



## Detaljregulering av Eidsvollsgate 2a, 2b og 4, Øvre allé 25 og 27

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.01.2026

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

#### §1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er:

- Å sikre og foredle arkitektoniske og kulturhistoriske verdier i området, i bebyggelse såvel som i hager og grøntareal med store trær.
- Å legge til rette for at området bevares som et godt og stabilt boligområde.
- Planen er en forlenging av verneplanene r0344, Øvre og Nedre Allé på Singsaker (1991) og r0203e Knausen (2000) og Høyskoleparken (fredet siden 1994).

Området reguleres til:

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus (1111)
- Grønnstruktur (3001)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kjøreveg (2011)
- Hensynssone kulturmiljø (570)
- Hensynssone sikt (140)

#### §2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

##### §2.1 Krav til arealbruk

Området skal brukes til boligbebyggelse og grønnstruktur.

##### § 2.3 Krav om bevaring av kulturminneverdi

Alle tiltak som berører hensyn omtalt i § 3 og § 4 skal vurderes av Byantikvaren.

### **§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

#### **§ 3.1 Boligbebyggelse (B)**

Området skal brukes til boligformål med hager, trær og private atkomster.

Det tillates ikke seksjonering.

Det tillates ikke å dele opp eller bruke endre boenheter til hybler.

#### **§ 3.2 Grønnstruktur (G)**

Området skal være offentlig.

Eksisterende grønnstruktur skal bevares eller styrkes.

Tiltak som medfører forringelse av grønnstrukturen tillates ikke.

#### **§ 3.3 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)**

o\_AVG er offentlig.

Innenfor o\_AVG skal det være adkomstveg for Eidsvolls gate 2a (406/161).

#### **§ 3.4 Kjøreveg (KV)**

Innenfor f\_KV skal det være felles atkomstveg for Øvre allé 25 (406/26) og Øvre allé 27 (406/27).

#### **§ 3.4 Sikringssoner for frisikt (H140)**

Innenfor sikringssoner frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel. Trær skal være oppstammet i nødvendig høyde.

## **§ 4 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ (H570)**

### **§ 4.1 Krav til bevaring av områdekarakter**

Områdets karakter med arkitekttegnede villaer, store trær, hager og parkareal skal bevares.

For å bevare området opplevelsesverdi i nær- og fjernvirkning, tillates ikke støyskjermer mot tilliggende gater.

Nye tilbygg/påbygg tillates ikke. Eventuelle endringer av eksisterende tilbygg skal hensynta og underordne seg det opprinnelige bygningsanlegget.

### **§ 4.2 Krav til bevaring av bygninger**

Bygninger som er markert med tykk strek på plankartet skal bevares og tillates ikke revet. Bevaringen omfatter originale bygningsvolum fra byggeår, samt tilbygg på Eidsvolls gate 4 fra ca 1971 og tilbygg på Øvre allé 25 fra ca 1960.

Bevaringen gjelder arkitektonisk uttrykk, herunder volum, proporsjoner og fasadeutforming.

Bevaringen omfatter også opprinnelige og/eller eldre detaljer og materialer. Dette inkluderer for eksempel vinduer, dører, taktekking, listverk, kledning, rekkverk og porter.

Restaurering/istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker, i tråd med opprinnelig eller eldre utforming og utførelse.

Ved søknad om tiltak for tilbakeføring til opprinnelig situasjon, skal det følge dokumentasjon.

For Øvre allé 27 inkluderer bevaringen ikke tilbygg og carport fra 1989. Eventuelle endringer av disse skal hensynta og underordne seg det opprinnelige bygningsanlegget.

### **§ 4.3 Krav til erstatningsbygg ved brann/skade**

Ved brann/skade på bygninger, tillates nybygg gjenoppført på samme plassering, med samme fotavtrykk, dimensjoner og etasjetall. Bebyggelsen skal ha saltak. Det stilles høye krav til strøkstilpasning, arkitektonisk kvalitet og materialkvalitet.

Ved brann/skade på Øvre allé 25 skal bygningsanlegget i sin helhet rekonstrueres i det ytre.

#### § 4.4 Krav til garasje og uthus

Det tillates inntil én frittliggende enkelgarasje eller frittliggende enkeltcarport per eiendom. Denne skal være maks 30 m<sup>2</sup> og én etasje.

Det tillates også inntil ett frittliggende, mindre uthus/lysthus, per eiendom. Denne skal være maks 10 m<sup>2</sup> og én etasje.

Garasje/uthus skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og vise god tilpasning til strøkets karakter.

Plassering og utforming skal harmonere med og klart underordne seg hovedhuset og bygningsmiljøet for øvrig.

#### § 4.5 Krav til bevaring av hager

Hager skal bevares som grønne uteareal for bebyggelsen og som naturmessig berikelse av områdets opplevelsesverdi i nær- og fjernvirkning.

Bevaringen gjelder eksisterende terreng med innslag av store trær og variert artsmangfold. Ved eventuell graving skal dette tilbakeføres. Nye støttemurer over 0,5 meter tillates ikke.

Eiendommer skal ha en tydelig avgrensing mot tilliggende gater, med vegetasjon som busker og trær i randsonene.

Gjerder skal utformes som stakitt i tre eller grønt flettverksgjerde i stål og ikke være høyere enn 1,1 meter.

Hagene skal etterstrebtes bevart med innslag av variert vegetasjon i flere høyder/vekstsjikt. Belegning, belysning, trapper og andre installasjoner bør ha høy arkitektonisk kvalitet og harmonere med områdekarakteren.

#### § 4.6 Krav til bevaring av trær

For å sikre områdekarakteren stilles følgende krav til antall store trær:

- Private hager skal ha minst to store trær per eiendom
- Område regulert til grønnstruktur skal ha minst to store trær

- Område regulert til AVG\_1 skal ha minst ett stort tre

Store trær er løvtrær som kan oppnå en stammeomkrets på minst 80 cm målt 1,3 meter over bakken, og en høyde på minst 15 meter. Vedlagt illustrasjon (vedlegg 1) viser alle eksisterende, store trær.

Trær vist på plankart skal bevares og skjøttes. Toppbeskjæring er ikke tillatt. Omfattende beskjæring og gravearbeider i dryppsonen skal gjøres i samråd med sertifisert og/eller fagutdannet arborist.

Søknad om dispensasjon for felling skal vedlegges en trefaglig vurdering fra sertifisert og/eller fagutdannet arborist eller tilsvarende fagkyndig. Ved eventuell tillatelse, skal treet erstattes av et nytt løvtre som kan få tilsvarende størrelse og karakter. Nye trær bør fortrinnsvis være stedegne arter. Plassering kan justeres innenfor eiendommen.

#### **§ 4.7 Krav til atkomst og parkering for bil**

For å bevare hagenes grønne karakter, stilles følgende krav til atkomst og parkering:

- Avkjørsler fra Eidsvolls gate skal ha maks 4 meter bredde
- Det skal maks være 3 parkeringsplasser for bil per eiendom
- Atkomster og parkeringsplasser for bil skal fortrinnsvis opparbeides med naturstein i form av grus, sand, skifer eller brustein

Atkomster til eiendommene er markert med pil og sikktrekanter på plankartet.

### **§ 5 BYGGE- OG ANLEGGSPERIODE**

Ved gjenoppbygging etter brann/skade eller oppføring av nybygg på eiendommene gjelder følgende:

#### **§ 5.1 Luftkvalitet og støy**

Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for ny bebyggelse.

Det skal dokumenteres at lydnivå på fasade og utendørs oppholdsareal for boliger tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

### **§ 5.3 Kvikkleire/grunnforhold**

Ved tiltak som medfører terrenginngrep eller tilflytting av personer skal tilstrekkelig sikkerhet mot skred dokumenteres i henhold til NVE-veileder 1/2019 eller senere revisjoner av denne.

### **§ 5.4 Graving og kulturminner**

Dersom det skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles, jmf Kulturminneloven § 8. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete gravearbeider.

### **§ 5.5 Graving og forurenset grunn**

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

## **VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE**

Vedlegg 1: Illustrasjon som viser eksisterende trær

## Vedlegg 1: Eksisterende trær



Illustrasjonen viser eksisterende trær som har, eller kan få, en stammeomkrets på over 80 cm og en høyde på over 15 meter. Dette er i planen definisjonen på store trær. Illustrasjonen viser omtrentlig plassering. Planforslaget krever at alle private hager skal ha minst to store trær og at området langs Øvre allé skal ha minst tre store trær. Tre nr 1-8 er regulert til vern gjennom plankart og bestemmelser.

Arter: 1) Spisslønn, 2) Hengebjørk, 3) Hengebjørk, 4) Bøk, 5) Hengebjørk, 6) Bjørk, 7) Alm, 8) Hengebjørk, 9) Hengebjørk, 10) Bjørk, 11) Platanlønn, 12) Gullregn, 13) Gullregn, 14) Blodbøk, 15) Hegg, 16) Gullregn, 17) Søylosp, 18) Spisslønn