



Kommunedelplan Klett 2021-2033 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.11.2020

Dato for godkjenning av bystyret :

HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med kommunedelplan for Klett er

- å legge til rette for at lokalsenteret på Klett kan utvikles med lokalsenterfunksjoner som boliger, handels- og servicetilbud, offentlige tjenester etc.
- å legge til rette for å etablere torg, miljøgate og nærmiljøanlegg/aktivitetsområde for å styrke sosiale møteplasser.
- å videreføre Klett som viktig landbruksområde

§ 1 AVGRENSNING

Planområdet er vist med planavgrensning på plankart merket Trondheim kommune, datert 13.11.2020.

§ 2 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

Der ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, gjelder fortsatt bestemmelser og retningslinjer gitt ved kommuneplanens arealdel.

§ 3 FORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anlegg

Næringsbebyggelse

Boligbebyggelse

Idrettsanlegg

Tjenesteyting

Grav- og urnelund

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kontrollstasjon

- Parkering
- Samferdselsanlegg - veg
- Grønnstruktur
 - Blågrønnstruktur
- Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift LNFR
- Militærformål
 - Forsvaret
- Bestemmelsesområder
 - Nærmiljøanlegg /aktivitetsområde
 - Miljøgate
- Hensynssoner
 - Bevaring naturmiljø - økologisk korridor
 - Bevaring kulturmiljø
 - Faresone ras- og skredfare

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Krav om detaljregulering

Det skal utarbeides én reguleringsplan for hvert av områdene framtidig kombinert bebyggelse og anlegg KBA1 og KBA2.

Retningslinje:

I leilighetsbygg bør det etableres innendørs fellesareal som er egnet til fellesskapsløsninger som felles oppholdsrom. Bruk og størrelse av fellesareal skal vurderes i detaljplan.

4.2 Stedstilpasning

Ny bebyggelse skal tilpasses overordnede landskapstrekk, slik at steds karakteren bevares.

4.3 Disponering av matjord

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en plan for disponering av matjord. Planen skal ivareta at matjorda tilføres areal der den gjør best nytte, inneholde opplysninger om antall m³ matjord, hvor den skal mellomlagres, og hvor den skal brukes. All matjord skal gå til forbedring av matproduserende areal eller nydyrket jordbruksareal. Plan for disponering av matjord skal godkjennes av lokal landbruksmyndighet.

Jordmasser som skal flyttes skal være fri for smittsomme sykdommer og uønskede arter, og skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet.

4.4 Bygge- og anleggsfasen

I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan omgivelsene blir beskyttet mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

I anleggsfasen skal det dokumenteres hvordan det tilrettelegges for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad i utbyggingsprosjekter.

Det skal dokumenteres at støygrenser som angitt i retningslinje for støy i arealplanleggingen T1442/2016 og grenseverdier for luftforurensning i

forurensningsforskriften og retningslinje T-1520, eller til enhver tid gjeldende retningslinje er ivaretatt i anleggsperioden.

4.5 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til T-1442/2016, eller til enhver tid gjeldende retningslinje på vedtakstidspunktet for plan- og byggesak.

I gul støysone tillates det støyfølsom arealbruk dersom alle boenheter har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå i henhold til gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere.

I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk.

Lek og uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak for støy skal foretas og sikres gjennom plan- og byggesaksbehandling. Dersom nye tiltak fører til forverrede støyforhold på eksisterende boliger i planområdet og i influensområdet, skal det gjennomføres avbøtende tiltak slik at støysituasjonen ikke forverres utover eksisterende situasjon.

Retningslinje:

Støyskjerming skal utformes som del av bebyggelse eller landskap.

4.6 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvalitet utendørs blir tilfredsstillende i henhold til grenseverdier for luftforurensning i forurensningsforskriften og retningslinje T-1520, eller til enhver tid gjeldende forskrift og retningslinjer på vedtakstidspunktet for plan- og byggesak.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak for luftkvalitet skal foretas og sikres gjennom plan- og byggesaksbehandling for å sikre at følsom bebyggelse inkludert leke- og uteoppholdsareal ikke er i rød sone, jamfør retningslinje T-1520 eller til enhver tid gjeldende retningslinje på vedtakstidspunktet for plan- og byggesak.

Dersom nye samferdselstiltak fører til forverrede støv- og luftkvalitetsforhold for eksisterende boliger inkludert uteoppholdsareal i planområdet og i influensområdet, skal det gjennomføres avbøtende tiltak slik at situasjonen ikke forverres utover eksisterende situasjon.

4.7 Anlegg for varelevering og renovasjon

Anlegg for varelevering og renovasjon skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og offentlige rom.

4.8 Parkering

Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil i nye boligområder skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres.

Retningslinje:

Det bør i alle saker dokumenteres at parkeringstilbudet til forflytningshemmede er tilfredsstillende. Disse plassene bør ha kortest mulig avstand til hovedadkomst i bygningen og ha en gunstig trase fram til. Slike plasser bør prioriteres framfor annen bruk.

Parkering for sykler bør både etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Minimum ti prosent av sykkelparkeringsplassene bør være dimensjonert for lastesykkel.

4.9 Uterom

Uterom på tak skal ikke regnes med i uteromsregnskapet.

4.10 Universell utforming

Hovedadkomst til og opparbeidelsen av uterom og trafikkanlegg, inkludert gang- og sykkelveger, skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

Retningslinje:

Under opparbeidelse av uteanlegg skal det fortrinnsvis benyttes allergivennlig beplantning. Beplantning bør tilpasses lokal flora. Vindskjerming i form av vegetasjon bør benyttes for å bedre lokalklimaet i vindutsatte områder.

4.11 Kulturminner

Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på Trondheim kommunes "Aktsomhetskart kulturminner" skal bevares. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal opprettholdes for å bevare bygningers og anleggs karakter.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL - KBA1

5.1.1 Formål

Innenfor området tillates etablert bolig, forretning og tjenesteyting. Det skal opparbeides et torg innenfor området.

Torg

Torget skal være på minimum 500 m² og være en møteplass, og opparbeides med trær, god belysning og benker/annen møblering. Arealet skal ha gode solforhold. Torget skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering. Torget skal henvende seg mot Heimdalsvegen.

5.1.2 Utnyttelse

Det tillates detaljhandel på totalt inntil 2000 m² BRA innenfor KBA1. Det tillates etablert minimum 26 og maksimalt 36 boenheter innenfor området.

5.1.3 Utforming

Første etasje ut mot offentlig veg skal brukes til handel og publikumsrettet service og skal ha aktive fasader. Hovedinnganger for handels- og publikumsrettet service skal være mot offentlig veg. Inngangsnivå skal være i plan med gatenivået.

Det tillates ikke svalganger mot torg og offentlig veg.

Boliger skal ha egne innganger, atskilt fra forretnings- og tjenesteytingsinnganger.

5.1.4 Byggehøyde

Byggehøyde skal ikke overskride 11 meter på planert terreng.

5.1.5 Parkering

Det tillates ikke parkering i fasadeliv ut mot offentlig veg.

Ved flere enn 7 p-plasser innenfor formålene forretning og tjenesteyting, skal maks 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

5.2 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL - KBA2

5.2.1 Formål

Innenfor området tillates etablert boliger og næring.

Det tillates næringsvirksomhet i 1. etg mot Heimdalsvegen.

Det tillates ikke plasskrevende varegrupper eller detaljhandel.

5.2.2 Utnyttelse

Det tillates maksimum 1500 m² BRA næring.

Det tillates etablert minimum 19 og maksimum 33 boenheter.

5.2.3 Utforming

Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg.

Boliger skal ha egne innganger, atskilt fra næringsinnganger.

Dersom det etableres næring, skal minimum 20 % av næringsfasadene mot offentlig veg bestå av vinduer. Vinduene skal ikke være tildekket. Hovedinnganger for næring skal være mot offentlig veg. Inngangsnivå skal være i plan med gatenivået.

Det skal etableres et vegetasjonsbelte mellom det bebygde arealet og tilliggende vassdrag (Søra).

5.2.4 Byggehøyde

Byggehøyde skal ikke overskride 11 meter på planert terreng.

5.2.5 Parkering

Det tillates ikke parkering i fasadeliv ut mot offentlig veg.

Ved flere enn 7 p-plasser for næringsvirksomhet, kan maks 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

5.3 BOLIGBEBYGGELSE

5.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Innenfor området tillates etablert boligbebyggelse.

Innenfor eksisterende boligbebyggelse tillates fortetting i form av småhusbebyggelse.

5.4 NÆRINGSBEBYGGELSE

5.4.1 Formål

Innenfor området tillates etablert næring i form av industri og lagervirksomhet.

5.4.2 Utnyttelse

Det tillates etablert maksimum 100 % BRA næring.

5.5 IDRETTSANLEGG

Innenfor området tillates etablert idrettsanlegg.

5.6 TJENESTEYTING

Felt T1 skal benyttes til skole og helse- og velferdssenter.

Felt T2 skal benyttes til barnehage.

Felt T3 skal benyttes til forsamlingslokale.

Felt T4 skal benyttes til generelle allmennyttige aktiviteter.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kontrollstasjon

Innenfor område K tillates etablert kontrollstasjon med tilhørende anlegg.

6.2 Parkering

Innenfor feltene P1 og P2 tillates etablert offentlig pendlerparkering. P1 skal opparbeides først.

Det skal etableres minimum 55 pendlerparkeringsplasser.

Minimum 5 % av plassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Minimum 5 % av plassene skal være tilrettelagt for el-bil.

I tilknytning til områdene skal det etableres minimum 25 plasser for sykkelparkering under tak.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Offentlig blågrønnstruktur

Det tillates etablert turveg innenfor området.

§ 8 BESTEMMELSESONOMRÅDE

8.1 Bestemmelsesområde #1 - miljøgate

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides miljøgate. En miljøgate er en hovedveg i et tettsted, som regel med gjennomgangstrafikk, med ulike fartsreducerende tiltak, tiltak som gjør vegen mer attraktivt for gående og syklende og tiltak som forbedrer stedsutviklingen og det estetiske inntrykket.

8.2 Bestemmelsesområde #2 - offentlig nærmiljøanlegg / aktivitetsområde

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates etablert et offentlig nærmiljøanlegg / aktivitetsområde på minimum på 2 dekar. Arealet skal opparbeides som et nærmiljøanlegg / aktivitetsområde tilpasset ungdommer i alderen 12-18 år. Området kan beplantes.

Ungdommer fra nærområdet skal gis anledning til å medvirke i innhold og utformingen av området. Plan for medvirkning skal godkjennes av fagmyndighet for idrett og friluftsliv i Trondheim kommune.

Med søknad om tiltak skal det følge en plan for utforming av anlegget som skal godkjennes av fagmyndighet for idrett og friluftsliv i Trondheim kommune.

§ 9 HENSYNSSONE

9.1 Bevaring naturmiljø - økologisk korridor

Innenfor hensynssone økologisk korridor tillates det ikke tiltak som forringer korridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører korridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

9.2 Bevaring kulturmiljø

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

9.2.1 Leinstrand kirke

Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten. Det tillates ikke etablert nye tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturmiljøet.

9.2.2 Ridehallen

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon, skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon. For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

9.3 Fareområde ras- og skredfare

Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med eldre reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

For områdene innenfor hensynssone ras- og skredfare, må skredsikkerhet og geoteknisk gjennomførbarhet av planen være dokumentert før reguleringsplan kan vedtas.

For de øvrige områder må geoteknisk gjennomførbarhet av planen være dokumentert før reguleringsplan kan vedtas.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV**10.1 Skolekapasitet**

Tilstrekkelig skolekapasitet og sikker skoleveg skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

10.2 Nærmiljøanlegg / aktivitetsområde

Før ny bebyggelse innenfor område for kombinert bebyggelse og anlegg KBA2 kan tas i bruk, skal nærmiljøanlegg / aktivitetsområde innenfor bestemmelsesområde #2 være opparbeidet.

10.3 Torg

Før ny bebyggelse innenfor område for framtidig kombinert bebyggelse og anlegg KBA1 kan tas i bruk, skal torg være opparbeidet.

10.4 Pendlerparkering

Før brukstillatelse for kontrollstasjon kan gis, skal pendlerparkeringsplasser være etablert og ferdigstilt.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).