



## Detaljregulering av Østmarkveien gnr/bnr 413/58 m.fl. Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.05.26

Dato for godkjenning av bystyret : 18.06.26

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist på plankart merket Trondheim kommune, datert 27.06.2025, sist endret 14.04.2026.

### § 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et bofellesskap på Østmarka, i form av tjenesteyting og botilbud. Planen skal også sikre offentlig tilgjengelige snarveier.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BK)
  - Uteoppholdsareal (UTE)
  - Bolig/tjenesteyting (B/T)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (KV)
  - Gangareal (GG)
  - Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
  - Blå/grønnstruktur (BG)
  - Turveg (TV)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

#### 3.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien i tråd med Trondheim kommunes VA-norm. Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet

fortrinnsvis ved åpne overvannsløsninger, grønne forsenkinger, planting av ny vegetasjon, tilstrekkelige jorddybder og bruk av utearealer. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet ved løsninger som regnbed og lignende som drenerer vann.

### **3.2 Støy**

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Støyforholdene på bebyggelsen skal ivareta grenseverdiene angitt i T- 1442/2021, tabell 2. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

### **3.3 Kulturminner**

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

## **§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **4.1-1 Fellesbestemmelser**

##### Utforming av bebyggelse og uterom

Ny bebyggelse og uterom skal utformes med arkitektonisk og materialmessig høy kvalitet og varighet. Det skal ved utforming og bygging av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Det skal legges til rette for ny vegetasjon i form av trær og annen vegetasjon eller andre blågrønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester.

##### Uterom

Det skal etableres en indre hage på tak på maks kote +50 m, uterom på terrassert bebyggelse mot nord vist med kote +52 og kote +55,5 på plankartet, og uterom på bakken. Det skal sikres gode overganger mellom bebyggelse og terreng.

Det skal etableres uteoppholdsareal egnet for lek og rekreasjon tilpasset alle brukergrupper.

Støttemurer skal hovedsakelig være i naturstein, med terrassering og plass til beplantning.

Gjerder mellom B/T og gnr/bnr 413/123 og 413/111, mellom B/T og tursti og mellom UTE og tursti skal utformes som flettverksgjerder i inntil 1,3 meter høyde.

Det skal etableres minimum tre trær i rekke innenfor UTE mot o\_TV1. Dersom to trær innenfor B/T langs Østmarkveien (f\_GG) må fjernes på grunn av utbygging av gangareal eller parkering, skal de erstattes av to nye trær i rekke langs f\_GG innenfor B/T.

Stedegne arter skal brukes ved revegetering.

#### Klimamål

Tiltaket skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. Ny bebyggelse skal oppnå minst 30 % reduksjon av klimagassutslipp fra materialer og energiforbruk. "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune" skal legges til grunn ved valg av løsninger.

#### 4.1-2 Bolig/tjenesteyting (B/T)

##### Arealbruk

B/T skal benyttes til tjenesteyting med botilbud.

##### Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innen B/T tillates revet.

##### Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser på plankartet. Parkering tillates plassert utenfor byggegrensa.

##### Byggehøyder

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene på plankartet. Trappehus tillates oppført inntil 3 meter over maksimal byggehøyde ut mot f\_KV1 og o\_TV1. Trappehuset skal utformes med skrå takflate.

Det tillates oppført solceller inntil 1 meter over tillatt maksimal byggehøyde, på inntil 60 % av takflaten. Solcellene skal trekkes tilbake fra gesims, slik at nær/fjernvirkning reduseres. Det tillates oppført teknisk installasjoner inntil 1 meter over tillatt maksimal byggehøyde, på inntil 10 % av takflaten. Det tillates oppført pergola med høyde inntil 2,5 meter over angitt makshøyde i uterom vist med kote +50.0 på plankartet.

##### Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad innen planområdet skal være minimum 30 % BYA. BRA innenfor planområdet skal ikke overstige 1900 m<sup>2</sup>. Utvendig parkering skal regnes med.

##### Materialbruk og utforming

Hovedmaterialbruk i fasadene på ny bebyggelse skal være tegl og tre. Fargebruk og detaljering skal sammen bidra til å gi ro i fasadeuttrykket, og det skal ikke være stor kontrast i fargesetting mellom treverk og tegl.

Bebyggelsens første etasje kan utformes med lukkede fasader der det er nødvendig for å unngå innsyn til bofellesskapet. Det kan også etableres sykkelparkering, og boder og andre lukkede funksjoner på bakkeplan.

#### Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal etableres i eget innendørs avfallsrom innenfor B/T.

#### Parkering

Det skal etableres maksimum 8 parkeringsplasser på bakkeplan, derav minimum 1 parkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal etableres minst 20 sykkelparkeringsplasser, derav minst 50% innvendig. Minst 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m.

#### Fjernvarme

Bebyggelsen innenfor felt B/T skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

#### Lokal energi

Bebyggelsen skal tilrettelegges for solcelleanlegg på tak.

#### 4.1-3 Uteoppholdsareal (UTE)

Arealet skal være uteareal for B/T. Eksisterende terreng og trær innen UTE skal ivaretas i størst mulig grad. Det tillates skjøtsel og mindre justeringer av terrenget der det er nødvendig, ved opparbeidelse av areal til stier, opphold og lek, samt inngrep for innpassing av infrastruktur for VA. Innenfor arealet skal ny vegetasjon bestå av stedegne trær og annen stedegen vegetasjon som kan bidra til å styrke naturmangfoldet og økosystemtjenester.

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

#### 4.2-1 Adkomst

Kjøreadkomst til B/T skal være via f\_KV1 og f\_GG til parkeringsplass innenfor B/T.

#### 4.2-2 Kjøreveg (KV)

f\_KV1 og f\_KV2 skal være felles for gnr/bnr 413/48, 413/49, 413/50, 413/55, 413/56, 413/57, 413/58, 413/168, 413/169, 419/177. f\_KV2 skal opparbeides som vist på plankartet.

#### 4.2-3 Gangareal (GG)

f\_GG skal opparbeides som vist på plankartet. f\_GG skal være felles for gnr/bnr 413/48, 413/49, 413/50, 413/55, 413/56, 413/57, 413/58, 413/168, 413/169, 419/177.

#### 4.2-4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

f\_AVG skal benyttes til sideareal langs vei. Innen f\_AVG tillates etablering av

grøntanlegg med beplantning og gatetrær, og tekniske innretninger, herunder støttemurer, rekkverk, skilt etc.

f\_AVG skal være felles for gnr/bnr 413/48, 413/49, 413/50, 413/55, 413/56, 413/57, 413/58, 413/168, 413/169, 419/177.

#### **4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

##### **4.3-1 Blå/grønnstruktur (BG)**

Eksisterende vegetasjon innenfor o\_BG skal bevares. Området tillates ikke inngjerdet.

##### **4.3-2 Turveg/ tursti (TV)**

Innenfor o\_TV1 og o\_TV2 skal det opparbeides tursti i minimum 1, 2 meters bredde. Det tillates etablert støttemur med maks høyde 1 meter.

#### **§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

##### **5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a), Frisikt (H 140)**

Innenfor området markert som hensynssone skal frisikt opprettholdes. Sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende skal ikke ha høyde over 50 cm over veien.

#### **§ 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMÅRDER**

##### **6.1 Midlertidig rigg- og anleggsområde (område #1)**

Arealer innen bestemmelsesområde #1 tillates benyttet til riggområde med anlegg og maskiner i anleggsperioden. Eksisterende tre som skal bevares er angitt i plankartet og skal sikres i anleggsperioden. Det skal etableres busker og annen vegetasjon innenfor felt BK, og områdene skal istandsettes etter endt anleggsperiode. Dersom anleggsperioden avsluttes i vinterhalvåret, kan ferdigstilling av sesongavhengige arbeid utsettes til neste års anleggssesong.

Ett år etter gitt brukstillatelse opphører de midlertidige anleggsområdene som bestemmelsesområde, senest innen 1.1.2031.

## **§ 7 VILKÅR OM GJENNOMFØRING**

### **7.1 Før rammetillatelse**

#### **7.1-1 Arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn**

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for arkitektoniske kvaliteter, nær og fjernvirkning, materialbruk, farger, skilting og fasadeutforming. Redegjørelsen skal også beskrive den visuelle virkningen av nye tiltak i planområdet, med særlig fokus på naturverdier, kulturmiljø og landskap.

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse fra byantikvaren til prosjektert utforming. Uttalelsen skal berøre arkitektoniske kvaliteter som nær- og fjernvirkning, materialbruk, farger og fasadeutforming.

#### **7.1-2 Utomhusplan og landskapsarkitektoniske kvaliteter**

Ved søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk minimum 1:500 for hele planområdet. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, eksisterende og planlagt beplantning, overvannshåndtering, fordrøyningsanlegg, områder for urban dyrking, belysning, møblering, gangveier, turstier, trapper, gjerder, støttemurer, heis, stigningsforhold, sykkelparkering, vinterbruk med snølagring, eventuelle renovasjonspunkter, parkering inkludert HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, og leke- og rekreasjonsareal.

Tiltak som er nødvendige for å oppnå blågrønn faktor skal framgå av utomhusplanen eller landskapsplan.

Det skal sammen med utomhusplanen følge en redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter. Redegjørelsen skal omfatte utendørs materialbruk, beplantningsstrategi, bruk av stedege arter og hvordan de ulike delene av uteområdet bidrar til å heve kvaliteten i området.

#### **7.1-3 Blågrønn faktor**

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at normkrav til blågrønn faktor på 0,9 oppnås for byggeområdene B/T og UTE og 0,2 for samferdselsarealer.

### **7.2 Før igangsetting av tiltak**

#### **7.2-1 Plan for bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettelse.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, ivaretagelse av terreng og verdifull vegetasjon markert som blågrønn struktur (o\_BG), uteoppholdsareal (UTE) og tre avsatt til bevaring i

plankartet, mulighet for ivaretagelse av de to trærne langs Østmarkveien, renhold og støvdemping, framkommelighet og trafikksikkerhet for gående, syklende og kjørende, håndtering av avrenning for å ivareta hensyn til vannmiljø og avløpsnett samt tiltak for å redusere klimagassutslipp. Fossilfri/ utslippsfri anleggsplass skal i størst mulig grad tilstrebes, jf. Trondheim kommunes klimamål.

Gangadkomst til Tiriltoppen barnehage skal holdes tilgjengelig i anleggsfasen. Varelevering, parkering og kjøring til gnr 413/169 og 413/168 Viktoria familiesenter og gnr/bnr 413/55 Tiriltoppen barnehage skal framgå av planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal gjennomføres sikringstiltak av bebyggelse rundt Gartnerhaugen i byggetiden. Plassering av rigg-/anleggsområder og massedeponi tett på verneverdig bebyggelse skal unngås.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser samt avbøtende tiltak som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, enhver tids gjeldende T-1520 kapittel 6 og T-1442/2021 kapittel 6 tilfredsstilles. Grenseverdier satt i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 gjøres gjeldende.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i T-1442/2021 for støyende arbeider skal følges

#### 7.2-2 Geoteknikk og geologi

Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk og/eller ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### 7.2-3 Tekniske planer

Tekniske planer for turstier, renovasjon og vann, avløp – og overvannsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

#### 7.2-4 Fremmede arter

Tiltak for å bekjempe og hindre spredning av fremmede arter skal være gjennomført før det kan igangsettes tiltak innenfor områder hvor fremmede arter er registrert. Det skal utarbeides en tiltaksplan for fremmede arter som sikrer riktig håndtering i anleggsperioden.

#### 7.2-5 Trær/vegetasjon som skal bevares

Trær som er regulert til bevaring skal beskyttes i anleggsperioden i samsvar med veileder for arbeid nær trær fra Trondheim kommune. Dette gjelder både krone og rotsone. Vegetasjon innenfor blågrønnstruktur o\_BG må beskyttes i anleggsperioden.

### 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

#### 7.3-1 Avfallsplan

Det skal leveres avfallsplan til søknad ferdigattest som redegjør for avfallsmengde (kg/m<sup>2</sup> BTA) og ombruk. Bygningskomponenter og utstyr som er egnet skal leveres til ombruk i kommunale prosjekter. Minst 95 % av avfallet etter vekt skal kildesorteres på byggeplass.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 8.1 Turstier

Før bebyggelse i B/T kan tas i bruk, skal turstier o\_TV1 og o\_TV2 være opparbeidet.

### 8.2 Uteområder

Før bebyggelse i B/T kan tas i bruk, skal utearealer være ferdigstilt. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til påfølgende anleggssesong.

### 8.3 Vendehammer

Før tiltaket kan tas i bruk skal vendehammer innen gnr/bnr 413/169 og 413/168 være etablert. Vendehammeren skal dimensjoneres for 12-meters renovasjonsbil.

Signatur (Ordfører).