



MØTEINNKALLING - Nr. 9 / 2022

Møtet gjelder	Rådet for byarkitektur
Møteinnkaller	Byarkitekten
Møte nr.	9 - 2022
Møtetidspunkt	29.11.2022, 12:00 - 15:00
Sted	Kjøpmannsgata 36, Møterom Tuba, 5.etg. Samme inngang som K.U.K. og Gubalari restaurant
Deltakere innkalt	Rådsmedlemmer: Torgeir Rønning, Robert Nielsen (vara), Steffen Wellinger, Fredrik Shetelig (vara), Michelle Wright, Svein Skibnes (vara), Lisbeth Haug, Jan Løvdal (vara), Ragnhild Snustad, Aurora Schønfeltd Larsen (vara), Møteleder: Are Risto Øyasæter (Byarkitekt) Referent: Einar Bye Mette Bye (Byantikvar) Gjester: Merete Wist (Byplankontoret)
Meld forfall til:	einar.bye@trondheim.kommune.no / tlf: 46676670
Vedlegg:	<ol style="list-style-type: none">1. KPA Bestemmelser og retningslinjer - Høringsforslag2. KPA Byggesoner3. KPA utdrag - Trondheimi 20134. KPA utdrag - Bergen 20185. Utkast til uttalelse sak 8.3 og 8.4

ER DU INHABIL ELLER FORHINDRET?

Hvis du er inhabil eller ikke kan møte (helt/delvis): - innkall din vara og gi beskjed til Byarkitekten ved enten: einar.bye@trondheim.kommune.no, tlf: 466 76 670 eller are-risto.oyaseter@trondheim.kommune.no



9.1. Godkjenning av agenda/referat

9.2 Nytt fra Byarkitekten

9.2.1 Politisk sak om:

- Byarkitektens virke så langt
- Utarbeidelsen av ny arkitekturstrategi

9.3 Uttalelse fra forrige møte, angående sak 8.3 og 8.4

Utkast til uttalelse er sendt ut med møteinnkalling. Vi ber om innspill i forkant av møtet, eller muntlig i møtet. Kan rådet stille seg bak uttalelsen?

Hvordan bør rådet jobbe sammen med uttalelser/tekst/samskriving?

9.4 Ny KPA på høring

[Forslag til ny KPA](#) ligger nå ute på høring med høringsfrist 6.januar 2023.

Merete Wist fra Byplankontoret har vært prosjektleder og vil delta i møtet.

Formålet med møtet er først og fremst å diskutere bestemmelsene knyttet til arkitektur, byform og boligkvalitet. Vi vurderer i møtet om rådet skal komme med en høringsuttalelse.

I februar fikk rådet en kort orientering om KPA slik prosessen lå an da. Nå er høringsforslaget ferdig med alt av vedlegg og kartgrunnlag. Det er et veldig omfattende arbeid og vi ser oss nødt til å fokusere på det som er mest relevant når vi vurderer bestemmelsene. Vi ber derfor om at rådsmedlemmene ser spesielt på:

§8 Arkitektur og byform

§10 Bolig og bokvalitet

I tillegg til dette er det av interesse for rådet å se på bestemmelsene i §23 Bebyggelse og anlegg - byggesone 1-4. Det er nødvendig å kjenne til prinsippet med byggesoner, forklart i eget vedlegg.

Som referanse sender vi ut de bestemmelser fra eksisterende KPA og fra KPA i Bergen.



9.5 Evaluering

Dette er årets siste møte i rådet for byarkitektur. Rådet er en prøveordning som i første omgang skal vare i to år. Nå som vi er halvveis i prøveperioden tar en kort gjennomgang av hva vi har gjort, og en prat om veien videre. Hva fungerer godt, hva kan bli bedre?

9.6 Neste møte

Skal vi fortsette med samme møtetidspunkt i 2023?

9.7 Eventuelt



TRONDHEIM KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert etter bygningsrådets vedtak 18. oktober 2022



**Høringsforslag
november 2022**



Revidert høringsversjon etter bygningsrådets vedtak 18.10.22.

Bygningsrådets vedtatte endringer, tillegg og alternative formulering er innarbeidet i dokumentet. Disse endringene / alternativene er markert med blå skrift og henvisning til vedtaks punktet for å synliggjøre hva bygningsrådet ønsker en særskilt vurdering av.

Følgende vedtaks punkter omhandler bestemmelsene: punkt 9, 10, 11 og 13.

[Se vedtaksprotokoll fra bygningsrådet 18.10.22.](#)

4.11.2022

Innledning

Bestemmelsene utgjør sammen med plankartet kommuneplanens arealdels juridisk bindende dokumenter.

Kommuneplanens arealdel (KPA) gjelder fra det tidspunktet planen er vedtatt av Bystyret, og vil i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6 gjelde for alle søknader om tiltak og planforslag. Bestemmelsene er bindende for søknader om tiltak etter pbl § 1-6.

Bestemmelsene skal også legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men her kan avvikende løsninger vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsene og andre vedtatte føringer. Retningslinjene er vist i kursiv under bestemmelsene de supplerer. Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men utdypet bystyrets politikk og gir utfyllende føringer, særlig for planforslag og dispensasjonsvurderinger etter pbl § 19-2. Temakartene vedlagt kommuneplanen er ikke juridisk bindende, men har veiledende virkning.

Bestemmelsene viser først generelle og overordnede bestemmelser (§§ 1- 22), deretter bestemmelser til de enkelte arealkategoriene (§§ 23 - 27), hensynssonene og bestemmelsesområdene (§§ 28 – 31).

Byggeområdene for boliger er delt inn i 4 soner:

- sentrumskjerner (byggesone 1)
- sentrale byområder (byggesone 2)
- øvrige byggeområder (byggesone 3)
- ytre byggeområder (byggesone 4)

Kommuneplanen skiller mellom sentrumskjerner av ulik størrelse og betydning med feltnavn der bestemmelsene er knyttet til hvilken funksjon de skal ha; S1 - S5, hvor S1 utgjør Midtbyen med tilhørende sentrumsområder og S5 de minste lokale sentrumskjernene.

Arealbruken i kommunen utdypes også gjennom gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner, og forholdet mellom reguleringsplaner og kommunedelplaner og KPA er avklart i § 2. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der tilsvarende tema ikke er vurdert.

Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i de hensynene og vurderingene som ligger til grunn for bestemmelsene.

Kommunens veiledere for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planforslaget er utkast til Klimaveileder for plan- og byggesaker og veileder for Blågrønn faktor. Eksisterende Veileder for byform og arkitektur og Illustrasjonsveileder for plansaker vil bli oppdatert, og det vil bli lagd en ny veileder for stedsanalyser.

22.09.2022

Innhold

Innledning	3
Generelle bestemmelser	6
§ 1 Formål	6
§ 2 Virkninger av planen	6
§ 3 Plankrav og medvirkning	7
§ 4 Rekkefølgekrav	8
§ 5 Utbyggingsavtale	8
§ 6 Byggegrenser	8
Bestemmelser om innhold og kvalitet	10
§ 7 Levekår og folkehelse	10
§ 8 Arkitektur og byform	10
§ 9 Kulturminner og kulturmiljø	12
§ 10 Bolig og bokvalitet	13
§ 11 Natur og grønne kvaliteter	15
§ 12 Overvann og vassdrag	16
§ 13 Mobilitet	17
§ 14 Parkering	19
§ 15 Energi og klima	21
§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet	23
§ 17 Teknisk infrastruktur	24
§ 18 Rett virksomhet på rett sted	25
§ 19 Støy og stille områder	26
§ 20 Forurensning og stråling	27
§ 21 Massehåndtering	28
§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen	29
Bestemmelser til arealkategorier	30
§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4	30
§ 23.1 Felles bestemmelser byggesone 1-4	30
§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2	31
§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner	31
§ 23.5 Byggesone 2 – sentrale byområder	33
§ 23.6 Byggesone 3 – øvrige byområder	33
§ 23.7 Byggesone 4 – ytre byggeområder	33
§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål	34
§ 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)	34
§ 24.2 Tjenesteyting (1160)	34

§ 24.3 Råstoffutvinning (1200)	34
§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)	35
§ 24.5 Idrettsanlegg (1400)	35
§ 24.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)	35
§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)	36
§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)	37
§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100)	37
§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000)	38
§ 27.1 Ferdsel (6100) og farled (6200)	38
§ 27.2 Fiske (6300)	38
§ 27.3 Naturområde (6600)	38
§ 27.4 Friluftsområde (6700)	39
Hensynssoner og bestemmelsesområder	40
§ 28 Sikringssoner og faresoner	40
§ 28.1-5 Sikringssoner drikkevann (110)	43
§ 28.6 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)	43
§ 29 Soner med særlige hensyn	44
§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek	44
§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka	45
§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1	45
§ 29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren	45
§ 29.5 Hensynssone mineralressurser (H590)	45
§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)	45
§ 30 Gjennomføringssoner	47
§ 30.1 Hensynssone krav om felles planlegging - Ladalen	47
§ 30.2 Hensynssone krav om felles planlegging - Brattøra	47
§ 31 Bestemmelsesområder	48
Vedlegg	50

Generelle bestemmelser

§ 1 Formål

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene i kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, *Trondheimsløftet - sammen skaper vi Trondheim*:

1. Trondheim tar ansvar for et grønnere og mer sirkulært samfunn

- 1.1: Trondheim er en klimanøytral by
- 1.2: Vi bruker ressursene våre smartere i Trondheim
- 1.3: Trondheim har et grønt og attraktivt bymiljø
- 1.4: Det er lett å leve miljøvennlig i Trondheim
- 1.5: Naturen i Trondheim er livskraftig og robust

2. Trondheim er en by med sterke fellesskap

- 2.1: Trondheims innbyggere har god livskvalitet
- 2.2: Trondheims innbyggere har tilgang til arbeid og utdanning, og annen verdifull aktivitet i sine liv
- 2.3: I Trondheim har vi et mangfold av bomiljø og møteplasser der alle føler seg velkomne
- 2.4: Trondheim er kultur- og frivillighetsbyen, der alle bidrar til gode lokalsamfunn
- 2.5: I Trondheim har alle muligheten til å bli hørt, spurt og sett i planlegging og utvikling av kommunen

3. Kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim er et kraftsentrum for en bedre verden

- 3.1: Trondheim har et attraktivt næringsliv og et internasjonalt ledende kunnskapsmiljø som samarbeider godt
- 3.2: Trondheim kommune har målrettede og bærekraftige tjenester med god kvalitet
- 3.3: Trondheim realiserer potensialet som ligger i digitalisering og teknologi for å møte utfordringer i framtida
- 3.4: Trondheim er ledende på sirkulær- og delingsøkonomi som bidrar til god livskvalitet innenfor planetens tåleevne
- 3.5: Samfunnsaktørene i Trondheim tar et felles ansvar for å utvikle det samfunnet vi ønsker å leve i

§ 2 Virkninger av planen

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

- kommunedelplan for **Sluppen** vedtatt i bystyret 15.06.2022 (uløst innsigelse), med unntak av for områder omfattet av Nidelvkorridoren.
- kommunedelplan for **Klett** (under utarbeiding)

- Kommunedelplan for **Nyhavna**, vedtatt 16.06.2016, med unntak av bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde, #3 Mobilitetshus og #4 Sjøbad Strandveikaia, samt areal til formålene framtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting.
- Kommunedelplan **Dobbeltspor Leangen - Hommelvik**, vedtatt 05.12.2019, frem til kommunedelplanen utgår som følge av tidsbegrensning.

§ 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

§ 2.2.1 Alle reguleringsplaner vedtatt etter vedtak av Byutviklingsstrategien 09.12.2020 går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

§ 2.2.2 I tillegg gjelder vedtatte reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel i følgende områder:

- landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR)
- områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi
- områder regulert til naturvern
- områder regulert til råstoffutvinning eller massedeponi, fram til planens tidspunkt for etterbruk eller tilbakeføring, senest 2034

For byggetiltak innenfor disse områdene gjelder likevel bestemmelse § 16.1 om klimarelatert risiko og § 12.1 om overvannshåndtering.

§ 2.2.3 Ved søknad om byggetiltak og opprettelse av ny eiendom i områder regulert til småhusbebyggelse i reguleringsplan vedtatt før 21.03.2013 skal omriss av planlagt og eksisterende bebyggelse i reguleringsplankartet ikke ha rettsvirkning som regulert byggegrense eller som grunnlag for beregning av grad av utnytting. Det samme gjelder for tomtegrenser som kun er vist på reguleringsplankartet. Byggegrenser og tomtegrenser som er vist i både reguleringsplankart og tegnforklaring skal gjelde. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder foran reguleringsplanene.

Bestemmelsen gjelder ikke i områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi.

§ 3 Plankrav og medvirkning

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

§ 3.2 Planavgrensning skal bidra til sambruk og god utnyttelse av areal og offentlig infrastruktur.

§ 3.3 Ved planlegging i sentrumskjerner og arealer som er viktige for allmennheten skal det inviteres til bred medvirkning tidlig i planprosessen.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert. Det er ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1.

[Forslag til alternativ bestemmelse fra bygningsrådet \(pkt. 9.1\):](#)

§ 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert. Det er ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1 og 2.

§ 4.2 Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er trafikksikker skoleveg.

§ 5 Utbyggingsavtale

§ 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 pbl § 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 eller 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, renovasjon 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.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn med følgende avstander fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann:

- Byggesone 1: 0 meter
- Byggesone 2, 3 og 4: 25 meter
- Øvrige byggeformål: 25 meter
- *Næringsbebyggelse* eller *andre typer bebyggelse og anlegg*: angitte byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde. Dersom byggegrense ikke er angitt gjelder 25 meter som minimumsavstand.
- LNFR: 100 meter
- Naust: 0 meter

Friluftslivstiltak kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Det samme gjelder tiltak for å fremme naturmangfoldet.

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

Langs Gaula og Vikelva er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje, se temakart "vannforekomster".

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder og minimum 50-meter innenfor LNFR-områder. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag.

§ 6.3 Forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren (Blå strek)

Innenfor forbudsgrensen vist i plankartet skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser. Oppstrøms Stavne jernbanebru er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt innenfor forbudsgrensen.

§ 6.4 Byggegrense Markagrensa (Rød strek)

Innenfor byggegrensen vist i plankartet skal det sikres et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø. Tiltak som ikke er i tråd med LNFR-formålet er ikke tillatt.

§ 6.5 Byggegrense langsiktig jordvern (Grønn strek)

Innenfor byggegrensen vist i plankartet kan arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal ikke omdisponeres til andre formål.

§ 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur

Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn fire meter fra formålet blå/grønnstruktur. Dette gjelder ikke frittliggende bygninger under 50 m² BRA som ikke skal benyttes til beboelse. Alle inngrep, også midlertidige, i forbindelse med utbygging skal holdes utenfor formålet.

§ 6.7 Byggegrense mot dyrka jord

Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere dyrka jord enn fire meter. Alle inngrep i forbindelse med utbygging skal også holdes utenfor dyrka jord.

Bestemmelser om innhold og kvalitet

§ 7 Levekår og folkehelse

§ 7.1 Folkehelse

Alle planforslag skal bidra til å utvikle sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap, bidrar til tilhørighet og deltakelse og styrker fellesskapet. Tilrettelegging av arenaer som er viktige for inkludering skal prioriteres.

Universell utforming, støy og luftkvalitet, solforhold, tilgang til gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i gangavstand, tilrettelegging for fysisk aktivitet, kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller skal vektlegges.

Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår, og for virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder.

§ 7.2 Universell utforming

Alle planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

§ 7.3 Barn og unge

Ved utarbeiding av planforslag og gjennomføring av tiltak etter pbl § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsareal ivaretas i samsvar med rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som berører barn og unge.

§ 8 Arkitektur og byform

8.1 Generelle bestemmelser

§ 8.1.1 Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim skal være premissgiver for planlegging og arkitektonisk utforming av alle nye tiltak etter pbl § 20-1 a, b, c, e, f, h, i, k, l.

Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk fremgår av "Veileder for arkitektur og byform" (under revidering).

§ 8.1.2 Nye tiltak skal fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter, historiske strukturer og kulturminner, samt tilføre bymiljøet nye kvaliteter.

§ 8.1.3 Til alle planforslag skal det utarbeides stedsanalyse i samsvar med veiledning for stedsanalyser fra Trondheim kommune (under utarbeiding). Stedsanalysen skal sendes inn til oppstartsmøte med kommunen.

8.2 Byform

§ 8.2.1 Viktige landskapstrekk og landemerker, offentlige gater og byrom, blågrønne strukturer, viktige siktlinjer og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede premissene for bystrukturen, og ny bebyggelse skal underordnes disse elementene.

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

§ 8.2.2. Bystrukturen skal planlegges slik at det dannes sammenhengende byromsforløp og et finmasket gangnett. Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at det dannes gode, tydelige offentlige rom og fellesarealer som har god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske og blågrønne strukturer.

§ 8.2.3 Høyhus

- a. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom eller på Ladehalvøya.
- b. Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby, men etablerte høyhusområder på Tempe, Rosten og Sluppen kan videreutvikles.
- c. Det kan vurderes høyhus som signaliserer større lokale sentrum, eller en annen viktig samfunnsmessig verdi, når landskapsmessige og lokale forhold ellers tillater det.

8.3 Arkitektur og bymiljø

§ 8.3.1 Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom. Volumoppbygging og fasadeutforming skal skape variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader.

§ 8.3.2 Høyden på bebyggelsen skal ivareta gode kvaliteter i tilliggende byrom, samt viktige siktlinjer og tiltakets fjernvirkning.

§ 8.3.3 Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og være i samspill med omgivelsenes arkitektur og stedskarakter.

§ 8.3.4 Fargesetting skal bidra til variasjon og særpreg i bymiljøet og bygge opp under Trondheims identitet.

§ 8.3.5 Hovedinnganger skal plasseres mot de gatene og byrommene som har de viktigste ganglinjene og møteplassene.

§ 8.3.6 Gater og byrom skal utformes slik at det dannes trygge og attraktive oppholds- og gangsoner og med utstrakt bruk av bytrær og andre blågrønne kvaliteter. Visuell kontakt mellom byrom skal vektlegges.

§ 8.3.7 Bygg, anlegg og konstruksjoner skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensynet til god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold.

For å oppnå god tilpasning til terrenget bør tiltaket tilpasses de viktige naturelementene og bygde omgivelser på stedet. Dette gjelder blant annet eksisterende terreng, vegetasjon, verdifulle naturtyper, lokalklima, vannveger, bebyggelse, gater og byrom. God terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer. Eventuelle murer skal utføres i høy kvalitet, hovedsakelig i naturstein og/eller med terrassering og plass til beplantning.

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø

§ 9.1 Fredete kulturminner

Tiltak som vil berøre fredete kulturminner må gjøres særskilt rede for og godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen). Det gjelder en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8. Ved funn av mulig fredete kulturminner må eventuelle arbeider stanses og fylkeskommunen varsles.

§ 9.2 Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C

Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i **klasse A og B** vist i *kulturminnekartet* i Trondheim kommunes kartløsning skal ikke rives eller vesentlig endres. Med vesentlige endringer forstås svekking av bygningens utvendige antikvariske verdi.

Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i **klasse C** vist i *kulturminnekartet* i Trondheim kommunes kartløsning skal søkes bevart. Ved tiltak som endrer bygningens uttrykk og detaljering skal bygningens antikvariske verdi vektlegges.

Antikvarisk verdi forstås som historisk, arkitektonisk eller annen kulturhistorisk verdi.

For å ivareta bygningenes antikvariske verdi skal det legges særskilt vekt på å bevare opprinnelige og/eller eldre detaljering og materialbruk, herunder vinduer, dører, porter, tak, omramminger og kledning. Med "eldre" menes bygningsdeler fra byggeår. Der disse ikke finnes menes bygningsdeler fra før 1940. Ved tilbakeføring av bebyggelsen skal det foreligge dokumentasjon av opprinnelig/tidligere situasjon.

§ 9.3 Hensynssoner kulturmiljø

Innenfor hensynssoner kulturmiljø skal det tas særlige hensyn ved søknad om tiltak som nybygg og vesentlige endringer. I slike miljøer skal tiltak fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet, og det skal være et mål at den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes.

Det omkringliggende bygningsmiljøets og hensynssonens strøkskarakter være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk og kvalitet skal vektlegges, samt bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.

[Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet \(pkt. 10.1\):](#)

Det aksepteres kun gjenoppføring av bygg i eksisterende volum og høyde.

§ 9.4 Kulturminne vurdering

Ved planforslag, byggesøknader og tiltak som berører kulturminneverdier i hensynssone kulturmiljø eller eksteriørverdier i klasse A, B eller C, skal Byantikvaren utarbeide en kulturminne vurdering. Hensynssoner kulturmiljø og klassifiserte bygninger er vist i *kulturminnekartet* i Trondheim kommunes kartløsning.

§ 10 Bolig og bokvalitet

§ 10.1 Variert boligsammensetning

Ved planforslag for mer enn ti nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

Det bør etableres større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

[Forslag til alternativ bestemmelse fra bygningsrådet \(pkt. 9.2\):](#)

§ 10.1 Variert boligsammensetning

40 % av boenhetene i et planforslag skal ha minimum tre soverom.

[Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet \(pkt. 10.2\) - forslaget gjør at dette blir en del av bestemmelsen i stedet for en retningslinje:](#)

Det skal etableres større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

Ensidig belyste boenheter tillates ikke utenfor byggesone 1 og 2, med mindre boenhetene har oppholdsrom med solinnfall 21. april i minst tre timer etter kl 12.

Alle boenheter skal uansett tilfredsstillende minst to av følgende kvalitetskriterier, med unntak av innenfor S1 hvor minst ett av kvalitetskravene skal tilfredsstilles:

- sove- eller oppholdsrom med fasade mot stille side, ikke dempet fasade
- oppholdsrom med solinnfall 21. april i minst tre timer etter kl 12
- leilighetsstørrelse over 30 m² og/eller minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom

[Forslag til tillegg til bestemmelsen fra bygningsrådet \(pkt. 10.3\) - dette tillegget vil kreve omformulering av bestemmelsen over:](#)

Svalganger tillates ikke. Minste størrelse på leiligheter skal være 30 m².

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

- gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet
- størrelse over 40 m²
- utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde

- tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken
- beliggenhet utenfor rød støysone
- beliggenhet utenfor rød og gul støysone

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres innendørs felles oppholdsareal på minst 2 m² per boenhet, men minst 50 m².

Fellesarealet skal fortrinnsvis ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet der hovedadkomsten til boligene ligger.

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med tabellen under:

Sone	per boenhet	Plassering og fordeling
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	0 m ²	<i>Retningslinje: det skal om mulig legges til rette for uteoppholdsareal</i>
Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya	15 m ² / 30 m ² *	- minst 50 % som fellesareal - inntil 1/3-del av fellesarealet kan ha støy inntil 5 dB over grenseverdi angitt i T-1442
Byggesone 1, felt S2 - S5	25 m ² / 30 m ² *	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan - inntil 1/3-del av fellesarealet kan ha støy inntil 5 dB over grenseverdi angitt i T-1442
Byggesone 2	40 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3	75 m ²	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan. - alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 4	100 m ²	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

[*Forslag til alternativ størrelse fra bygningsrådet \(pkt. 9.3\)](#)

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende krav:

- Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås.
- Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.

- c. Minst halve arealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt på minst halve arealet på bakkeplan klokka 18 midtsommers.
- d. Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer eller privat uteplass kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.
- e. Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene.
- f. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke.
- g. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. For felles uteoppholdsareal skal støynivå tilfredsstillende grenseverdier for uteoppholdsareal i T-1442.

Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

§ 10.5 Etablering av hybler

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinn, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, vist i vedlagte temakart, kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler.

Hybel forstås som enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller med en primærleilighet.

Ved vurderingen av om tiltaket skal tillates, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Det skal blant annet legges vekt på antall hybler/soverom, og om boenheten har en hensiktsmessig planløsning.

§ 11 Natur og grønne kvaliteter

§ 11.1 Eksisterende natur og grønne kvaliteter

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner kan ivaretas. Forbedringstiltak, herunder muligheter for naturrestaurering, skal vurderes.

Verdifull vegetasjon skal søkes bevart, og det skal sikres nok areal over og under bakken for å ivareta rotsystem og naturlig krone for verdifulle trær.

§ 11.2 Ny vegetasjon

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det legges til rette for ny vegetasjon i form av trær og annen vegetasjon, grønne tak og fasader eller andre grønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester.

Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet (pkt. 10.4):

I områder mellom blå/grønnstruktur skal det vurderes hvordan trær, beplantning og blå/grønne kvaliteter kan styrkes slik at man kan styrke forbindelsene mellom områder med blå/grønnstruktur.

Boligprosjekter bør, der det er egnet for det, legge til rette for urban dyrking.

§ 11.3 Samferdselsanlegg

Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes. For eksisterende alleer og trekker skal trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes skal erstattes.

Verdifull vegetasjon er bytrær, store trær og annen vegetasjon som har stor betydning for naturmangfold, kulturhistorie, landskapsbilde, lokalklima, klimatilpasning, fordrøyning, stedsidentitet og/eller karbonlagring.

Bytrær er trær i urbane omgivelser som parker, gater eller andre offentlige eller private byrom. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng.

Fremmede arter omfattes normalt ikke av bestemmelsene, men bør vurderes bevart dersom de har viktig betydning for kulturhistorie, landskapsbilde, lokalklima, klimatilpasning eller stedsidentitet hvis det ikke er fare for spredning til sårbar natur.

Formålsgrenser for samferdselsanlegg og byggegrenser skal settes utenfor rotsonen til verdifulle trær. Denne tilsvarer forventet største omkrets for trees naturlig krone.

Ny vegetasjon bør ta utgangspunkt i naturlig vegetasjon for stedet. [Veileder for arbeid nær trær](#) bør følges.

§ 12 Overvann og vassdrag

§ 12.1. Overvannshåndtering

Planforslag og søknad om tiltak skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveger i tre trinn i tråd med Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement.

Trinn 1: Daglige nedbørmengder håndteres lokalt. Arealplaner og tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a og l skal oppfylle Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor (BGF).

Trinn 2: Overvann generert fra kraftige regnskyll skal holdes tilbake i fordrøyningsvolumer, dersom det er fare for overbelastning av nedstrøms ledningsnett.

Trinn 3: Bygninger og infrastruktur skal sikres mot skade fra overvann generert ved ekstreme regnskyll. Naturlige flomveger skal bevares og om nødvendig styrkes. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveger.

Overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet og styrke lokalt naturmangfold. Andre løsninger må begrunnes.

I "Middelalderbyen" skal overvannshåndtering planlegges i samråd med arkeologisk fagmiljø/Riksantikvaren.

§ 12.2 Blågrønn faktor

Alle planforslag skal dokumentere at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor kan oppfylles ved gjennomføring av planen.

Ved tiltak som er omfattet av pbl § 20-3, søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak, skal Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor oppfylles.

§ 12.3 Vassdrag

Tiltak som forringer økologiske funksjoner i og ved vassdrag er ikke tillatt. Lukking av vassdrag tillates ikke. Ved reguleringsplaner som berører lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det sikres at vassdraget gjenåpnes og restaureres.

Det skal legges særskilt vekt på å ivareta og der mulig reetablere et belte med naturlig kantvegetasjon som gir levested for planter og dyr. Vegetasjonsbeltet skal ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring og karbonlagring.

Bredden på kantsonen på hver side av vassdraget skal være minimum 10 meter innenfor tettbebygde områder og 50-meter innenfor LNFR-områder.

Kantsoner og vassdrag inkludert bekk i rør er vist i Temakart vannforekomster.

§ 13 Mobilitet

§ 13.1 Generelle bestemmelser

§ 13.1.1 Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres høyest ved planlegging av transportsystemet.

§ 13.1.2 Gangforbindelser skal gi korte og attraktive adkomster til kollektivtilbud, sentrum og lokalsentrum, andre tjenestetilbud, grøntområder og andre viktige målpunkt.

Mye brukte gangforbindelser bør ha sittemulighet hver 50 meter. Øvrige forbindelser bør ha sittemulighet hver 100 meter.

§ 13.1.3 Krysningpunkt for fotgjengere skal anlegges på gateplan, der ikke annet er definert i bestemmelsene for den enkelte samferdselslinje. Planskilte krysningpunkt kan i tillegg vurderes der dette er nødvendig for å sikre trygg skoleveg.

§ 13.1.4 Langs offentlig veg skal det settes av areal til snøopplag minst 1 meter fra ytterkant av trafikkareal eller regulert trafikkareal. I områder over 100 m.o.h skal det settes av minst 2 meter.

Illustrasjons- og utomhusplaner bør redegjøre for vintersituasjonen og tilstrekkelig areal for drift og framkommelighet.

§ 13.1.5 I anleggsfasen skal det være god framkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Lange omveier skal unngås.

§ 13.1.6 Samferdselsanlegg i byggesone 1 og 2 skal utformes som bymessige gater og byrom med attraktive gangforbindelser, byliv, og blågrønne kvaliteter. Kjøreveger i dagen i disse byggesonene skal ha en utforming for maksimalt 30 km/t.

§ 13.2 Mobilitetsutredning

Planforslag og søknad om byggetiltak skal redegjøre for hvordan planforslaget eller byggetiltaket bidrar til at flere går, sykler og reiser kollektivt. Tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen og i byggetiltak over 1000 m² BRA.

Mobilitetsutredningen bør vise:

- 1. Tilbud for gående, syklende, kollektivtrafikk og kjørende, og hvordan samlet mobilitetstilbud bygger opp under mål om 20 prosents reduksjon i personbiltransport.*
- 2. Forventet transportbehov: reiser til/fra bolig/virksomhet, besøksreiser, varelevering, godstransport.*
- 3. Parkeringstilbud for bil og sykkel, herunder plassering, utforming, ladeinfrastruktur og antall plasser fordelt på beboere, besøkende, kunder og tjenesteytere.*
- 4. Potensial for delebilløsninger. Ved regulering skal potensial for samlokalisering av parkering med andre boligfelt eller virksomheter vurderes.*
- 5. Løsninger for renovasjon og varelevering.*
- 6. Kapasitetsvurdering av boligsoneparkering i området, der det er aktuelt.*
- 7. For næringsvirksomheter: Vurdering av lokalisering i samsvar med målsettingen om rett virksomhet på rett sted (§ 18).*

§ 13.3 Fjernveg

Langs fjernveg skal effektiv og trafikksikker framkommelighet for motoriserte kjøretøy prioriteres. Antall avkjørsler skal være begrenset. Kryssing av gående og syklende skal hovedsakelig skje i plandelt løsning.

Der fjernveg Riksveg 706 ligger på overflaten og sammenfaller med byggesone 1 og 2 gjelder bestemmelsenes § 13.4.

§ 13.4 Hovedveg

Langs hovedveg skal det sikres tilstrekkelig framkommelighet for motoriserte kjøretøy. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der dette er nødvendig. Antall avkjørsler skal være begrenset. Kryssing av gående og syklende skal hovedsakelig skje i plan.

§ 13.5 Kollektivtrasé

Langs kollektivtrasé skal det sikres effektiv og trafikksikker framkommelighet for buss.

Holdeplasser for kollektivtrafikk skal hovedsakelig løses med kantstopp. Der kollektivtrasé sammenfaller med byggesone 1 og 2 skal framkommelighet for kollektivtrafikk tilpasses bymessige kvaliteter.

§ 13.6 Sykkelnett

Langs sykkelnettet skal det sikres et sammenhengende tilbud for syklende som oppleves som trygt og enkelt å bruke. Der sykkelnett sammenfaller med hovedveg og/eller kollektivtrasé skal det hovedsakelig tilrettelegges for beskyttet sykkelanlegg.

Det skal sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss. Bruk av fortau og fotgjengeroverganger skal unngås som del av tilbudet for syklister i sykkelnettet.

§ 13.7 Turveg

Turveger vist på plankartet er viktige overordnede gangforbindelser som kobler turvegnettet sammen og gir sammenheng mellom marka og de andre overordnede grønne områdene.

Turveger vist i byggeområder kan reguleres til og utformes som gangveg.

§ 14 Parkering

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

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

Byggesone	Sykkel	Bil - per 100 m ² BRA
Byggesone 1 - felt S1	Største tall av 3,5 parkeringsplass pr. 100 m ² og 1,5 parkeringsplass per boenhet	0
Byggesone 1 - felt S2-S5		min 0,1 - maks 0,6
Byggesone 2		min 0,2 - maks 0,8
Byggesone 3		min 0,4 - maks 1,0
Øvrige soner		min 0,6 - maks 1,2
Eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner	4 pr. boligenhet	2 pr. boligenhet

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m² BRA samsvar med følgende norm:

Byggesone	Sykkel		Bil	
	Kontor	Forretning og privat tjenesteyting	Kontor	Forretning og privat tjenesteyting
Byggesone 1, felt S1-2	min. 2,5	min. 3,5	0	0
Byggesone 1, felt S3-5			maks. 0,1	maks. 0,5

Byggesone 2			maks. 0,1	maks. 0,5
Byggesone 3			maks. 0,1	maks. 0,5
Øvrige soner			maks. 0,1	maks. 0,7

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

Parkeringsnormen gjelder ikke for forretning for plasskrevende varegrupper, eller virksomheters nyttekjøretøy.

§ 14.3 Bilparkeringsplasser for forflytningshemmede

Det skal alltid etableres minst 1 plass, med unntak av for enebolig. Kravet til antall plasser skal for øvrig være den høyeste verdien av enten:

- 5 prosent / **10 prosent*** av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 3000 m² BRA, opptil 10 plasser

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

Parkeringsplassene for forflytningshemmede bør fordeles mellom parkeringskjeller og gateplan for å sikre et godt tilbud til ulike grupper av forflytningshemmede og biler med ekstra stor høyde.

[*Forslag til alternativ andel fra bygningsrådet \(pkt. 9.4\)](#)

§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy

I tillegg til antall parkeringsplasser angitt i tabellene under § 14.4 og § 14.5, skal det:

- Ved etablering av bolig anlegges minimum 0,1 parkeringsplass per 100 m² BRA til besøkende og nyttekjøretøy
- Ved etablering av kontor anlegges minimum 0,1 parkeringsplass per 100 m² BRA til nyttekjøretøy

Det skal alltid sikres minst 1 parkeringsplass.

Kravet gjelder ikke for eneboliger og tomannsboliger, eller for kontor i felt S1. Kravet kan frafalles dersom det er tilstrekkelig tilgang på offentlige plasser i nærheten.

§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser

§ 14.5.1 Plassering

Bilparkering med flere enn åtte parkeringsplasser skal samles ved felles kjøreadkomst fra veg.

Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra hovedinngang til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som gangavstanden mellom hovedinngang og parkeringsanlegg.

§ 14.5.2 Utforming

Parkeringsplasser for biler skal være minst 2,5 meter brede når biler parkerer ved siden av hverandre. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter, og manøvreringsareal bak

parkeringsplassen skal være minst 6,0 meter ved vinkelrett parkering. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være minst 4,5 meter bred og 6,0 meter lang.

Ved fysisk hindring som vegg eller søyle inntil parkeringsplassen bør parkeringsplassen utvides med 0,25 meter. Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 m på hc-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100.

Der parkeringsanlegg legges i bygning eller under bygning (parkeringskjeller) bør adkomst innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe bør denne legges innvendig.

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Parkeringsareal skal være minst 1,5 m² pr. plass, med låsefunksjon mot sykkelramme.

Der minimumsnormen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser skal:

- minst 50 prosent av plassene være innvendig i bygg eller ha overbygg med belysning. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.
- minst 15 prosent / 30 prosent* av plassene være store nok for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 meter i bredden og 2,6 meter i lengden
- det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte

Ved utforming av parkeringsplasser for ulike typer sykler og andre mindre fremkomstmidler, skal det legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet.

Ved planforslag eller søknad om byggetiltak skal det per 100 sykkelparkeringsplasser settes av arealer til vask og enkel service.

[*Forslag til alternativ andel fra bygningsrådet \(pkt. 9.5\)](#)

§ 15 Energi og klima

15.1 Klimamål

Alle søknadspiktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse.

Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune skal legges til grunn ved valg av løsninger.

§ 15.2 Klima- og energidokumentasjon

Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal vurderes mot kriterier i Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune. Planer som omfatter over 1000 m² BRA eller andre større anleggstiltak skal i tillegg dokumentere

forventede klimakonsekvenser gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.

Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring større enn 1000 m² BRA skal dokumenteres med klimagassberegninger.

Klimagassberegninger bør baseres på NS 3720, og bør også leveres ved:

- *Vesentlige naturinngrep*
- *Samferdselstiltak*
- *Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg*
- *Ved vurdering av tilknytningsplikten for fjernvarme*

§ 15.3 Materialbruk og utforming for lang levetid

Det skal i størst mulig grad benyttes materialer som gir lavest mulig klimagassutslipp gjennom livsløpet.

Nye bygg skal utformes med bærende konstruksjoner, inndelinger, etasjehøyder, atkomst og materialbruk slik at det for fremtiden gis stor grad av fleksibilitet for gjenbruk og endret bruk.

Ved eksisterende bygningsmasse på tomten skal ombrukspotensialet kartlegges. Det skal synliggjøres hva som er mest miljøvennlig av vedlikehold og hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving. Ved søknad om riving skal det lages en plan for ombruk av materialer, bygningsdeler og infrastruktur.

Materialer må være robuste, ha lang levetid og tåle fremtidige klimaendringer. Miljødeklarasjoner for de viktigste bygningsmaterialene skal kunne fremlegges ved tilsyn.

§ 15.4 Massebalanse

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget slik at klimagassutslipp forbundet med terrengbearbeiding reduseres.

Planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere sprenging, graving og masseforflytting. Rene overskuddsmasser skal i størst mulig grad gjenbrukes innenfor planområdet. Forurenset masse kan gjenbrukes etter tillatelse fra forurensningsmyndigheten.

[Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet \(pkt. 11.1\):](#)

[Før prosjekter igangsettes skal det kartlegges hvor mye masser som kan ombrukes og hvor mye som kjøres på deponi, samt forventet kjørte tonnkilometer for masse som går ut og inn i anlegget.](#)

§ 15.5 Bygge- og anleggsfasen

Planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og transportbehov i bygge- og anleggsfasen.

Alle bygge- og anleggsplasser bør være fossilfrie innen 2025 og utslippsfrie innen 2030. Infrastruktur for fossilfri og utslippsfri anleggsplass bør tilrettelegges på et tidlig tidspunkt.

§ 15.6 Energiløsninger

Planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning dokumenteres.

Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi. Det skal vurderes om det er mulig å benytte overskuddsenergi og utveksle energi mellom aktører i området.

Redegjørelsen for energiløsninger bør vise hvordan utbyggingen skal bidra til å oppnå kommunens mål om nullvekst i stasjonært energibruk i perioden 2013-2030 og hvordan den reduserer effektbehovet på områdenivå. Der det ligger til rette for det bør elektrisitet og varme samordnes og lokale fornybare energiresurser utnyttes.

§ 15.7 Fjernvarme

Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 500 m² BRA innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. For tiltak mer enn 50 meter fra fjernvarmetrase, gjelder tilknytningsplikten for bygg over 1000 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for mindre mindre areal innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av framtidig større utbyggingsprosjekt.

Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at klimagassutslippene ved andre energiløsninger er bedre og belastningen på el-nettet blir akseptabel. Nødvendig anleggsarbeid for å etablere løsningene skal inkluderes i klimagassberegningen.

For planforslag som omfatter areal utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, eller som har flaskehals i el-forsyningen, skal det vurderes å innføre rekkefølgekrav om at området ikke kan tas i bruk til utbygging før det inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme, eller at det ikke er behov for å bygge ut ny infrastruktur for tilførsel av energi.

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

§ 16.1 Klimarelatert risiko

Ved planforslag og nye byggetiltak innenfor arealer markert i Trondheim kommunes aktsomhetskart *Klimarelatert risiko* skal ROS-analysen alltid omfatte klimarisiko.

Planforslag og byggesøknader skal sikre nødvendige avbøtende tiltak mot klimarelatert risiko. Tiltakene skal ivareta og styrke naturmangfold, økologiske funksjoner og opplevelseskvaliteter.

Høye utslippsscenario (RCP 8.5) fra nasjonale klimaframskrivninger for 100 år fram i tid skal legges til grunn for vurderinger av klimarelatert risiko ved planforslag og søknad om tiltak. Overordnede planer må hensynta risiko i et enda lengre tidsperspektiv. Potensiell samvirkning mellom forskjellige klimahendelser skal vurderes.

- For fremtidig stigning i havnivå, stormflo og bølgepåvirkning skal 1000 års gjentakintervall og [DSBs veileder Havnivåstigning og stormflo og eventuelle etterfølgende revisjoner](#) legges til grunn.
- For byggverk som kan være utsatt for flom i vassdrag skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom i tråd med teknisk forskrift §7-2, 2 ledd og veiledning fra [Direktoratet for byggkvalitet](#).
- For flomveger utenom vassdrag skal arealer 5 meter ut fra dreneringslinjen regnes som utsatt dersom overliggende nedbørsareal er over 0,5 km². Risiko skal vurderes for klimatilpasset gjentakintervall for nedbør på 100 år. og [NVEs Rettleiar for håndtering av overvann i arealplanar](#) legges til grunn.
- For skred i bratt terreng, skal NVEs [Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng](#) legges til grunn

§ 16.2 Områdeskred (kvikkleire)

For alle planforslag og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK 17 § 7-3. Det må framgå at det er gjennomført en vurdering etter NVEs veileder 1/2019 eller senere oppdateringer.

§ 17 Teknisk infrastruktur

§ 17.1 Godkjenning av tekniske planer

For alle planforslag skal det utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur, inklusive plassering av fjernvarme. VA-norm, sanitærreglement og renovasjonsteknisk norm for Trondheim kommune skal oppfylles.

Teknisk plangodkjenning av vann- og avløpsanlegg og avfallsanlegg skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 17.2 Husholdningsavfall

Oppsamlingsløsning for nye husholdninger	Antall boliger
Småbeholdere på hjul	1-10
Nedgravde containere	11-310
Stasjonært avfallssug	250 og mer

Oppsamlingsløsning over og under bakken skal plasseres på egen grunn. Der to eller flere nye eller eksisterende utbyggingsområder ligger nær hverandre, skal disse sees i sammenheng for å sikre en god og effektiv avfallsløsning.

I byggesone 1 og 2 kan plassering av felles avfallsløsninger vurderes langs gater med møbleringssone på minimum 2,5 meter ut mot kjøreveg.

Mobilt avfallssug kan vurderes i utbyggingsområder med mellom 20 og 250 boliger i tilfeller hvor en løsning med nedgravde containere ikke lar seg gjennomføre.

§ 17.3 Næringsavfall

I byggesone 1 og 2 skal næringsavfall løses innomhus. I øvrige byggeområder skal næringsavfall løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger.

I byggesone 1 og 2 skal det vurderes om næringsarealer kan ha felles renovasjonsløsning med husholdninger i samme bygg eller på nærliggende tomt.

§ 17.4 Offentlig returpunkt og ombrukssentral

Ved planlegging og oppføring av nye bygg på over 1000 m² BRA i byggesone 1, 2 eller 3 må det avklares om det skal sikres areal til offentlige returpunkt for renovasjon. Ved planlegging av boliger i byggesone 1 og 2 skal areal til ombrukssentral vurderes.

§ 18 Rett virksomhet på rett sted

§ 18.1 Lokalisering av virksomheter

Virksomheter skal lokaliseres etter prinsippet rett virksomhet på rett sted:

- Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1 og i byggesone 1 og 2 på Tempe og Sluppen vest for Klæbuveien og Leirfossvegen.

[Forslag til alternativt punkt om arbeidsplassintensive virksomheter fra bygningsrådet \(pkt. 9.6\) - se også forslag til endringer av § 23.3.2 og § 23.5.2 som følge av dette:](#)

- Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1 og i byggesone 1 og 2 nært knutepunkt med høyfrekvent tilbud.
- Publikumsrettede virksomheter, som handel, tjenesteyting og andre kultur- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1, på Midtbyhalvøya. Små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt tillates i hele byggesone 1.
- Næringsvirksomheter med få besøkende, som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter, kan lokaliseres innenfor byggesone 1-3, dersom virksomheten kan tilpasses bystrukturen og ikke fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene.
- Areakrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal lokaliseres i områder avsatt til formålet næringsbebyggelse.
- Støyende virksomheter og virksomheter med sikkerhetssoner skal etableres med god avstand fra boliger eller andre følsomme formål.

Ved arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uteoppholdsareal for ansatte.

§ 19 Støy og stille områder

§ 19.1 Statlig retningslinje T-1442

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder. Retningslinjens anbefalte støygrenser, angitt i tabell 2, og angitte kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Støynivå skal være premissgivende for valg av formål, plassering og planløsning. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner skal det utredes kompensierende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

§ 19.2 Støyutredning

Støy fra veg, bane, havnevirksomhet, helikopter og industri skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. For veg, bane og helikopter skal støykart i kommunens kartløsning legges til grunn for vurdering av behovet for støyutredning.

Med planforslag eller søknad om tiltak nevnt i § 19.1 skal det følge en støyfaglig utredning. Denne skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner og støynivå på relevante høyder på fasader, vise påvirkning på støyømfintlig bruk i planens influensområde, samt forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

§ 19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

§ 19.3.1 Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:

- a. Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:
 - i nedre del av gul støysone: ha en stille side hvor soverom kan plasseres
 - i øvre del av gul støysone: ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres
- b. Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå.

§ 19.3.2 Støyfølsom arealbruk i rød støysone

Det kan tillates boliger i rød støysone innenfor byggesone 1 og byggesone 2, dersom følgende krav oppfylles:

- a. L_{den} er under 70 dB og L_{5AF} er under 85 dB ved fasade og NS8175 overholdes
- b. Ved etablering av boliger skal alle boenheter ha en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres, der minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres.
- c. Ved etablering av helsebygg for langtidsopphold skal beboerrom behandles som boenhet.

§ 19.3.3 Unntak i byggesone 1 og 2

Det kan aksepteres boliger med dempet fasade som erstatning for stille side i byggesone 1 og for en liten andel av de støyutsatte boligene i byggesone 2. Dette skal begrunnes i planbeskrivelsen, og tilstrekkelig bokvalitet må sikres i reguleringsbestemmelsene. Løsninger for dempet fasade skal gi god bokvalitet og sikre god utlufting av boliger.

§ 19.4 Støyskjermingstiltak

Ved bevisst plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal det tilstrebes å redusere behovet for støyskjermer. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være så nært støykilden som mulig, ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpasning til steds karakteren.

Teknisk støy, for eksempel fra ventilasjonsanlegg, bør ikke rettes inn mot friområder og uteområder beregnet til rekreasjon, opphold og lek.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres nært boliger. Det bør vurderes støygrenser for aktivitet i tidsrommet 23-07 og på søndager og helligdager.

§ 19.5 Stille områder og grønnstruktur

I og i nærheten av stille områder vist i *Temakart støysone veg og stille områder* og formålet grønnstruktur, skal det dokumenteres at utbygging og endring av virksomhet eller anlegg ikke medfører en økning av støynivået i rekreasjonsområdet. Virkningen må dokumenteres for hele influensområdet.

Lydpåvirkning (L_{den}) fra vegtrafikk, bane, trikk, helikopter, havne- og industrivirksomhet skal holdes under 55 dBA for grønnstruktur generelt og under 50 dBA for stille områder. Ved flere støykilder skal sumstøy vurderes. For andre støykilder skal grenseverdier i T-1442 brukes. Støynivå fra tekniske installasjoner skal tilfredsstillende samme krav som stilles til lydnivå ved boligfasade.

§ 19.6 Bygge- og anleggsfasen

Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i alle planforslag. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

§ 20 Forurensning og stråling

§ 20.1 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune

I områder der det er mistanke om forurenset grunn skal forurensningen undersøkes. Ved påvist forurensning skal tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriftens kap.2 godkjennes av forurensningsmyndigheten. Alternativt må forurensningsmyndigheten godkjenne dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Kommunens forvaltningsdatabase Aktsomhet – forurenset grunn og grunnforurensning.no skal benyttes for å vurdere risiko for forurensning.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 gitt på Trondheim kommunes nettsider om forurenset grunn. Statens forurensningstilsyns veileder for undersøkelse av

jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 20.2 Luftkvalitet

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 planforslag og tiltak etter pbl § 20-1, inkludert bygge- og anleggsfasen.

I rød sone etter T-1520 tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i byggesone 1 og 2, etter en helsefaglig vurdering, men aldri i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet. Uteoppholdsareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Luftforurensning skal utredes når tiltak ligger innenfor rød eller gul sone i Trondheim kommunes temakart for luftforurensning.

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

Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minst mulig eksponering og at det sikres godt innneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes etter en helsefaglig vurdering.

§ 20.3 Elektromagnetiske felt

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

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

§ 21 Massehåndtering

§ 21.1 Gjenbruk av matjord

I alle plansaker som tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan som sikrer at matjordlaget gjenbrukes på ny eller eksisterende dyrka eller dyrkbar jord. Ivaretagning av matjorda skal sikres i reguleringsplanen.

I byggesaker som omfatter dyrka eller dyrkbar jord, hvor det ikke foreligger matjordplan, skal dette utarbeides og godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Matjordplanen må vise tiltak for å motvirke fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere.

§ 21.2 Midlertidig massehåndtering

I planforslag for større utbyggingsområder med trinnvis utbygging skal det vurderes avsatt arealer til mellomlagring av overskuddsmasse fra andre utbyggingsprosjekter i bydelen.

[Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet \(pkt. 11.2\):](#)

Konsekvensen for kommunens totale dyrkbare areal ved flytting av matjord skal synliggjøres.

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, framkommelighet og trafiksikkerhet for gående, syklende og kollektivtransport. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Tiltakshaver er ansvarlig for at planen foreligger, at planen er tilgjengelig på bygge-/anleggsplassen og at den er kjent for foretakene som utfører arbeid. Det skal vises hvordan kravene i §§ 15.5, 19.6 og 20.2 tilfredsstilles og dokumenteres i bygge- og anleggsfasen. Ved større prosjekter bør planen revideres. Ved flere utbygginger i samme område bør tiltakene samordnes.

Bestemmelser til arealkategorier

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4

§ 23.1 Felles bestemmelser byggesone 1-4

§ 23.1.1 Formålsbestemmelse

Byggesone 1 - sentrumskjerner - og byggesone 2 - utgjør tilsammen de mest sentrale byområdene i kommunen, hvor det skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger og arbeidsplasser lokaliseres. Byggesone 1 skal samtidig utvikles med et mangfold av funksjoner tilpasset senterets funksjon og omland, og et aktivt og levende bymiljø.

Byggesone 2 og 3 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. Virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tiliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates ikke.

Byggesone 4 skal ikke videreutvikles vesentlig, og antall nye boliger skal begrenses.

Alle byggesonene skal utvikles på en måte som bidrar til å skape en inkluderende by, der bymiljø og møteplasser er tilgjengelige og åpne for alle.

Dagligvarehandel skal lokaliseres i tilknytning til bydelens gang- og sykkelnett og nært godt kollektivtilbud.

§ 23.1.2 Areal til offentlig funksjoner

For alle planforslag skal det tidlig i planprosessen avklares behov for å innpasse areal til nye offentlige funksjoner, eller utvidelse av eksisterende.

- Behovet for teknisk infrastruktur skal vurderes uavhengig av utbyggingsarealets størrelse.
- Behovet for barnehage, idrettsanlegg, park og friområde skal vurderes ved utbyggingsarealer over 3 dekar.
- Behovet for helse- og velferdssenter skal vurderes ved utbyggingsarealer over 6 dekar.
- Behovet for barne-/ungdomsskole skal vurderes ved utbyggingsarealer over 10 dekar.

§ 23.1.3 Avstand til parker og friområder

For planforslag der det er mer enn 250 meter gangavstand til offentlig park/friområde over 1 dekar skal det vurderes å sette av plass til offentlig park/friområde.

§ 23.1.4 Infrastruktur for lade- og fyllestasjoner

Det må tidlig i planprosessen avklares om det er behov for og må avsettes areal i bydelen for infrastruktur for lading og fylling av alle typer kjøretøy.

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

§ 23.2.1 Bystruktur og bebyggelse

- a. Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk. Kvartaler skal ha maksimal bredde/lengde på 70 meter.
- b. Første etasje ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom skal ikke inneholde parkering, boder, varelevering, renovasjon, eller andre tekniske installasjoner som høyspentrom og lufteanlegg.
- c. Det er ikke tillatt med svalganger mot offentlige gater og byrom.
*/ Det er ikke tillatt med svalganger.**
- d. Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det etableres utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.
- e. Inngangspartier i første etasje skal ligge på samme nivå som gateplan og ha trinnfri adkomst.
- f. Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen på omkringliggende eiendommer kan omformes med tilsvarende tetthet og kvalitet.

Kvartaler bør underdeles i mindre volumer med maksimalt 30 meter fasadelengde mot offentlige gater og byrom.

Felles oppholdsrom for flere boenheter, kantiner, auditorium eller lignende skal fortrinnsvis plasseres i første etasje mot offentlige gater, gangveger, byrom eller felles uteoppholdsareal.

[*Forslag til alternativ bestemmelse fra bygningsrådet \(pkt. 9.7\)](#)

§ 23.2.2 Bymiljø

- a. Ferdelsårer skal utformes som bymessige gater som fremmer gange, sykkel og kollektiv som reisemåte.
- b. Det skal avsettes areal for beplantning og møblering i gatemiljøet. Det skal prioriteres å bevare eller plante gatetrær og vegetasjon.
- c. Utforming av gater og byrom skal være i tråd med prinsipper i *Designprogram for Trondheim*.
- d. Stopp for tjeneste- og varelevering og renovasjonsbiler skal fortrinnsvis etableres som fleksible offentlige arealer i møbleringssone langs sidegater.

Det skal tilstrebes et finmasket gangnett, og rutenettet bør ikke overstige 90 x 90 meter.

Som en mindre del av møbleringsarealet langs gater kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi.

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnyttning skal minimum være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal.

§ 23.3.2 Arealbruk

- a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: bolig, forretning, tjenesteyting, idrett, bevertning, kulturinstitusjoner under 500 m² BRA og industri. Arealkrevende næring tillates ikke.
- b. Hotell tillates kun innenfor felt S1 og S2.
- c. Kulturinstitusjoner over 500 m² BRA og kontor tillates kun innenfor felt S1.
[/Kulturinstitusjoner over 500 m² BRA tillates kun innenfor felt S1, og kontor tillates kun innenfor felt S1 og S2.*](#)
- d. Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til handel.
- e. Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.
- f. Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde privat boligareal ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til privat boligareal.

[*Forslag til alternativ lokalisering av kontor fra bygningsrådet \(pkt. 9.6\)](#)

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

- a. Sentrumsstrategien og Gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn som stedsanalyse og overordnede føringer for planforslag i byggesone 1, felt S1_Midtbyen og Trondheim sentrum.
- b. For planforslag i sentrumskjerner felt S2-5 skal det utarbeides stedsanalyse i tråd med veileder fra Trondheim kommune for hele sentrumskjernen, samt tilgrensende områder som er nødvendige for å sikre sammenheng i bystrukturen.
- c. Arealene i etasje på gateplan skal være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Takhøyde skal være minimum 4,5 meter brutto.
- d. Mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer og dører. Folie eller annen tildekking tillates ikke.
- e. Høy sokkel eller kjeller mot gateplan tillates ikke. Det skal legges til rette for direkte adkomst fra gateplan med flere innganger.

§ 23.3.4 Bymiljø

- a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m² BRA innenfor eller i direkte tilknytning til felt S2-4 skal det etableres offentlig torg eller park på minimum 500 m² der dette ikke finnes fra før.
- b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende.
- c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med bymessig høy kvalitet.

- d. Parkering skal plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal plasseres innendørs.

§ 23.5 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.5.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minimum være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal.

§ 23.5.2 Arealbruk

- a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: bolig, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, dagligvarehandel inntil 1500 m² BRA, og industri- og lagervirksomheter.
- b. Handel knyttet til service- og håndverksvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
- c. Innenfor byggesone 2 på Tempe og Sluppen vest for Klæbuveien og Leirfossvegen kan det også etableres kontor.

*/Innenfor byggesone 2 rundt Strindheim, Tiller og Heimdal (felt S2), samt på Tempe og Sluppen vest for Klæbuveien og Leirfossvegen kan det også etableres kontor.**

[*Forslag til alternativ lokalisering av kontor fra bygningsrådet \(pkt. 9.6\)](#)

BRA for handel defineres som summen av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften. Areal til parkering og varelevering inngår ikke.

§ 23.6 Byggesone 3 – øvrige byområder

23.6.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal alltid tilpasses området strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.6.2 Arealbruk

- a. Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: bolig, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, dagligvarehandel inntil 1500 m² BRA, og industri- og lagervirksomheter.
- b. Handel knyttet til service- og håndverksvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
- c. *Det tillates oppføring av mikrohus etter en skjønnsmessig vurdering av egnethet. Påkobling til det offentlige vann- og avløpsnett er en forutsetning.**

[*Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet \(pkt. 10.5\):](#)

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Biloppstilling bør ikke plasseres direkte inntil gaterommet.

§ 23.7 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.7.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.7.2 Arealbruk

Andre formål enn bolig tillates ikke.

Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet (pkt. 10.5):

Det tillates oppføring av mikrohus etter en skjønnsmessig vurdering av egnethet. Påkobling til det offentlige vann- og avløpsnett er en forutsetning.

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)

§ 24.1.1 Generelle bestemmelser

Fritidsbebyggelse skal ha maksimalt totalt 80 m² BRA for alle bygninger på tomta.

Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 24.1.2 Felt F1 Selbusjøen

Innenfor feltet tillates inntil 25 fritidsboliger totalt, og hver tomt kan være maksimalt 1 dekar.

§ 24.1.3 Felt F2 og F3 - Vassfjellet

Felt F2 og F3 kan ikke bygges ut før utvidelse av skiparken vist som felt IDR2 gjennomføres.

§ 24.1.4 Kolonihage Grendstad

Innenfor området tillates inntil 6 parseller. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minst 30 m. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m².

§ 24.2 Tjenesteyting (1160)

Arealene vist som tjenesteyting skal benyttes til barnehager, skoler, helse- og velferdssentre, brannstasjoner, museer og kirker/religiøse forsamlingslokaler.

Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 - § 23.2 og tilhørende retningslinjer - skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor formålet tjenesteyting.

§ 24.3 Råstoffutvinning (1200)

Ved planforslag og behandling av søknad om råstoffutvinning skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger for influensområdet knyttet til driften og transport til og fra området

(støy, støv, trafiksikkerhet), geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og biologisk mangfold. Etterbruk skal sikres i reguleringsplan.

T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse tillates: håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360). Det tillates også energianlegg.

Det tillates ikke kontor (1310), hotell (1320), bevertning (1330) eller annen næring (1390). Mindre andel kontor tilknyttet egen næringsvirksomhet kan likevel tillates.

Næringsarealene på Torgård, sør og sørøst for Østre Rosten, og Tulluan skal forbeholdes større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

Innenfor felt N2 og N3 på Tiller tillates forretning for plasskrevende varegrupper.

§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming

Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Alle planforslag og søknader om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster bidrar til effektiv arealutnyttelse for tomte og tilsluttende næringsarealer. Det skal primært etableres felles renovasjon- og varelevering.

For å sikre tilstrekkelig areal til virksomhetenes arealkrevende funksjoner skal arealene på bakkeplan både ute og inne reserveres til disse funksjonene. Bakkeplanet skal ikke avsettes til parkering for ansatte.

Varelevering skal etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene. I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg, boliger og andre områder for opphold, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

Det bør legges til rette for uteoppholdsareal for ansatte.

§ 24.4.3 Tilrettelegging for næringstransport

Det skal sikres god framkommelighet for næringstransport i områder for næringsbebyggelse. Ved regulering av arealkrevende næring skal det legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur.

§ 24.5 Idrettsanlegg (1400)

Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og anlegg for egenorganisert aktivitet.

§ 24.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

§ 24.6.1 Arealbruk

Innenfor formålet tillates energianlegg (1510), vannforsyningsanlegg (1541), renovasjonsanlegg (1550), og øvrige kommunaltekniske anlegg (1560) og massedeponi. T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.6.2 Massedeponi

Ved søknad om etablering av massedeponi skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger knyttet til driften og transport til og fra deponiet for influensområdet (støy, støv, trafiksikkerhet), geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/ steds kvalitet og naturmangfold. Etterbruk skal sikres i reguleringsplan.

§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

[Forslag til ny bestemmelse som følge av vedtakspunkt fra bygningsrådet \(pkt. 5 område 126 Lianvatnet skole\):](#)

§ 24.7.1 Lian KB1:

Innenfor områdene KB1 tillates tjenesteyting og boligbebyggelse.

§ 24.7.2 Granåsen KB2:

Innenfor områdene KB2 tillates kombinert bebyggelse for utvikling av Granåsen skianlegg. Bolig eller fritidsbebyggelse tillates ikke.

[Bestemmelse § 24.7.3 - 24.7.5 gjelder kun angitte alternativer for arealbruk, jamfør bygningsrådets vedtakspunkt 5, og vedlegg 2b:](#)

§ 24.7.3 Øvre Rotvoll (trekanttomta) KB3: [\(Alternativ 1.2\)](#)

Innenfor område KB3 tillates kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjonsanlegg, kollektivanlegg og næring. Området skal utvikles effektivt. Delfelt øst for Schmettows allé skal ha arealbruk som sjelden krever kjøreadkomst. Det skal legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur tilpasset klimavennlig næringstransport.

I ytterkant av feltet, mot samferdselsnettet, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

§ 24.7.4 Øvre Rotvoll (sør) KB4 [\(Alternativ 3.3\)](#)

Innenfor område KB4 tillates grønnstruktur og idrettsanlegg.

§ 24.7.5 Dragvoll II KB5 [\(Alternativ 4.2\)](#)

Innenfor område KB5 tillates samferdselsanlegg for bussdepot og tilhørende virksomheter og anlegg.

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)

§ 25.1 Opparbeidelse og bruk

Formålet omfatter naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengene i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes.

Tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon tillates, men innenfor naturområder kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Arter oppført på listen over fremmede arter og definert som problemart i Trondheim skal unngås i blå/grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes vegetasjon som er naturlig for stedet.

§ 25.2 Offentlige parker

Arealene skal gi tilbud til alle og være offentlig tilgjengelige.

Materialbruk og utførelse skal ha høy kvalitet og sikre lang levetid med høy bruksintensitet. All vegetasjon skal sikres gode vekstforhold, og overvannshåndtering skal være godt ivaretatt.

Der offentlig park etableres på tak eller konstruksjoner under bakken skal konstruksjonen dimensjoneres til å tåle etablering av trær, vegetasjon og jordoverdekning, samt vedlikeholdskjøretøy.

[Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet \(pkt. 10.4\):](#)

[I områder mellom blå/grønnstruktur skal det vurderes hvordan trær, beplantning og blå/grønne kvaliteter kan styrkes slik at man kan styrke forbindelsene mellom områder med blå/grønnstruktur.](#)

Parker bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer, og bør ha direkte tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100)

§ 26.1 Karbonrike arealer

Det tillates ikke å fjerne eller drenere myr eller omdisponere skog med høy bonitet.

Nyeste kunnskap skal legges til grunn. Det tillates ikke nedbygging av arealer vist som myr og våtmark, eller skog med høy bonitet i [AR5 på www.kilden.nibio.no](#).

§ 26.2 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder er det ikke tillatt å gjøre bruksendringer eller oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

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 tilknyttet tunet tillates ikke.

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

§ 26.3 Våningshus for landbruksdrift

Det kan tillates bygging av flere våningshus der det av hensyn til landbruksdrifta av eiendommen er nødvendig med flere våningshus på bruket. Det tillates ikke flere enn tre våningshus på eiendommen.

Våningshuset skal plasseres i tilknytning til tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet, samt tilpasses eksisterende bygningsmasse når det gjelder takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

§ 26.4 Fritidsbebyggelse

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

§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000)

§ 27.1 Ferdsel (6100) og farled (6200)

Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt.

§ 27.2 Fiske (6300)

Tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske er ikke tillatt, herunder plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt.

§ 27.3 Naturområde (6600)

Inngrep og faste installasjoner tillates ikke. Tiltak som forringer områdenes økologiske funksjon for vannfugl tillates ikke. Tiltak som bidrar til forbedring av naturmangfold kan tillates.

Bruk av motordrevne fartøy er ikke tillatt. Dette gjelder ikke transportkjøring i hastighet inntil 5 knop for kjøretøy for rutegående transport etter yrkestransportlova, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av naturområdene. Fartsbegrensninger gjelder ikke for:

- Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter
- Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjeneste, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste
- Marinarkeologiske og andre vitenskapelige undersøkelser

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Grilstadfjæra, Ranheimsfjæra og Grytbakkfjæra skal skog- og buskvegetasjon mellom Ladestien og fjæreamrådene ivaretas eller reetableres.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Munkholmen (selve moloen), Være-plattformen og Grytbakkfjæra er det av hensyn til vannfugl forbud mot all ferdsel hele året.

[Forslag til retningslinje, som følge av vedtak i bygningsrådet \(pkt. 13\):](#)

Transportkjøring av motordrevne turistbåter kan tillates til kaia på Munkholmen i hastighet inntil 5 knop, etter søknad til Trondheim kommune.

§ 27.4 Friluftsområde (6700)

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal det tas hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Anlegg, tiltak og aktivitet til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring inntil 5 knop for kjøretøy som ivaretar rutegående transport etter yrkestransportlova, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av friluftsområdene.

Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensning:

- Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter
- Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjenester, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste

Hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 28 Sikringssoner og faresoner

§ 28.1 Sikringssoner drikkevann (110) - formål og kommunal myndighet

Formålet med hensynssonene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemet ved å hindre økt aktivitet i tilsigsområdet. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen ved utøvelse av kommunal avgjørelsesmyndighet.

§ 28.2 Sikringssone drikkevann (110) - Jonsvatnet

Som vassdrag regnes Jonsvatnet (Litlvatnet, Storvatnet og Kilvatnet) og mindre bekker/tilsig.

§ 28.2.1 Ferdsel og opphold

Følgende bestemmelser gjelder for enhver som ferdes eller oppholder seg i vassdrag eller innenfor 100 m fra vassdrag:

- a. Det er forbudt med bading (både for mennesker og husdyr), padlebrett/SUP, brettseiling, dykking og lignende aktiviteter.
- b. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye, parkere bil og lignende, eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål, solbade eller på annen måte oppholde seg i sonen utover å gå tur og ha en kort rastepause.
- c. Det er forbudt å arrangere idrettsarrangement og andre organiserte arrangementer uten tillatelse fra kommunen.
- d. Det er forbudt å bruke motorfartøy eller motorisert redskap på eller i Jonsvatnet, både på islagt og åpent vann uten tillatelse fra kommunen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Det er likevel tillatt å bruke motorisert fartøy til nødvendig drift av vannverket.
- e. Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i sonen. Dersom fiskeutstyr/båt er benyttet i et annet vassdrag/sjø, må det rengjøres og tørkes fullstendig eller desinfiseres før det tas med inn i sonen.
- f. Det er båndtvang for hund og andre kjæledyr. Påbudet om båndtvang for hund gjelder ikke ved jakt. Ekskrementer skal samles opp og tas ut av sonen eller kastes i avfallsoppsamler. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre kjæledyr i nærhet av vannkant eller på islagt vann.
- g. Det er forbudt å ferdes med hest. Offentlig vei, adkomstvei til det respektive gårdsbruk samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudet.

§ 28.2.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:

Hele hensynssonen:

- a. Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk i strid med

arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Det er ikke i strid med forbudet å utføre:

- ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
 - tiltak for å oppfylle krav som følger av drikkevannshensyn
 - tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget
- b. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpslam.
- c. Avløpsanlegg for helårsboliger, som ikke er tilkoblet kommunalt avløpsnett, skal bestå av dobbeltvegget tett tank for svartvann. Den tette tanken skal ha nivåmåler med signaloverføring til vannverkseier og kunne inspiseres utvendig. Tanken skal plasseres minimum 50 meter fra vassdrag. Det er krav om kildeseparering av avløpsvannet med egen rensing av gråvann. Helårsboliger tilkoblet tett tank eller kommunalt avløpsnett skal ha dobbel ledning. Avløpsløsningen må være godkjent av kommunen.
- d. Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha avløpsfritt forbrenningstoalett eller annen løsning som er godkjent av Trondheim kommune.
- e. Det er forbudt å drive hoteller, herberger, utleiehytter, serveringssteder, gårdsturisme, utleie av stallplass, ridesenter, kennel eller lignende virksomheter.
- f. Det er forbudt med badestamp og tilsvarende installasjoner.
- g. Kunstgjødsel må primært lagres under tak eller være forsvarlig tildekket. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel eller avløpslam til nedbørfeltet.
- h. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå slik at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i sonen. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjon, oljeskift og lignende aktiviteter som kan medføre fare for forurensning i sonen. Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.
- i. Det er forbudt å salte veier.

Innenfor 100 meter fra vassdrag:

- j. Det er forbudt å bruke husdyrgjødsel og plantevernmidler.
- k. Det er forbudt å dyrke nye områder uten tillatelse fra kommunen.
- l. Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensning uten tillatelse fra kommunen. Det likevel tillatt å lagre opptil 5 liter oljeprodukter. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte. Ved avvirking av skog tillates lagret inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Det er forbudt å fylle drivstoff, utover for fylling som er tillatt i henhold til avsnittene over.
- m. Det er forbudt å benytte kreosotbehandlet trevirke.
- n. Det er forbudt å bruke motordrevne kjøretøy utenfor eksisterende veier. Forbudet gjelder ikke ved drift av landbrukseiendommer og vedlikehold av hageareal.

Innenfor 10 meter fra vassdrag:

- o. Det er forbudt å fjerne kantvegetasjon. Det er forbudt å bruke kunstgjødsel.

§ 28.3 Sikringszone drikkevann (110) Jessmokilden

Bestemmelser som gjelder for sone 3 og 2 gjelder også for innenforliggende sone, såfremt bestemmelsene i innenforliggende sone ikke er strengere.

Sone 3

- a. Før planlagte tiltak kan omsøkes, skal det utredes hvilke konsekvenser tiltaket har for grunnvannskilden. Det skal vurderes om det kan gjøres avbøtende tiltak. Det er forbudt med tiltak som etter eventuelle avbøtende tiltak utgjør en fare for forurensing av grunnvannskilden.
- b. Masseuttak eller omfattende gravearbeider skal uansett ikke gjøres dypere enn 5 m over høyest registrerte grunnvannsnivå.
- c. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel. Kunstgjødsel skal primært lagres under tak, eller være forsvarlig tildekket.
- d. Kjemikalier, plantevernmidler, drivstoff etc. som ved lekkasje kan forurense drikkevannet, skal oppbevares enten i tanker med doble vegger eller på tett underlag med kanter høye nok til å samle opp hele emballasjens/tankens innhold. Emballasjen/tanken skal være lett å inspisere for lekkasjer.

Sone 2

- e. Det er forbudt å deponere husholdningsavfall, kloakkslam og annet organisk avfall (gjelder også mellomagring av kloakkslam til bruk på dyrket mark).

Sone 1

- f. Det er forbudt med infiltrasjon av overflatevann dypere enn tre meter over høyest registrerte grunnvannsnivå.
- g. Masseuttak eller omfattende gravearbeider skal ikke gjøres dypere enn 7 m over høyest registrerte grunnvannsnivå.
- h. Det er forbudt å dyrke nye områder uten tillatelse fra kommunen.
- i. Det er forbudt med beitedyr, å bruke husdyrgjødsel og plantevernmidler.
- j. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye, parkere bil og lignende, eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål, solbade eller på annen måte oppholde seg i sone 1 utover å gå tur og ha en kort rastepause.

Sone 0 Brønnområde

- k. Sonen skal kun benyttes til aktivitet knyttet til driften av vannverket.

§ 28.4 Sikringszone drikkevann (110) - Høydebassengene Reppeåsen, Steinan og Høgåsen og Vikåsen rentvannstunnel

- a. Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Det er ikke i strid med forbudet å utføre:

- ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
 - tiltak for å oppfylle krav som følger av drikkevannshensyn
 - tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget
- b. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpsslam.
 - c. Det er forbudt å dyrke nye områder uten tillatelse fra kommunen.
 - d. Det er forbudt med beitedyr, å bruke husdyrgjødsel og plantevernmidler.
 - e. Det er forbudt å benytte kreosotbehandlet trevirke.
 - f. Det er forbudt å arrangere idrettsarrangement og andre organiserte arrangementer uten tillatelse fra kommunen.
 - g. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål eller på annen måte oppholde seg i sonen utover å gå tur og ha en kort rastepause.
 - h. Det er båndtvang for hund og andre kjæledyr. Påbudet om båndtvang for hund gjelder ikke ved jakt. Ekskrementer skal samles opp og tas ut av hensynssonen eller kastes i avfallsoppsamler.
 - i. Det er forbudt å ferdes med hest.
 - j. Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensning uten tillatelse fra kommunen. Det likevel tillatt å lagre opptil 5 liter oljeprodukter. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte. Ved avvirking av skog tillates lagret inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Det er forbudt å fylle drivstoff, utover for fylling som er tillatt i henhold til avsnittene over.

§ 28.5 Sikringszone drikkevann (110) - Hovedvannledning Jonsvatnet - Melhus og Malvik

Det er forbudt å bygge, etablere andre varige konstruksjoner, disponere grunnen eller endre grunnforholdene innenfor hensynssonen, bl.a. slik at ledningene utsettes for frost, trykk eller forskyvninger. Det er forbudt å plante høytvoksende trær innenfor hensynssonen. Hensynssonen har en samlet bredde på 15 meter. Alle anleggsarbeider som berører sonen skal godkjennes av kommunen før arbeidene kan starte.

§ 28.6 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)

§ 28.6.1 Arealbruk

Det tillates ikke boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse over deponimasser innenfor faresone for avfallsdeponi, så lenge det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Det vises til Miljødirektoratets veileder "Bygging på nedlagte deponier" for ytterligere krav ved detaljregulering innenfor faresonen. Nettstasjon tillates ikke plassert i rom under bakkeplan innenfor hensynssonen.

§ 28.6.2 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering og søknad om tiltak:

- a. Ved regulering innenfor faresone avfallsdeponi, skal det:
 - undersøkes hvilken risiko avfallsfyllingen i helhet utgjør for spredning av miljøgifter til omkringliggende miljø.

- undersøkes i hvilken grad endret arealbruk og tiltak kan føre til økt spredning. Dersom det er uakseptabel risiko for spredning, må reduserende tiltak beskrives i tiltaksplan for forurenset grunn og iverksettes før utbygging.
- avklares om det er behov for gassoppsamlende tiltak. Ved fare for gasdannelse og transport/migrasjon, skal det utarbeides en helhetlig plan mot eksplosjonsfare og gassinntregning i bygg. Planen skal omfatte:
 - både bygge- og driftsfase, og inkludere kontroll- og vedlikeholdstiltak.
 - redegjøre for hvordan man over tid kan dokumentere at gassinntregning i bygg kan hindres.
 - inkludere metangass og andre relevante gasser.
 - vurderinger av og behov for tiltak mot eksplosjonsfare.
 - planen skal angi hvem som er ansvarlig for tiltakene og vedlikeholdet.
 - nødvendige tiltak skal sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplan
- b. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å forhindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre relevante gasser.
- c. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Dette skal beskrives i detaljregulering innenfor sonen. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er behov for tiltak mot gass.
- d. Nye terrenginngrep må ikke negativt påvirke eventuelle tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer for å hindre spredning av forurensning til vann og deponigass.
- e. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering før igangsetting av tiltak eller detaljregulering.
- f. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 29 Soner med særlige hensyn

§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek

Innenfor hensynssone landbruk skal det tas særlig hensyn til arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal. Innenfor hensynssonen gjelder også bestemmelser til byggegrense grønn strek i § 6.5.

§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka

Formålet med hensynssonen er å sikre Marka for et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø. Tiltak som ikke er i tråd med LNFR-formålet er ikke tillatt. Innenfor hensynssonen gjelder også bestemmelser til byggegrense Markagrensa i § 6.4.

§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1

Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. Det skal legges vekt på å ivareta og helst forsterke skogstruktur og/eller vegetasjon, og bortfall av kvaliteter må kompenseres. Innenfor hensynssoner langs vassdrag skal det legges vekt på å etablere og sikre grønne forbindelser.

Tiltak å fremme friluftslivet kan tillates så fremt de hensyntar viktige naturverdier og kulturminner og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

§ 29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren

Innenfor forbudsgrensen skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser. Innenfor hensynssonen gjelder også bestemmelser til forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren i § 6.3.

§ 29.5 Hensynssone mineralressurser (H590)

Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området som vil forringe eller hindre framtidig uttak av mineralressursen. *Kun underjordsdrift av råstoffutvinning bør tillates innenfor hensynssonen.**

[*Forslag til tillegg i retningslinjen, som følge av vedtak i bygningsrådet \(pkt. 7.5\).](#)

§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)

Småhusområder med kulturhistorisk verdi (hensynssoner 1, 2, 3 og 10)

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at den grønne karakteren og landskapstrekk ivaretas. Det må vises snitt gjennom terreng og eksisterende og ny bebyggelse, samt utomhusplan som viser grønne kvaliteter og trær. Den stedegne byggeskikken skal være retningsgivende for utforming, materialbruk og farger, og må derfor beskrives. Estetikk og kvalitet skal vektlegges, inkludert grønt preg.

Retningslinjer for kulturmiljø i strandsoner (hensynssone 1, 6 og 10)

Ny bebyggelse bør utformes slik at strandsonen beholder sin åpne og sparsomt bebygde karakter. Fotavtrykk og høyde på ny bebyggelse bør begrenses og tydelig underordne seg eksisterende bebyggelse, og forøvrig tilpasses kulturminner og kulturmiljø. Den stedegne byggeskikken skal være retningsgivende for utforming, materialbruk og farger, og må derfor beskrives. Estetikk og kvalitet skal vektlegges, inkludert grønt preg.

Retningslinjer for Heimdal sentrum (hensynssone 2.3, 2.4, 2.5 og 2.6)

Heimdal sentrum sitt særpreg og identitet som stasjonsby skal bevares og videreutvikles. I dette inngår at ny bebyggelse skal spille på lag med stasjonsbyens små dimensjoner, blant annet gjennom bruk av oppdelte volum og materialbruk. Den historiske trehusbebyggelsen skal særskilt hensyntas. Bymiljøene knyttet til Heimdalsvegen, Ringvålvegen, Kirkeområdet og hagebyen i nordvestre deler av sentrum skal vies spesiell oppmerksomhet, og det skal sikres gode uterom, grøntarealer og møteplasser.

Hensynssone kulturmiljø i Midtbyen (hensynssone 4)

Midtbyens historiske særpreg skal bevares og foredles. Følgende elementer skal særskilt ivaretas:

- *den landskapsmessige avgrensningen, med Nidarosdomen som dominerende element*
- *spor fra middelalderbyen, herunder kirkene*
- *den historiske bystrukturen med Cicignons byplan, veitene, allmenningene, plassrom og parker*
- *den historiske trehusbebyggelsen fra før murtvungen i 1845, herunder bryggemiljøene og Trondheimsgården med portrom, gårdsrom og bakgårdsbebyggelse*
- *den historiske murbebyggelsen fra før og etter murtvungen*
- *utvalgte bygninger fra modernismen*
- *hvelvkjellere*

Utforming av ny bebyggelse skal fastsettes etter følgende hensyn:

- *Nidarosdomens dominans i landskapet skal bevares, og virkningen på Midtbyens silhuett skal vektlegges ved vurdering av høyder på ny bebyggelse*
- *Strøkskarakteren skal sikres, og særlig virkningen på den lave tre- og murbebyggelsen skal vektlegges ved vurdering av høyder, takform, fasadeuttrykk, materialkvalitet og farger på ny bebyggelse*
- *Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene gitt ved oppdeling av volumer og plassering av innganger*
- *For å sikre gode gaterom og videreføring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes, herunder særlig første etasje*

For utdypning av retningslinjene vises det til Veileder for arkitektur og byform (under revidering) og DIVE-analyse for nordøstre del av Midtbyen (2020).

Klæbu og Klett (hensynssone 5 og 9)

Bruken av områdene til jord- og skogbruk skal fremdeles fremstå som dominerende. De viktigste kulturmiljøene er knyttet til den gamle gårdsbebyggelsen, herunder det trønderske firkanntunet, samt noe industri og tettstedsbebyggelse. Den stedegne byggeskikken skal være retningsgivende for utforming, materialbruk og farger, og denne må derfor beskrives. Estetikk og kvalitet skal vektlegges, herunder kulturlandskapet.

Lystgårdslandskapet på Ladehalvøya (hensynssone 6)

Det historiske landskapet på Lade er av nasjonal betydning. Innenfor området skal følgende elementer særskilt ivaretas:

- de omlag 200 år gamle lystgårdene og enkelte andre bevarte eldre gårdsanlegg
- det til dels ubebygde, grønne landskapet og bevarte eldre vegfar
- opplevelsen av de grønne kollene og de historiske anleggene som Rognli, Ringve og Devle som en del av bybildet og landskapet, og av sammenhengen mellom dem, både i nærområdet og fra ståsteder langt unna
- opplevelsen av det åpne, grønne landskapet mot Østmarka og Østmarkjordet, inkludert viktige koller og kulturhistorisk viktig bebyggelse, og særskilt det fredete sykehusmiljøet

Bygninger som ikke er fredet eller markert med klasse A, B eller C på Kulturminnekartet kan transformeres forutsatt at volum og fotavtrykk ikke økes. Der det tillates ny bebyggelse skal denne ikke overstige to etasjer.

Landskap, vegetasjon, alleer, hager og parker skal bevares og om nødvendig forsterkes. Trær som dør skal erstattes av nye. Tilstandsvurdering skal vurderes av sertifisert arborist.

Landskapsrommene som omkranser Midtbyen (hensynssonene 7 og 8)

Høydedragene som omkranser Midtbyen skal domineres av småhusbebyggelse i et sammenhengende grøntdrag. Ny bebyggelse skal utformes i tråd med denne strøkskarakteren og ikke dominere landskapsrommet på avstand. Fotavtrykk og høyde på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at den grønne karakteren og landskapstrekk ivaretas. Byggehøyder skal for øvrig tilpasses kulturminner og kulturmiljø.

Den stedege byggeskikken skal være retningsgivende for utforming, materialbruk og farger, og må derfor beskrives. Estetikk og kvalitet skal vektlegges, inkludert grønt-preg.

§ 30 Gjennomføringssoner

§ 30.1 Hensynssone krav om felles planlegging - Ladalen

Før detaljregulering skal det utarbeides en prinsipiell plan som viser adkomst for alle trafikantgrupper inkludert varelevering og konsept for teknisk infrastruktur til alle byggeområdene. Det tillates maksimalt én kryssing av grøntdraget med kjøreveg.

§ 30.2 Hensynssone krav om felles planlegging - Brattøra

Før detaljregulering skal det utarbeides et felles planprogram for området for å utvikle Brattøra i tråd med *Sentrumsstrategien*.

§ 31 Bestemmelsesområder

§ 31.1 Bestemmelsesområde #1, Massedeponi Nyhavna

Innenfor området tillates utfylling med rene masser.

§ 31.2 Bestemmelsesområde #2, Byøkologisk forsøksområde

Området skal utvikles til byøkologisk forsøksområde i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna. Området skal reserveres til eksperimentell boligbygging, samt benyttes til byggeformål i tilfelle behov ved riving eller flytting av bygningsmasse knyttet til sporutvidelse til jernbanen. Ubebygde arealer skal opparbeides til grønnstruktur hovedsakelig tilrettelagt for uorganisert aktivitet og være offentlige.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 og 2 i KDP Nyhavna skal opparbeidelse av arealet være sikret. Området kan opparbeides til grønnstruktur i påvente av utvikling til forsøksområde.

§ 31.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetshus

Det skal etableres mobilitetshus med bydelsparkering innen bestemmelsesområdet, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna.

Ved detaljregulering innenfor felt 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9 og 10 i KDP Nyhavna skal etablering av mobilitetshus sikres. Det kan benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke parkeringskravet for boligene inntil 250 av boligene totalt innenfor feltene er tatt i bruk.

§ 31.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia

Innenfor området skal det etableres offentlig sjøbad i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 - 10 innenfor KDP Nyhavna samt Jarlheimsletta, Fridheimkvartalet og Reina skal opparbeidelse av sjøbadet sikres.

§ 31.5 Bestemmelsesområde #5, Støy langs E6

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.

§ 31.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting

Før planlegging eller gjennomføring av tiltak innenfor området skal behov for offentlig tjenesteyting avklares.

§ 31.7 Bestemmelsesområde #7, Randsone deponi

§ 31.7.1 Helhetlig utredning av randsone avfallsdeponi

Det skal foreligge en helhetlig utredning av randsonen til deponiet for å avklare om følsom bebyggelse kan etableres i randsonen. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting av detaljreguleringsplaner innenfor randsonen. Utredningen skal vise muligheter og konsekvenser for ulike utbyggingsformål i randsonen, for miljø, helse og økonomisk risiko

for kommunen. Utredningen skal ta høyde for at nye tiltak på deponiet eller i randsonen kan endre utstrekningen av randsonen.

§ 31.7.2 Krav til dokumentasjon av sikker håndtering av deponigass og forurensede masser

I reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak skal det vises hvordan deponigass og forurensede masser skal håndteres. Helse og miljømessig konsekvens skal vurderes. Vurderinger og forutsetninger må tilpasses hvert enkelt utbyggingstiltak.

§ 31.7.3 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering

Før det kan vedtas nye reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområdene må det undersøkes om det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Det er krav om dokumenterte tiltak, for å forhindre risiko for at opphoping og gassinntrenging oppstår i bygninger og infrastruktur. Det skal måles på metangass og andre relevante gasser. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er noen risiko og heller ikke behov for tiltak.

§ 31.8 Bestemmelsesområde #8 og #9, Framtidig godsterminal

Innenfor områdene #8 på Heggstadmoen og #9 på Torgård skal alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighetene for uttalelse før eventuell tillatelse kan gis. Dette gjelder inntil jernbanemyndighetene beslutter endelig lokalisering eller frafaller behovet for areal til ny godsterminal for Trondheimsregionen.

Detaljregulering innenfor bestemmelsesområdene skal avvete lokalisering av ny godsterminal. Når lokalisering av godsterminal er avgjort, skal planlegging og utbygging av området skje i sammenheng med godsterminalen.

[Forslag til nytt bestemmelsesområde som følge av vedtakspunkt fra bygningsrådet \(pkt. 5 område 9 Fossegrenda og 35 Leirfossvegen\):](#)

§ 31.9 Bestemmelsesområde #10, Næring på bakkeplan

Innenfor bestemmelsesområdet skal førsteetasje og sokkeletasje benyttes til næringsformål som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter. Virksomheten må ikke føre til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene.

[Forslag til nytt bestemmelsesområde fra bygningsrådet \(pkt. 10.6\):](#)

§ 31.10 Bestemmelsesområde #11, Husbåter på Nyhavna

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres tilrettelagte kaikanter for å kunne bo i båt. Ved detaljregulering skal areal til husbåter vurderes.

[Forslag til nytt bestemmelsesområde som følge av vedtakspunkt fra bygningsrådet \(pkt. 5 område 51 Sandmoen\):](#)

§ 31.11 Bestemmelsesområde #12, Overnatting i næringsareal

Innenfor bestemmelsesområdet tillates næringsbebyggelse og overnatting.

Vedlegg

- **Temakart til kommuneplanens arealdel 2022-2034, revidert 4.november 2022**

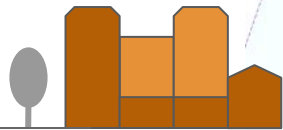


TRONDHEIM KOMMUNE

Høringsforslag november 2022



BYGGESONE 1 - sentrumskjerner



Mangfold av funksjoner og byliv
- handel, tjenesteyting, kultur- og servicetilbud hører hjemme her. Omfang må tilpasses stedet.

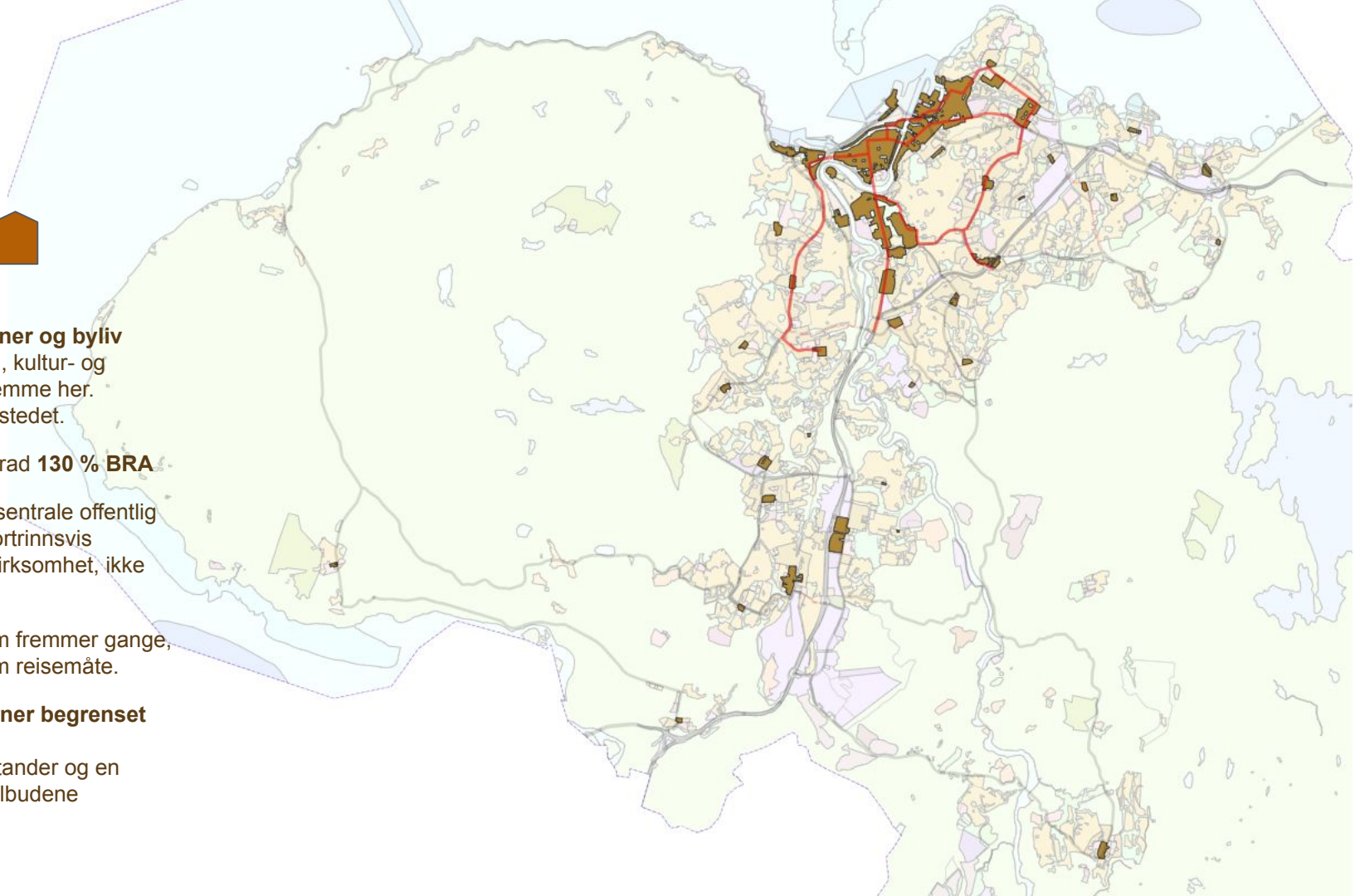
Minimum utnyttelsesgrad **130 % BRA**

Første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, ikke leiligheter.

Bymessige gater som fremmer gange, sykkel og kollektiv som reisemåte.

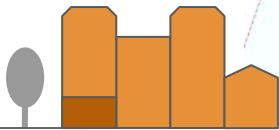
Lokale sentrumskjerner begrenset utstrekning

> sikre korte gangavstander og en samlet etablering av tilbudene



BYGGESONE 2

- sentrale byområder



Gangavstand til sentrumskjerner og sentrale kollektivårer

Minimum utnyttelsesgrad **100 % BRA**.

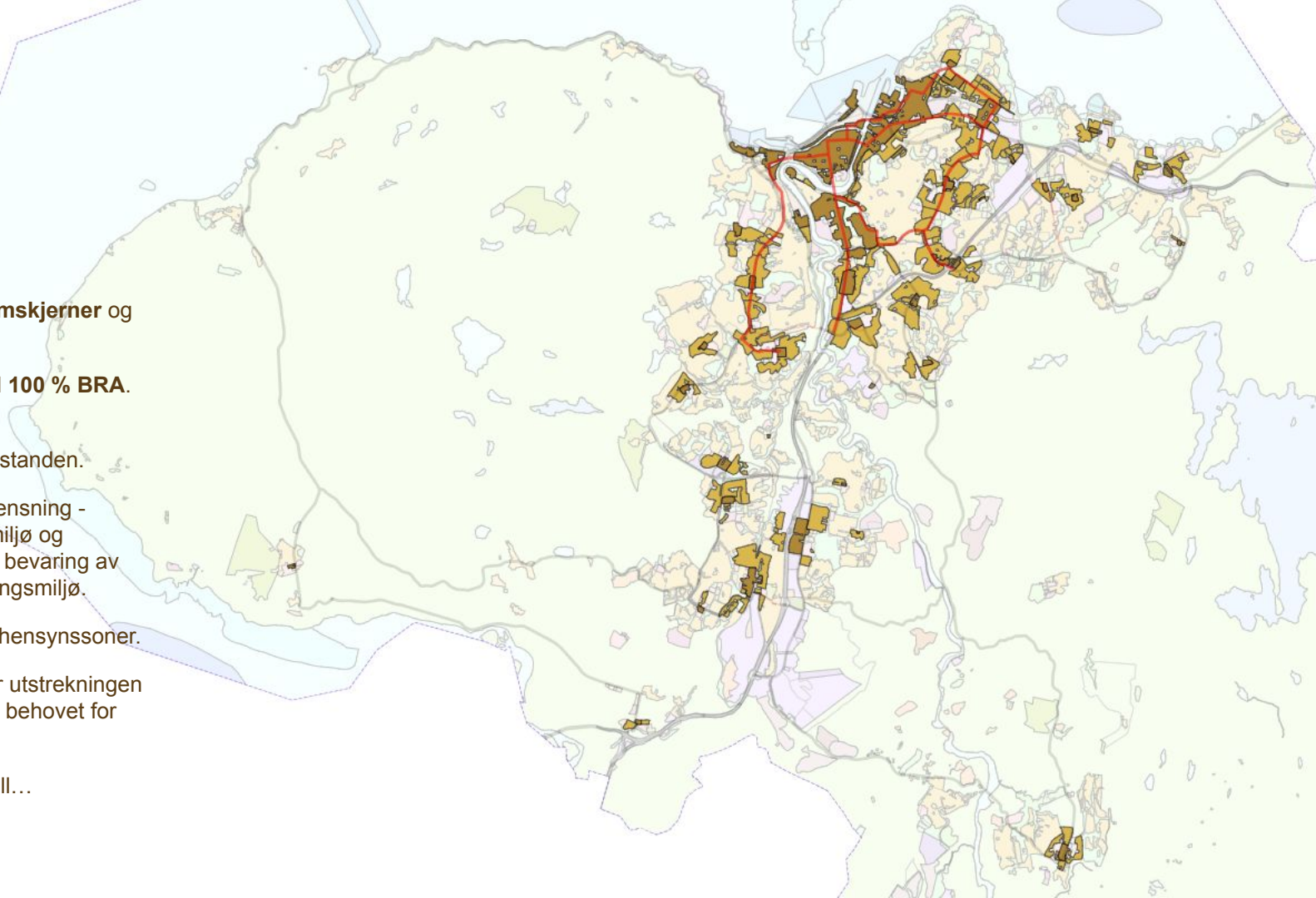
10-minuttersbyen - er utgangspunkt for gangavstanden.

Andre hensyn ved avgrensning - hensynssoner for kulturmiljø og naturverdier, terreng, og bevaring av sammenhengende bygningsmiljø.

Rundt **Midtbyen** mange hensynssoner.

Små lokale sentrum har utstrekningen av byggesone 2 tilpasset behovet for fortetting i bydelen.

Ser for oss mange innspill...



BYGGESONE 3

- øvrige byområder



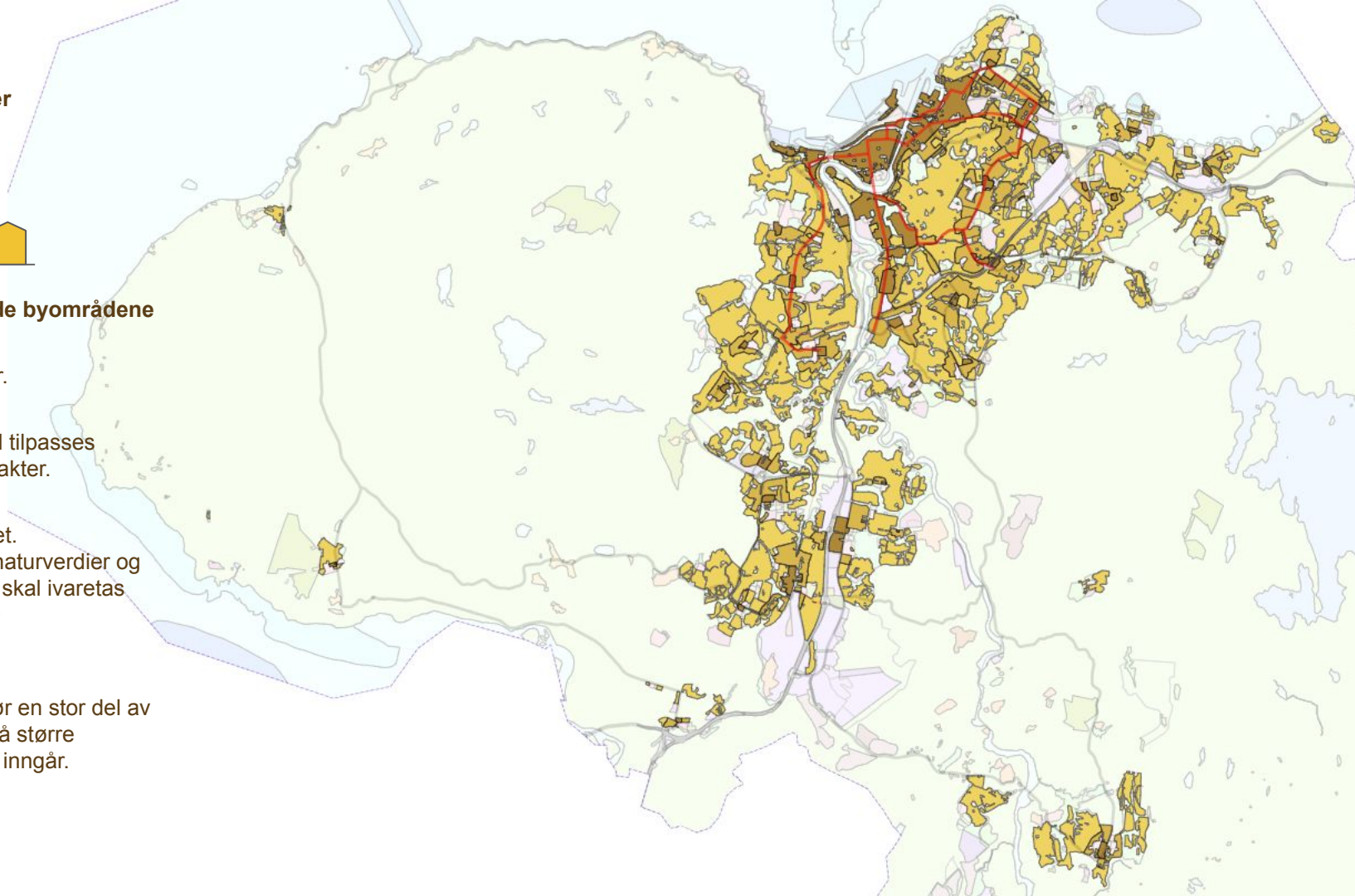
Resten av de tettbygde byområdene

Kan fortettes også her.

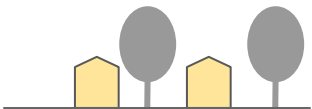
Grad av utnyttning skal tilpasses eksisterende strøkskarakter.

Tilpasning er stikkordet. Eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal ivaretas ved planlegging av nye byggeprosjekter.

Småhusområder utgjør en stor del av byggesone 3, men også større områder leilighetsbygg inngår.



BYGGESONE 4 - ytre byggeområder



Usentrale områder

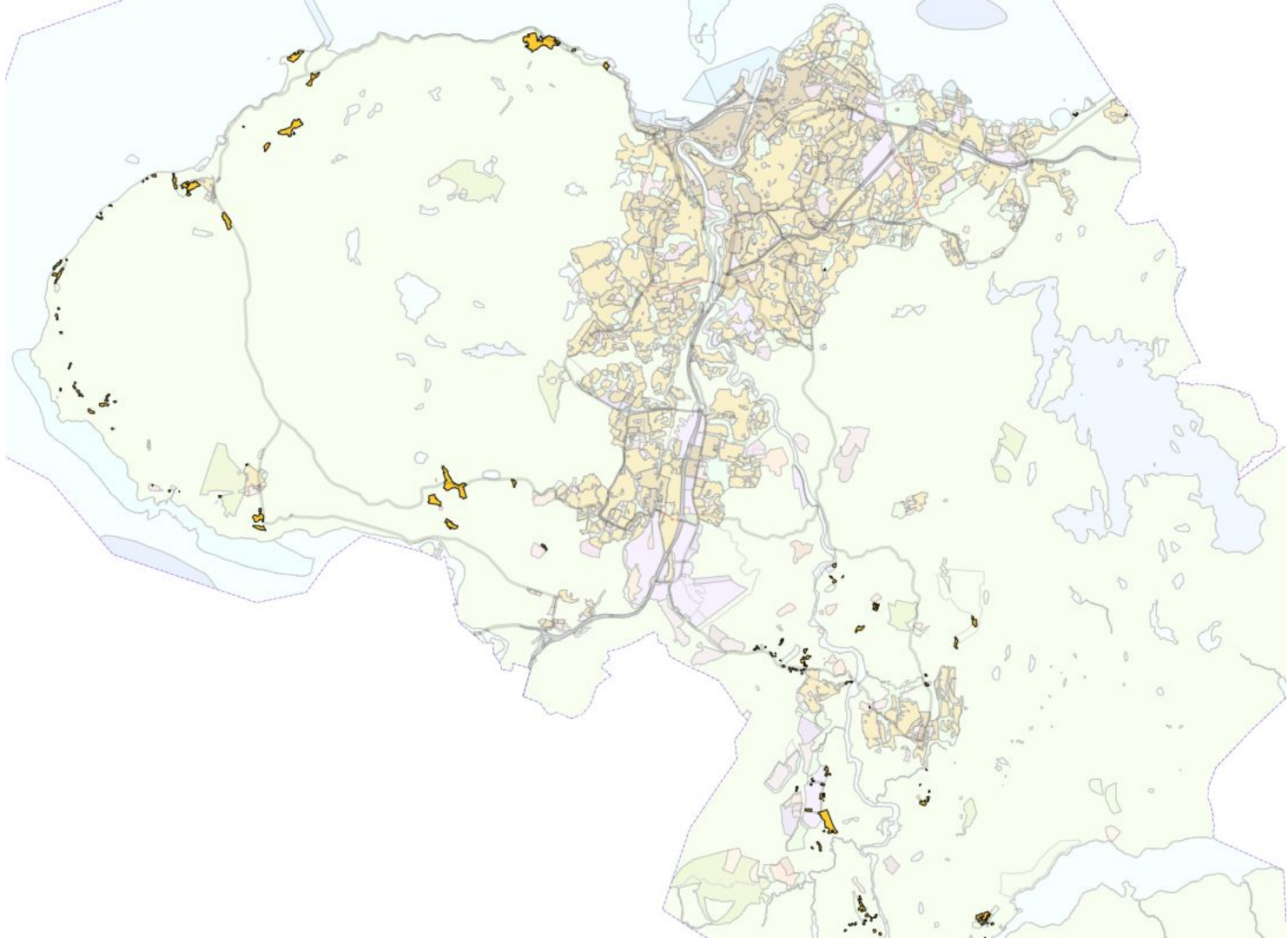
- ligger ikke i tilknytning til et av tettstedene

Antall nye boliger her bør begrenses - beboere i disse områdene stort sett vil være avhengig av bil for nå jobb, skole og andre tjenester.

Satt krav til utnyttelsesgrad -
maks 50 % BRA

Tillates **kun boliger** i form av **småhusbebyggelse** i form av ene- eller tomannsboliger.

Samme krav til ivaretagelse av **eksisterende kvaliteter** som i byggesone 3.



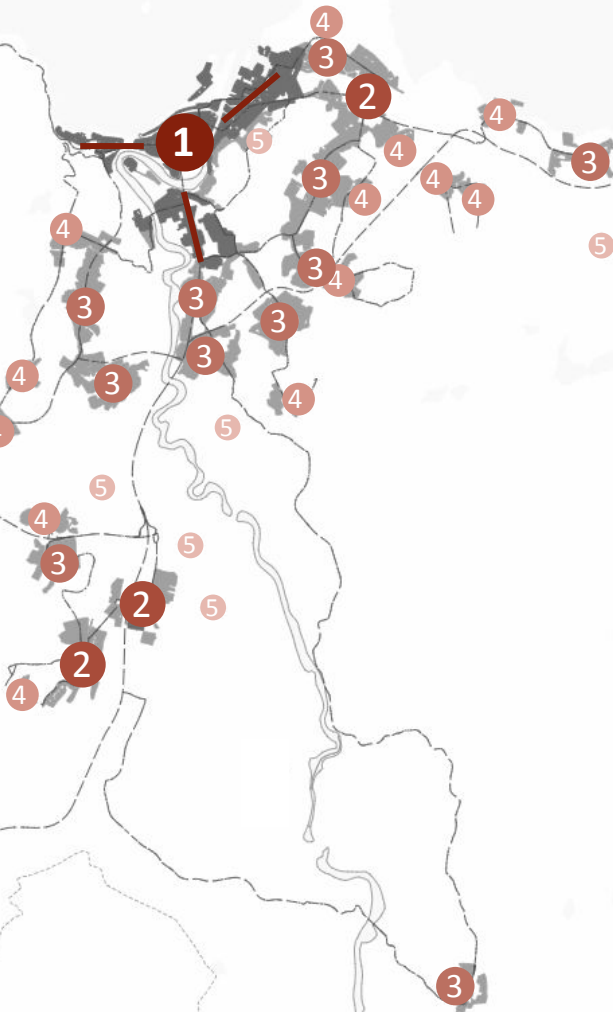
- 1** S1 - Midtbyen og omkringliggende områder
- 2** S2 - Bydelssentra med kollektivknutepunkter for metrobuss- og/eller togstasjon
- 3** S3 - Lokale sentra med robust befolkningsgrunnlag og metrobusstilbud eller annen sentral kollektivlinje
- 4** S4 - Andre lokale sentra med robust befolkningsgrunnlag og godt kollektivtilbud
- 5** S5 - Bygdesentra og andre små sentrum som er viktige for et godt lokalmiljø

Sentrumskjerner

Flere steder enn i gjeldende KPA er foreslått som lokale sentrum.

Fordi: flere er viktige steder for mange og bør utvikles med kvalitet. Men de er ulike i størrelse og betydning - og det er derfor definert et hierarki av sentrumskjerner.

5



9. Byforming og arkitektur

Veileder for byform utdyper 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 trafikkkløsnings 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 siktlinjier.

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.

Bestemmelser om innhold og kvalitet (uavhengig av arealkategorier)	
<p>§ 7 Levekår (pbl § 3-1 første ledd, bokstav e og f)</p> <p>7.1 Folkehelseplanen og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.</p> <p>7.2 Spesielt for levekårssoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 soner med høyest indeks: Tiltak som kan ha negativ effekt på levekår bør ikke tillates - 10 soner med høyest barneutflytting: Det skal legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilier 	<p><i>Byutviklingen skal bidra til å fremme god folkehelse, og til reduksjon av sosiale forskjeller.</i></p> <p><i>Tilrettelegging av felles møteplasser og aktivitetsareal er viktig for inkludering og skal prioriteres.</i></p>
<p>§ 8 Arkitektur og byform (pbl § 11-9 nr 6, jf. § 29-2)</p> <p>8.1 Arkitektur- og byforming</p> <p>8.1.1 Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, av alle nye tiltak.</p> <p>8.2 Generelle krav</p> <p>8.2.1 Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.</p> <p>8.2.2 Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.</p> <p>8.2.3 Ny byutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.</p> <p>8.2.4 Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.</p> <p>8.2.5 Bergen skal utvikles som en gåby, med gode lokalsentre, offentlige møtesteder, og mest mulig av hverdagens behov innenfor gang-/sykkelavstand fra boligen. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser.</p> <p>8.2.6 Det skal sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Det skal legges vekt på nytenking, universell utforming og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner.</p> <p>8.2.7 Nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.</p> <p>8.2.8 Byrom og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann.</p> <p>8.2.9 Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.</p> <p>8.2.10 Utforming av byrom skal så langt det er mulig tilpasses barn og unge.</p> <p>8.3 Stedsanalyse</p> <p>8.3.1 Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner i sone 1-3, og for tiltak som søkes unntatt fra plankrav i henhold til § 3.3.1.</p>	<p><i>Bergensk bysikk skal ligge til grunn for ny byutvikling. Det betyr en tett by der naturlandskap, kulturhistorie og allmenninger gir grunnlag for en finmasket byromstruktur med kvalitet og identitet.</i></p> <p><i>Til 8.1.1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>I planbeskrivelsen eller rammesøknad skal tiltakets utforming vurderes i forhold til gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk.</i> - <i>Der god tilpasning til omgivelse og terreng er viktig skal utformingen visualiseres.</i> - <i>Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.</i> - <i>Det oppfordres til bruk av tre som byggemateriale.</i> <p><i>Til 8.2.1: I vurderingen av det enkelte "stedets egenart" skal følgende forhold vurderes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Viktige landskapselementer</i> - <i>Historiske særtrekk, som ferdselsårer, møteplasser, allmenne bygninger</i> - <i>Romlige sammenhenger</i> - <i>Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform</i> - <i>Kulturminner</i> - <i>Funksjoner eller målpunkt som er viktige for stedet (møteplasser, idrettsanlegg, kulturtilbud.</i> <p><i>Til 8.2.5: Gange, sykkel og kollektiv skal være de prioriterte transportformene i senterområdene. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gangforbindelser.</i></p> <p><i>Til 8.3: Stedsanalysen utarbeides med grunnlag i veileder utarbeidet av Bergen kommune.</i></p>

Bestemmelser

Retningslinjer

<p>§ 9 Bolig og boligkvalitet (pbl §§ 11-5, 11-9 nr 5 jf. § 31-6)</p> <p>9.1 Boligsammensetning: Krav til boligstørrelse i nye større prosjekter i <i>byfortettingssoner</i> (sone 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² - Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² <p>9.2 Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal</p> <p>9.3 Familieboliger: Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i <i>byfortettingssoner</i>, <i>ytre fortettingssoner</i> og i levekårssoner med høy barneutflytting.</p> <p>9.4 Bruksendring (herunder hyblifisering) og riving av bolig er søknadspliktig, jf. pbl § 31-6.</p> <p>9.5 Flytende boliger tillates bare der det er avklart i reguleringsplan.</p> <p>9.6 Det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov.</p> <p>9.7 Studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligstiftelse kan baseres på andre funksjons- og kvalitetskrav enn fastsatt i kommuneplanens bestemmelser.</p>	<p>«Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter.</p> <p><i>Boligområder skal med utgangspunkt i stedsanalysen tilrettelegges for alle aldersgrupper og beboersammensetninger. For å sikre gode bokvaliteter, se bestemmelser om uteoppholdsareal, støy m.m.</i></p> <p><i>Der plangrunnlaget etterspør familieboliger skal følgende kvaliteter vektlegges:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inngang direkte fra gaten eller gårdsrom - direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt - tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer - parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal) - vaskerom - flere soverom - trafiksikkert nærmiljø <p><i>Til 9.4: Bestemmelsen innebærer at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler. Med dette menes boliger som bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Hybel forstås som enkeltrom for utleie i en boenhet som deler funksjoner som kjøkken, bad, gang, etc med andre hybler eller med en primærleilighet.</i></p> <p><i>Se også § 7 Levekår.</i></p> <p><i>Små boenheter bør ha romhøyde på minimum 2,5 meter</i></p>
<p>§ 10 Blågrønne strukturer (pbl §§ 11-9 nr 6 og 8, 11-11 nr 5 og naturmangfaldlova)</p> <p>10.1 Temakart <i>Sammenhengende blågrønne strukturer</i> (13.11.2017) skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning.</p> <p>10.2 Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker. Sammenhenger skal vurderes etablert og styrket der strukturen er usammenhengende, og nødvendig areal til dette skal sikres.</p> <p>10.3 Konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker.</p> <p>10.4 Langs vassdrag (jf. § 32.1) skal naturlig kantvegetasjon sikres. I sentrumskjerner (sone 1) og byfortettingssone (sone 2) kan dette fravikes basert på føringer i § 32.1. Fravik krever</p>	<p><i>For å ivareta mål om oppgradering av blågrønn infrastruktur i formålsbestemmelsen § 1 skal det ved planlegging av nye tiltak først se hen til områdets blågrønne verdier (grøntområder og naturlige vannveier). Eksisterende blågrønne strukturer ivaretas og sammenheng i strukturen sikres særskilt. Behovet for styrket sammenheng kan tale for at nye grøntområder etableres.</i></p> <p><i>Arealforvaltningen skal bidra til å hindre tap av arter og naturtyper. Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfold og håndtering av flomvann.</i></p>

UTKAST

Uttalelse fra Rådet for byarkitektur Angående sak 8.3 og 8.4, 2022

22.11.2022

Sak 8.3 - 2022: Bygningstype: Boligbygg med butikk i sokkel

Bakgrunn

Rådet for byarkitektur ønsker å sette fokus på en type bebyggelse som de siste 10-15 årene har blitt stadig mer populær blant utbyggere, særlig i fortetningsområder utenfor sentrum. Løsningen går i praksis ut på at konvensjonelle boligblokker bygges på toppen av en sokkel som dekker store deler av eiendommen og ofte rommer en matbutikk. Uteareal for boligene anlegges gjerne oppe på sokkelen, mens parkering løses i sokkel eller kjeller. Bygningstypen gir løsninger som betaler seg for utbygger, men det arkitektoniske svaret har flere problematiske sider.

Som utgangspunkt for sak 8.4 og med tanke på utarbeidelsen av en ny arkitekturstrategi ønsker rådet for byarkitektur å uttale seg til denne måten å bygge på.



Strinda hageby og Byåsveien 162

UTKAST

Rådets uttalelse

Rådet for byarkitektur mener kommunen må erkjenne at denne måten å bygge på har svakheter som i de fleste tilfeller får negative følger for omgivelsene, spesielt på bakkeplan. De vanligste problemene er:

- Funksjoner som matbutikk, parkering og nedkjøringsrampe gir lukkede fasader. Lange, lukkede og uavbrutte fasader gir livløse gatemiljø hvor man ikke ønsker å gå. Når store bygningsvolumer bygges uten å ta opp terrengfall - og ofte på tvers av terrengfall - hensyn til terrengfall - oppstår det avvik mellom etasjenivå inne og gatenivå ute, noe som ytterligere påvirker gatemiljøet negativt, fordi det er vanskelig å forme gode, åpne og bymessige fasader. Resultatet er ofte i strid med byutviklingsstrategiens prinsipp om en by i øyehøyde.
- Denne bygningstypologien er i prinsippet designet for å løse logistikk på bakkeplan og opphold løftet opp fra bakkeplan. I ytterste konsekvens gir denne bygningstypologien en løsning hvor de positive kvalitetene kun er til glede for bygningens brukere, mens de negative kvalitetene blir belastet omgivelsene. Det er ikke et prinsipp som bygger opp om gode nabolag eller gode bymiljø.

Rådet for Byarkitektur mener kommunen bør være langt mer varsom med denne formen for utbygging. Kvartalsstruktur med bymessige fasader som møter gate vil i mange tilfeller være en bedre måte å bygge på. Bebyggelse med stort fotavtrykk er i utgangspunktet dårlig egnet for å skape bymessig fortetting dersom terrenget ikke er helt flatt. Løsningen fungerer best i situasjoner hvor sokkel kan tilpasses et skrånende terreng der bygningskroppen følger kotelinjene.

Forslag til prinsipper og hensyn som kan gjøre denne bygningstypen mer veltilpasset ønsket byutvikling:

- Sokkeletasjen må innarbeides i det helhetlige arkitektoniske konseptet. Den kan for eksempel trekkes litt inn, for å fremheve den øvrige bebyggelsen, eller innlemmes fullstendig i form og materialbruk. Dersom sokkeletasjen skal fremheves som et eget element kreves det sterke arkitektoniske og urbane kvaliteter.
- Lange og uavbrutte fasader må unngås, spesielt mot gate. Variasjon i materialbruk er ikke tilstrekkelig, det må arbeides med volumet for å skape inntrykk av oppdeling. En god løsning kan være å bryte opp bebyggelsen med trapper fra gate og opp til sokkelens taknivå.
- Åpne fasader med vinduer, dører, trapper og portrom i øyehøyde har stor betydning for opplevelsen av å bevege seg langs en fasade. Bygningenes planløsning bør ta sikte på å plassere utadrettet næring og boliger på bakkeplan. Lukkede funksjoner uten behov for dagslys bør konsekvent i denne etasjen kun legges i bakkant av slike funksjoner.

UTKAST

- For å bidra til en by i øyehøyde må også uterom formes med urbant fokus. Godt utformede overganger, møbleringssoner mellom husvegg og gate og planting av bytrær kan tilføre gatene positive kvaliteter.
- Matbutikken er et viktig møtested i nærmiljøet. Ved inngang til butikk bør det tilrettelegges for utvendig opphold med møblering. Overbygd parkering bør alltid anlegges vekk fra gate og ikke i forbindelse med butikkens hovedinngang. Matbutikker på bakkeplan kan ikke tillates å helfoliere alle vindusflater.
- Parkering under tak legger sterke føringer for bebyggelsen. I hver enkelt sak bør det vurderes om og hvordan korttidsparkering også kan løses utenfor bygningskroppen.

Konklusjon:

Bygningstypen med stor sokkel og passive fasader mangler bymessig kvalitet og har negative konsekvenser for omgivelsene, spesielt for bylivet på gateplan. Rådet for byarkitektur oppfordrer kommunen til å unngå "sokkel-arkitektur" i situasjoner hvor det ikke er egnet. Rådet mener man må stille krav til at denne typen prosjekter følger de ovennevnte prinsipper for å oppnå kvaliteter som er i tråd med ønsket byutvikling. Vi utfordrer også utbyggerne og dagligvarebransjen til å utforske nye løsninger som fungerer bedre enn dagens.

Rådet for Byarkitektur



Rosenborg park har et helhetlig arkitektonisk konsept og oppdelt bebyggelse, med inntrukket sokkel.

UTKAST



Rosenborg park med trapp opp til gårdsrom [Foto: Arc arkitekter](#)



Mellomila 93 har et helhetlig arkitektonisk konsept, er tilpasset terrenget, og har aktive fasader.

UTKAST

Sak 8.4 - 2022: Byåsveien 158 - Detaljplan

Byplankontoret ber om råd angående følgende problemstillinger:

- Svarer prosjektet ut målet om en attraktiv by i øyehøyde?
- Bidrar prosjektet til gode møteplasser og forbindelser i lokalt sentrum på Havstad?
- Gir prosjektet ønsket utvikling langs Byåsveien?
- Forholder prosjektet seg godt nok til omgivelsene?



Svarer prosjektet ut målet om en attraktiv by i øyehøyde?

Fasaden mot gate er lukket, monoton og alt for lang. I praksis er dette en blokk på 80 meter. Terrengefallet taler imot en langstrakt bygningskropp ettersom dette gir dårlig sammenheng mellom gulvnivå inne og gatenivå ute. Bebyggelsen burde vært oppdelt, for eksempel med en trapp opp i mellomrommet. Dette kunne også dannet grunnlag for bedre tilknytning til omkringliggende nabolag i vest.

Bidrar prosjektet til gode møteplasser og forbindelser i lokalt sentrum på Havstad?

Prosjektet legger opp til et lite torg, men torget er plassert mot nord og vil være skyggebelagt store deler av dagen. Bebyggelsesforslaget preges av store terrenginngrep som sammen med den lange hovedblokka utgjør en betydelig barriere for boligområdene mot vest. Konseptet kobler seg i for liten grad på eksisterende strukturer i området og det mangler en passasje fra vest mot Byåsveien.

UTKAST

Gir prosjektet ønsket utvikling langs Byåsveien?

Havstad er i forslag til ny KPA definert som bydelssentrum som ligger langs en hovedgate. Den pågående utbyggingen ved Byåsveien 162 viser at det arkitektoniske konseptet med en langstrakt sokkel gir dårlige løsninger for gatemiljøet. Disse to tomtene burde vært regulert samtidig og med et mye mer helhetlig konsept som møter omgivelsene og skaper bymessige kvaliteter. I planforslaget er "hovedgata" - Byåsvegen - vist med tre nye trær tilfeldig plassert og ellers ikke viet større oppmerksomhet. Bussholdeplassen ved torget kunne bidratt til å aktivisere denne plassen.

Forholder prosjektet seg godt nok til omgivelsene?

Det er nødvendig å i større grad vise hvordan man forholder seg til omgivelsene utenfor planområdet. Det virker ikke som man har lagt noe særlig vekt på dette, spesielt når det gjelder boligområdet mot vest. Når det gjelder høyder er området fra før dominert av blokker i 4 og 5 etasjer. Her er det foreslått 7 - 8 etasjer, med to høye etasjer i bunn. Høydene mot gata bryter klart med den etablerte normen her og fører til at bygningen blir svært fremtredende, og dessuten kaster lange skygger over gata.

Konklusjon:

Planforslaget fremstår uforløst og virker lite gjennomtenkt og gjennomarbeidet. Fasade mot gate er svært lukket og samtidig for lang og monoton. Dette gir et dårlig gatemiljø. Bebyggelsen forholder seg i svært liten grad til omgivelsene. Havstad er definert som et lokalt bydelssentrum og skal være et møtested for folk som bor i området. Her bør det legges opp til en type bebyggelse som i mye større grad representerer en helhetlig utvikling av stedet, og som setter en standard for hva slags gate Byåsveien skal være. Foreslått løsning påfører stedet ulemper som klart overstiger fordelene.

Noen av ulempene ved prosjektet er knyttet til logistikk og kommer som følge av manglende avkjøringsmuligheter fra Byåsveien. Rådet for byarkitektur mener forhold knyttet til trafikkavvikling har blitt for høyt prioritert, noe som medfører varige ulemper for gatemiljø, stedsutvikling og nabolag.

Rådet for Byarkitektur