Planident: 5001- r20250017
Arkivsak:

Detaljregulering av
Hallfred Høyems veg 59

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 19.10.2026
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for tre frittliggende eneboliger med tilhørende utearealer og infrastruktur.

Arealformål og feltbetegnelser

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Frittliggende småhusbebyggelse: BF

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Offentlig kjøreveg: o_KV.
- Offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg: o_AVT.
- Felles veg (stikkveg): f_V.
- Felles gangareal: f_GG.

Hensynssoner:

- Frisikt: H140_1 og H140_2.

Bestemmelsesområder

- #1_OV – Overvannshåndtering.

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor (BGF) innenfor planområdets BF skal være minimum 0,9. Blågrønn faktor skal dokumenteres i søknad om rammetillatelse .

2.2 Lokal overvannshåndtering og flomveier

Overvann innenfor planområdet skal håndteres etter tretrinnsstrategien, jf. Trondheim kommunes VA-norm.

Innenfor bestemmelsesområde #1_OV skal det opparbeides areal for lokal infiltrasjon og fordrøyning. Arealet skal sikres nødvendig kapasitet, det tillates ikke bebyggelse, terrengendringer eller annen bruk som hindrer eller reduserer disse funksjonene.

Permeable arealer som inngår i overvannsløsningen, skal utformes slik at vann holdes tilbake og gis mulighet til å infiltrere før kontrollert overløp til øvrige overvannstiltak. Nødvendig tilbakeholdelse skal ivaretas gjennom terrengutforming eller andre egnede tiltak.

Terreng og overvannstiltak skal utformes slik at bebyggelse beskyttes mot skadelig avrenning, og slik at tiltaket ikke medfører økt fare for oversvømmelse eller erosjon på naboeiendommer, herunder eiendommene nord for planområdet.

2.3 Renovasjon

Renovasjon skal håndteres på egen tomt.

2.4 Utomhusplan

Med søknad om ramme skal det følge en detaljert utomhusplan i egnet målestokk (f.eks. 1:250 eller 1:500). Planen skal vise planlagt bebyggelse, planlagt terreng, uteoppholdsarealer, arealer for overvannshåndtering og snøopplag, samt eksisterende vegetasjon som skal bevares og planlagt ny vegetasjon.

2.4-1 BF skal avgrenses tydelig mot Hallfred Høyems veg med busker eller annen egnet vegetasjon.

2.4-2 Langs fasaden mot f_V/f_GG skal det etableres klatreplanter med egnet vekstgrunnlag og nødvendig klatrestøtte. Beplantningen skal plasseres utenfor gangpassasjen og nødvendig kjøre- og manøvreringsareal.

2.4-3 Det skal plantes minst fem trær innenfor BF, hvorav to trær med smal kroneform i nord og tre frukttrær i sør. Trærne skal sikres tilstrekkelig jordvolum og vekstforhold for størrelsen som legges til grunn i beregningen av blågrønn faktor. Trær som dør eller fjernes, skal erstattes med trær som ivaretar tilsvarende funksjon.

2.5 Miljøkvalitet

2.5-1 Støy

Grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal overholdes for boligene og tilhørende uteoppholdsarealer innenfor BF.

2.5-2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal vise anleggsområdets utstrekning og forholdet til eiendomsgrenser og redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, sikkerhet og

fremkommelighet, herunder adkomst til Hallfred Høyems veg 55 og 57, samt tiltak mot støy og støv og rutiner for nabovarsling.

T-1520 og T-1442/2021 kapittel 6, herunder støygrensene i tabell 4, skal legges til grunn. Ved forventede overskridelser av støygrensene skal støyprognoser og avbøtende tiltak inngå i planen.

2.5-3 Fjernvarme

Det stilles ikke krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg for bebyggelsen innenfor BF.

2.5-4 Geoteknikk

Eiendommen er vurdert med hensyn til fare for områdeskred. Den geotekniske vurderingen inneholder ingen særskilte anbefalinger om fundamentering.

2.6 Generell aktsomhets- og meldeplikt

Dersom det under arbeidene oppdages mulige automatisk fredete kulturminner, skal arbeid som kan berøre kulturminnene, straks stanses. Trøndelag fylkeskommune skal varsles omgående, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. De som utfører arbeidene, skal gjøres kjent med aktsomhets- og meldeplikten.

2.7 FORHOLD TIL GJELDENDE OG TIDLIGERE PLAN

Denne reguleringsplanen erstatter gjeldende reguleringsplan r1049 for den delen av planområdet som overlappes. Ingen bestemmelser i r1049 har virkning innenfor planområdet.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Frittliggende boligbebyggelse - BF

Innenfor BF tillates maksimalt tre frittliggende eneboliger, hver med inntil to etasjer, inkludert underetasje. Boligene skal ha samme takform og samme type utvendig hovedkledning.

Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist i plankartet. Takutstikk og utkragende bygningsdeler kan ligge utenfor byggegrense, og tillates inntil 0,6m målt fra fasadelivet. Balkonger og karnapper skal ligge innenfor byggegrensene. Støttemurer og biloppstillingsplasser på terreng tillates utenfor byggegrensene, men innenfor boligformålet og utenfor frisiktssonene.

Utnyttelsesgrad

Innenfor BF tillates et samlet bruksareal på 610 m² BRA, inkludert nødvendig parkeringsareal, beregnet etter TEK17 § 5-4 og 5-7.

Takform og takvinkel

Takform skal være saltak eller pulttak. Saltak tillates med takvinkel inntil 30 grader, og pulttak med takvinkel inntil 15 grader.

Materialbruk
Boligene skal ha tre som hovedmateriale i fasadekledningen. Grunnmurer, støttemurer, fundamenter og øvrige konstruksjoner mot terreng tillates utført i betong.

Byggeavfall
Ved oppføring av ny bebyggelse skal mengden byggavfall ikke overstige 25 kg per m² BTA. Rive- og gravemasser medregnes ikke.

Høyder
For bebyggelse med pulttak tillates maksimal kotehøyde for gesims inntil +108,70. For bebyggelse med saltak tillates maksimal kotehøyde for gesims inntil +107,80 og maksimal mønekote +108,70. Alle kotehøyder angis i høydesystem NN2000.

Uteoppholdsareal (MUA)
Det skal avsettes minimum 75 m² MUA per boenhet. Arealer på veranda/altan inngår.

Parkering
Det skal etableres to p-plasser for bil og fire p-plasser for sykkel per boenhet.
Det er ikke krav til etablering av gjesteparkering.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2-1 Offentlig kjøreveg – o_KV
o_KV skal være offentlig kjørevei.

3.2-2 Offentlig annen veggrunn – o_AVT
o_AVT skal være offentlige arealer for annen veggrunn, tilknyttet o_KV.

3.2-3 Felles veg (stikkveg): f_V.
f_V skal være felles adkomstveg for boligene innenfor BF og eiendommene Hallfred Høyems veg 55 og 57. Adkomst til disse eiendommene skal opprettholdes. Krysssløsningen mellom f_V og o_KV skal utformes som vist i plankartet.

3.2-4 Felles gangpassasje - f_GG
Innenfor felt f_GG skal det etableres en gangpassasje langs stikkvegen, som skal være avgrenset fra kjørearealet. Passasjen skal holdes fri for parkering, lagring og andre hindringer og være åpen for allmenn gangferdsel.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Frisikt – H140_1 og H140_2
Innenfor hensynssonene H140_1 og H140_2 skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Overvannshåndtering - #1_OV

For bestemmelsesområde #1_OV gjelder bestemmelsene i § 2.2 andre ledd.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen i samsvar med punkt 2.5-2.

6.2 Før ferdigattest

Før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor BF, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Krysssløsningen mellom o_KV og f_V i samsvar med plankartet.
- f_V skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankartet.
- f_GG skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankartet.
- Trær, klatreplanter og vegetasjonsavgrensning mot Hallfred Høyems veg skal være plantet i samsvar med § 2.4.