



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200040

Arkivsak:20/32286

## Arne Bergsgårds veg og Edgar B. Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 med flere, detaljregulering

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.11.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

#### §1 AVGRENSING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket TAG arkitekter AS, datert 08.10.2021.

#### §2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

##### \_BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1113)
- Barnehage (1161)
- Nærmiljøanlegg (1440)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Kombinert formål – parkering / forretning (1800)

##### \_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)
- Avfallssug (2150)

##### \_GRØNNSTRUKTUR

- Friområde (3040)

##### \_HENSYNSSONER

- Sikringsone – nettstasjon (H190)
- Faresone - høyspent i grunnen (H370)

### §3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### §3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o\_ skal være anlegg til offentlig formål, teknisk formål, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

#### §3.2 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for omsøkte byggetrinn, samt overordnet plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Detaljert plan skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, oppstillingsplass for brann og redning vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt.

#### §3.3 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 overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom har luftemulighet i fasade med støynivå under grenseverdi for gul støysone.
- Alle boenheter ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442.
- Bygningsmessige tiltak som rett rekkverk og lydabsorbent kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

#### §3.4 Avfallshåndtering

Boliger og barnehagen skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg. Boligene i Edgar B. Schieldrops veg nr. 50 og 52 skal ha mulighet til påkobling til avfallssug.

Det skal etableres terminal for avfallssugsanlegg innenfor felt o\_AS.

For boligene skal returpunkt for avfallsfraksjoner som ikke kan gå i avfallssuget etableres innenfor felt o\_RE1 og o\_RE2. Løsning for farlig avfall skal legges til terminalen for stasjonært avfallssug.

Næringsavfall skal løses innendørs.

Det kan gis midlertidig avfallsløsning for 100 boenheter, før stasjonært avfallssug er på plass. Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

### §3.5 Adkomst

Planområdet skal ha kjøreadkomst som vist med avkjørselspiler på plankart.

### §3.6 Parkering

Parkering skal etableres i kjeller innenfor felt f\_F/P og felt f\_P på plankart under bakken. Denne skal være felles for ny boligbebyggelse og eksisterende boligbebyggelse. Det skal avsettes minimum 0,8 og maksimum 1,0 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Før full utbygging av området tillates det etablering av midlertidig overflateparkering. Mengden overflateparkering skal nedskaleres i tråd med ferdigstilling av byggetrinn.

#### *Sykkelparkering*

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA.

Minimum 50 % av plassene skal plasseres i kjeller eller under tak.

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved hver inngang.

Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller.

Innenfor felt f\_T1 ved inngangspartiet til dagligvareforretningen skal det etableres minimum 15 sykkelparkeringsplasser.

### §3.7 Riving av eksisterende bygg

Eksisterende bygninger innenfor planområdet forutsettes fjernet. Dette med unntak av eksisterende blokkbebyggelse.

## **§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### §4.1 Felles bestemmelser

#### §4.1.1 Grad av utnyttning

Samlet BRA bolig skal ikke overstige 45 500 m<sup>2</sup>.

Innenfor felt B1-B5 tillates maks BRA på 36 500 m<sup>2</sup>.

Innenfor felt B6 tillates en maks BRA på 1 200 m<sup>2</sup>.

Innenfor felt f\_F/P skal det etableres en dagligvareforretning på maksimum 600 m<sup>2</sup> BRA.

Innenfor felt BH tillates en maks BRA på 2000 m<sup>2</sup>.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttelse. Areal for tenkte plan i felt f\_F/P skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

Det skal etableres minimum seks boenheter per dekar boligareal innenfor planområdet.

#### §4.1.2 Plassering av bebyggelsen

Det tillates at balkonger og overbygde inngangspartier til boligene, etableres ut over byggegrensene og høydelinjene med inntil 2,2 meter. Balkonger, terrasser og overbygde inngangspartier tillates ikke utenfor byggegrense mot o\_GF1.

Ramper til p-kjeller, heis/trapp til parkeringskjeller og åpne overbygde areal som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrenser og høydelinjer, bortsett fra byggegrense mot felt o\_GF1. Det tillates etablert kjeller under bebyggelse i felt B3.

#### §4.1.3 Bebyggelsens utforming

Hvert bygg skal ha enhetlig materialbruk, men det skal være en variasjon innenfor området.

Innenfor felt B7, eksisterende bygg, tillates ikke til- eller påbygg, men det tillates etablering av balkonger på fasade mot vest utenfor byggegrense med inntil 2,2 m dybde.

#### §4.1.4 Bokvalitet

Minimum 50 % av leilighetene skal være treroms leiligheter eller større. Maksimum 5 % skal være ettromsleiligheter.

Leiligheter større enn 70 m<sup>2</sup> BRA skal være gjennomgående eller tosidig belyst.

Ensidig belyste leiligheter tillates ikke kun mot nord eller kun mot øst.

### §4.2 Boligbebyggelse (B) – FELT B1, B2, B3, B4, B5 OG B6

#### §4.2.1 Arealbruk

Innenfor felt B1-B7 skal det etableres boligbebyggelse med tilhørende funksjoner.

Felt B1, B2, B3 og B6 oppføres med punkthus

Felt B4 oppføres med rekkehus.

Felt B5 oppføres som leilighetsbygg.

Det skal etableres kjørbare interne gangveger, dimensjonert for utrykningskjøretøy, innenfor området.

Bebyggelse innenfor felt B6 kan benyttes til kommunale kategoriboliger.

#### §4.2.2 Uterom

Uterom for alle boliger innenfor området skal beregnes med hele området som grunnlag. Samlet uterom skal være minimum 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet.

Ubebygde areal innenfor felt B1-B7 skal benyttes som felles uteområder for boligbebyggelse innenfor feltet. Bruk av overgangssonen mellom private og felles utearealer skal fremgå av utomhusplan ved søknad om tiltak for omsøkte byggetrinn. På bakkeplan innenfor felt B1, B2, B3

og B5 hvor det er mindre enn 2 meter mellom privat markterrasse og kjørbare internveger som leder til inngang, skal overgangssonen beplantes.

Tilgjengelig ubebygd areal, felles uteoppholdsareal på terreng, samt private balkonger, markterrasser, takterrasser og o\_LK inngår i beregning av uterom.

Innenfor samtlige felt tillates det etablering av private uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i første etasje.

Lekeplass for små barn skal etableres maksimum 50 meter fra utgang til hvert boligbygg.

Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan.

Minimum 25% av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

På dekke over f\_P og f\_F/P der det skal anlegges trær skal total tykkelse på dekke være min. 1m.

#### §4.2.3 Bebyggelsens høyde

For bebyggelse i felt B1, B2, B3, B4 og B6 skal toppetasje utgjøre maksimum 60 % av underliggende etasje.

Innenfor felt B1 er maks høyde på terreng angitt på plankart. Det tillates plantekasser over regulert høyde på terreng.

Yttervegg rundt felt f\_F/P tillates trukkes opp over uteoppholdsareal på tak i felt B1 for å danne rekkverk. Høyde på vegg tillates inntil 75 cm over terreng, det tillates rekkverk utover dette på en høyde opp til 1,2m over regulert høyde.

#### §4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage o\_BH

Det skal etableres offentlig barnehage innenfor felt o\_BH.

Barnehagen kan oppføres i to etasjer med sokkel, og høyde som angitt på plankart.

Adkomst til felt o\_BH skal skje via f\_KV1.

Syssel- og bilparkering for barnehagen skal løses innenfor felt BH.

Innenfor felt BH skal det etableres en gangforbindelse som kobler seg på eksisterende turveg i nord.

Barnehagen skal ha innkast til avfallssug innomhus.

#### §4.4 Lekeplass

Innenfor området skal det anlegges områder for lek og aktivitet.

Felles lekeplasser skal være felles for bebyggelse innenfor planområdet.

Felt o\_NA skal være nærmiljøanlegg, der det skal etableres en volleyballbane.

Felt o\_LK, f\_LK1, f\_LK2 og f\_LK 3 skal være områder for lek og aktivitet.

Felt f\_LK3 skal tilrettelegges for vinterlek med akebakke.

#### §4.5 Kombinert formål – parkering / forretning, f\_F/P

Innenfor felt f\_F/P skal det etableres dagligvareforretning på maksimum 600 m<sup>2</sup>. Varelevering skal skje i felt f\_T2.

Innenfor felt f\_F/P skal det etableres bil- og sykkelparkering, teknisk rom, fellesareal og boder for boligbebyggelse innenfor felt B1.

Innenfor feltet skal det etableres fellesarealer for boligene innenfor planområdet, som el-sykkelpool, verksted, forsamlingslokale eller lignende med fasade mot f\_T1.

Bebyggelse som rommer f\_F/P vist på plankart under grunn skal ha fasade mot sørøst og sørvest hvor minimum 20% av fasadens areal er glass- og døråpninger.

### §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### §5.1 Kjøreveg

F\_KV1 skal være felles for boliger i B1 og barnehagen.

F\_KV2 skal være felles for boliger innenfor gnr/bnr 81/120.

#### §5.2 Torg

Felt f\_T1 skal benyttes til utendørs opphold.

Det skal etableres en trapp med bredde 5m fra felt f\_T1 opp til uteoppholdsareal innenfor felt B1.

Der det skal etableres trær, skal det benyttes rotvennlig forsterkningslag.

Felt f\_T1 skal ha min. fire trær, vegetasjon og benker.

Bebyggelsen mot torget skal ha aktive fasader.

Felt f\_T2 skal benyttes til varetransport til dagligvareforretningen og barnehagen, og til henting av avfall.

Felt f\_T1 og f\_T2 skal være felles for hele planområdet.

#### §5.3 Gang- sykkelveg

Gang- og sykkelveg o\_GS1, o\_GS2, o\_GS3 og o\_GS4 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

#### §5.4 Annen veggrunn – grøntareal

Felt o\_VG skal opparbeides med vegetasjon eller belegg med et bymessig preg.

Felt o\_VG skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

#### §5.5 Kollektivholdeplass

Felt o\_KH1 og o\_KH2 skal opparbeides som kantsteinsstopp.

Felt o\_KH1, o\_KH2 og o\_KH3 skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

#### §5.6 Parkeringsplasser

Felt o\_P skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

#### §5.7 Avfallssug

Innenfor felt o\_AS skal det etableres terminal for stasjonært avfallssug.

#### §5.8. Offentlig fortau

Offentlig fortau o\_F1 og o\_F2 skal utformes som vist på plankart.

Offentlig fortau o\_F1 og o\_F2 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§6 GRØNNSTRUKTUR**

#### §6.1 Friområde

Det tillates oppført konstruksjoner for teknisk infrastruktur og trykkfast underlag for brann- og redningsbil innenfor o\_GF1.

### **§7 HENSYNSSONER**

#### §7.1 Faresone høyspenningsanlegg i grunnen

Det tillates ikke etablering av boliger innenfor faresonen.  
Endelig plassering av andre funksjoner innenfor faresonen må avklares med anleggseier.

Ved etablering av lekeplass i felt f\_LK3 skal det være en avstand på 6 meter fra senterlinje ledning.

#### §7.2 Sikringssone nettstasjon

Innenfor hensynssonene H190 skal det etableres nettstasjoner. Nettstasjonene skal plasseres minimum 5 meter fra boligbebyggelse.

Det skal etableres en sikkerhetszone på 1,5m rundt ny nettstasjon mot uteareal.  
Endelig plassering av nettstasjon skal avklares og godkjennes av anleggseier.

### **§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### §8.1 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for omsøkte byggetrinn, samt overordnet plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

#### §8.2 Bygge- og anleggsfasen

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, trafiksikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, 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-1442/2021, tilfredsstilles.

### §8.3 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før søknad om tiltak behandles. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### §8.4 Teknisk infrastruktur / vann og avløp

Forprosjekt for vann og avløp for hele feltet må foreligge før teknisk plangodkjenning for første felt kan godkjennes.

For hvert delfelt skal det før igangsettingstillatelse foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

### §8.5 Teknisk infrastruktur / renovasjon

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

### §8.6 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

### §8.7 Vilkår om teknisk plangodkjenning

Før tillatelse til tiltak skal avkjørsler til offentlig veg og fortau langs offentlig veg teknisk plangodkjennes.

## **§9 REKKEFØLGEKRAV**

### §9.1 Ferdigstilling av uteareal / lekearealer

Ved søknad om tiltak skal det fremgå hvordan det respektive byggetrinn tilfredsstiller krav til mengde uteareal. Nødvendig uteareal skal være ferdigstilt eller tilgjengelig før brukstillatelse for boliger kan gis. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

### §9.3 Opparbeidelse

Offentlige fortau og veganlegg skal være ferdig opparbeidet før tillatelse til bruk av tilliggende boliger. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

### §9.4 Høyspent



Før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt o\_BH, B3, B5 og de deler av B2 som ligger inntil hensynssone høyspent, skal høyspentlinje gjennom området være lagt i bakken.