



## Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.6.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, plankart 1 av 2 (regulering på grunnen) datert 24.3.2021, senest revidert 22.6.2021 og plankart 2 av 2 (regulering under grunnen) datert 24.3.2021, senest revidert 14.6.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å bygge om eksisterende kontorbygg til bolig med tilhørende anlegg på en slik måte at bygningens antikvariske verdi ikke forringes. Deler av eksisterende bebyggelse tillates revet. Planen angir også et nytt byggeområde innenfor eiendommen.

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- renovasjonsanlegg (1550)
- uteoppholdsareal (1600)
- bolig/kontor (1804)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg (2011)
- fortau (2012)
- gang-/sykkelveg (2015)
- gangveg/gangareal/gågate (2016)
- annen veggrunn - grøntareal (2019)
- parkeringsplasser (2080)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

#### Sikringssone

Frisikt (H140)

#### Faresone

Ras- og skredfare (H310)

#### Sone med særlig angitte hensyn

Bevaring kulturmiljø (H570)

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1 Areal til utendørs opphold

Områdene f\_BUT1 og f\_BUT2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet, og utformes slik at det legges til rette for lek og opphold.

Utomhusareal innenfor felt B1 mot Illsvikvegen skal utformes som felles forhager. Areal på eksisterende rampe skal være uteoppholdsareal tilhørende leiligheter i 1. etasje som vender mot veien.

Det skal etableres tilgang til f\_BUT2 fra Mellomila i nord med trapp.

Det skal etableres inngang til sokkeletasje i B1 for gående og syklende fra område f\_BUT2.

Det skal etableres repos mellom inngang til B2 og fortau i øst.

#### § 3.2 Avfallsløsning

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug.

For mobilt avfallssug skal det i tillegg være returpunkt med nedgravde containere.

Påkoblingspunkt for avfallssug og nedgravde containere skal være innenfor område f\_BRE.

Innkast for avfallssug skal etableres innenfor felles uteoppholdsareal f\_BUT2.

#### § 3.3 Boligbebyggelse

Felt B1 og B2 skal brukes til boligbebyggelse.

#### § 3.4 Grad av utnytting

Antall boenheter innenfor planområdet skal ikke være mindre enn 68, og skal ikke overstige 70.

#### § 3.5 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

#### § 3.6 Høyde på bebyggelse

##### B1

Mønehøyde på bygg i B1 skal ikke overstige c+ 24,9 og gesimshøyde c+ 21,3.

Det tillates transparent rekkverk på takterrasser med maks høyde 1,2 meter over ferdig terrassegulv.

##### B2

For bygg i B2 skal maks gesimshøyde for 4. etasje ikke overstige c+ 19,7.

Det tillates transparent rekkverk over gesims i 4. etasje mot vest.

Maks gesimshøyde for 5. etasje skal ikke overstige c+ 22,6.

5. Etasjen skal i tillegg trekkes minimum 1,5 m fra gesims på underliggende etasje, mot nord- og sørfasaden.

### § 3.7 Utforming

#### B1

Bebyggelsens fasader skal ha lyse farger.

Plan for fargesetting og tilpasning av fasader, nye balkonger, karnapper og takterrasser skal forelegges Byantikvaren i Trondheim kommune i forbindelse relevant søknad om tiltak.

I 1. etasje mot IISVIKVEGEN tillates ombygging av 4 eksisterende vindusåpninger, for å etablere inngangsdører til leilighetene fra forhager.

På eksisterende rampe tillates ikke etablert rekkverk/gjerde eller skillevegger mellom private hager.

I 2. etasje mot IISVIKVEGEN tillates ombygging av 8 eksisterende vindusåpninger for å innpasse balkongdører, til påhengte balkonger.

Balkonger tillates utkraget inntil 1,3 m fra fasaden.

I "rivesnittet" etter bebyggelse som forutsettes revet i fasade mot Mellomila tillates det følgende påbygg ut fra fasaden og over byggegrensen: karnapper inntil 1,8 meter og balkonger og terrasser inntil 2,5m ut fra fasadelivet. I tillegg tillates det etablert 8 påhengte balkonger utenfor "rivesnittet" inntil 1,3 m ut fra nordfasaden og over byggegrensen. Maks bredde per balkong er 1,8 m.

I 4. etasje tillates åpninger i tak for å etablere takvindu og takterrasser. Det tillates til sammen 1 vindu mot vest, 10 vinduer á 1,5 m<sup>2</sup> mot nord og 10 vinduer á 1,5 m<sup>2</sup> mot sør.

Det tillates til sammen 8 takterrasser á 10,2 m<sup>2</sup> mot nord og 8 takterrasser á 10,2 m<sup>2</sup> mot sør. Samlet tillatt åpningsareal i taket er 195 m<sup>2</sup>.

Tiltakene i eksisterende vindusåpninger i 1. og 2. etasje skal stå rett overfor hverandre i fasaden. Overkant av vinduer og dører skal tilsvare overkant på eksisterende vinduer. Breddene på åpninger i fasaden skal beholdes uendret.

Nye balkongdører og inngangsdører skal utformes med inndeling i vindusfelt som samsvarer med eksisterende vinduer. Utformingen av rekkverket på balkonger skal gjøres ut fra datidens historiske referanser (fra byggeår), i stål. Hengstag på balkonger skal ikke gå over rekkverk.

Det tillates bruk av tekking med takpapp.

Tilgjengelig adkomst til hovedinngang i sør skal etableres med rampe. Rampe etableres med minimum bredde på 1,6 meter, med håndlist.

#### B2

Det skal brukes lyse farger på fasadene, tilpasset eksisterende bygg i B1.

Fasade skal i hovedsak utføres i pusset mur.

Det skal etableres inngang i sokkeletasje i B2 fra Mellomila i nord.

På fasaden mot fortauet mot Mellomila i øst skal det etableres håndlist på yttervegg.

Det skal i tillegg etableres benk mot Mellomila i øst.

### § 3.8 Bokvalitet

#### Uterom

Arealkravet til uterom skal oppfylles innenfor planområdet. For å tilfredsstille arealkravet til solfylt uterom kan det per boenhet medregnes inntil 7,5 m<sup>2</sup> fra areal i r0433b (F2 og F4) i uteromsregnskapet.

#### Boligsammensetning

Det skal etableres maksimum 30% 2-roms mindre enn 50m<sup>2</sup> BRA, men leilighetene skal ikke være mindre enn 35m<sup>2</sup>.

Det skal etableres minimum 40% 3-roms leiligheter større enn 50m<sup>2</sup> BRA hvorav minimum halvparten skal være større enn 65 m<sup>2</sup>.

Det skal etableres minimum 20% leiligheter større enn 70m<sup>2</sup> BRA.

#### B1

Det tillates 6 ensidig belyste leiligheter mot nord. Ensidig belyste leiligheter mot nord skal ha minimum 2,8 meter takhøyde, egen balkong og minimum 9 lengdemeter fasade.

Leiligheter i 3. etasje tillates bygget sammen med gjennomgående boligareal i 4. etasje.

Alle 2-plans leiligheter skal ha nord- eller sørvendt takterrasse og vindu på motstående side.

Minimum ett soverom skal legges mot stille side.

#### B2

I tillegg til universell hovedadkomst skal det etableres direkte adkomst fra bygg til offentlig fortau i nord. Høydetilpasning mellom gate og innendørs gulvnivå må skje innenfor boligformålet.

Adkomst via p-kjeller må opparbeides på en slike måte at det er lett orienterbart for gående, med tydelig merking og god belysning.

### § 3.9 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Det skal etableres støyskjerming som vist på plankartet som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir < 55 dB.

### § 3.10 Parkering

Det kan etableres minimum 0,5 parkeringsplass for bil per boenhet. Av disse skal det etableres minimum 8 parkeringsplasser i parkeringskjeller f\_Parkeringshus/-anlegg.

Inntil 29 parkeringsplasser tillates etablert på område f\_SPA1 og 2 og B1.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være universelt tilgjengelig.

I kjeller skal det avsettes HC-parkering i nærheten av heis.

Det skal opparbeides minimum 2 innendørs parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

Sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs i B1 eller i f\_SPH. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Det skal tilrettelegges for tilgang til sykkelparkeringsplassene over felles uteoppholdsareal f\_BUT2.

Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler utendørs, og sykkelverksted med vaskemulighet i kjeller/innendørs

#### § 3.11 Bebyggelse som forutsettes revet

Første og andre etasje av bebyggelsen tillates revet. Kjeller kjellerareal kan bestå og gis ny bruk.

### **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG**

#### § 4.1 Offentlig fortau Mellomila

o\_SF skal være offentlig og opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Det tillates etablert avkjørsel til parkeringskjeller og parkeringsplasser som vist på plankartet.

#### § 4.2 Offentlig gang- sykkelveg llsvikvegen

o\_SGS skal fysisk skilles fra f\_SAP1 og f\_SKV1 med grøntareal(o\_AVG2) med minimum bredde 0,8 m.

#### § 4.3 Kjøreveg

f\_SKV1 skal være felles for boliger innenfor planområdet og gnr/bnr. 417/1 og skal opparbeides med bredde som angitt på plankartet.

Innenfor f\_SKV skal det opprettholdes snumulighet for personbil.

o\_SKV2 skal være offentlig og opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

#### § 4.4 Parkering

Innenfor o\_SPA3 kan det etableres parkeringsplasser.

#### § 4.5 Felles parkeringshus

f\_parkeringshus/-anlegg skal være felles for hele planområdet.

#### § 4.6 Felles gangsti

f\_SGG skal være felles for B1 og B2.

#### § 4.7 Annen veggrunn grøntareal

o\_SVG1 og o\_SVG2 skal være offentlige og skal tilplantes/revegeteres etter utbygging.

Det tillates etablert støyskjerm i o\_SVG1. Skjermen skal plasseres minimum 1,2 m fra vegkant og den skal fundamenteres med betong. Det skal brukes gjennomsiktige materialer i minimum 50% av støyskjermens areal.

#### § 4.8 Støyskjermingstiltak

Det skal settes opp støyskjerming mot Bynesvegen (FV 715) for å sikre tilfredsstillende støynivå for bebyggelsen og uteareal mot llsvikvegen.

Detaljert plassering og plan for utforming av støyskjerm mot Bynesvegen skal godkjennes av vegeier.

#### § 4.9 Eksisterende trær

Eksisterende gatetrær skal tas vare på eller erstattes med nyplanting av tilsvarende art innenfor planområdet.

### **§ 5 HENSYNSSONER**

#### § 5.1 Hensynssone bevaring kulturminne

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes, men tiltak beskrevet i § 3.7 er tillatt.

Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon. For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

#### § 5.2 Faresone ras- og skredfare

Inngrep som berører grunnen innenfor hensynssonen må gjøres i henhold til NVEs gjeldende retningslinjer for bygging i områder med kvikkleire. Dokumentasjon på dette må vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

#### § 5.3 Sikringssone frisikt

Innenfor sikringssone frisikt tillates det ikke beplantning eller plassering av installasjoner med høyde over 0,5 m.

### **§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### § 6.1 Landskapsplan

Det skal utarbeides en detaljert landskapsplan som beskriver utformingen av uteområder innenfor planområdet. Planen skal leveres sammen med relevant søknad om tillatelse til tiltak.

Landskapsplan skal vise hvordan universell utforming er løst i planen vedrørende fremkommelighet og orienterbarhet.

#### § 6.2 Utforming av offentlig samferdselsareal og fartsdempingstiltak

Tekniske planer for offentlig kjørebane, gateparkering, fortau, gang- og sykkelvei skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet. Planene skal også redegjøre for frisiktsoner ved avkjørsler og avkjørsel til parkeringskjeller.

Plan for utforming og plassering av fartsdempere skal godkjennes av Trondheim kommune, og leveres sammen med landskapsplan.

### § 6.3 Renovasjon

Tekniske planer for felles renovasjonsløsning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet.

### § 6.4 Vann - og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann.

### § 6.5 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet 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-1442/2016, tilfredsstilles.

### § 6.6 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis.

Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Lokal stabilitet i alle faser må ivaretas for alle tiltak, inkludert støyskjerm.

### § 6.7 Støyforurensning

Det skal ved søknad om byggetiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

Etablering av nødvendige støyskjermingstiltak skal være godkjent av vegeier før det gis relevant tillatelse til tiltak i området.

### § 6.8 Forurensning

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

## § 7 REKKEFØLGEKRAV

### § 7.1 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

### § 7.2 Infrastruktur

All tilstøtende offentlig gategrunn som berøres av utbygging skal være etablert før boliger i B1 og B2 tas i bruk.

o\_SF skal være opparbeidet i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

f\_SKV1, parkeringsplasser innenfor f\_SPA1 og f\_SPA2 og o\_SVG2 skal opparbeides før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Fartsdempende tiltak skal være etablert på strekningen mellom IISvikvegen og Mellomila før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Annen veggrunn, o\_SVG 1 og 2, skal revegeteres før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Håndlist på fasaden av B2, mot fortau, skal være etablert før boliger i B2 tas i bruk.

### § 7.3 Felles uteområder

Felles uteområder f\_BUT1 og f\_BUT2 skal opparbeides før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Repos innenfor f\_BUT2 som beskrevet i § 3.1 skal være opparbeidet før boliger i B2 tas i bruk.

### § 7.4 Renovasjonsløsning

Renovasjonsløsning, som beskrevet i §3.2 skal være etablert før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

### § 7.5 Støyskjermingstiltak

Nødvendige støyskjermingstiltak for boliger innenfor planområdet skal være etablert før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).