



Kommunedelplan Klett 2022-2034 Reguleringsbestemmelser og retningslinjer

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 30.05.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

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, og offentlige tjenester
- å legge til rette for etablering av sosiale møteplasser
- å videreføre Klett som viktig landbruksområde

§ 1 AVGRENSNING

Planområdet er vist med planavgrensning på plankart merket Trondheim kommune, datert 13.11.2020, sist endret 27.04.2023.

§ 2 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

Der ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, gjelder bestemmelser og retningslinjer gitt ved kommuneplanens arealdel 2012-24.

§ 3 FORMÅL

Området avsettes til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

Næringsbebyggelse

Idrettsanlegg

Grav- og urnelund

Kombinert bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

- Parkering
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
 - Blå/grønnstruktur
- Landbruk, natur- og friluftformål samt reindrift LNFR
 - LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- Hensynssoner
 - Soner med særlig angitt hensyn
 - Bevaring naturmiljø
 - Bevaring kulturmiljø
 - Faresone
 - Ras- og skredfare
 - Flomfare
 - Infrastruktursone
 - Krav vedrørende infrastruktur
- Bestemmelsesområder
 - #1 Miljøgate
 - #2 Brukonstruksjon

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Krav om detaljregulering

Det skal utarbeides én reguleringsplan for hvert av områdene kombinert bebyggelse og anlegg KBA1 og KBA2, boligfelt B1, samt område for tjenesteyting, felt T4 og T5.

Områdene som åpner opp for boligbebyggelse skal tilrettelegges med en variert boligtypologi.

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 som skal godkjennes av lokal landbruksmyndighet.

4.4 Bygge- og anleggsfasen

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

Det skal 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 behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 ivaretas.

4.5 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til T-1442/2021.

I gul støysone tillates det støyfølsom arealbruk dersom alle boenheter har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

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.

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.

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.

4.7 Anlegg for varelevering og renovasjon

Retningslinje:

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

Retningslinje:

Det bør i alle saker dokumenteres at parkeringstilbudet til forflytningshemmede er tilfredsstillende. Disse plassene bør ha kortest mulig avstand til hovedatkomst 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 opparbeidelse av uterom og trafikkanlegg, inkludert gang- og sykkelveger, skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

Retningslinje:

Under opparbeidelse av felles uterom 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 "Aksomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal opprettholdes for å bevare karakteren til bygninger og anlegg.

4.12 Fremmede arter

Før det gjøres tiltak etter plan- og bygningsloven som innebærer graving, flytting av masser og lignende, må omfang av fremmede arter som kan utgjøre en høy økologisk risiko kartlegges. Ved funn av slike arter må det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

4.13 Trafikksikkerhet

I alle detaljplaner skal det gjøres vurderinger og dokumentasjon av trafikksikkerhet, framkommelighet og beredskap som må basere seg på helhetsbilde i området. Eventuelle behov for trafikksikkerhetstiltak skal følges opp som rekkefølgekrav i detaljplaner.

Notatet "Vurdering av trafikksikker skolevei til foreslått ny skoletomt i Klett sentrum" datert 28.09.2022 (byplankontoret) skal være retningsgivende for valg av trafikksikkerhetstiltak.

4.14 Forurenset grunn

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner må det gjøres grunnundersøkelser for å undersøke om grunnen er forurenset.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFØRMÅL - KBA1

5.1.1 Formål

Innenfor området tillates etablert bolig, tjenesteyting og forretning i form av detaljhandel.

Det skal opparbeides et torg innenfor området.

Torget skal være på minimum 500 m² 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.

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 eller offentlig veg.
Boliger skal ha 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 tjenesteyting, bolig, forretning og næring.
Boliger skal ligge mot nord og øst.

Som næring menes industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Næringsvirksomheten må ikke være til sjenanse for boliger når det gjelder for eksempel støy, åpningstider og trafikkavvikling.

5.2.2 Utnyttelse

Det tillates detaljhandel på totalt inntil 2000 m² BRA innenfor KBA2.
Det tillates etablert minimum 38 og maksimum 66 boenheter.

5.2.3 Utforming

Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg.
Boliger skal ha innganger atskilt fra andre formål/virksomheter.

For andre formål enn bolig skal minimum 20 % av fasadene mot fv 707 (Leinstrandvegen) bestå av vinduer. Vinduene skal ikke være tildekket.

Dersom andre formål enn bolig plasseres ved fv 707 (Leinstrandvegen), skal hovedinnganger være mot vegen. Inngangsnivå skal være i plan med gatenivået.

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.

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

5.3 BOLIGBEBYGGELSE B1

5.3.1 Formål

Innenfor området tillates etablert boliger.

5.3.2 Utnyttelse

Det tillates etablert minimum 20 og maksimum 34 boenheter.

5.3.3 Byggehøyde

Byggehøyde skal ikke overskride 11 meter på planert terreng.

5.4 IDRETTSANLEGG

Innenfor området tillates etablert idrettsanlegg.

5.5 TJENESTEYTING

Felt T1 skal benyttes til helse- og velferdssenter.

Felt T2 skal benyttes til barnehage.

Felt T3 skal benyttes til forsamlingslokale.

Felt T4 skal benyttes til skole

Felt T5 skal benyttes til barnehage.

5.5.1 Skole

Felt T4 skal benyttes til skole.

Innenfor feltet skal det sikres tilstrekkelig plass til etablering av kiss & ride klart adskilt fra fv 6682 (Heimdalsvegen). Ansatteparkering og besøksparkering skal løses på samme side av fylkesvegen som skolen.

Det skal etableres et vegetasjonsbelte innenfor T4 mot tilliggende vassdrag (Søra).

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Offentlig blå/grønnstruktur

Det tillates etablert turveg innenfor området. For vassdraget (Søra) med kantsoner gjelder følgende:

- tiltak som forringer området økologiske funksjon tillates ikke
- eksisterende vegetasjon skal bevares og utvikles
- ny kantsone skal etableres der det mangler

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1 - miljøgate

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides miljøgate. Det skal etableres ulike fartsreducerende tiltak, tiltak som gjør vegen mer attraktivt for gående og syklende, og tiltak som forbedrer stedsutviklingen og det estetiske inntrykket.

7.2 Bestemmelsesområde #2 - brukonstruksjon

Innenfor bestemmelsesområde #2 brukonstruksjon skal det opparbeides en gangbru for myke trafikanter. Gangbrua skal godkjennes av vegeier.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 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.

8.2 Bevaring kulturmiljø

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

8.2.1 *Leinstrand kirke*

Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, 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 skjemme kulturmiljøet.

8.3 Faresone 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.

8.4 Faresone flomfare

Innenfor hensynssone flom skal det ved utarbeiding av detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare.

8.5 Infrastruktursone - krav vedrørende infrastruktur

Innenfor infrastrukturene krav vedrørende infrastruktur, må tiltak avklares og godkjennes av rette fagmyndighet i Trondheim kommune. Bygninger, permanente eller midlertidige konstruksjoner eller trær skal ikke etableres i infrastrukturen.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Skolekapasitet

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

9.2 Miljøgate

Før ny skole innenfor område for tjenesteyting felt T4 kan tas i bruk, skal bestemmelsesområde #1 miljøgate være opparbeidet.

9.3 Torg

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

9.4 Vegetasjonsbelte

Før ny skole innenfor område for tjenesteyting felt T4 kan tas i bruk, skal vegetasjonsbelte innenfor T4 mot tilliggende vassdrag (Søra) være opparbeidet.

9.5 Brukonstruksjon

Før ny skole innenfor område for tjenesteyting felt T4 kan tas i bruk, skal gangbru over fv 707 (Leinstrandvegen) innenfor bestemmelsesområde #2 brukonstruksjon være ferdigstilt.

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

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Notat *Vurdering av trafiksikker skolevei til foreslått ny skoletomt i Klett sentrum*, datert 28.09.2022 (byplankontoret)

BYSTYRETS VEDTAK I MØTE 19.10.2023:

Bystyret er forelagt to alternativer for kommunedelplan Klett:

- *Kommunedelplan Klett 2022-2034 alternativ 1 som vist på kart i målestokk 1:4000, merket Trondheim kommune senest datert 27.04.2023 med bestemmelser senest datert 30.05.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 30.05.2023.*

- *Kommunedelplan Klett 2022-2034 alternativ 2 som vist på kart i målestokk 1:4000, merket Trondheim kommune senest datert 27.04.2023 med bestemmelser senest datert 30.05.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 30.05.2023.*

Bystyret vedtar alternativ 2.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Bystyret ber om at boliger tilpasset eldre skal inngå i planene ved detaljregulering av område B1. Dette er i tråd med kommunens strategi om flere hjemmeboende eldre, og at flere får mulighet til å bli gamle i egen bydel.

Bystyret ber kommunedirektøren om å igangsette et samarbeid med Statens Vegvesen slik at døgnhvileplasser for tungtransportsjåfører på nordre del av «Trekant-tomten» i det nye Klettkrysset snarlig kan etableres, for å erstatte plassene ved Circle K, og slik følge opp nasjonal plan for døgnhvileplasser.