



AREALDEL 2007-2018:
Kort innføring
Retningslinjer og bestemmelser
vedtatt av bystyret 27.09.2007

Innhold

INNHOOLD	2
1 KORT INNFORING I AREALDELEN	4
1.1.1 Hvordan forstå arealdelen	4
1.1.2 Fortettingsstrategi	4
1.1.3 Strategisk boligkart	4
1.1.4 Strategisk næringskart	4
1.1.5 Tilsluttende utbygging	4
1.1.6 Bybebyggelsesområder	4
1.1.7 Tettbebyggelse	5
1.1.8 Ervervsområder	5
1.1.9 Grønnstruktur	5
1.1.10 LNF - områder	5
1.1.11 Arealer for råstoffutvinning	5
1.1.12 Båndlagte områder	5
1.1.13 Bruk og vern av vassdrag og sjøområder	5
1.1.14 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	6
1.1.15 Institusjonsområder	6
1.1.16 Kirkegårder	6
1.1.17 Markagrensa	6
1.1.18 Nidelvkorridoren	6
1.1.19 Sentralt bysenter/avlastningssenter	6
1.1.20 Senterstruktur	6
1.1.21 Nye krav til uterom og parkering	6
2 RETNINGSLINJER FOR BRUK AV KART OG BESTEMMELSER	7
2.1 FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER	7
2.2 KOMMUNENS FRAMTIDIGE/OPPFØLGENDE AREALPLANLEGGING	7
2.3 PLANKRAV	7
2.3.1 Betydningen av plankravet i byggeområde framtidig bybebyggelse og byggeområde framtidig grønnstruktur	7
2.4 GRUNNLEGGENDE STRATEGIER OG RETNINGSLINJER	7
2.4.1 Medvirkning	7
2.4.2 Rekkefølgekrav	7
2.4.3 Krav om utbyggingsavtaler	8
2.4.4 Krav til lekearealer	8
2.4.5 Krav til uterom	8
2.4.6 Krav til parkering	9
2.4.7 Tilrettelegging for boligbygging	9
2.4.8 Tilrettelegging for næringsutbygging	9
2.4.9 Lokalisering av virksomheter (byggeområder)	9
2.4.10 Lokalisering av handel og service	10
2.4.11 Lokalisering av skoler og barnehager	10
2.4.12 Estetikk, identitet og landskapsmessig tilpasning	10
2.4.13 Kunst og kultur	10
2.4.14 Kulturminner og kulturmiljøer	10
2.4.15 Naturpregete områder og grønnstruktur	11
2.4.16 Sjø og vassdrag	11
2.4.17 Grav- og urnelunder	12
2.4.18 Utbyggers effekt på trafikksystemet	12
2.4.19 Universell utforming	12

2.4.20	<i>Drikkevann</i>	12
2.4.21	<i>Bakkeplanering og massedeponering</i>	13
2.4.22	<i>Energi</i>	13
2.4.23	<i>Fjernvarme</i>	13
2.4.24	<i>Krav til byggegrunn</i>	13
2.4.25	<i>Avfall</i>	13
2.5	FORTETTING OG UTVIKLING AV BYGGEOMRÅDENE	13
2.5.1	<i>Grønnstruktur</i>	13
2.5.2	<i>Planlegging i tettbebyggelse</i>	13
2.5.3	<i>Støyskjerming</i>	14
2.5.4	<i>Planlegging i bybebyggelse</i>	14
2.5.5	<i>Planlegging i ervervsområder</i>	14
2.6	LNF- OMRÅDENE	14
2.6.1	<i>Langsiktige forvaltningshensyn</i>	14
2.6.2	<i>Fradelinger og BRUKSENDRINGER</i>	14
2.6.3	<i>Vurdering av dispensasjonssøknader i LNF- områder</i>	14
2.6.4	<i>Byggetiltak i LNF innenfor Markagrensa og Nidelvkorridorer</i>	15
2.7	VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET	15
2.7.1	<i>Veger</i>	15
2.7.2	<i>Jernbane</i>	15
2.7.3	<i>Kollektivtrafikk</i>	15
2.7.4	<i>Gang- og sykkelveger</i>	15
2.7.5	<i>Turveger</i>	15
2.7.6	<i>Råstoffutvinning</i>	16
3	BESTEMMELSER	17
	<i>§1 Forholdet til kommunedelplaner</i>	17
	<i>§ 2 Forholdet til reguleringsplaner</i>	17
	<i>§ 3 Plankrav</i>	17
	<i>§ 4 Byggeforbud i 100-metersbeltet innenfor Nidelvkorridoren, langs Gaula og langs Vikelva</i>	17
	<i>§ 5 Rekkefølgekrav ved utbygging</i>	17
	<i>§ 6 Etablering av kjøpesenter</i>	18
	<i>§ 7 Krav til parkering og uterom</i>	18
	<i>§ 8 Byggeområder</i>	18
	<i>§ 9 Institusjonsområder</i>	19
	<i>§ 10 Landbruks-, natur- og friluftsområder</i>	19
	<i>§ 11 Anlegg for kulturformidling</i>	19
	<i>§ 12 Bygging over søppelfylling/deponi</i>	19

1 KORT INNFORING I AREALDELEN

1.1.1 HVORDAN FORSTÅ AREALDELEN

Arealdelen består av tre elementer, plankart, tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Plankartet er vist i 1:20 000/30 000 og angir den romlige organiseringen av arealbruken i kommunen. Sluttvedtak av arealdel 2007-2018 går foran tidligere arealdel. Bestemmelsene og plankartet har juridisk virkning, og avklarer prosedyrer for saksbehandlingen, rettsgyldighet for tidligere vedtatte planer, herunder kommunedelplaner og nærmere krav til bruken av områdene. Retningslinjene har ikke direkte juridisk virkning. De er bystyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og spørsmålstillinger som skal dokumenteres og vurderes i saksbehandlingen og henviser samtidig til andre vedtekter og forskrifter.

1.1.2 FORTETTINGSSTRATEGI

Trondheim kommune har en strategi om å fortette byen i eksisterende bebygde arealer. Fortettingsstrategien innebærer også at en andel av boligbyggingen skal skje i byomformingsområdene.

1.1.3 STRATEGISK BOLIGKART

Med strategisk boligkart menes et kart som viser hvilken utviklingsretning som antydes for boligutvikling ut over planperioden i et 30-årsperspektiv. Kartet viser forslag til nye boligområder og områder for næringsutvikling i forslag til kommuneplanens arealdel 2007-2018, samt piler som viser framtidig utviklingsretning for bolig. I tillegg vises sirkler for områder der det skal utarbeides kommunedelplaner.

1.1.4 STRATEGISK NÆRINGSKART

Med strategisk næringskart menes et kart som viser hvilken utviklingsretning som antydes for næringsutvikling ut over planperioden i et 30-årsperspektiv. Kartet viser forslag til nye boligområder og områder for næringsutvikling i forslag til kommuneplanens arealdel 2007-2018, samt piler som viser framtidig utviklingsretning for bolig. I tillegg vises sirkler for områder der det skal utarbeides kommunedelplaner.

1.1.5 TILSLUTTENDE UTBYGGING

Med tilsluttende utbygging menes at arealer til nye utbyggingsområder skal skje som utvidelser av eksisterende byggeområder, og ikke som utbygging av helt nye bydeler, såkalte satelitter.

1.1.6 BYBEBYGGELSESMOMRÅDER

Eksisterende bybebyggelse er sentrale byområder med eldre og ny bebyggelse der en ønsker å ta vare på eksisterende bebyggelsesstruktur og hvor det tillates varierte byggeformål med utgangspunkt å tilrettelegge et offentlig og privat service- og arbeidsplassstilbud, samt kulturtilbud, institusjoner og boliger.



innenfor disse områdene.



Framtidig bybebyggelse er områder der det er ønskelig med byomforming: en endring av arealbruk og bebyggelsens karakter. Dette er områder som i dag kan ha lav arealutnyttelse og uklar gatestruktur. Det forutsettes høy tetthet i disse områdene, og det er ønskelig med en blanding av forretninger, kontor, offentlig og privat service, samt boliger der det er naturlig. Det stilles krav om ny reguleringsplan for alle byggetiltak

1.1.7 TETTBEBYGGELSE

Tettbebyggelse er en samlekategori for mange typer arealbruk, men omfatter i all hovedsak boligområder, i tillegg er det innslag av institusjoner, offentlig og privat service, allmenntilleggsformål, næringsvirksomhet m.v. Områdene skal videreutvikles som boligområder, men også andre formål tillates i områder med god tilgjengelighet når dette lar seg forene med omgivelsene. I enkelte framtidige områder for tettbebyggelse er det angitt at det kun skal tillates boligutbygging

1.1.8 ERVERVSOMRÅDER

Ervervsområder er arealer som forbeholdes privat og offentlig næringsvirksomhet av alle typer. Det skal ikke etableres boliger i områdene, med mindre særlige grunner taler for dette.

1.1.9 GRØNNSTRUKTUR

Eksisterende grønnstruktur er areal som er regulert til offentlige friområder eller areal til spesialområde friluftsliv og klimavernsoner i tilknytning til bebyggelsen, samt isolasjonsbelte i tilknytning til industrivirksomheter.

Framtidig grønnstruktur omfatter arealer som har stor betydning for ivaretagelse av landskap, biologisk mangfold, rekreasjon, lek og turdrag. Dette er de ube-



bygde arealene som det er viktigst å beholde ubebygde. Byggeområde grønnstruktur omfatter både areal som forutsettes disponert av allmennheten og områder som er den ubebygde delen av private tomter - og som fortsatt skal være privat areal. Byggeområde grønnstruktur kan i reguleringsplaner være både friområde, fellesområder, boligformål, industriformål ol. Det stilles krav om ny reguleringsplan for alle byggetiltak innenfor disse områdene.

1.1.10 LNF - OMRÅDER

LNF-områdene omfatter utmarks- og jordbruksområdene i kommunen inklusive store friluftsområder, samt regulerte friareal innenfor markagrensa og i strandsonen på Byneset. Innenfor LNF-områdene vil det også forekomme eksisterende enkelttomter for bolig eller virksomheter samt mindre boliggrupper. Eksisterende reguleringsplaner gjelder fortsatt i LNF-områdene.

I LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggevirkosomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gardens eget ressursgrunnlag vil også inngå i landbruksbegrepet. Ang. stedbunden næring: Se Veileder til plan- og bygningsloven og Landbruk pluss.

1.1.11 AREALER FOR RÅSTOFFUTVINNING

Med areal for råstoffutvinning menes massetak for uttak av grus og pukk.

1.1.12 BÅNDLAGTE OMRÅDER

Båndlagte områder er områder der arealbruk forutsettes nærmere avklart gjennom reguleringsplan.

1.1.13 BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDER

Bruk og vern av vassdrag og sjøområder omfatter strandsonen, Nidelva og de vernede vassdragene Gaula og Vikelva samt Nidelvkorridoren. Dette er viktige arealer i overordna grønnstruktur. For Gaula, Vikelva og Nidelva skal det ikke foretas tiltak i vannstrengen uten at hensynet til natur, landskap, kulturminner og friluftsliv er ivarettatt. I tillegg fastsetter planen at det innenfor strandsonen ikke skal tillates byggetiltak innen-

for 100m-beltet utenfor tettbygd strøk, med mindre det gagnar friluftslivet. Det er byggeforbud i 100m-beltet langs Nidelva oppstrøms Stavne jernbanebru og langs Gaula.

1.1.14 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet er delt i seks kategorier, hvorav bare terminalområder er en arealkategori, mens de øvrige er angitt med linjer som representerer selve vegtraseen med tilhørende sideareal og planlagte utvidelser. Formålet omfatter også eksisterende og framtidige turvegtraseer, som er en viktig del av infrastrukturen for gående og syklende. Turveger forbinder store og små natur- og rekreasjonsområder med hverandre. I områder hvor linjesymbolet ikke dekker hele vegarealet, skal dette ikke forstås som om at vegreguleringen oppheves. Dette gjelder f.eks. i Tonstadkrysset og Sluppenområdet. Øvrige vegger er ikke angitt som viktig del av kommunikasjonssystemet, men er vist som en illustrasjon på kartet.

1.1.15 INSTITUSJONOMRÅDER

Institusjonsområder er eiendommer der bygningsmassen, bruk av bygningene og grøntarealene rundt, har en gjensidig sammenheng historisk eller i dag. Institusjonsområdene har viktige grønne verdier, er viktige ledd i den sammenhengende grønnstrukturen og kan være både i privat og i offentlig eie. Historiske, arkitektoniske og grønne verdier skal vektlegges ved en eventuell utbygging innenfor institusjonsområdene.

1.1.16 KIRKEGÅRDER

Kirkegårder omfatter regulerte og planlagte grav- og urnelunder. Arealene inngår som en viktig del av den sammenhengende grønnstrukturen.

1.1.17 MARKAGRENSA

Markaområdene er avgrenset av markagrensa, sist revidert av bystyret 25.09.2003, med justering i bystyrets vedtak 27.09.2007. Det gjelder særskilte retningslinjer for området.



1.1.18 NIDELVKORRIDOREN

Nidelvkorridoren er avgrenset av Nildevkorridorgrense og angir området langs Nidelva hvor det i henhold til retningslinjene skal tas spesielle hensyn. Nidelvkorridoren oppfattes som ei markagrense.

1.1.19 SENTRALT BYSENTER/AVLASTNINGSSENTER

Sentralt bysenter/avlastningssenter angir hvilke områder som tidligere kunne unntas fra rikspolitiske bestemmelser om kjøpesenterstopp, dvs. hvor det kan etableres butikker som samlet har en grunnflate over 3000 m². Etter at rikspolitisk bestemmelse ble opphevet i 2004, erstatter arealdelen med bestemmelser denne.

1.1.20 SENTERSTRUKTUR

Trondheim kommune deles inn i to typer senterområder, bysenter og lokalsenter. Midtbyen, Lade – Leangen og Tiller er bysentra, de øvrige sentra er lokalsentra.

1.1.21 NYE KRAV TIL UTEROM OG PARKERING

Det foreslås innført nye normer for avsetting av areal til uteopphold og parkering i plan- og utbyggingsaker. Normene består av bestemmelser til kommuneplanens arealdel og med supplerende retningslinjer og råd i egne veiledere. Normene erstatter tidligere kommunal vedtekt til plan og bygningslovens § 69.

2 RETNINGSLINJER FOR BRUK AV KART OG BESTEMMELSER

2.1 Forholdet til gjeldende planer

Hvilke planer som gjelder foran gamle planer/ nye planer framgår av bestemmelsenes § 1 og § 2

2.2 Kommunens framtidige/oppfølgende arealplanlegging

Kommuneplanens arealdel forutsetter at det vil bli utarbeidet egne kommunedelplaner for følgende områder:

- Klett
- Nyhavna
- Dragvoll (avventer resultat KS1-utredning for campusutvikling NTNU/HiST)
- Tiller, jf. bystyrets vedtak 27.09.2007

Transportplan for Trondheim 2007-2015 skal tillegges vesentlig vekt i den samlede areal- og transportpolitikken. Det vises spesielt til foreslått hovedruter for sykkel og til omtale av miljøutfordringer langs hovedvegnettet.

2.3 Plankrav

I bestemmelsenes § 3 angis i hvilke tilfeller det må utarbeides reguleringsplaner før man kan iverksette bygge- og anleggstiltak.

2.3.1 BETYDNINGEN AV PLANKRAVET I BYGGEOMRÅDE FRAMTIDIG BYBEBYGGELSE OG BYGGEOMRÅDE FRAMTIDIG GRØNNSTRUKTUR

Byggeområde framtidig bybebyggelse

For tiltak i framtidig bybebyggelse skal ny reguleringsplan sikre helhetlige løsninger i samsvar med intensjonene i arealdelen.

Byggetiltak kan tillates uten krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltakene ikke vanskeliggjør framtidig utnyttning av arealene i samsvar med arealdelens intensjoner.

Byggeområde framtidig grønnstruktur

Ny reguleringsplan som omfatter byggeområde framtidig grønnstruktur skal ikke vise byggetiltak innenfor område vist som grønnstruktur. Byggeområde grønnstruktur kan i reguleringsplan være vist som utbyggingsformål etter pbl § 26.1, 1. ledd. Avgrensning av grønnstruktur forutsettes da på reguleringsplan fastsatt med byggegrense.

Dersom det kan dokumenteres, ut fra en samlet gjennomgang for et større område, at sammenhengende grøntdrag/landskap opprettholdes og at grønne verdier ivaretas i henhold til temaplaner og temakart, kan reguleringsplanen avvike fra avsnittet over.

Trondheim kommune har egen veileder for utarbeidelse av reguleringsplanert: [Lenke til veileder på internett](#)

2.4 Grunnleggende strategier og retningslinjer

2.4.1 MEDVIRKNING

Berørte parter skal være trukket aktivt med i planprosessen, og gis anledning til å øve innflytelse på alle utbyggingsprosjekter, slik det er gjort rede for i Lokal Agenda 21. Arbeidsformer og samarbeidsrutiner som vektlegger slik medvirkning skal være dokumentert ivaretatt ved alle utbyggingsprosjekter.

2.4.2 REKKEFØLGEKRAV

Generelt

Kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og reguleringsplaner kan inneholde krav om at tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert før utbygging kan finne sted.

Skole- og barnehager

Skole- og barnehagedekning skal alltid vurderes ved alle boligprosjekt og utbygging skal avklares i henhold til bestemmelsenes §5. I større reguleringssaker med mer enn 50 boliger skal det, dersom det i henhold til kommunens beregninger er underdekning med barnehager, avklares behov for barnehagetomt.

2.4.3 KRAV OM UTBYGGINGSAVTALER

Forutsigbarhetsvedtak, pbl. § 64 a:

1. Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 64 a, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger for utbygging innenfor planområdet.

2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

3. Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

4. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/ 1993, "Avgifter/ kostnadsoverveltning" opprettholdes.

5. Aktuelle kommunale dokumenter

Dokumenter som kommuneplanens arealdel og boligprogrammet gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel skolekapasitet, eksisterende infrastruktur og geotekniske forhold.

2.4.4 KRAV TIL LEKEAREALER

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til uterom, fellesareal, friområde eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjennomføres en totalvurdering av lekeplassituasjonen og skaffes fullverdig erstatning dersom vurderingen tilsier det. Erstatning bør også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

Alle offentlige lekeområder skal ha mest mulig trafiksikker adkomst og være tilgjengelige og tilrettelagt for orienterings- og bevegelsehemmede der dette er terrengmessig mulig. Barn og unge bør få uttale seg om hvilke aktiviteter det skal legges til rette for. Større leke- og flerbruksområder bør legges i tilknytning til turdrag eller andre større grøntområder.

2.4.5 KRAV TIL UTEROM

For å sikre fortetting med tilstrekkelig bokvalitet og sikre befolkningens, og særlig barn og unges helse og trivsel, skal det i plan- og utbyggingsaker med nye boliger avsettes gode uteoppholdsareal på egen grunn i form av definerte uterom for individuell og felles bruk, herunder lek.

Uterom for felles bruk skal opparbeides for ulike typer bruk som opphold, lek og spill for barn og unge, med nødvendig utstyr. Lekeplass skal fortrinnsvis plasseres på terrengnivå. Kommunen kan kreve at utformingen av lekearealer gjøres i samråd med barn og unge.

Kommunen kan i særskilte tilfelle tillate at uterommet avsettes på nytt eller eksisterende offentlig friområde. Hvordan areal- og kvalitetskravene er ivarett skal være vist i egne saksbilag. Disse skal legges til grunn for

opparbeidelse av uterommet.

For øvrig bør kommunens veileder for uterom legges til grunn for utformingen. (*Under arbeid*)

2.4.6 KRAV TIL PARKERING

For å begrense biltrafikkøkningen i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere, syklister og kollektivtrafikanter og motvirke uønskede virksomhetsetableringer, skal mulighetene for arbeidsreiseparkering og parkering til forretninger begrenses gjennom maksimalnormer og gjennom restriksjoner på overflateparkering.

For å unngå problemer med uønsket parkering i offentlige gater, skal det etableres tilstrekkelig med parkeringsplasser for biler og andre motorkjøretøy og sykler på egen grunn. Parkeringsadgangen på offentlige gater skal reguleres for å sikre tilgjengeligheten for prioriterte grupper som besøkende og forflytningshemmede.

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal for å oppfylle begge kravene, skal areal til uterom prioriteres foran areal til parkering.

Dersom kravet fravikes skal det i en parkeringsplan redegjøres for konsekvenser for omgivelsene og foreslås eventuelle avbøtende tiltak.

Plasseringen av parkeringsplassene og fordelingen mellom de ulike kategoriene plasser for biler og sykler skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge søknad om plan eller tiltak. Det bør settes av en nødvendig andel min 5 % til parkering for forflytningshemmede og en tilstrekkelig andel plasser for besøkende.

For øvrig bør kommunens veileder for parkering legges til grunn for utformingen. (*Under arbeid*)

2.4.7 TILRETTELEGGING FOR BOLIGBYGGING

Arealbehov

Arealbehovet i 12-årsperioden har vært styrende for hvor mye areal som foreslås brukt til boligformål. Det er tatt utgangspunkt i en utbyggingstakt på 1.400 boliger fram til 2008, 1.100 boliger pr år i resten av perioden.

Det er tatt høyde for usikkerhet omkring avgang av boliger, markedsmessige endringer og mer innflytting. Fortettingsstrategien innebærer at en andel av ny boligbygging skal skje i byomformingsområdene. Dette blir tette byområder med byboliger. Videre legges det til rette for videre fortetting i den eksisterende tettbebyggelsen.

2.4.8 TILRETTELEGGING FOR NÆRINGSUTBYGGING

Arealbehov

Arealdelen viser totalt ca 1200 dekar brutto framtidige ervervsområder.

Tetthet/lokalisering

Minimumsnivået for utbyggingstettheten i næringsarealene tar utgangspunkt i to faktorer:

- nærhet til hovedkollektivårer (stamruter)
- hvilket utbyggingsformål som området er avsatt til

Hovedstrategien i arealdelen er å konsentrere virksomheter langs de viktigste transport- og kollektivlinjene. Områdene innenfor "framtidig bybebyggelse" har generelt god tilgjengelighet både regionalt og innenbys uten bruk av privatbil. I disse områdene forutsettes det en tomteutnyttning over 160%. I rene virksomhetsområder legges det til grunn et litt lavere nivå på utbyggingstettheten varierende fra 120%-140% avhengig av avstand til hovedkollektivårer.

2.4.9 LOKALISERING AV VIRKSOMHETER (BYGGEOMRÅDER)

Virksomheter skal lokaliseres i byggeområde for virksomhet og byggeområde for bybebyggelse, eventuelt i byggeområde for tettbebyggelse hvor det ut fra dagens bruk kan dokumenteres at næringsvirksomhet lar seg forene med omgivelsene.

Arbeids- og/eller besøkintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivtrafikktilgjengelighet, primært innenfor "kollektivbuen", definert som områdene innenfor en avstand på 400 meter fra busskorridorene fra Midtbyen og ut til henholdsvis Leangen, Sluppen og Ila, samt Marienborg.

Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet og lav besøktintensitet bør lokaliseres nær hovedvegnettet, i områder med dårligere kollektivtilgjengelighet.

2.4.10 LOKALISERING AV HANDEL OG SERVICE

Spesialiserte og unike forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som omland, bør lokaliseres i område angitt som "sentralt bysenter" i Midtbyen. Spesialiserte forretnings- og servicetilbud som allerede finnes i Midtbyen kan alternativt lokaliseres i øvrige "sentralt bysenter" (avlastningssentrene). I avlastningssentrene prioriteres varegrupper med noe større arealbehov.

Nærservice skal lokaliseres innen gangavstand fra bosettingen. I boligområder bør ikke nattåpne forretninger tillates.

Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende (motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesentre mm) bør lokaliseres i byggeområde for virksomheter.

Lokalisering av forretnings- og servicevirksomhet i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltaks-haver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige/hensiktsmessige areal i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk.

Retningslinjer for lokalsentre

Lokalsentrene er kun markert som punkt på kartet. Lokalsenterets omfang må vurderes konkret i de enkelte sakene, men de skal være konsentrert og ikke større enn at det sikres korte avstander og god oversikt. Det skal legges vekt på god tilgjengelighet for og prioritering av fotgjengere, og uterom skal opparbeides med høy standard. Busstopp skal ligge i eller i direkte tilknytning til senteret. Det skal legges stor vekt på trafikk-sikkerhet i og omkring senteret. Første etasje i nybygg skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.

Bestemmelsenes § 6 omhandler handel.

2.4.11 LOKALISERING AV SKOLER OG BARNEHAGER

Skoler og barnehager skal tilfredstille areal- og funksjonskrav som er satt i eller i medhold av forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager.

Veileder:

Planretningslinjer om funksjons- og arealprogram for kommunale barnehager i Trondheim: [Lenke til nettside.](#)

2.4.12 ESTETIKK, IDENTITET OG LANDSKAPSMESSIG TILPASNING

Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging og fremme gode gate- og uterom. Det skal legges særlig vekt på tiltakets/bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Bebyggelsen skal underordne seg byens viktige landskapstrekk: Høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, åsene, skrentene, det åpne jordbrukslandskapet, sammenhengende vegetasjonsbelter, trær med silhuettvirkning og markante enkelttrær.

2.4.13 KUNST OG KULTUR

Trondheim kommune mener det er svært viktig at kunst og kultur vies stor plass ved utbyggingsprosjekter, spesielt i sentrale deler av byen og i tilknytning til bydelssentrene, i samsvar med intensjonene i kommuneplanens strategidel.

Bestemmelsenes § 11 omhandler krav til lokalisering av anlegg for kulturformidling.

2.4.14 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

Forholdet til kulturminner er regulert av kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Kommunen har et selvstendig ansvar for å ivareta sine kulturminner og kulturmiljøer ved hjelp av plan- og bygningslovens regler.

KULTURMINNEMYNDIGHET

For kulturminner i grunnen i middelalderområder, dvs Middelalderbyen Trondheim samt kirker, kirkegårder, klostre og andre kirkelige anlegg samt borger, befestninger og rester av disse samt andre stående bygninger

fra middelalderen, er riksantikvaren myndighet.

For øvrige kulturminner i grunnen er fylkeskommunen myndighet.

For fredede bygg og anlegg er riksantikvaren myndighet. For øvrige verneverdige bygg og anlegg er kommunen myndighet.

Det betyr at det er disse som gir tillatelser eller dispensasjoner etter kulturminneloven og plan- og bygningsloven.

HVEM GIR RÅD OM KULTURMINNER

Byantikvar, fylkeskommune og riksantikvar gir råd om kulturminner.

BYGGETILTAK I GRUNNEN

Aktsomhetskravet i kulturminneloven om meldeplikt om fornminnefunn i grunnen gjelder generelt for hele kommunen.

For avmerkede områder i temakart kalt Aktsomhetskart for kulturminner i grunnen, gjelder skjerpede krav om melding, alle tiltak i grunnen skal meldes på forhånd til riksantikvaren. [Temakart på internett.](#)

BYGGETILTAK I BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

For tiltak i bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, eller som inngår i kommunens temakart "Antikvarisk klassifisering av bebyggelsen", kan kommunen kreve at det tas hensyn til slike verdier. Med sikte på bevaring av bygninger og anleggs karakter kan det kreves at takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes.

2.4.15 NATURPREGETE OMRÅDER OG GRØNNSTRUKTUR

Ved bygge og anleggstiltak skal hensynet til landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon, være vurdert og dokumentert ivaretatt i henhold til temaplaner/temakart.

Det skal legges vekt på økologiske arealprinsipper. Det vektlegges sammenhengende grøntdrag med variasjon i naturtyper.

I områder med verdi svært viktig (A) for biologisk mangfold, og vilt (Temakart: Biologisk mangfold, verdi naturtyper DN, Biologisk mangfold, verdi naturtyper TK og Viltkart), skal det ikke tillates bygge- og anleggstiltak. [Temakart på internett.](#)

I områder svært viktig for vilt (A) eller med verdi viktig (B), svært viktig lokalt (C), viktig lokalt (D) for biologisk mangfold, samt større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, jf temakart nevnt over, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

Det bør utarbeides skjøtselsplaner for kirkegårdene som ivaretar kirkegårdens historie, kulturverdier og særegne plante- og dyreliv.

2.4.16 SJØ OG VASSDRAG

Strandsonen langs sjø

Det skal ikke tillates byggetiltak i 100-metersbeltet utenfor tettbygd strøk dersom ikke tiltaket fremmer det allmenne friluftslivet og har forankring i helhetlig regionalt perspektiv. Regionale mål i "Strandsonenplan for Trondheimsregionen" (Inntatt i fylkesdelplan "Ny giv" vedtatt 2003) skal legges til grunn. ["Ny Giv" på internett.](#)

Nidelva og de vernede vassdragene Gaula og Vikelva

Tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd i vannstrengen bør ikke tillates uten at hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser er ivaretatt.

Nidelvkorridoren

Innenfor deler av Nidelvkorridoren som ikke omfattes av byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal punkt 2.4.14 om naturpregete områder og grønnstruktur vektlegges særskilt. Utbyggingstiltak i strid med dette bør ikke tillates. I LNF- områder innenfor Nidelvkorridoren skal dispensasjoner behandles i tråd med punkt 2.6.4. Byggetiltak i LNF innenfor Markagrensa og Nidelvkorridoren.

2.4.17 GRAV- OG URNELUNDER

Kirker og kirkegårders nærmeste omgivelser har verdi som symbolske, arkitektoniske og kulturelle anlegg, som bør tas hensyn til ved bygge- og anleggstiltak.

Ved igangsetting av regulering av "framtidig tettbebyggelse" på følgende områder: Flatåsen, Tiller Øst, Utleir, Brundalen/ Granåsen, Vikåsen, Ranheim og Grilstad, skal behov og egnethet for urnelund (minimum 10 dekar) være vurdert og utredet i samarbeid med Trondheim kommune og Kirkelig Fellestråd før planen sendes til 1.gangs behandling.

2.4.18 UTBYGGERS EFFEKT PÅ TRAFIKKSYSTEMET

Ved byggetiltak, regulerings- og bebyggelsesplaner skal det tas hensyn til virkningene for trafikksikkerhet, framkommelighet på berørt vegnett og tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport.

2.4.19 UNIVERSELL UTFORMING

Målet med universell utforming er god tilgjengelighet på alle områder slik at alle skal ha samme muligheter til personlig utvikling, samfunnsdeltakelse og livsutfoldelse.

Universell utforming innebærer at bygg og uteområder formes og vedlikeholdes på en slik måte at flest mulig kan leve, bo og bruke byen uten spesiell tilrettelegging eller hjelp. Det er et delmål at minst 50% av alle nye boliger skal være utformet etter prinsippene for universell utforming. Enkeltmenneskenes opplevelse av livskvalitet øker når byens boliger, gater, plasser, privat og offentlig service, handel og arbeidsplasser i størst mulig grad er funksjonelle for alle. Ved å ta hensyn til krav synshemmede, hørselshemmede, bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede har for bruk av omgivelser, blir omgivelsene bedre og mer funksjonelle for alle.

- Universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utførelse ut fra prinsipper trukket opp i sak om "Trondheim – en funksjonsvennlig by"
- Universell utforming legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet
- Sammen med veileder til byggeforskriften, TEK, skal anbefalte løsninger i Trondheim kommunes "[Veileder publikumsbygg](#)" og "Veileder flerleilighetsbygg" (*ferdig 2007*) vurderes som minstekrav der det stilles krav om universell utforming.

Det vises til rundskriv T-5/99 og veileder HO-3/2004 – Bygg for alle

2.4.20 DRIKKEVANN

Jonsvatnet og Leirsjøen er drikkevann for Trondheim kommune.

Jonsvatnet

Det vises til kommunedelplan for Jonsvatnet, 26.05.94

Eiendommer i nedslagsfeltet er pålagt forskjellige rådighetsbegrensninger for å begrense forurensning. Rådighetsbegrensningene er tinglyst på hver enkelt eiendom.

Det er lagt rådighetsbegrensninger på allmennhetens aktiviteter i nedslagsfeltet. Disse begrensningene fremgår av de gamle Jonsvannskjønnene. Disse gamle rådighetsbegrensningene ovenfor allmennheten vil bli revidert og samlet i ny lokal drikkevannsforskrift (vedtas i løpet av 2007).

Veileder

EUs vanddirektiv

2.4.21 BAKKEPLANERING OG MASSEDEPONERING

Veileder

Trondheim kommunes har utarbeidet saksbehandlerveileder om deponier. ([Intranett – byplankontoret](#))

2.4.22 ENERGI

Varmeanlegg i ny utbygging

Sammen med byggesøknad skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens energiregnskap og gjøres rede for alternative varmeanlegg.

2.4.23 FJERNVARME

Det vises til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66 a. og Trondheim energi sitt konsesjonsområde for fjernvarme. [Lenke til kart konsesjonsområde.](#)

2.4.24 KRAV TIL BYGGEGRUNN

Det vises til Temakart (vedlegg 5-9): Aktsomhetskart forurenset grunn, Aktsomhet nedlagte deponi, Kvikkleire faregradskart, Flomsonekart Nidelva og Gaulosen. NVE retningslinje 1-2007 ”Retningslinjer for planlegging og utbygging i faresoner langs vassdrag” (www.nve.no) skal ivaretas. Nærmere veiledning er gitt i Trondheim kommunes veileder for arealplaner og byggesaker. (*Under utarbeidelse*)

2.4.25 AVFALL

Søknad om byggetiltak over 300 m², og rivetiltak over 100 m² må levere avfallsplan før igangsettingsstillatelse blir gitt i samsvar med Avfallsforskriftens. Levering av sluttrapport settes som vilkår for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kommunen kan treffe bestemmelser om hvilke avfallsløsninger som skal benyttes ved utbygging/rehabilitering. Ved utbygginger over 1000 m² bruttoareal skal utbygger lage en plan for avfallshåndtering. Det skal legges ved en vurdering av søppelsug.

2.5 Fortetting og utvikling av byggeområdene

Trondheim skal videreføre gjeldene fortettingsstrategi og legge vekt på å fortette byen med betydelig vekt på byomforming av bebygde områder. Det stilles krav til tetthet i bestemmelsene, § 8.1. For næringsvirksomhet angir retningslinje 2.5.5 høyest tetthet nær hovedkollektivårer.

2.5.1 GRØNNSTRUKTUR

Trondheim skal planlegges som en by med grønt preg selv om byen fortettes. Viktig er å ivareta de store naturområdene, jordbrukets kulturlandskap og leke- og rekreasjonsarealer i nærheten av der folk bor og arbeider, sammen med en sammenhengende grønnstruktur og turvegnett mellom disse. Grønnstrukturen i tettbebyggelsen skal planlegges som en forlengelse av de store natur- og rekreasjonsområdene inn i tettbebyggelsen, og skal også fungere som buffer mellom jordbruksarealer og tettbebyggelse.

Byfortettingen skal ikke gå på bekostning av de grønne lungene.

2.5.2 PLANLEGGING I TETTBEBYGGELSE

Ved planlegging i tettbebyggelse ønskes at områdene skal videreutvikles som boligområder, men også andre formål tillates i områder med god tilgjengelighet når dette lar seg forene med omgivelsene. I enkelte framtidige områder for tettbebyggelse er det angitt at det kun skal tillates boligbygging.

Bestemmelsenes § 8.1 angir ønsket tetthet i byggeområde eksisterende og framtidig tettbebyggelse.

Det skal vektlegges en variert boligstruktur ut fra en vurdering av tiliggende områders boligtyper.

Det er et mål å få en større andel familieleiligheter og en mindre andel ettromsleiligheter i sentrale strøk.

2.5.3 STØYSKJERMING

Støyskjerming skal primært skje ved lokal skjerming av uteoppholdsplass og eventuelt ved fasadeisolering.

2.5.4 PLANLEGGING I BYBEBYGGELSE

Eksisterende bybebyggelse

I byggeområder for eksisterende bybebyggelse skal det bygges ut i samsvar med eksisterende steds karakter. Dette innebærer at gatestruktur, gaterom, plasser og parkrom bevares i størst mulig grad. Bebyggelse og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk. Det skal legges særlig vekt på estetiske og arkitektoniske kvaliteter, ref. rundskriv H-7/97 fra Kommunal- og miljøverndepartementet.

Ved boligfortetting i byggeområder for bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur, gode uteoppholdsareal og trygg atkomst til rekreasjonsområder.

Framtidig bybebyggelse

I områder for framtidig bybebyggelse bør det, når dette er naturlig, legges til rette for kombinasjon av virksomheter og boliger, og det skal vektlegges en variert boligstruktur.

På Brattøra må det legges vekt på at utbygging skjer på en måte som er forenlig med tilgrensende virksomhet på havneområdet.

Kommunedelplaner og reguleringsplaner i områder for framtidig bybebyggelse skal ivareta følgende:

- å definere rammer for helhetlig bymessig utvikling og at fellesanlegg, utforming av uteoppholdsareal og trafikk løsninger sees i sammenheng innenfor området som helhet
- å vurdere virkemidler for gjennomføringen, herunder plankrav
- å gi retningslinjer som sikrer området effektiv arealbruk og estetisk og funksjonell kvalitet

Ny reguleringsplan i henhold til bestemmelsenes § 3 skal ivareta de samme kvalitetene.

2.5.5 PLANLEGGING I ERVERVSOMRÅDER

I ervervsområder inngår alle typer næringsvirksomhet, også offentlig virksomhet kan inngå.

Ervervsområder inntil 300 meter fra hovedkollektivåre (stamruter) vist på temakart bør ha en arealutnyttelse (TU) på minimum 120%. I øvrige områder for næringsvirksomhet bør det tilstrebes god arealutnyttelse, og det bør legges vekt på akseptable gangavstander til kollektivholdeplasser. [Lenke til temakart.](#)

Unntak fra bestemmelsenes § 8.5 om forbud mot nye boliger kan vurderes ut fra en helhetlig plan for et større område hvor det kan dokumenteres særskilte arealplanmessige begrunnelser for dette.

2.6 LNF- områdene

2.6.1 LANGSIKTIGE FORVALTNINGSHENSYN

I LNF- områder bør hensynet til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap legges til grunn for landbruk, vern og allmenn rekreasjon, jf temakart i grønn kommunedelplan, markaplanen og landbruksplanen. Kantvegetasjonen og åkerholmer som er viktig for naturmiljø og landskap bør bevares og utvikles. Skjøtsel av kantsoner i henhold til landbrukets krav kan gjennomføres når disse hensynene er ivaretatt.

2.6.2 FRADELINGER OG BRUKSENDRINGER

Fradeling til boligformål og andre tiltak som medfører nye boenheter tillates ikke.

Bruksendring fra hytte til bolig tillates ikke.

2.6.3 VURDERING AV DISPENSASJONSSØKNADER I LNF- OMRÅDER

Forslag til tiltak i LNF-områder skal bare tillates på bakgrunn av en konkret dispensasjonsvurdering. For endringer på boligeiendommer skal blant annet legges vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen, estetiske hensyn, helhetlige kulturlandskapsvurderinger, tilfredsstillende planløsning etc.

Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte disse til annen virksomhet, kan dette vurderes som særlig grunn for å gi dispensasjon, dersom endring kan forsvares ut fra landbruks-

virksomheten og forutsatt at bygningenes uttrykk og form opprettholdes. Ved vurderingen skal det legges vekt på følgende momenter:

- type virksomhet
- bygningenes egnethet til ønsket bruk
- trafikkmessige forhold, parkeringsdekning og annen offentlig infrastruktur
- bevaring/vedlikehold av bygningsmassen
- utomhusarealer/helhetlig kulturlandskap
- lokalisering

2.6.4 BYGGETILTAK I LNF INNENFOR MARKAGRENSA OG NIDELVKORRIDORER

Tilbygg/påbygg og nybygg på fritidseiendommer innenfor markagrensa bør ikke tillates. For svært små hytter kan det likevel tillates mindre tilbygg/påbygg slik at hyttens størrelse totalt blir 25 m² BTA.

Søknad om tilbygg/påbygg og nybygg knyttet til boligeiendommer innenfor markagrensa skal normalt vurderes særlig strengt, herunder pkt 2.6.1-3.

Ut over dette skal man bli vektlegge følgende i vurderingen av om det kan foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon:

- Om boligen er godkjent og/ eller ligger i et boligområde
- Behovet for utvidelse i forhold til boligens funksjonalitet
- Om byggetillatelse påvirker allmennhetens ferdsel eller medfører at området fremstår som klart privatisert.

2.7 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

2.7.1 VEGER

Hovedveger skal gi god framkommelighet for kjøretrafikken. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler, og vektlegging av planskilt kryssing for andre trafikantgrupper.

2.7.2 JERNBANE

I plan og byggesaker som berører arealer inntil 50 meter på hver side av dagens jernbanespor mellom Trondheim S og Malvik grense skal det tas hensyn til framtidig utbygging til dobbelspor.

2.7.3 KOLLEKTIVTRAFIKK

Langs hovedårene for kollektivtrafikk skal buss og trikk sikres god framkommelighet, eventuelt gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak. Det skal sikres gode gangforbindelser fram til holdeplassene.

2.7.4 GANG- OG SYKKELVEGER

Ved ny utbygging skal hensynet til viktige gangforbindelser tillegges vekt. Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i tråd med retningslinjer i transportplan for Trondheim.

2.7.5 TURVEGER

Turveg bør tilpasses landskapet og gå i turdrag som gir varierte opplevelser med grønne omgivelser, lav trafikkmengde og særlig gode trafiksikkerhetstiltak. Turdraget som turvegen følger bør videre:

- ha en minimum bredde på 30 meter
- ha større utvidelser av hensyn til variert aktivitet og opplevelse samt biologisk mangfold
- opparbeides og videreutvikles på en måte som muliggjør skiløype om vinteren der dette er naturlig
- ha begrenset bredde bare over kortere strekninger

Framtidig turveg skal ha avstand fra senterlinje til byggegrense mot annet utbyggingsformål på 5 meter eller mer, der forholdene tillater det.

Atkomster til turdrag og snarveger skal ivaretas i regulerings- dele- og byggesaker og sikres/eventuelt erstattes.

Turveg vist i LNF- område skal ikke være til hinder for landbruksdrift, samtidig som driften ikke skal hindre

tilgjengelighet til og bruk av turvegen.

2.7.6 RÅSTOFFUTVINNING

Ved større uttaksområder bør det utarbeides reguleringsplan i etapper. Ved hver etappe bør terrenget tilpasses etterbruken innen to år. Dette ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplan.

3 BESTEMMELSER

§1 FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLANER

Følgende kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel 2007 - 2018:

- *Kommunedelplan for Elgeseter vedtatt 30.09.99. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.*
- *Kommunedelplan for Ila vedtatt 23.11.00. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.*
- *Kommunedelplan for havneområdene vedtatt 28.06.01. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.*
- *Kommunedelplan for Marienborg vedtatt 19.06.03. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.*
- *Kommunedelplan for Jonsvannsområdet vedtatt 26.05.94.*
- *Kommunedelplan for Lade, Leangen, Rotvoll, vedtatt 28.04.2005, med unntak av endring i område langs Lade Alle, på arealdelen vist som framtidig bybebyggelse.*

§ 2 FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER

I landbruks-, natur- og friluftsområder gjelder vedtatte og fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel 2007 - 2018.

I regulerte områder vist som bevaringsområde for historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi, gjelder vedtatte og fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel 2007 - 2018.

I regulerte områder vist som områder for naturvern gjelder vedtatte og fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel 2007 - 2018.

Alle reguleringsplaner vedtatt etter 01.11.2006 gjelder foran kommuneplanens arealdel 2007 - 2018.

§ 3 PLANKRAV

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd kan bare settes i gang når arealet inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Plankravet gjelder ikke i områder vist som landbruks- natur- og friluftsområde (LNF).

I områder vist som byggeområde framtidig bybebyggelse og byggeområde framtidig grønnstruktur kreves det ny reguleringsplan, godkjent etter vedtakelsen av kommuneplanens arealdel 2007 - 2018.

§ 4 BYGGEFORBUD I 100-METERSBELTET INNENFOR NIDELVKORRIDOREN, LANGS GAULA OG LANGS VIKELVA

I Nidelvkorridoren oppstrøms Stavne jernbanebru, langs Gaula og Vikelva er tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje.

§ 5 REKKEFØLGEKRAV VED UTBYGGING

Utbygging kan ikke skje før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert.

§ 5.1 Rekkefølgekrav for Tiller-området

Etablering av nytt, utvidelse av eksisterende næringsareal eller bruksendring med samlet bruttoareal over 1000 m² tillates ikke innenfor Tillerbyen, avgrenset av ervervsområdet fra Tonstadkrysset i nord til Johan Tillers veg i sør, før første etappe av nye E6 sør er gjennomført. Dette innebærer etablering av regulert vegløsning fra Tonstadkrysset til nytt kryss med Sentervegen, inkludert planskilt forgjenger/sykkelveg sør for dette krysset.

§ 5.2 Rekkefølgekrav for Ranheim

Utbygging i framtidig tettbebyggelse og framtidig bybebyggelse og framtidig ervervsområde i områdene avgrenset av Ranheim kirkegård, Hitratangen, papirfabrikken og del av Ranheim vestre er ikke tillatt før opparbeiding av framtidige veier til erstatning for Peder Myhres veg vist på plankart er etablert.

Bebyggelse i Ranheimsfjæra kan ikke tas i bruk før tilliggende areal av grønnstrukturen langs Vikelva og langs sjøen er opparbeidet som friområde.

§ 6 ETABLERING AV KJØPESENTER

Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter med samlet bruttoareal over 3000 m² tillates bare i områder som på plankartet er angitt med særskilt grense som bysenter. Unntak gjelder for handel med plasskrevende varegrupper og etableringer i lokalsenter (jf. temakart) dersom etableringens størrelse er tilpasset bydelssenterets størrelse, funksjon og handelsomland. (Kjøpesenter og plasskrevende varegrupper defineres som i [tidligere rikspolitisk bestemmelse om forbud mot etablering av kjøpesenter.](#))

§ 7 KRAV TIL PARKERING OG UTEROM

§ 7.1 Parkeringskrav

I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm i samsvar med den soneavgrensingen som er angitt på plankartet:

Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt inntil 15% av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. Tilsvarende kan det for utbygging til forretningsformål, herunder handels- og servicevirksomheter, maksimalt avsettes 25% av tomtearealet til parkering på terrengnivå. Bestemmelsen gjelder ikke utbygging med færre enn 10 parkeringsplasser.

Arealkategori	Grunnlag per	Antall parkeringsplasser					
		Indre sone		Midtre sone		Ytre sone	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bolig	70 m ² BRA eller boligenhet	Min 0,5	Min 1,5	Min 1	Min 1,5	Min 1,5	Min 2
Kontor	100 m ² BRA	Maks 0,75	Min 1,0	Maks 1,0	Min 0,7	Min 1,5	Min 0,7
Forretning	100 m ² BRA	Maks 2,0	Min 2,0	Maks 2,0	Min 1,0	Min - maks 2 - 4	Min 0,7

Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det skal i så fall settes vilkår om tinglyst avtale på leieforholdet.

§7.2 Uteromskrav

I arealplaner og i bygge- og delesaker med nye boliger skal det avsettes uterom på egen grunn etter følgende krav og i samsvar med den soneavgrensingen som er vist på plankartet:

Minimumskrav til...	Grunnlag pr	Indre sone	Midtre og Ytre sone
.... samlet uterom:	100 m ² BRA til bolig-formål eller boligenhet	30 m ²	50 m ²
.... andel av samlet uterom som skal avsettes til felles bruk med lekeplass når prosjektet er større enn 400 m ² BRA til boligformål eller omfatter mer enn 4 boliger:	100 m ² BRA til boligformål eller boligenhet	15 m ²	25 m ²

Uterommet skal være godt egnet for uteopphold for alle aldersgrupper, og skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest.

Uterom for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende, skal utformes etter prinsippene om universell utforming, plasseres der solforholdene er best og være skjermet mot trafikkfare og forurensing.

§ 8 BYGGEOMRÅDER

§ 8.1 Tetthet

Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene.

§ 8.1.1 Eksisterende og framtidig byggeområde tettbebyggelse

I områder for eksisterende tettbebyggelse skal det ved regulering av arealer på mer enn 3 dekar være en arealutnyttelse på minimum 3 boenheter per dekar.

I områder for framtidig tettbebyggelse skal det ved regulering av arealer på mer enn 6 dekar være 3-5 boenheter per dekar.

På Byneset, Klett og Bratsberg skal det være en arealutnyttelse på minimum 1,5 boenhet per dekar.

§ 8.1.2. Eksisterende og framtidig byggeområde bybebyggelse

I områder for framtidig bybebyggelse skal det ved regulering av arealer være minimum 10 boenheter pr dekar.

Næringsvirksomhet i framtidig byggeområde bybebyggelse skal ha en arealutnyttelse på minimum TU 160 % for sammenhengende områder.

§ 8.2 Byggeområde tettbebyggelse

Område merket B på plankartet skal utbygges som framtidig boligområde

§ 8.3 Eksisterende og framtidig byggeområde bybebyggelse

I byggeområder for eksisterende og framtidig bybebyggelse tillates ikke tyngre industri- eller lagervirksomhet.

§ 8.4 Eksisterende og framtidig ervervsområde

Etablering av ny boligbebyggelse eller kombinasjon av næringsvirksomhet og bolig tillates ikke i virksomhetsområder.

§ 8.5 Eksisterende og framtidig byggeområde grønnstruktur

Byggetiltak knyttet til friluftsliv i samsvar med områdets bruk kan tillates. Etablering eller oppgradering av idrettsanlegg tillates bare etter planmessig avklaring i forhold til dagens bruk av området og natur- og landskapskvaliteter

§ 9 INSTITUSJONSOMRÅDER

Byggeområdets formål angitt med bunnfarge på plankartet gjelder fortsatt. I arealplaner og ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 1. og 2. ledd, skal hensynet til historisk verdi og arkitektonisk uttrykk samt landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon vektlegges og ivaretas i henhold til temaplaner/kart.

§ 10 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

I LNF- områder er spredt bolig- og ervervsbebyggelse ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring.

Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

§ 11 ANLEGG FOR KULTURFORMIDLING

Større anlegg for kulturformidling (herunder kino) skal ikke tillates i tilknytning til bilbaserte kjøpesentre. Kulturbygg skal fortrinnsvis lokaliseres til sentrale deler av byen for å styrke det urbane landskapet og stimulere sammenhengene mellom folkeliv, servering og kultur.

§ 12 BYGGING OVER SØPELFYLLING/DEPONI

Bygninger over søppelfylling/deponi angitt på temakart "Aksomhetskart Nedlagte avfallsdeponi våtorganisk avfall" må være tette uten innlekkasje fra gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger eller annen følsom bebyggelse.