



Detaljregulering av Østre Rosten 125 og gnr/bnr. 313/651

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.11.2025

Dato for godkjenning av :

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for et effektivt, fremtidsrettet og samlet bussdepot for kollektivtrafikken i Trondheim. Planen skal sikre nødvendig areal til drift og oppstilling av en heldigital og elektrifisert bussflåte, herunder parkering i flere plan, ladeinfrastruktur, tekniske installasjoner og bygg for service og administrasjon.

Planen skal bidra til god arealutnyttelse og høy funksjonalitet innenfor rammen av hensyn til klima, energi, trafiksikkerhet, overvannshåndtering og naturmangfold. Planen har som mål å sikre nødvendige geotekniske tiltak på en måte som reduserer konsekvenser for naturmiljøet.

Planen skal danne et robust og fleksibelt juridisk grunnlag for utvikling og gjennomføring av anlegget, og være et verktøy for å samordne hensyn til kollektivtransport, miljø og fremtidig byutvikling.

Planen har som mål at klimafotavtrykket fra bygningsmaterialer i nybygg skal minimum være 55 % lavere enn et referanse-nybygg med standardvalg for materialbruk.

Planen har som mål å oppnå energi- og klimanøytral drift av bussdepotet, med mulighet for utslippsfri drift av bussparken basert på lokal produksjon og bruk av fornybar energi, som elektrisitet, biogass eller hydrogen, samt utnytting av varmeoverskudd.

Planen har som mål å begrense masseflytting med størst mulig gjenbruk av masser og nedbygging av torv. Klimavennlig anleggsdrift og lokal massehåndtering prioriteres.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- NÆ – Næringsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- V – Veg
- SA – Sykkelanlegg

- FO – Fortau
- AVG – Annen veggrunn – grøntareal
- KA – Kollektivanlegg

Grønnstruktur:

- BG – Blågrønnstruktur

Hensynssoner:

- H370 – Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (370)

Bestemmelseområder:

- #1 – Utforming av overganger
- #2 – Grønnstruktur
- #3 – Stabiliserende tiltak
- #4 - Overvannshåndtering

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Fjernvarme

Bebyggelsen (felt KA1, KA2) skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

2.2 Forurensset grunn

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

2.3 Tekniske anlegg og VA

Det er forbud mot bebyggelse, støttemurer, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg enn det som følger av gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, med mindre det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

2.4 Blågrønnfaktor

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan krav til blågrønn faktor oppfylles. Dokumentasjonen skal vise hvilke tiltak som skal etableres for å bidra til å øke blågrønn faktor. Blågrønn faktor skal være minimum 0,3, og det skal fremgå hvilke av disse tiltakene som er innarbeidet i prosjektet. Dokumentasjonen skal leveres sammen med teknisk plan og følge prinsippene i Trondheim kommunes veileder for blågrønn faktor og overvannshåndtering.

2.5 Naturmangfold og vannmiljø

For å beskytte vannmiljøet i Kvetabekken, skal det ikke forekomme partikkelavrenning til bekk eller til overvannsnett som drenerer til Kvetabekken. Stokkdammer og regnbed er eksempler på trinn 1-tiltak. Fordrøyningsbasseng er eksempel på trinn 2-tiltak. Det skal dokumenteres i teknisk plan hvordan dette er ivarettatt.

Overvann som slippes til overvannsnett, skal renses gjennom egnede tiltak for filtrering og partikkelreduksjon før utslipp. Valgt løsning skal dokumenteres i teknisk plan, og følge prinsippene i Trondheim kommunes gjeldende VA-norm. Langs sørsiden av planområdet, innenfor formålet kollektivanlegg, skal det etableres nye trær og vegetasjon som skjermer omgivelsene mot anlegget. Reetablering av vegetasjon skal skje med stedegne arter som støtter lokal naturtype.

Anleggsarbeid nær ravinedalen bør unngås i hekkesesongen for fugl (1. april–31. juli). Dersom anleggsarbeid i denne perioden er nødvendig, skal det gjennomføres feltbefaring av biolog for å avklare eventuell forekomst av hekkende fugl. Dersom hekkende fugl påvises, skal det etableres artstilpasset buffersone og eventuelle avbøtende tiltak i tråd med gjeldende veileder for sårbare arter.

2.6 Avfallshåndtering

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Nedgravde løsninger skal være universelt utformet. Alle materialer som kan gjenvinnes eller resirkuleres skal leveres til godkjent gjenvinningsmottak.

2.7 Massehåndtering

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for tiltak. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse, og gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning. Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering og fjerning av fremmede arter før anleggsstart.

2.8 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Dersom tiltaket medfører utslipp av vann til Kvetabekken i anleggsfasen skal dette følges opp. Det skal sikres tiltak for at vann fra anleggsområdet ikke påvirker bekken negativt. Dette innebærer blant annet lensevann, slamvann eller annet partikkelinnholdig vann. Det skal etableres et vannovervåkningsprogram med fastsatte grenseverdier og med plan for tilstandsregistrering før og etter anleggsfasen. Vannovervåkningsprogrammet skal godkjennes

av vannfaglig kompetanse hos Klima- og miljøenheten i kommunen i rammetillatelsen. Hvis det blir påvist at tiltaket har hatt negativ påvirkning på bekken, så må tiltakshaver gjennomføre kompenserende tiltak før anleggsfasen avsluttes. De kompenserende tiltakene må samsvare med de negative påvirkningene som følge av tiltaket.

2.9 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med bygge- eller gravearbeider oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og melding sendes til Trøndelag fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Arbeidet kan ikke gjenopptas før kulturminnemyndigheten har vurdert funnet.

2.10 Terrengtilpasning

Skråninger og overganger i terrenget skal bidra til at bebyggelsen og anlegg er tilpasset sine omgivelser. Skråninger skal tilsås og beplantes med stedegen vegetasjon.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Parkering

Det tillates maksimum 300 parkeringsplasser for personbil innenfor planområdet. Minimum 10 % av plassene avsettes til HC-parkering og elbilstasjoner med lading.

Parkeringsareal og inn-/utkjøringer skal utformes slik at det unngås kryssende konflikt mellom myke trafikanter og busstrafikk.

Antall parkeringsplasser for forflytningshemmede bestemmes ut fra høyeste tall av:

- 5 % av alle bilparkeringsplasser eller
- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m² BRA, opp til 10 plasser.

Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal maksimalt ligge 25 m fra hovedinngang.

Det skal etableres sykkelparkering for ansatte og besøkende.

Det skal etableres minimum 40 sykkelparkeringsplasser pr 100 ansatte.

Sykkelparkeringsplasser skal etableres under tak i tilknytning til administrasjonsbygget og servicehallen. Sykkelparkeringen skal etableres i tråd med Trondheim kommunes parkeringsveileder for sykkelparkering.

3.1.2 Utforming av adkomstarealer

Arealer foran innganger for ansatte og øvrige publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og utformes med tydelig prioritet for fotgjengere. Slike gangarealer skal fysisk eller visuelt skilles fra kjørearealer og parkeringsareal, og opparbeides med egnet fast dekke og universell utforming. Interntrafikk skal organiseres for å unngå kryssende konflikt med gående og syklende.

3.2 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

3.2.1 Næringsbebyggelse (NÆ)

Området skal brukes til industri/lager.

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.3.1 Veg (felt KV1-KV3)

Områder regulert til o_KV1 skal benyttes til offentlig kjøreveveg.

Området regulert til KV2 skal benyttes til privat kjøreveveg for bussdepot.

Området regulert til KV3 skal benyttes til felles kjøreveveg for Torgårdområdet.

Vegen KV1-KV3 skal utformes som vist på plankartet, sikt og stigningsforhold tilpasset tungtrafikk.

3.3.2 Sykkelanlegg (SA)

Områder regulert til SA skal benyttes til separat offentlig sykkelveg. Sykkelveger skal ha en minimum bredde på 3,0 meter og være universelt utformet. Sykkelveger skal ha tilstrekkelig belysning og være adskilt fra kjørebane med grøntskille eller annen fysisk barriere der mulig.

3.3.3 Fortau (FO)

Områder regulert til FO skal benyttes til offentlig fortau. Fortauet skal ha minimum bredde på 2,0 meter.

3.3.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Annet vegareal skal brukes til skjæringer, fyllinger og grøfter, samt teknisk infrastruktur og snøopplag. Arealene skal tilsås og beplantes.

Det skal etableres trær og vegetasjon som skjermer omgivelsene mot anlegget.

Reetablering av vegetasjon skal skje med stedegne arter som støtter lokal naturtype.

3.3.5 Kollektivanlegg (KA1-KA2) - *Sandmoen I, II og III*

Områdene regulert til feltene KA1-KA2 skal benyttes til kollektivanlegg.

Innenfor feltene KA1-KA2 tillates parkeringsplass for ansatte, oppstillingsplasser for buss, servicebygg, ladeanlegg, vaskehaller for buss, parkeringsanlegg for buss i flere plan, interne kjørearealer, teknisk infrastruktur og nødvendige støttefunksjoner knyttet til drift av kollektivtrafikk og annen driftsteknisk infrastruktur tilknyttet kollektivtransport.

Tillatt utnyttingsgrad innenfor felt KA1 er minimum 80 % BRA og maksimum 180 % BRA. Tillatt utnyttingsgrad innenfor felt KA2 er minimum 35 % BRA og maksimum 180 % BRA.

Det skal sikres adkomst til eiendom 313/640 gjennom KA1. Koblingspunktet er vist med avkjørselspil.

Bebyggelse og anlegg skal ha en helhetlig og gjennomarbeidet utforming med høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset anleggets funksjon og omkringliggende omgivelser. Lange fasader skal brytes opp gjennom variasjon i høyde, materialbruk og/eller fasadeutforming for å redusere opplevd lengde og skape en mer menneskelig skala.

Det skal benyttes robuste materialer med lang levetid og lavt vedlikeholdsbehov. Farge- og materialbruk skal bidra til visuell sammenheng og et harmonisk uttrykk mellom bygningene innenfor planområdet. Reflekterende materialer tillates ikke.

Solenergitiltak som solfangere og solceller kan tillates når de integreres i tak- eller fasadeløsningene og inngår som en naturlig del av bygningens arkitektoniske uttrykk.

Klimafotavtrykket fra bygningsmaterialer i nybygg skal minimum være 55 % lavere enn et referanse-nybygg med standardvalg for materialbruk.

Det skal etableres grønne tak. Grønne tak skal etableres som biotoptak.

Innenfor KA2 tillates anlegg og installasjoner som inngår i eller understøtter drift av kollektivtrafikk, teknisk infrastruktur og energiforsyning. Det tillates oppført bygg og anlegg for:

- Energiløsninger for buss,
- transformatorstasjoner, tekniske rom, kabler og føringsveier,
- utvidelse av kollektivanlegg, herunder oppstillingsplasser for buss i 2 plan og enklere driftsbygg.

Bebyggelsen innenfor KA1 og KA2 skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Unntatt fra maksimal kotehøyde er tekniske installasjoner som røykgasspiper, ventilasjonsanlegg, luftekanaler, tekniske tårn, kraner og lignende konstruksjoner som er nødvendige for anleggets drift. Disse kan tillates oppført med den høyden som er nødvendig for å oppfylle funksjonskrav og redusere miljøulempen for omgivelsene. Belysning skal utformes slik at landbruks- natur- og friluftslivsområder skjermes mot lysforurensning.

3.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1 Blågrønnstruktur (BG)

Blågrønn struktur skal være felles (privat) areal.

Områdene skal benyttes til vegetasjon, overvannshåndtering, infiltrasjon og grøntstruktur.

Vegetasjon skal bestå av flerårige arter og bidra til lokal flomdemping og naturmangfold.

Områdene skal opparbeides som del av teknisk plan.

Det skal etableres trær og vegetasjon som skjermer omgivelsene mot anlegget.

Reetablering av vegetasjon skal skje med stedegne arter som støtter lokal naturtype.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (370)

Innenfor hensynssone høyspenningsanlegg tillates ikke oppført bebyggelse med varig oppholdsrom.

§ 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSEOMRÅDER

5.1 Bestemmelseområde #1 - Utforming av overganger

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablering av broforbindelser i plan 2, mellom

Sandmoen 1 og Sandmoen 2, for intern logistikk og funksjonell sammenkobling av bygg i anlegget.

5.2 Bestemmelseområde #2 - Grønnstruktur

Uteoppholdsarealet skal opparbeides med beplantning og oppholdsplasser som del av teknisk plan. Området skal utformes slik at det gir gode vind- og støyforhold.

5.3 Bestemmelseområde #3 - Stabiliserende tiltak

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres fyllinger eller andre nødvendige stabiliserende tiltak for å sikre grunnforholdene for bussdepotet. Fyllinger innenfor bestemmelsesområdet skal etableres i henhold til geoteknisk vurdering og dokumenteres i teknisk plan.

Det er ikke tillatt å fjerne eller gjøre inngrep i stabiliserende tiltak etter etablering, med mindre det foreligger ny geoteknisk vurdering og godkjenning fra kommunen.

5.4 Bestemmelseområde #4 – Overvannshåndtering

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres anlegg for lokal håndtering, fordrøyning og rensing av overvann fra planområdet.

§ 6 VILKÅR OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

- Geoteknisk prosjektering for planområdet skal være gjennomført. Det skal fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging i byggeperioden.
- Det skal dokumenteres hvordan krav til blågrønn faktor er oppfylt i henhold til Trondheim kommunes gjeldende veileder. Dokumentasjonen skal vise tiltak som vurderes og hvilke som innarbeides.
- Dokumentasjon om nødvendige sikkerhetsvurderinger i forbindelse med etablering av energiløsninger for buss.
- Hensynet til Kvetabekken skal vurderes av naturfaglig kompetanse i Trondheim kommune. Som en del av overvannshåndteringen skal overvannet renses før det slippes ut til Kvetabekken. Det må sikres en plan og ansvarsgjøring for drift og vedlikehold av overvannsløsningene.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- Sikringstiltak som er nødvendige ut fra geoteknisk prosjektering skal være utført før igangsettingstillatelse kan gis.
- Det skal etableres rutine for geoteknisk oppfølging og kontroll under bygge- og anleggsarbeid, herunder dokumentasjon av utførte stabiliseringstiltak og masseutskifting.
- Tekniske planer for vann- og avløp, overvannshåndtering og renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune.

- Det skal foreligge uttalelse fra Trondheim kommune som dokumenterer at krav til overvannshåndtering etter tretrinnsstrategien og hensyn til Kvetabekken er ivaretatt.
- Det skal være utarbeidet godkjent plan for midlertidig riggområde og anleggsgjennomføring, herunder trafikkssikkerhet, støydemping og beskyttelse av naturverdier.
- Hvis miljøtekniske undersøkelser påviser forurensset grunn, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
- Det skal gjennomføres nødvendige sikkerhetsvurderinger i forbindelse med etablering av gassanlegg eller annen energiinfrastruktur.
- Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) som dokumenterer håndtering av avfall, masser og klimagassreduksjon, og hvordan disse forholdene er fulgt opp i byggesaken.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

- Arealer foran innganger for ansatte og publikum innenfor gnr/bnr. 313/632 og 313/651, skal være ferdig opparbeidet med hensyn til universell utforming og trafikkssikkerhet.
- Interne veger og interne fortau skal være ferdig opparbeidet med hensyn til universell utforming og trafikkssikkerhet.
- Fortau på depot-siden av Østre Rosten og Kvenildtrøa skal være ferdig opparbeidet med hensyn til universell utforming og trafikkssikkerhet.
- Trafikksikkert tilrettelagt krysningspunkt for gående over Østre Rosten vest for krysset med Kvenildtrøa skal være etablert.
- Arealer for overvannshåndtering og vegetasjonsbelter/skjermbeplantning skal være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan.
- Fast avfallsløsning og sykkelparkering skal være etablert.
- Nødvendige sikkerhetstiltak med etablering av gassanlegg eller annen energiinfrastruktur skal være på plass før bebyggelse eller kollektivanlegget tas i bruk.
- Nye trær og vegetasjon være plantet innenfor AVG, BG og kollektivanlegg. Tidspunkt for ferdigstilling kan utsettes fra vinter til påfølgende vår/sommer.

Signatur