunnlag per 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet	30 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>

**§ 30.4** Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m<sup>2</sup> eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

*Uterom kan lokaliseres på tak over bakkeplan i områder med krav til høy utnyttning (minimum 6 boliger pr. dekar), hvis det kan oppnås gode sol-, støy og miljøforhold. Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon.*

*Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg.*

*Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafiksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til felles uterom.*

**§ 30.5** Ved søknad om tiltak for nye småhus i eksisterende boligbebyggelse er uteromskravet 70 m<sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m<sup>2</sup> BRA, når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet.

## 31. Offentlig tjenesteyting

**§ 31.1** Arealene vist som offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssentre.

### *Retningslinjer for uterom for offentlig tjenesteyting*

*Barnehager:* Det bør settes av minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per barn. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.

*Skole:* Det bør settes av minimum 25 m<sup>2</sup> godt egnet uteoppholdsareal per elev. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og ligge i direkte tilknytning til skoletomta. Deler av arealene kan være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.

*Ved planlegging av nye skoler innenfor eksisterende bystruktur hvor arealkravet ikke lar seg oppfylle skal skolen planlegges på en slik måte at minst mulig arealer går bort til bebyggelse, parkering, kjørearealer og andre restarealer som er uegnet som uteoppholdsarealer for elevene.*

*Helse- og velferdssentre:* Det bør settes av minimum 25 m<sup>2</sup> godt egnet uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> bruksareal.

**§ 31.2** Ved regulering av arealer vist som boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det alltid vurderes behov for offentlig tjenesteyting og idrett. Dersom arealene overstiger størrelsene angitt under, skal følgende arealbruk vurderes:

- Ved arealer over 3 daa skal behovet for barnehage vurderes.
- Ved arealer over 8 daa skal behovet for barnehage og helse- og velferdssentre vurderes.
- Ved arealer over 18 daa skal behovet for barnehage, helse- og velferdssentre og barne-/ungdomsskole vurderes.

*Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfartsåre inn mot sentrum og større arbeidsplasskonsentrasjoner. Skole- og barnehagetomter skal så fremt det er mulig lokaliseres i direkte tilknytning til offentlige friområder, turdrag, idrettsanlegg eller markaområder som kan benyttes av barna. Skoler og barnehager bør av hensyn til støy- og støvproblematikk ikke lokaliseres i direkte tilknytning til sterkt trafikkerte trafikkåre.*

*Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til lokalsentre.*

*Skolekapasitet skal vurderes ved all planlegging og utbygging*

**§ 31.3** Ved opphør av eksisterende virksomhet innenfor områder vist som bestemmelsesområde offentlig tjenesteyting skal behovet for å benytte arealene til offentlig tjenesteyting vurderes.

## 32. Kombinert bebyggelse og anlegg

**§ 32.1** Kombinert bebyggelse og anlegg er en samlekategori for flere typer arealbruk, men omfatter i all hovedsak offentlig tjenesteyting kombinert med boligområder. Mindre næringsvirksomhet og privat tjenesteyting kan tillates.

## 33. Grønnstruktur

*Grønnstruktur som er offentlig eller inngår i sammenhengende grøntdrag er vist på plankartet.*

**§ 33.1** Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

## 34. Næringsbebyggelse

**§ 34.1** Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.

**§ 34.2** Næringsvirksomhet skal primært bygges i arealformålene næringsbebyggelse og sentrumsformål. Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre arealformål der det lar seg forene med omgivelsene.

*Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål. Kontor kan også lokaliseres i områder med god kollektivtilgjengelighet, definert som midtre sone for parkeringsdekning. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet forbeholdes lager- og industrivirksomhet.*

*Ved utbygging til arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uterom for ansatte.*

**§ 34.3** Innenfor områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning og handel.

**§ 34.4** Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet.

*Ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, bør arealutnyttelsen være minimum 140 % BRA.*

*Ved planlegging og utbygging i områder med lav kollektivtilgjengelighet og lav tilgjengelighet for fotgjengere kan arealutnyttelsen være under 100 % BRA.*

*Alle planforslag og søknad om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster kan bidra til maksimal utnyttning av tomta.*

## 35. Landbruks, natur og friluftsområder (LNFR)

**§ 35.1** Spredt bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak som medfører nye boenheter er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring.

*Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter som ligger på tunet tillates ikke.*

*Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.*

**§ 35.2** Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

### Vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder

*I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.*

*For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger.*

*Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruks- virksomheten og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.*

# Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

## 36. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap

*I områder avmerket som **hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap** skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. \*)*

*Alle planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap innenfor hensynssonene, skal forelegges byantikvaren.*

*Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt.*

*I førkrigsområder som Elgeseter, Ila og Lademoen bør gater utformes som symmetriske bygater.*

### For hensynssone Midtbyen gjelder i tillegg følgende:

*Midtbyens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Det kreves detaljregulering ved nybygg.*

*Arealene i Midtbyen skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene.*

*Gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes.*

*Bygningsmiljøet og byrommene er kulturhistorisk verdifullt, og det skal derfor legges stor vekt på bevaring av dette. Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til.*

*Utforming av ny bebyggelse, særlig høyder, skal fastsettes etter følgende hensyn:*

- *For å bevare Nidarosdomens dominans i landskapet, skal virkningen på Midtbyens silhuett vurderes.*
- *Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene og oppdeling av volumer.*
- *For å sikre gode gaterom og videreføring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes.*
- *For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes.*

## 37. Retningslinjer for hensynssone viltkorridor

*Innenfor hensynssone viltkorridor bør det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonskjermer innenfor korridoren.*

*\*) Flertallsmerknad, se side 27*



## 38. Bestemmelser for hensynssone drikkevann

**§ 38.1** Drikkevannet i Trondheim skal ha høy kvalitet.

**§ 38.2** Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevanskilden Jonsvatnet, samt nedbørsfeltet:

- *Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt.*
- *Det er forbudt å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir innenfor en sone på 100 meter fra Jonsvatnet. Forbudet mot telting og leirslagning gjelder også på øyene i Jonsvatnet.*
- *Det er forbudt å arrangere sportsstevner eller andre arrangementer ute på Jonsvatnet. I en sone på 100 m fra vannkanten er arrangementer forbudt uten tillatelse fra kommunen.*
- *Hund skal holdes i bånd nærmere vannkanten enn 50 meter. Avføring fra hund skal innenfor sonen på 50 meter samles opp og bringes ut av virkeområdet. De samme regler gjelder også for ferdsel på Jonsvatnet når dette er islagt.*
- *Riding er forbudt i en sone på 50 meter fra Jonsvatnet. Offentlig vei, adkomstveier samt god kjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudssonen. Når Jonsvatnet er islagt, er det forbudt å ta hest med ut på isen.*
- *Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing av Jonsvatnet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.*
- *I nedbørsfeltet er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker. Dette forbudet gjelder også for oljetanker som er mindre enn 3200 liter.*
- *I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten i Jonsvatnet.*
- *Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha godkjent biologisk toalett, forbrennings-toalett eller annen løsning godkjent av Trondheim kommune.*
- *Uten særskilt tillatelse er det forbudt å bruke motorfartøy på Jonsvatnet. Forbudet gjelder alle typer motorer.*

# Bestemmelser og retningslinjer for bestemmelsesområder

## 39. Bestemmelsesområde lokalsenter

**§ 39.1** Lokalsentre skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde lokalsenter og planlegges helhetlig.

*Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig stedutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.*

**§ 39.2** Lokalsentre skal ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlig torg eller park. Lokalsentre skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Handels- og serviceområdet skal lokaliseres sentralt og samlet innenfor bestemmelsesområdet.

*Lokalsenteret skal ha konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på trafiksikkerhet i og omkring senteret. Tilgjengelighet for fotgjengere skal prioriteres. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer.*

*Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.*

**§ 39.3** Tjenesteyting skal vurderes etablert i eller i tilknytning til områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter.

**§ 39.4** Innenfor områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter tillates etablert nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal (BRA) i samsvar med følgende tabell:

*Tabellen er retningsgivende for omfanget av handel i hvert område. Endelig forretningsareal avklares ved helhetlig plan.*

*For øvrige etableringer skal samlet tillatt forretningsareal tilpasses befolkningsgrunnlaget i det lokale omland.*

Lokalsenter	Maksimalt forretningsareal (BRA lokalsenter)
Byåsen	6000 m <sup>2</sup>
Hallset	6000 m <sup>2</sup>
Flatåsen	6000 m <sup>2</sup>
Saupstad	6500 m <sup>2</sup>
Risvollan	7000 m <sup>2</sup>
Nardo	8000 m <sup>2</sup>
Moholt/Vegamot	16 500 m <sup>2</sup>
Valentinlyst	11 500 m <sup>2</sup>
Østmarkvegen	7500 m <sup>2</sup>
Munkvoll	7000 m <sup>2</sup>
Stavset	5000 m <sup>2</sup>
Ranheim	8500 m <sup>2</sup>
Dragvoll nord	5000 m <sup>2</sup>

## 40. Bestemmelsesområde marka

**§ 40.1** Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinnteresser. Tiltrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

*Søknad om tilbygg/påbygg på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt.*

## 41. Bestemmelsesområde havnivåstigning

**§ 41.1** Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører bestemmelsesområde havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreducerende tiltak skal alltid vurderes.

*For reguleringsplaner som berører bestemmelsesområde for havnivåstigning skal det gjennomføres ROS-analyse.*

*Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging" og ved bruk av hensynssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning vist i kommunens forvaltningsbase.*

## 42. Bestemmelsesområde Nidelvkorridoren

**§ 42.1** Innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

**§ 42.2** Innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren oppstrøms Stavne jernbanebru og langs Gaula og Vikelva er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a, d, f, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje jf. temakart "vannforekomster".

## Flertallsmerknader fra Bystyrevedtaket 21.03.13

### **§ 10.3: FLERTALLSMERKNAD – Ap, SV, Sp:**

I mange tilfeller lar det seg gjøre på en estetisk og funksjonell måte å fremme tilgjengelighet også i bygninger med kulturminneverdi. Derfor mener Bystyret at denne bestemmelsen skal tolkes dit hen at det i størst mulig grad skal oppnås universell utforming, og at hensynet til vern ikke skal kunne gå foran dette kravet.

### **§ 36: FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, H, MDG, Sp, KRF, R, FrP, V, MDG:**

Merknadsstiller vil understreke at hensynssonen for Gløshaugen skal ivareta bebyggelse og Gløshaugens markering av bybildet. Dette må ikke komme til hinder for en videre utbygging og utnyttelse av området. Dette gjelder spesielt områdene sør for Realfagbygget og Richard Birkelands vei mot jernbanelinja.