



## Detaljregulering av Ranheimsvegen 11, del av gnr/bnr 16/1 og 16/7 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.03.2026

Dato for godkjenning av bystyret : 18.06.2026

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Advansia, datert 10.02.2022, senest endret 05.12.2025.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å ivareta kulturlandskapet, naturverdier og trafiksikkerhet, og samtidig legge til rette for klatrepark med tilhørende bebyggelse og parkering. Planen legger til rette for en begrenset utvidelse av allerede etablert klatrepark, og skal ikke begrense tilgjengeligheten til området.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - Bebyggelse/parkering (BAA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o\_KV og f\_KV)

Landbruks-, natur, og friluftsområdet samt reindrift (LNFR)

- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål - Naturformål og idrettsanlegg (LAA1-3)
- Naturformål (N1-N5)

Hensynssoner:

- Bevaring Kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Frisikt (H140)

Bestemmelsesområder:

- Trafiksikkerhetstiltak (#1)

Juridisk punkt:

- Eksisterende tre som skal bevares

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Støy fra arrangementer

Trondheim kommunes retningslinjer for støy skal følges innenfor planområdet ved arrangementer der det brukes høyttalere.

### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 4.1 Kombinert bebyggelse/parkering (BAA)

Innenfor formålet tillates bebyggelse, konstruksjoner og parkering tilknyttet klatreparken. Det tillates bevertning og salg av utstyr i forbindelse med virksomheten.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser. Byggegrensene er vist på plankartet sammenfallende med formålsgrense.

Det tillates støyskjerm mot Haakon VII's gate med maks høyde 3 meter. Det tillates klatrevegg på støysvak side.

Det skal settes opp informasjonsplakater om hensyn til kulturmiljø og naturmangfold.

#### 4.2 Utforming

Ny bebyggelse og konstruksjoner skal ha plassering, form og fasadeuttrykk som gir en avdempet virkning i kulturlandskapet. Bebyggelse og konstruksjoner skal ha naturfarger. Det tillates ikke reflekterende plater på fasaden.

#### 4.3 Utnyttelse og høyde

Bebygd areal (BYA) for bebyggelse og konstruksjoner skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>. Parkering på terreng skal ikke medregnes i BYA.

Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 4,5 meter, begge målt som gjennomsnitt i forhold til ferdig planert terreng. Ved oppføring av lavvo tillates det større høyde.

#### 4.4 Sykkelparkering

Det skal anlegges minimum 36 sykkelparkeringsplasser for publikum innenfor felt BAA. Syklene skal kunne låses fast i stativene fra rammen.

#### 4.5 Bilparkering

Det skal anlegges minimum 18 og maksimalt 31 biloppstillingsplasser innenfor felt BAA.

Minimum 2 stk skal være HC-plasser.

#### **4.6 Avfallshåndtering**

Det tillates etablert avfallscontainere for virksomheten.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Kjøreveg (o\_KV)**

Vegarealet skal være offentlig.

#### **5.2 Kjøreveg (f\_KV)**

Vegarealet skal være felles for gnr/bnr 16/7.

### **§ 6 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)**

#### **6.1 Naturformål (N)**

Det tillates ikke etablert klatreinstallasjoner, nye stier, annet naturinngrep eller konstruksjon innenfor formålet. Det tillates sti til bussholdeplass over N1 og N2.

Randsonen med løvskog og undervegetasjon innenfor felt N2, N3 og N5 skal bevares. Unntak tillates for tiltak etter jernbanelovens § 10.

#### **6.2 Kombinert naturformål og idrettsanlegg (LAA1, LAA2 og LAA3)**

Området tillates benyttet til klatrepark. Klatreinstallasjoner, herunder klatreanlegg i trær, bruer, klatrenett, taustiger, zip-linere, mindre stolper og selvstående klatreinnretninger, er tillatt.

Klatreinstallasjonene skal kunne monteres og demonteres uten skade for trær og kunne flyttes ved behov.

Installasjoner skal ha utforming, farger og materialer som er tilpasset omgivelsene og landskapet.

Innenfor LAA1 og LAA2 tillates det oppført midlertidig bebyggelse og konstruksjoner tilknyttet klatreparkens virksomhet. Bebyggelse og konstruksjoner skal kunne fjernes helt, slik at landskapet kan tilbakeføres.

Hvert bygg/konstruksjon tillates med maksimal høyde 4 meter og maksimalt fotavtrykk 35 m<sup>2</sup> BYA. Ved oppføring av lavvo tillates større høyde og fotavtrykk.

Innenfor LAA1 og LAA2 tillates det etablert totalt 200 m<sup>2</sup> BYA.

Det tillates ikke terrengendringer eller opparbeidelse av nytt dekke på bakken utover forsterkning og vedlikehold av stier.

Klatreinstallasjoner eller andre konstruksjoner skal ikke etableres nærmere enn 25 meter fra fasade på eksisterende boligbygg.

I LAA3 tillates klatreløyer for klatreparken, men ikke tilrettelegging for samlingspunkter og hvileområder.

## § 7 HENSYNSSONER

### 7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor planområdet tillates det drevet skjøtsel av trær og annen stedegen vegetasjon, etter godkjent skjøtelsesplan, samt fjerning av fremmede arter av høy og svært høy risiko. Eksisterende stier opprettholdes og merkes tydelig. Masser til forsterkning av stier skal i minst mulig grad påvirke eksisterende naturmangfold.

Det tillates ikke å felle store trær i området. Det tillates å fjerne trær som utgjør en risiko. Det skal gjøres en trefaglig vurdering før dette kan tillates. Unntak tillates for tiltak etter jernbanelovens § 10.

### 7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Kulturminnene innenfor H730\_1 og H730\_2 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er sikringssonen i et fem meters belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

### 7.3 Frisikt (H140)

Arealet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

## § 8 BESTEMMELSESONRÅDER

### 8.1 Trafikksikkerhetstiltak (#1)

Innenfor området skal det etableres trafikksikkerhetstiltak i form av slusegjerde og innsnevring av vegbane ved krysningsspunkt, i tråd med prinsipper i vedlegg 1 *Plan- og profiltегning. Innsnevring begge sider* (C102), Rambøll, datert 06.02.2024.

Det skal etableres gjerdene på hver side av vegen (o\_KV) for å hindre villkryssing. Gjerdene skal utformes i naturfarger og med maksimal høyde 1 meter.

Vegetasjon skal holdes nede på hver side av slusegjerdene for å ivareta sikt.

## **§ 9 JURIDISK PUNKT**

### **9.1 Vern av trær**

Trær som er angitt som bevaringsverdige på plankartet, skal bevares. Fjerning av bevaringsverdig tre kan bare skje etter en trefaglig vurdering og med tillatelse fra Trondheim kommune.

Trær som må felles må replantes dersom nytt tre ikke kommer i konflikt med eksisterende VA-ledninger.

## **§ 10 DOKUMENTASJON**

### **10.1 Teknisk plan**

Teknisk plan skal vise trafikksikkerhetstiltak i tråd med § 8.1. Før LAA2 (Fykenhaugen) tas i bruk til klatrepark skal teknisk plan være godkjent av Trondheim kommune.

Det tillates ikke nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 innenfor planområdet før teknisk plan for trafikksikkerhetstiltak i tråd med § 8.1 er godkjent av Trondheim kommune.

### **10.2 Naturmangfold**

Før LAA2 (Fykenhaugen) tas i bruk til klatrepark, og før det etableres nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 innenfor planområdet, skal ytterligere kartlegging av arts mangfold knyttet til naturtype gammel furuskog være utført. Av rapporten skal det fremgå hvordan tiltak i klatreparken svarer til naturmangfoldsloven.

### **10.3 Skjøtselsplan**

Det skal utarbeides skjøtselsplan i samråd med naturfaglig kompetanse i Trondheim kommune. Skjøtselsplanen skal være godkjent før LAA2 (Fykenhaugen) tas i bruk til klatrepark, og før det etableres nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 innenfor planområdet.

Skjøtselsplanen skal vise hvordan arts mangfold knyttet til gammel furuskog skal ivaretas. Skjøtselsplanen skal vise stibredder, type masser for forsterkning av stier, bevaring av gamle og døde trær og begrense omfanget av eventuelle nye stier. Eventuelle tiltak i vegetasjon skal fremgå av skjøtselsplanen.

## **§ 11 REKKEFØLGEKRAV**

### **11.1 Trafikksikkerhet**

Trafikksikkerhetstiltak etter godkjent teknisk plan skal være ferdig opparbeidet før LAA2 (Fykenhaugen) tas i bruk til klatrepark.

Det tillates ikke nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 innenfor planområdet før trafikksikkerhetstiltak etter godkjent teknisk plan er ferdig opparbeidet.

**VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

VEDLEGG 1: *Plan- og profiltegning. Innsnevring begge sider(C102), Rambøll, datert 06.02.2024*