



## Detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, sluttbehandling

### Reguleringsbestemmelser (alternativ 2)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.02.2026

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : **<dato>**

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket PKA Arkitekter alternativ 2, datert 23.05.2022, sist revidert 21.01.2026.

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse på eiendommene Njardarvollen 26 og Sunnlandsskrenten 13. All eksisterende bebyggelse tillates revet. Det tas sikte på at prosjektet skal tilfredsstillе kravene til BREEAM Very Good.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
  - Renovasjonsanlegg (f\_RA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjørveg (f\_KV, o\_KV1, o\_KV2)
  - Fortau (o\_F01, o\_F02, o\_F03)
  - Gang-/sykkelveg (o\_GS)
- Bestemmelsesområder
  - #1 – Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser - adkomst til gnr/bnr 69/33
  - #2 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

#### § 3 FELLESBESTEMMELSER

##### § 3.1 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 4.500m<sup>2</sup> BRA. Areal i kjeller samt bodareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 32 boliger, maksimum 50 boenheter, innenfor planområdet.

### § 3.2 Boligsammensetning og boligkvalitet

Det skal være en variert boligsammensetning innen feltet. Minimum 10 % av leilighetene innenfor planområdet skal være 4-roms eller større. Minimum 50 % skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke 1-romsleiligheter. Boenhetene skal være minst 35 m<sup>2</sup>.

Det skal etableres et samlet innendørs felles oppholdsareal på minimum 30 m<sup>2</sup>.

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

### § 3.3 Uterom

Samlet uterom for boligene skal minimum være 60 m<sup>2</sup> pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig eller boenhet, hvorav minst 40 % skal være fellesareal, hvorav 60 % på bakkeplan. Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.

Bodareal skal inkluderes i beregningsgrunnlaget for uterom med 2,5 m<sup>2</sup> for boenheter inntil 50 m<sup>2</sup> BRA og 5,0 m<sup>2</sup> for boenheter over 50 m<sup>2</sup> BRA. Øvrig bruksareal i kjeller inklusive nedkjøringsrampe til p-kjeller skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom.

Felles uterom skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for både barn og voksne.

Lekeplass for småbarn skal ha gode solforhold på formiddagen og på ettermiddagen og etableres slik at det er maksimalt 50 meter fra boligens inngang.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt minst 0,5 meter. Det skal anlegges variert og flersjiktet vegetasjon, deriblant stedegne trær.

Det skal etableres en universelt utformet forbindelse øst-vest gjennom planområdet.

Det tillates oppføring av overdekte sykkelparkeringsplasser utenom byggegrensene.

### § 3.4 Terrengebearbeiding

Trapper i terreng og støttemur med rekkverk tillates etablert innenfor og utenfor byggegrenser. Det tillates støttemurer med rekkverk i nabogrense mot eiendommene gnr/bnr 69/20, 69/6, 69/24 og 69/23.

### § 3.5 Parkering

Det skal etableres min. 0,4-maks. 1,1 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Det skal etableres parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne, kravet er den høyeste verdien av enten 5 % av alle p-plassene eller 1 plass pr 1.500m<sup>2</sup> BRA.

Parkering skal løses i p-kjeller, men inntil 2 plasser kan etableres på bakken. Adkomst til parkeringskjeller skal være fra Sunnlandsskrenten som vist på plankartet, og være integrert i bebyggelsen.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA og 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Minimum 50 % av sykkelplassene skal være under tak, i sokkel eller i kjeller. Minimum 15 % av sykkelplassene skal være for transportsykler/lastesykler.

### § 3.6 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene i tabell 2 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå  $L_{den} > 55$  dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå  $L_{den} > 60$  dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For inntil to av boenhetene i felt B3 tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til mulighet for god utlufting av bolig innenfor tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer  $L_{den} > 65$  dB.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021

## § 4 Felt B1, B2, B4 og B5

### § 4.1 Plassering av bebyggelsen

Eksisterende bebyggelse tillates revet, og ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense vist på plankartet. Balkonger tillates å overskride byggegrensen med inntil 2,0 meter, men ikke mot eiendom gnr/bnr 69/20.

Bebyggelsen på feltene B1 og B2 skal oppføres med en innbyrdes avstand mellom vegglinene på minimum 8,0m.

### § 4.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen skal ha maksimale gesims- og mønehøyder som vist på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med saltak som vist på plankartet, med takvinkel minimum  $34^\circ$  maksimum  $36^\circ$ . Det tillates at inntrukne arealer i takflatene benyttes til takterrasser med nødvendig rekkverk som kan overskride maksimal gesimshøyde.

Det tillates takopplett. Arealet som benyttes til takopplett og takterrasser skal til sammen ikke overstige 1/3 del av hver enkelt takflate. Takopplettene skal trekkes inn min. 0,6 meter fra gesims og dens høyeste punkt skal ligge min. 1,5 meter lavere enn husets møne.

Nødvendige tekniske installasjoner på tak kan ha en maksimal høyde på inntil 1,5m over regulert tillatt mønehøyde. Arealet kan dekke maksimum 5% av takflaten. Nødvendige tekniske installasjoner skal ha en avstand på minimum 2,0m fra gesims.

### § 4.3 Utforming av bebyggelsen

Fasader skal utføres i holdbare og miljøvennlige materialer med høy estetisk kvalitet, slik som tegl, naturstein eller trevirke.

Det tillates ikke svalganger.

## § 5 Felt B3

### § 5.1 Plassering av bebyggelsen

Eksisterende bebyggelse tillates revet, og ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense vist på plankartet.

Balkonger tillates å overskride byggegrense mot sør med inntil 2,0 meter.

### § 5.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen skal ha maksimal mønehøyde som vist på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, og med tilnærmet samme takvinkel på ca. 39° som eksisterende bygning.

### § 5.3 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal gis et formspråk, materialbruk og detaljering som tar igjen karakteristika fra bebyggelsen som rives. Fasadematerialet over sokkel skal være stående trekledning som er malt låverød. Sokkelen skal være i lys mur.

Det tillates takvinduer i takflaten. Mot gårdsrommet tillates også takopplett. Arealet til takopplettene skal ikke overskride mer enn maks. 1/3 av takflaten. Takopplettene skal trekkes inn min. 0,6 meter fra gesims og ligge min. 1,5 meter lavere enn husets møne.

Takterrasser tillates ikke.

Nedkjøring til p-kjeller skal integreres i bygningen.

Detaljering og fargesetting skal skje i samråd med Byantikvaren.

## § 6 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsløsning skal være nedgravde containere for boligene. Renovasjonsløsningen skal etableres innen areal avsatt til formålet.

## § 7 Nettstasjon

Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier. Avstand fra nettstasjon til lekeplasser eller rom for varig opphold skal være iht. krav fra netteier.

## § 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Offentlige samferdselsanlegg med kjøreveg og fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

## § 9 Bestemmelsesområder

### § 9.1 Bestemmelsesområde #1 - Adkomst til gnr/bnr 69/33

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides en kjørbær snarveg/adkomst med minimum bredde 2,5 meter. Området skal gi kjøreadkomst til gnr/bnr. 69/33. Det tillates også nødvendig nyttetransport til felt B3 og B4. Det tillates at gjennomkjøring hindres av påkjørbær bom.

### § 9.2 Bestemmelsesområde #2 - Midlertidig bygge- og anleggsområde

Areal vist som bestemmelsesområde #2 kan i anleggsperioden benyttes til bygge- og anleggsområde ved etablering av utvidet fortau langs Sunnlandsskrenten fra planområdet til Nardovegen. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål, og arealet skal istandsettes og revegeteres til samme stand som før

arbeidene startet. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan revegetering utsettes til første påfølgende vekstsesong.

## **§ 10 Vilkår for gjennomføring**

### **§ 10.1 Tekniske planer**

Tekniske planer for offentlige anlegg, VA-anlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av Trondheim kommune før rammetillatelse til tiltak kan gis. Planene skal også redegjøre for frisktsoner ved avkjørsler.

Avfallsløsning skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, hvordan behandling av overvann skal ivaretas iht 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

### **§ 10.2 Krav til bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende med særskilt fokus på skolebarn, universell utforming, rystelser og vibrasjoner, støyforhold, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520/2020 og T-1442/2021, legges til grunn. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

### **§ 10.3 Geoteknikk**

Det skal utføres et geoteknisk forprosjekt/skisseprosjekt før detaljprosjektering, for å avklare spunt- og fundamenteringsløsninger.

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

### **§ 10.4 Støyforurensning**

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støynivå for alle boenheter og for områder medregnet i uteoppholdsareal skal følge søknad om rammetillatelse.

### **§ 10.5 Forurensset grunn**

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurensset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurensset

grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før tiltak igangsettes.

#### **§ 10.6 Utomhusplan**

Med søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger innenfor planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, håndtering av overvann, flersjiktet vegetasjon inkludert trær, belysning, sykkelparkering, støttemurer, rekkverk, trapper, lekeplasser, oppholdsareal, benker, avfallshåndtering, utforming av veier, adkomst til inngangspartier, ivaretagelse av universell utforming, HC-parkering, adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy samt vinterbruk med snølagring.

#### **§ 10.7 Ombrukskartlegging**

Ombrukspotensialet i eksisterende bygningsmasse skal kartlegges før riving.

#### **§ 10.8 Fremmede, skadelige organismer**

Planområdet skal kartlegges for fremmede, skadelige organismer. Ved funn skal disse fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang.

#### **§ 11 Rekkefølgekrav**

##### **§ 11.1 Offentlig infrastruktur**

Fortau o\_FO1, o\_FO2 og o\_FO3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

##### **§ 11.2 Uteoppholdsareal**

Før nye boliger kan tas i bruk skal boligernes andel av uteoppholdsarealet være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan for tiltaket. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vekstsesong for sesongavhengige arbeider.

##### **§ 11.3 Renovasjon**

Før nye boliger tas i bruk, skal felles renovasjonsløsning være etablert.

##### **§ 11.4 Overvann**

Løsninger for håndtering av overvann skal være etablert i henhold til godkjent teknisk VA-plan før ny bebyggelse innen planområdet tas i bruk.

##### **§ 11.5 Skolekapasitet**

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

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*)