



Byplankontoret

Planident: r20210002

Arkivsak: 20/67449

Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.02.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunnen og under grunnen, datert 05.02.2021 og sist endret 19.01.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse langs Innherredsveien. Det legges og til rette for tjeneste- og forretningsareal i deler av ny bebyggelse ut mot Innherredsveien. Planen sikrer bevaring av gårdsanlegget Katrinelyst, som har antikvarisk verdi.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse, B1 og B2
- Kombinert bebyggelse, bolig, kontor- og tjenesteyting, BKB
- Renovasjonsanlegg, BRE
- Uteoppholdsareal, f_UA1 og f_UA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Fortau, o_SF
- Gatetun, f_SGT1 og f_SGT2
- Parkeringskjeller, f_SPH
- Annen veggrunn - grøntareal, o_SVG

Hensynssoner:

- Bevaring kulturmiljø, H570
- Hensynssone grønnstruktur, H540

Bestemmelsesområde:

- Nedkjøring til parkeringskjeller, #1
- Midlertidig anleggs- og riggområde, #2

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Fellesbestemmelser

Tekniske planer for vann, avløp, avfallsløsning, brann og redning skal være godkjent av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisiktsoner ved avkjørsler.

Eksisterende bygninger innenfor B1 og B2 tillates revet.

§ 3.2 Boligbebyggelse, B1 og B2

§ 3.2.1 Bebyggelsen B1 og B2, arealbruk

Felt B1 og B2 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

I første etasje av bygg B skal det etableres minimum 200 m² og maksimalt 400 m² BRA tjeneste- og/eller forretningsareal med henvendelse mot Innherredsveien.

Det skal være minimum 10 boliger per dekar innenfor B1 og B2.

§ 3.2.2 Boligbebyggelse B1 og B2, utnyttelse

Innenfor B1 skal ikke bruksarealet for boliger og tjeneste- og/eller forretning overstige 4 500 m² BRA over terreng, og 1 700 m² BRA til parkering og kjeller under terreng.

Innenfor B2 skal ikke bruksareal for boliger overstige 1 700 m² BRA over terreng. Det tillates etablert kjellerareal under terreng, men ikke bilparkering.

§ 3.2.3 Bebyggelsen B1 og B2, høyde

Mønehøyde på bygg A, bygg B, bygg C, bygg D og bygg E skal ikke overstige kotehøydene som er angitt på plankartet. Høyden på mellombygget, mellom bygg B og bygg C, skal ikke overstige angitt kotehøyde.

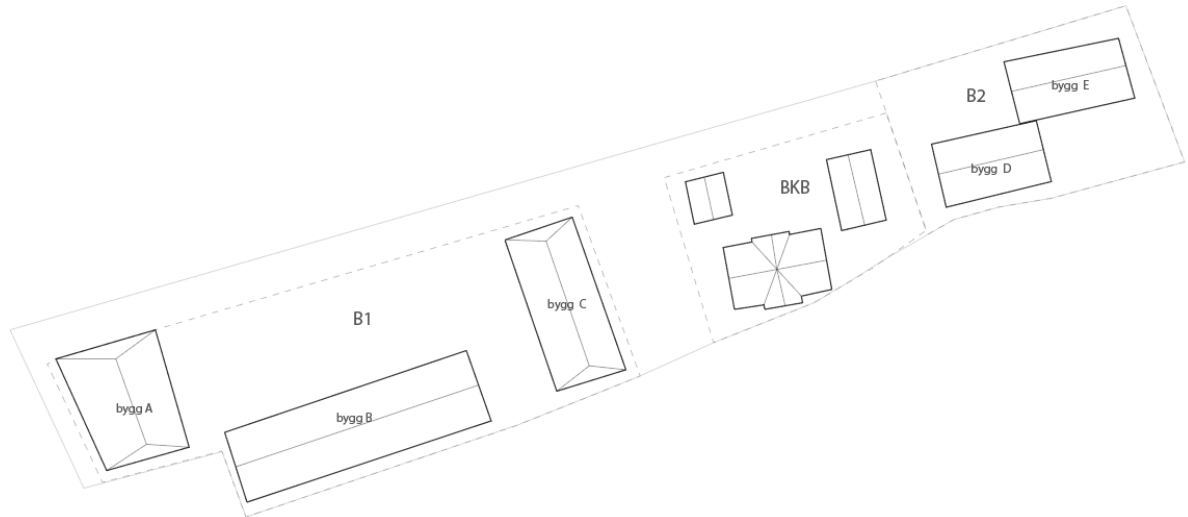
Maksimal gesimshøyde skal være minimum 2,0 meter lavere enn mønehøyden for alle bygg unntatt mellombygget.

Tekniske installasjoner tillates ikke lagt på tak. Ventilasjonshetter tillates over tak, maksimal høyde 0,5 meter. Disse må ligge minimum 1,0 meter inntrukket fra gesims.

§ 3.2.4 Bebyggelsen B1 og B2, utforming

Bygg A, bygg B, bygg C, bygg D og bygg E skal ikke ha flatt tak.

Hovedmøneretningen for ny bebyggelse skal legges langsgående tilgrensende byggegrenser. På endegavl av bygg A og bygg C skal takflaten trappes ned mot Innherredsveien og gatetun i tråd med skisse under.



Bygningenes første etasje, med tilhørende inngangsdør, skal ligge på kotehøyde tilpasset fortau på det aktuelle stedet. Inngangsdører til boliger, tjenestetilbud og/eller forretning skal tilpasses på bakkeplan og ha trinnfri adkomst.

Alle boliger innenfor B1 skal ha direkte tilgang til felles bakgård fra innvendig gangareal.

Innenfor B1 mellom bygg A og bygg B skal det oppføres en støyskjerm, med minimum høyde på 1,5 meter og maksimum høyde 2,5 meter, utformet som en integrert del av bebyggelsen.

Det kan etableres takterrasse på bygg B på inntil 50 prosent av takflaten som skal være tilgjengelig for alle boliger innenfor B1. Takterrassen skal vende inn mot gårdsrommet og må ligge på nordsiden av mønet. Ut mot Innherredsveien skal bebyggelsen fremstå helhetlig og ikke ha flatt tak.

Det tillates ikke balkonger på nordre fasade mot gravlunden for bygg A, bygg C og bygg E.

Svalganger tillates ikke.

Parkeringskjeller skal nyttes til bilparkering, sykkelparkering, bod og lager. Avfallsrom for andre funksjoner enn bolig kan etableres i kjeller.

Luftinntak for parkeringskjelleren innenfor B1 skal plasseres på nordsiden av bygg B.

§ 3.2.5 Bebyggelsen B1 og B2, materialvalg og fargebruk

Byggenes fasader skal ha utforming, farge og materialbruk som er tilpasset omgivelsene og hensyntar Katrinelyst. Hovedfasademateriale skal være i tre eller pusset mur.

Minimum 50 prosent av fasadestrekking med tjenestetilbud og/eller forretning mot Innherredsveien skal være dører eller vinduer. Foliering av butikkvinduer mot Innherredsveien tillates ikke.

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av relevant søknad om tiltak og utføres

etter samråd med Byantikvaren.

§ 3.2.6 Bebyggelsen B1 og B2, boligkvalitet

Boenheter større enn 70 m² BRA skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

§ 3.3 Uteoppholdsareal og uteareal

Felles uteoppholdsareal f_UA1 og f_UA2 er felles for alle boliger i planområdet; B1, B2 og BKB. På f_UA1 skal det opparbeides felles kvartalslekeplass for planområdet.

For nye boliger innenfor B1 skal uteoppholdsarealet løses innenfor B1.

For nye boliger innenfor B2 skal minimum 50 prosent av uteoppholdsarealet være innenfor B2, resten kan dekkes av f_UA1 og f_UA2.

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² per 100 m² BRA boligformål.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringsareal i kjeller ikke medregnes.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adkomst med fast underlag frem til alle leke- og rekreasjonsområder.

For utearealer mot gravlund innenfor B2 skal det etableres en grønn siktbarriere i form av lave -trær, busker eller tett hekk, minimum høyde 1,5 meter ved plantetidspunktet.

Innenfor B1 skal det skal være minimum 70 cm overdekning med jord på parkeringskjelleren.

Terrengeforskjellen mellom B2 og Innherredsveien 108 tillates løst med mur eller lignende.

§ 3.3.1 Utomhusplan

Sammen med relevant søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning og belysning, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, sykkelparkering, bilparkering og HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, overvannshåndtering og hvordan universell utforming er ivaretatt.

Utforming og opparbeidelse av eventuelle takterrasser skal inngå i utomhusplanen.

§ 3.4 Kombinert bebyggelse, bolig, kontor og tjenesteyting, BKB (Katrinelyst)

Området skal nyttes til kontor, tjenesteyting, bevertning og bolig med tilhørende anlegg.

Bevaring setter rammer for mulig utnyttelse og bruk av bygningen, gitt av hensynssone H570.

§ 3.5 Støy

Innenfor B1 tillates det inntil 8 leiligheter i gul støysone, dersom leilighetene er gjennomgående.

Boenheter i rød støysone skal være gjennomgående og ha stille side med lydnivå under Lden

55 dBA. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

§ 3.6 Atkomst og parkering

Kjøreadkomst til alle delområder skal være fra Thomas von Westens gate via felt f_SGT1.

Fra f_SGT2 og B1 sine hovedinnganger mot Innherredsveien skal det etableres forbindelse til gang- og sykkelveg nord for Innherredsveien. Forbindelsene skal være universelt utformet og tilrettelagt for sykkel.

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides kjøreatkomst til parkeringskjeller fra Thomas von Westens gate via f_SGT1.

Bilparkering for alle nye boenheter innenfor hele planområdet, B1, B2, BKB, skal etableres i parkeringskjelleren i B1. Parkeringskjelleren skal ha høyde på ferdig dekke og belagt tak som ikke overstiger kote +19,0.

Adkomst til parkeringskjeller fra BKB og B2 skal løses innenfor B1 og bygg C.

Det skal maksimalt anlegges 0,5 biloppstillingsplasser per bolig innenfor planområdet med tilhørende lademulighet for el-bil i parkeringskjeller. Minst 2 parkeringsplasser for bil skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal anlegges minimum tre sykkelparkeringsplasser per bolig for nye boenheter innenfor hvert delfelt. Minimum 90 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs i kjeller eller i første etasje og 10 prosent av sykkelparkeringsplassene på terreng, utendørs. Minimum 25 prosent av sykkelparkeringsplassene i kjeller innenfor B1 skal være tilpasset lastesykler, og det skal etableres vaske-/spyle- og mekkeområder for sykler innendørs på minimum 50 m². Det skal i parkeringsanlegget avsettes plass for parkering av to rullestoler til utendørs bruk, med elektrisk uttak 1,0 meter opp på vegg.

Det skal anlegges ti parkeringsplasser for sykler til tjeneste- og/eller forretningsareal.

Det skal være direkte utgang fra heis i parkeringskjeller til felles uteområde.

§ 3.7 Fordrøyningsanlegg

Lokalt overvann skal håndteres i åpne løsninger. Detaljerte løsninger skal vises i utomhusplan som skal teknisk godkjennes før tillatelse til tiltak. Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

§ 3.8 Renovasjonsanlegg, BRE

Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor f_SGT2. Alle nye boliger innenfor B1, B2 og BKB skal ha nedgravde containere for husholdningsavfall i BRE. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus. Avfallsløsning skal være universelt utformet.

§ 4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Fortau, o_SF

o_SF skal være offentlige fortau. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier. Områdene skal benyttes av gående og syklende.

§ 4.2 Gatetun, f_SGT1 og f_SGT2

Område f_SGT1 og f_SGT2 skal benyttes av gående og syklende, og skal fungere som kjøreadkomst til eiendommene innenfor planområdet.

Kjøreadkomsten til f_SGT1 fra Thomas von Westens gate skal planeres. Sikttrakanter skal holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over nivået på tilstøtende veg.

Mot gravlunden og nordre grense av f_SGT1, skal det etableres grønn siktbarriere i form av lave trær busker eller tett hekk.

F_SGT2 skal gis en grønn utforming inkludert vegetasjon og trær. F_SGT2 skal hovedsakelig bestå av gressarmering eller liknende grønt dekke som er kjørbart.

§ 4.3 Annen veggrunn - grøntareal, o_SVG

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig. Det skal etableres gang- og sykkelforbindelser fra B1 og f_SGT2 til regulert gang- og sykkelveg nord for Innherredsveien.

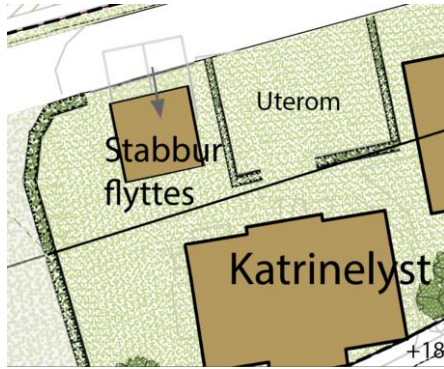
Området skal brukes til snøopplag og skal anordnes, tilsås og beplantes. Det tillates anlagt tekniske innretninger i området, herunder skilt, sykkelparkering og ledninger i grunnen. Det tillates ikke etablering av gjerder.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Bevaring kulturmiljø, H570

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk bygningsmiljø, skal byggetiltak kun utføres etter samråd med antikvarisk sakkyndige, Byantikvaren. Bygninger i hensynssonen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Eksisterende materialer i eksteriøret skal bevares så lenge dette er teknisk mulig.

Bygninger i hensynssonen tillates ikke revet. Stabbur kan flyttes cirka 4 meter mot sør som vist i illustrasjon under for å sikre adkomst til B2. I tråd med skisse under.



+18 Utsnitt av illustrasjonsplan

Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, som trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres.

Vegetasjon innenfor hensynssonen skal bevares.

Det tillates busker og gjerde med en maksimal høyde på 1 meter.

§ 5.2 Hensynssone grønnstruktur, H540

Treet innenfor hensynssone grønnstruktur, H540 skal bevares. Det tillates ikke inngrep eller bebyggelse innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, H540. Økologisk korridor fra Gravlunden nord for Innherredsveien til planlagt parkområde sør for Innherredsveien skal sikres.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 6.1 Nedkjøring til parkeringskjeller, #1

Nedkjøring til parkeringskjeller skal opparbeides innenfor #1. Adkomst til parkeringskjeller skal skje fra Thomas von Westens gate via f_SGT1.

§ 6.2 Midlertidig anleggs- og riggområde, #2

Angitt område skal brukes som midlertidig riggområde for gjennomføring av anlegget. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til dagens situasjon samtidig med ferdigstillelse av anlegget eller senest påfølgende sommersesong.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Fellesbestemmelser

Tekniske planer for samferdselsanlegg, vann, avløp, avfall og utomhusplan skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann.

§ 7.2 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, inkludert rive-perioden, skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold. Riggplan og nødvendige

beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal vise tilkomst for rednings- og slukkeinnsats.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i gjeldende Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442 legges til grunn.

I anleggsfasen skal det holdes avstand til bevaringsverdige trær sine røtter. Det skal ikke graves innenfor trærnes dryppsoner, det arealet som ligger under kronen, og aldri nærmere enn 5 meter fra stammen.

§ 7.3 Støy

Det skal ved relevant søknad om tiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger er oppfylt. Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn.

Ved bruksendring til boligformål innenfor BKB skal krav til støy og støv dokumenteres løst før tillatelse til tiltak kan gis.

§ 7.4 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal følge relevant søknad om tiltak før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7.5 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak, 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.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Fellesarealer

Brukstillatelse for boligene innenfor B1, BKB, B2, kan ikke gis før f_UA1 og f_UA2 for tilhørende delfelt, leke- og oppholdsarealer, gatetun og fortau, samt avskjerming mot gravlunden er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

f_SGT1 og f_SGT2 må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene innenfor B1, B2 og BKB kan gis.

§ 8.2 Offentlige fortau

o_SF må være ferdig opparbeidet før boliger innenfor B1 tas i bruk.

§ 8.2 Støv og støy

Alle støyskjermingstiltak/ støyreducerende tiltak skal være gjennomført før bebyggelse kan tas i bruk.

Dato og signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).