



## **DETALJREGULERING AV WEIDEMANNNS VEI 27, 29, 31 OG 33, REGULERINGSBESTEMMELSER**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.10.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### **§ 1. AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter, datert 28.08.2018, senest endret 18.10.2021.

### **§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilknyttet infrastruktur.

Området reguleres til:

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG:**

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (f\_BRE)

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Kjørveg (o\_SKV)
- Fortau (o\_SF)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_SVT1 og f\_SVT2)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)

#### **HENSYNSSONER**

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Faresone, høyspent (H370)
- Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570)

#### **BESTEMMELSESONRÅDER**

- #1, Parkeringskjeller og boder
- #2, Gangforbindelse fra Sigurd bergs allé til Weidemanns vei
- #3, Fotgjengerkryssing over Weidemanns vei

### **§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1. FELLES BESTEMMELSER**

##### **3.1.1. Atkomst til boliger inntil planområdet**

Eksisterende adkomster for boliger inntil planavgrensningen skal opprettholdes. Eiendommer gnr./bnr.: 410/300, 410/25 og 410/724, skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

### 3.1.2. Atkomst til felt B

Felt B på skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

Atkomst til parkeringskjeller for felt B, bestemmelsesområde #1, skal skje via felt f\_SVT1.

### 3.1.3. Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Alle boligene skal ha tilgang til uterom på balkonger eller terrasser på minimum 6 m<sup>2</sup>.

### 3.1.4. Terrengbearbeiding

Det tillates etablert skjæringer, fyllinger og trapper innenfor planområdet inntil 1 meter fra nabogrenser. Støttemurer med høyde over 1,5 meter skal plasseres innenfor byggegrenser eller som angitt på plankartet. Støttemurer med høyde 1,5 meter eller lavere kan plasseres innenfor planområdet inntil 1 meter fra nabogrenser.

Støttemurer mot Weidemanns vei skal som opparbeides som en del av trappeløpet mellom bygg A og B, og bygg B og C, og skal ha samme formspråk som støttemur nordvest for Weidemanns vei 27. Utformingen av støttemur mot Weidemanns vei skal forelegges antikvarisk sakkyndige, Byantikvaren, før relevant tillatelse gis. Det skal legges til rette for beplantning på støttemurer mot gnr/bnr: 410/318, 410/381 og 410/571.

Plasseringen av støttemurer skal fremgå av utomhusplan.

### 3.1.5. Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Det tillates etablert boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB). Alle boenheter mot gul støysone skal ha en stille side (<55 dB).
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under  $L_{den}$  55dB.

## 3.2. BOLIGBEBYGGELSE (B)

### 3.2.1. Felt B skal brukes til boligbebyggelse.

Eksisterende bygg innenfor hensynssone H570 skal bevares.

Øvrige bygg og tilbygg innen planområdet tillates revet.

### 3.2.2. Samlet bruksareal innenfor felt B skal ikke overstige 3 015 m<sup>2</sup> BRA.

Arealer til boder, parkering og innkjøringsrampe til parkeringskjeller, helt eller delvis under terreng med himling 1,5 meter eller lavere over ferdig planert terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. For eksisterende bygg som skal bevares, skal

kjellerarealer, uavhengig av høyder mot omgivende terreng, ikke regnes med i grad av utnytting.

De ovennevnte arealene helt eller delvis under terreng skal ikke tas med ved beregning av krav til uterom og parkering.

- 3.2.3. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Balkonger og karnapper tillates utkraget inntil 1,5 meter over byggegrenser. Balkonger skal plasseres helt eller delvis innenfor bygningskropper.

Mot renovasjonsanlegg, f\_BRE, skal balkonger holde en avstand på minimum 1 meter horisontalt og 11 meter vertikalt fra nærmeste nedgravde renovasjonscontainer. Det tillates ikke balkonger på nordøstre fasade av bygg C og bygg D mot gnr./bnr.: 410/318 og 410/381.

- 3.2.4. Bebyggelsen skal ikke overstige de møne- og gesimshøyder som er vist på plankartet. Bebyggelsen skal utformes med saltak og med møneretninger som angitt på plankartet. Det tillates ikke svalganger.

- 3.2.5. Alle fasader skal ha ensartet materialbruk med trepanel som hovedmateriale. Bygningene skal gis dempede jordfarger og følge intensjonen til Trondheimspaletten som Byantikvaren har definert. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av relevant søknad om tillatelse.

- 3.2.6. Det tillates etablert inntil 30 boliger innenfor feltet B, med følgende sammensetning:
- Det skal ikke etableres ett-romsleiligheter innenfor planområdet.
  - To-romsleiligheter skal utgjøre maksimum 30 prosent av boligene.
  - Minimum 30 prosent av boligene innenfor planområdet skal være tre-romsleiligheter.
  - Minimum 20 prosent av boligene innenfor planområdet skal være fire-romsleiligheter eller større.

Det skal være minimum 25 boliger innenfor felt B.

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

- 3.2.7. Parkering

Det skal anlegges mellom 0,5 og 0,8 biloppstillingsplasser per bolig /per 70 m<sup>2</sup> BRA bolig. Bilparkering skal legges i kjeller innenfor bestemmelsesområde #1.

Det skal avsettes minimum 5 prosent parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal anlegges minimum tre (3) sykkelparkeringsplasser per bolig/per 70 m<sup>2</sup> BRA bolig.

Minimum 10 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være for transportsykler.

Minimum 80 prosent av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs.

Arealer helt eller delvis under bakken skal holdes utenfor beregningen av krav til parkering.

#### 3.2.8. Universell utforming

Opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Offentlige trafikkanlegg inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser som forbinder offentlige trafikkanlegg skal utformes med høy grad av tilgjengelighet for alle med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

### 3.3. RENOVASJONSANLEGG (f\_BRE)

- 3.3.1. Felt f\_BRE skal benyttes til felles renovasjonsanlegg for alle boliger innenfor felt B. Felt f\_BRE skal ha nedgravde, bunntømte containere.

## § 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1. FELLES BESTEMMELSER

Vegarealet skal opparbeides med inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet. Det skal etableres oppstillingsplass for renovasjonsbil for håndtering av nedgravde containere som angitt på plankart.

Langs grensen mellom f\_SVT1 og o\_SKV skal det settes ikke-avvisende kantstein som skille mellom offentlig kjøreveg og privat lomme for oppstillingsplass for renovasjonsbil.

Fotgjengerkryssing over Weidemanns vei skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #3 på plankartet. Gangareal, venteareal og siktforhold må ivaretas. Kantstein skal senkes ved kryssingsstedet.

### 4.2. OFFENTLIGE SAMFERDSELSANLEGG

Areal merket o\_ på plankartet skal være offentlig. Kjøreveg (o\_SKV), fortau (o\_SF) og annen veggrunn (o\_SVG) skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

- 4.1.1. Annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes eller steinsettes.

### 4.3. FELLES SAMFERDSELSANLEGG

Feltet markert f\_SVT1 på plankartet skal benyttes til oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy og atkomst til parkeringskjeller. Det tillates terrenginngrep som muliggjør opparbeidelse av oppstillingsplassen. Feltet skal være felles for alle boliger innenfor felt B. Felt f\_SVT1 skal opparbeides med snøsmelteanlegg.

Felt f\_SVT2 skal være felles for eiendommen gnr./bnr.: 410/318. Planområdet kan benyttes til del av avkjørsel for eiendom gnr./bnr.: 410/318.

## § 5. HENSYNSSONER

### 5.1. SIKRINGSSONE, FRISIKT (H140)

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthinder høyere enn 0,5

meter over tilstøtende vegs nivå.

## **5.2. FARESONE, HØYSPENT (H370)**

Innen faresone for høyspentanlegg, H370, tillates det ikke lagt til rette for fast uteopphold eller oppføring av brennbare konstruksjoner.

## **5.3. HENSYNSZONE, BEVARING KULTURMILJØ (H570)**

Bevaringsverdig bygg innen hensynssonen tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Eksisterende bygninger og innkjørsler, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre det kan redegjøres for fravær av verneverdier.

Alle søknadspliktige tiltak, som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk sakkyndige, Byantikvaren, til uttalelse før godkjenning.

## **§ 6. BESTEMMELSESONRÅDER**

### **6.1 #1 Parkeringskjeller og boder**

I bestemmelsesområde #1 tillates det oppført parkeringskjeller for bil og sykkel, tekniske rom og boder for felt B. Parkeringskjeller tillates eksponert med inntil 3,5 meter høyde mot felt f\_BRE og f\_SVT1 på plankartet. Parkeringskjeller i øvrige arealer skal plasseres under terreng med maksimalt eksponert høyde 1,0 meter.

### **6.2 #2 Gangforbindelse fra Sigurd Bergs allé til Weidemanns vei**

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en gangforbindelse/ snarvei mellom Sigurd Bergs allé og Weidemanns vei.

### **6.3 #3 Fotgjengerkryssing over Weidemanns vei**

Fotgjengerkryssing over Weidemanns vei skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #3 på plankartet.

## **§ 7. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **7.1. VERNEVERDIER**

Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen ved søknad om tiltak og antikvarisk sakkyndige, Byantikvaren, skal høres i byggesaken. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk sakkyndige, Byantikvaren, til uttalelse før godkjenning.

### **7.2. RIVING**

Med søknad om tillatelse til rivning av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av bebyggelsen sitt eksteriør.

### **7.3. UTOMHUSPLAN**

Med relevant søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over

garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, overvann, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

#### **7.4. ANLEGGSPERIODEN**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal også gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, etc. samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene. Der atkomst og rømningsvei ikke lar seg løse, må beboere gis alternativt bosted.

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 legges til grunn.

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse eller Strindheimtunellen.

Tiltak, som medfører sprenging, skal godkjennes hos vegmyndighet for riksveger.

Midlertidig anleggs- og riggområde for gjennomføringen av anlegget skal være innenfor privat område. Områdene istandsettes og tilbakeføres til regulert situasjon samtidig med ferdigstillelse av anlegget eller senest påfølgende sommersesong.

#### **7.5. GEOLOGI**

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

#### **7.6. DEPONI AV OVERSKUDDSMASSE**

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

#### **7.7. VANN OG AVLØP**

Overvann skal fordrøyes på egen grunn.

Før igangsettingstillatelse gis skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune.

#### **7.8. RENOVASJON**

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før brukstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

#### **7.9. SAMFERDSELSANLEGG**

Teknisk plan for offentlige veganlegg, inkludert skiltplan for Sigurd Bergs allé, skal følge igangsettingssøknad.

Adkomst til planområdet skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før brukstillatelse gis.

#### **7.10. FJERNING AV SVARTELISTEDE ARTER**

Plan for fjerning av den svartlistede planten, parkslirekne, innenfor Weidemanns vei 27, skal følge første søknad om igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt B, og være gjennomført før boligene i felt B får ferdigattest.

### **§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

#### **8.1. SKOLEKAPASITET**

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

#### **8.2. OPPARBEIDELSE AV BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Uteoppholdsareal, som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

Permanent avfallsløsning skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

#### **8.3. UTOMHUSAREALER**

Ferdigattest kan ikke gis før alle leke- og oppholdsarealer, fellesareal, gangveier og beplantning er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

#### **8.4. OFFENTLIGE TRAFIKKANLEGG**

Offentlige veganlegg innen planområdet skal være opparbeidet som vist på plankartet, godkjent av Trondheim kommune, og være åpnet for offentlig trafikk før bebyggelsen kan gis ferdigattest.

#### **8.5. FELLES TRAFIKKANLEGG OG INFRASTRUKTUR**

Felles anlegg f\_BRE og f\_SVT1 skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, før bebyggelsen kan gis ferdigattest.

Felles anlegg f\_SKV, f\_SVT2, f\_SVT3 og f\_SPA skal være opparbeidet som vist på plankartet før bebyggelsen kan gis ferdigattest.