Eksempelsamling Trondheim kommune

I departementets reguleringsplanveileder kapittel 6 finnes det utdypende veiledning til hva det kan gis bestemmelser om ifølge plan- og bygningsloven § 12-7.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er *<skriv kort om hva som er hensikten med planen. Må tilpasses den konkrete reguleringsplanen. Prosjektets mål for utslipp av klimagasser skal angis her jf. KPA § 15.1. Nevn også kort om det er spesielle forhold som er vektlagt i planen>.*

Eksempler:

- *Legge til rette for et boligområde med et mangfold og variert bebyggelse*
- *Etablere gode sammenhenger og grønnstruktur i og gjennom området*
- *Legge til rette for kultur- og servicetilbud og etablere god tilgjengelighet for miljøvennlig transport*

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Parkering

§ Det skal opparbeides minimum X sykkelparkeringsplasser per bolig/pr. m^2 BRA (bolig eller annet formål). Minimum 15 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til lastesykler eller sykler med sykkelvogner.

§ Det skal opparbeides maksimum/minimum X bilparkeringsplasser per bolig/pr. m^2 BRA (bolig eller annet formål).

§ Innenfor område X skal det opparbeides sykkel-/bilparkering felles for feltene X og Y.

§ Det tillates ikke bakkeparkering for bil/maksimalt X prosent bakkeparkering for bil i planområdet/felt X.

§ Det skal opparbeides X bilparkeringsplasser og minimum X sykkelparkeringsplasser som er tilgjengelige for besøkende.

§ Minimum (5) prosent av bilparkeringsplassene/minimum X antall skal ha en bredde på minimum 4,5 meter og en minimum lengde på 6 meter.

§ Minimum X prosent av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak.

§ Minimum X prosent av sykkelparkeringsplassene skal etableres i innvendig

parkeringsanlegg.

Husholdningsavfall

§ Boligene innenfor planen kan ha småbeholdere på hjul. (For planer med mindre enn ti boliger.)

§ Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. (For planer med 6-310 boliger.)

§ Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter i gangavstand fra hovedinnganger, og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gangvegnettet. I terminalbygget skal det etableres rom for mottak av farlig avfall. Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for de typer av avfall som ikke kan gå i avfallssuget. (For planer med mer enn 250 boliger.)

Næringsavfall

§ Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Nedgravde oppsamlingsløsninger skal være universelt utformet.

Kommunalt virksomhetsavfall

§ Barnehage/skole/helse- og velferdssenter skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Innkast skal plasseres innendørs. I tillegg skal det være nedgravde containere for fraksjoner som ikke går i avfallssuget.

Støy

§ Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

§ Det tillates etablering av boliger i nedre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der soverom kan plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55 dBA.

§ Det tillates etablering av boliger i øvre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der minst ett soverom plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55 dBA.

§ Det tillates boenheter med dempet fasade for inntil X %/X av boligene. Boenheter med dempet fasade skal utformes med kompenserende tiltak som: mulighet for å åpne vinduet for å gjennomlufte og enkel tilgang til vask og vedlikehold/tilgang til fellesarealer innendørs (eventuelt andre tiltak som kan kompensere for at dempet fasade tillates) .

§ Det tillates ikke ettroms boenheter med kun dempet fasade.

§ Støyende varelevering tillates ikke i tidsrommet 23-07.

§ Det tillates X boliger i rød støysone inntil Lden 70 dB ved fasade, dersom boenhetene har en stille side med støynivå under 55 dBA og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55 dBA. Minst halvparten av rommene som er for varig opphold, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side.

§ Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal ikke overskrider L_{den} 55 dB.

§ Støyskjerm skal utformes med den høyde og utstrekning som framgår av plankartet. Støyskjermen skal utformes med/i (beskriv materialbruk, funksjonskrav, eventuelt bruk av glass).

Forurenset grunn

§ Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

Massehåndtering

§ Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for X-tiltak. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse, og gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstille normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

Anleggsperioden

§ Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Grenseverdier og avbøtende tiltak

som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6.3 i T-1442/2021 skal følges. Tabell 4 og 5 i T-1442/21 skal gjelde. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse. Ved spunting, sprenging eller andre arbeider som overskrider retningslinjene skal rystelser og støy måles på nærliggende bebygde eiendommer.

§ Trær som er regulert til bevaring må beskyttes i anleggsperioden i samsvar med veileder for arbeid nær trær fra Trondheim kommune. Dette gjelder både krone og rotsone.

§ Vegetasjon innenfor hensynssone bevaring av naturmiljø må beskyttes i anleggsperioden.

Fjernvarme
§ Bebyggelsen (felt XX) skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Blågrønn faktor
Blågrønn faktor i henhold til Trondheim kommunes Norm for blågrønn faktor, vedtatt 27. mars 2025, skal oppfylles for hvert delfelt og skal dokumenteres ved søknad om igangsettelse.

Følgende blågrønn faktor skal oppfylles som minimum for delfeltene:

- Felt XX: BGF 0,9
- Felt XX: BGF 0,8

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Arealbruk og grad av utnytting
§ Samlet bruksareal innenfor planområdet/felt X, Y osv. skal ikke overstige X m^2 / X prosent BRA.

§ Bebygd areal BYA innenfor planområdet/innenfor felt X skal ikke overstige Xm^2 / X prosent BYA.

§ Det skal være minimum X boliger i felt x og minimum x boliger i felt X.

§ Område/felt X skal brukes til kombinert bolig/forretning/kontor/tjenesteyting. Det tillates etablert maks X BRA samlet forretningsareal.

Plassering av bebyggelse

§ Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

§ Bebyggelsen skal plasseres som vist med omriss planlagt bebyggelse på plankartet.

§ Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense (mot X).

Høyde på bebyggelsen

§ Bebyggelsens møne-/gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde X / de kotehøydene som er vist på plankartet.

§ Bebyggelsens møne-/gesimshøyde skal ikke overstige X meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på X meter og areal på maks X prosent av takflaten og skal ha en avstand på minimum X meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Utforming av bebyggelsen

§ Bolighus og garasjer skal ha samme takvinkel.

§ Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

§ Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fargebruk, utforming av passasjer, plassering av vinduer, dører og balkonger. Fasader som er lengre/bredere enn X meter, skal utformes med variasjon i materialbruk og/eller detaljering.

§ Det tillates ikke svalganger mot offentlige veger og gang- eller sykkelveger.

§ Det skal benyttes en material-/fargepalett av varme jordfarger, tegl eller naturlige trefarger. Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg eller mellom grupper av bygg.

§ Fasader som er lengre/bredere enn X meter, skal utformes med variasjon i materialbruk og/eller detaljering.

§ Innenfor felt X/X skal det etableres publikumsrettede funksjoner med henvendelse mot og innganger fra X-veien i første etasje, som skaper aktivitet og en bymessig situasjon på gateplan. Fasadene i første etasje skal framstå åpne og med variasjon i material- og fargebruk.

§ Første etasje skal utformes med stor andel glass i fasaden og med inngangsdører til publikumsrettet virksomhet for å oppnå god visuell kontakt med omgivelsene. Foliering av vinduer skal begrenses til maksimalt X prosent av vindusflater.

§ Innganger skal ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Eventuelle høydeforskjeller med etasjegulv skal løses innvendig i bygning.

§ Nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres i bebyggelsen.

Uteoppholdsareal

§ Samlet uteoppholdsareal for boliger skal minimum være xx m^2 pr. 100 m^2 BRA boligformål eller boenhet.

§ Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

§ Felles uteoppholdsareal (feltnavn) skal være felles for boliger i felt B1, B2, X.

§ Det skal etableres X småbarnslekeplass/kvartalslekeplass/ballplass innenfor hvert av feltene f_xx, f_xx og f_xx. Lekeplassene skal være på minimum xxx m^2, ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under seks år/være tilrettelagt for barn opp til tolv år.

§ Trær som er markert på plankartet, skal bevares. Fjerning av trær regulert til bevaring kan bare skje etter en faglig vurdering og etter samråd med kommunen.

§ Felles uteoppholdsareal på tak må dimensjoneres med minimum 30 cm jordoverdekning over drenslag, slik at området kan beplantes med variert vegetasjon. <OG> Minst (xx) % av uteoppholdsarealet skal ha minimum (xx) (80) cm jorddybde, slik at området kan beplantes med større busker og trær.

Boligsammensetning/boligkvalitet

§ X prosent av boenhetene innenfor planområdet skal være x m^2 (BRA) eller større, Y prosent skal være y m^2(BRA) eller større. Ingen boenheter skal ha mindre BRA enn y m^2

§ Det tillates ikke/maksimalt X %/X ettroms boenheter innenfor planområdet. Minimum X %/X av boenhetene innenfor planområdet skal være tre-/fireroms.

Forretning

§ Det tillates etablert maks X BRA samlet forretningsareal.

§ Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

Næring

§ Felt X/X skal benyttes til kontor, lager og industrivirksomhet. Det tillates ikke detaljhandel innenfor feltene. Maksimal tillatt kontorandel for hvert felt er X prosent av total BRA.

§ Minste tillatte utnyttingsgrad innenfor felt X/X er X prosent BRA/BYA.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, x, x, etc.)
§ Vegarealet/gang-sykkelvegen/X skal være offentlig.

§ Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

§ Annet vegareal skal brukes til skjæringer, fyllinger og grøfter, samt teknisk infrastruktur. Arealene skal tilsås og beplantes eller steinsettes i samsvar med plan godkjent av kommunen.

§ Areal merket o(_X) på plankartet skal være offentlig.

§ Areal merket f(_X) på plankartet skal være felles for felt B1, B2/eiendom X,Z.

§ Planområdet/felt X /X skal ha atkomst som vist med pil(er) på plankartet.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt x, x, x, x, etc)
§ Areal merket o(_X) på plankartet skal være offentlig.

§ Areal merket f(_X) på plankartet skal være felles for felt B1, B2/eiendom X,Z.

§ Allergivennlige arter skal fortrinnsvis benyttes ved nyplanting.

§ Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplanting.

§ I naturområdet (felt o_GN) skal de økologiske funksjoner opprettholdes. Tiltak som medfører forringelse av naturverdiene tillates ikke.

3.4 Kombinerte formål (§ 12-5)

§ Område/felt X skal brukes til kombinert bolig/forretning/kontor/tjenesteyting. Det tillates etablert maks X BRA samlet forretningsareal.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

Frisikt
§ Innenfor hensynssoner frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

Flomfare
§ Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

Teknisk infrastruktur
§ Sikringssonen skal sikre trasé for offentlig ledningsanlegg og tilstrekkelig areal for utbedring og vedlikehold av VA-ledning. Det tillates ikke faste installasjoner, terrengendringer eller planting av trær innenfor hensynssonen, med mindre dette godkjennes av ledningseier.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)

Bevaring naturmiljø
§ Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, skal større trær og annen verdifull vegetasjon bevares (eventuelt som vist på vedlagt illustrasjon.) Fjerning eller erstatning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med naturforvaltninga i kommunen.

Bevaring kulturmiljø
§ Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

§ For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk bygningsmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres etter samråd med antikvarisk sakkyndige.

§ Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, for eksempel innkjørsler, trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres.

§ Bygninger som er angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet.

§ Bevaringsverdige bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret/føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

§ Bevaringsverdige bygninger tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

§ Eksteriør og bygningsstruktur skal bevares eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk faglig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før tillatelse til tiltak gis.

§ Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som for nybygg eller påbygg.

§ Alle søknadspliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjennelse.

§ Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.etableres

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

Anleggs- og riggområder
§ Arealer merket med #X på plankartet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget. Herunder tillates mellomlagring av masser, materialer, maskiner, interimsveger, utstyr o.l. som kreves for gjennomføring av anlegget, midlertidige bygninger (brakker) og anlegg. Når områdene tas i bruk skal de sikres på forsvarlig måte.

Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Områdene skal senest i løpet av andre sommerhalvår etter ferdigstillelse av veganlegget ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

Områder der maskiner og utstyr oppbevares skal sikres på forsvarlig måte. Det skal etableres rutiner som hindrer avrenning av olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer til grunnen.

Parkering under bakken
§ Innenfor bestemmelsesområde parkeringskjeller #1 tillates det oppført parkeringsanlegg under bakken. Det skal etableres minimum X bilparkeringsplasser /X sykkelparkeringsplasser i kjeller. Parkeringskjelleren skal være felles for boliger i felt X/X. Uteoppholdsareal over parkeringskjeller må sikres tilstrekkelig jorddybde for beplantning av trær og annen vegetasjon (minimum 80 cm) på minimum X prosent av arealet.

6. Dokumentasjon

Der planen legger til rette for offentlige arealer/anlegg skal det alltid stilles krav om teknisk plangodkjenning.

§ Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for de enkelte delfeltene /hele planområdet (i målestokk 1:500). Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak og vinterbruk med snølagring.

§ Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. (Dersom søknad om igangsettingstillatelse gjelder for delfelt, skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele reguleringsområdet før teknisk plangodkjenning.)

§ Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ Plandokumenter for offentlig grønnstruktur/friområde/park skal utarbeides i samarbeid med og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

7. Rekkefølgebestemmelser

Der planen stiller rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlige arealer/anlegg skal det stilles krav om at anlegget er etablert i henhold til godkjent teknisk plan.

7.1 Før rammetillatelse (felt x, x, x)

§ Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt x, x,)

§ Sikringstiltak beskrevet i geoteknisk utredning for reguleringsplan XX skal være utført før igangsettingstillatelse kan gis.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x,)

§ Offentlig grønnstruktur/friområde/park/lekeplass/turveg/samferdselsanlegg/X skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§ Uteoppholdsareal/lekeplass/atkomst/veg/gang- og sykkelveg/X skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§ Permanent avfallsløsning skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§ Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 50 boliger med midlertidig avfallsløsning. Midlertidig avfallsløsning skal være godkjent av Trondheim kommune før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§ Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

7.4 Rekkefølge i tid (felt x, x)

§ Felt/område X skal utbygges før felt/område Y.

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.