



## Nardovegen 10, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.03.2022

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 16.12.2021, senest revidert 16.2.2022, og plankart 2 av 2 (regulering over grunnen), datert 16.12.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å etablere boligareal med underliggende areal for forretning, tjenesteyting og parkering.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Renovasjonsanlegg (BRE)

Uteoppholdsareal (BUT)

Forretning/tjenesteyting/parkering (F/T/P)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (SKV)

Fortau (SF)

Gatetun (SGT)

Gang-/sykkelveg (SGS)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Bestemmelsesområde

#1 Kjeller

#2 Bro mellom bygg

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### §3.1 Fellesbestemmelser

##### 3.1.1 Energiforsyning

Innenfor feltet F/T/P kan det etableres nettstasjon. Nettstasjonen skal etableres integrert i bebyggelsen. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

##### 3.1.2 Fjerning av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet rives.

### 3.1.3 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet er 17 530 m<sup>2</sup>.

### 3.1.4 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med et bymessig uttrykk. Det skal være variasjon i høyder, materialer og fasadeliv.

Inngangspartier skal være tydelig markert i fasaden i form av materialbruk og med sprang i fasadeliv.

### 3.1.5 Tiltak utenfor byggegrenser

Trapper i terreng, støttemurer med eller uten rekkverk, overdekket sykkelparkering, utvendige rømningstrapper, ramper og trapper for adkomst til bygg, samt andre, liknende mindre konstruksjoner tillates plassert utenfor byggegrensene.

### 3.1.6 Renovasjon

Det må sikres at bebyggelsen har tilgang til rom for farlig avfall.

## **3.2 Boligbebyggelse**

### 3.2.1 Arealbruk

Området skal nyttes til boligbebyggelse. Det skal være eget bad/WC på alle soverom for minimum 250 boenheter/soverom.

Minimum 7% av boligareal skal være felles opphold. Som del av dette tillates det etablert fellesfunksjoner som resepsjon, forsamlingsrom, lesesal og vaskerom. I tillegg tillates virksomheter som kiosk, kontor og andre virksomheter som faller naturlig sammen med boligformålet.

### 3.2.2 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 250 boenheter/soverom innenfor planområdet.

### 3.2.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Der boligbebyggelse ligger over uteoppholdsareal skal frihøyden være minimum 2,4 meter, med unntak av søyler for bebyggelsen.

Støyskjermingstiltak og balkonger tillates å krage inntil 1 meter ut fra fasadelivet, med unntak av mot Torbjørn Bratts veg.

### 3.2.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens maksimale høyde er angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde 3,2 meter over regulert tillatt byggehøyde, og arealet kan dekke maksimum 10 % av takflaten.

Det tillates takterrasser for uteopphold på bebyggelsen. Det tillates rekkverk for takterrassene og støyskjermingstiltak over regulert tillatt byggehøyde. På areal med kote c+ 78,0 på inntil 1,5 m og på kote c+ 81,2 på inntil 2,2 meter. Rekkverk/støyskjermingstiltak skal ha transparent uttrykk fra 70 cm over gesims.

På takterrassene tillates det etablert konstruksjoner som pergola, letak, over regulert tillatt byggehøyde, på inntil 25 % av takterrassen.

I tillegg tillates det etablert trapper uten tak mellom takterrasser.

Ved etablering av vegetasjonsdekke på tak kan maksimal kote angitt i plankart overskrides tilsvarende dokumentert tykkelse på vegetasjonsdekke.

### 3.2.5 Uterom

Det skal opparbeides minimum 30 m<sup>2</sup> uteareal pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Minimum 25 m<sup>2</sup> av arealet skal være uteoppholdsareal jf. Veileder for uterom. Det skal utover dette etableres ytterligere minimum 5 m<sup>2</sup> uteareal med gode brukskvaliteter per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.

Det skal etableres minimum 1 600 m<sup>2</sup> uterom på bakkeplan. Uterommene på bakkeplan og tak skal opparbeides med høy kvalitet og være inndelt i soner for både aktivitet og stille opphold. Overdekt areal kan inngå i beregning av uterom.

### 3.2.6 Utforming

Boligbebyggelsen skal ha variert materialbruk og sprang i fasadeliv. I første boligetasje skal deler av bebyggelsen være inntrukket fra overliggende fasadeliv. Frihøyde skal være minimum 2,5 meter.

Første boligetasje som grenser mot uterom på bakkeplan, skal skille seg tydelig fra fasaden i øvrige etasjer med boligbebyggelse, i form av materialbruk og /eller sprang i fasadeliv. Det skal sikres visuell siktlinje gjennom bygget fra BUT og mot øst.

### 3.2.7 Parkering

Det skal etableres minimum 1 oppstillingsplasser for sykkel pr soverom. Minimum 75 % av plassene skal være under tak eller innendørs. Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler utendørs, og sykkelverksted med vaskemulighet innendørs. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Det kan etableres inntil 0,06 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Disse skal plasseres innenfor F/T/P og være tilrettelagt for forflytningshemmede.

### 3.2.8 Renovasjon

Det skal etableres avfallssug. Det skal i tillegg etableres returpunkt med nedgravde containere for fraksjoner som ikke går i avfallssug. Løsningen skal dimensjonere slik at det kan kobles til et stasjonært sug.

Alle soverom skal ha maksimum 50 meter avstand fra inngang til nedkast for avfall.

### Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

- Det tillates ikke soverom med støynivå Lden > 70 dB utenfor fasader.
- Det tillates inntil 20 soverom med støynivå Lden > 65 dB utenfor fasader.
- Det tillates at boenhet er ensidige med soverom mot fasade med støynivå Lden > 55 dB, forutsatt at tilfredsstillende innvendig støynivå oppnås.
- Soverom som ikke har fasade med Lden ≤ 55 dB skal sikres tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle soverom skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Ved relevant søknad om tiltak skal det redegjøres for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boligene.

#### 3.2.10 Boligkvalitet

Luftinntak kan ikke vendes mot hovedveg.

Det tillates ikke soverom med fasade kun mot Torbjørn Bratts veg.

Soverom med ensidig belysning tillates.

### **§ 3.3 Renovasjonsanlegg (BRE)**

Innenfor BRE skal det skal etableres returpunkt med nedgravde containere. Docking for avfalsug kan etableres innenfor området.

### **§3.4 Uteoppholdsareal (BUT)**

BUT skal opparbeides med høy kvalitet og være inndelt i soner for både aktivitet og stille opphold. Areal som ikke inngår som uterom skal gis en parkmessig opparbeidelse. Murer og/eller legger som hindrer god sikt fra Nardovegen til BUT2 skal unngås.

Det skal etableres snarveger gjennom BUT1 og ned til SGT. Snarvegen kan etableres med trapp med nødvendige forstøtningsmurer.

Det kan etableres nedkast for søppel innenfor BUT.

### **§ 3.5 Forretning/Tjenesteyting/parkering (F/T/P)**

#### 3.5.1 Arealbruk

Det skal etableres minimum 3 600 m<sup>2</sup> BRA forretning/tjenesteyting (inkludert lager). Det tillates ikke dagligvare.

Areal for sykkelparkering, boder, sykkelverksted og parkering for bolig tillates etablert innenfor formålet. Ved innkjøring til parkering skal frisikt til fortau ivaretas. Inngangsparti og trappe- og heisrom for bolig kan etableres innenfor formålet.

#### 3.5.2 Utforming

F/T/P skal ha aktive fasader. Fasadeuttrykket skal fremme et aktivt gateliv og synliggjøre at det er utadvendte virksomheter i bebyggelsen. Mot Torbjørn Bratts veg skal F/T/P bestå av minimum 60 % glassfasade.

#### 3.5.3 Parkering

Sykel- og bilparkering for forretning, og tjenesteyting skal etableres iht. KPA norm for indre sone, innenfor gatetun og F/T/P.

#### 3.5.4 Varelevering

Varelevering løses innomhus. Arealet skal, sammen med kjøreveg, fungere som vendehammer for lastebil. Frihøyden skal være minimum 4,5 meter. Areal for varelevering/vendehammer må utformes slik at frisikt mot fortau ivaretas.

Varelevering må begrenses til dag- og kveldstid mellom 07 og 23.

### 3.5.6 Renovasjon

Næringsavfall skal løses innomhus.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### §4.1 Fellesbestemmelse

Offentlige og felles samferdselsanlegg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

Docking for renovasjonsanlegg tillates etablert innenfor privat eller felles samferdselsanlegg.

### § 4.2 Kjøreveg

f\_SKV skal etableres med minimum 5,5 meters bredde. Vegen er felles for gnr/bnr.: 68/186 og 68/191. Det må sikres adkomst til innendørs parkering, varelevering og avkjøring til 68/191.

### § 4.3 Fortau

SF skal etableres med minimumsbredde 2,5 meter.

For SF2 skal frihøyde under overkragende boligbebyggelse være minimum 3,0 meter. Innkjøring til innendørs parkering og varelevering kan skje over SF2. Innkjøring markeres med nedsenket kantseint for fortau. Søylar for boligbebyggelsen kan etableres innenfor SF2 forutsatt at minimumsbredden opprettholdes.

### §4.4 Gatetun

SGT skal benyttes som adkomst for F/T/P og B, og parkering for F/T/P. Det kan etableres ramper og trapper for adkomst til bygg, samt møbleringssoner tilknyttet F/T/P.

Overgangen mellom f\_SKV og SGT skal markeres med nedsenket kantstein. Der hvor SGT møter o\_SF3 skal det være universell kobling fram til bebyggelsen.

Søylar for boligbebyggelse tillates plassert innenfor formålet. Frihøyde under utkragende boligetasje skal være minimum 4,5 meter.

Arealet mellom F/T/P og tomtegrensen i nord skal opparbeides som et uteareal med soner for aktivitet og opphold.

### § 4.5 Gang-/sykkelveg

o\_SGS1 skal være offentlig sykkelveg. Sykkelvegen skal ha en bredde på 4 meter.

### §4.6 Annen veggrunn – grøntareal

VG skal tilplantes etter utbygging.

o\_SVG er sideareal for o\_SGS. Arealet kan benyttes som snøopplag. Det skal etableres/bevares minimum 6 trær innenfor o\_SVG2 og minimum 9 trær innenfor o\_SVG3-5.

I SVG1 kan det etableres støttemurer på inntil 1 meter. Det skal etableres snarveger gjennom området, fra gnr/bnr. 68/191 til f\_SKV.

## § 5 BESTEMMELSESONMRÅDE

### §5.1 Gangbro mellom boligdelene

Det kan etableres gangbro mellom boligbebyggelsen innenfor bestemmelsesområdet. Gangbroen kan være inntil 2 etasjer høy, men kun nederste etasje kan bygges inn. På øverste etasje av gangbroen tillates det rekkverk i samme høyde og utforming som takterrassene i samme etasje. Frihøyde under gangbroen skal minimum være 5,5 meter. Bredden på gangbroen skal være maks 2,5 meter.

### § 5.2 Kjeller

Det tillates etablert kjeller innenfor bestemmelsesområdet. Kjelleren kan nyttes til lagerfunksjon tilknyttet B og/eller F/T/P.

## § 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### §6.1 Utomhusplan

Med relevant søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, samt vegetasjon som skal bevares, fjernes eller nyplantes. Planen skal vise sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, møblering av oppholdsareal, avfallshåndtering samt støyskjermingstiltak.

### §6.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende (inklusive skolevei), universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen må også vise hvordan vegetasjon/trær som skal bevares, skal ivaretas og beskyttes i anleggsfasen.

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.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

### §6.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i G-rap-002 1350043104, 30.8.2021 (Rambøll), og G-not-001 1350043104, 7.12.2021 (Rambøll).

### §6.4 Forurenset grunn

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

### **§6.5 Støy**

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

### **§6.6 Energiforsyning**

Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for energiforsyning.

### **§6.7 Varelevering**

Plan for varelevering skal følge ved relevant søknad om tillatelse til tiltak.

### **§6.8 Eksisterende trær**

Eksisterende trær som berøres av etablering av offentlig samferdselsareal skal tas vare på eller erstattes med nyplanting av tilsvarende art innenfor offentlig samferdselsanlegg innenfor planområdet.

## **§7 REKKEFØLGEKRAV**

### **§7.1 Tekniske planer**

Tekniske planer for offentlige anlegg skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innen planområdet.

Før relevant søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak, skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune Kommunalteknikk.

Før relevant søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak, skal teknisk plan for renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune Kommunalteknikk.

### **§7.2 Samferdselsanlegg**

f\_SKV, o\_SF1 og SF2 skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

o\_SF3 og o\_SGS1 skal være ferdig prosjektert på forprosjektnivå og godkjent av vegeier før det gis ferdigattest for F/T/P og B.

### **§7.3 Uterom**

Uterom på bakkeplan og tak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende vekstsesong.

### **§7.4 Snarveg**

Snarveg gjennom BUT1 og ned til SGT skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

### **§7.5 Renovasjonsløsning**

Godkjent renovasjonsløsning skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

### **§7.6 Støyskjerming**

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligbebyggelsen kan tas i bruk.

### **§7.8 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

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

**VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

1. G-rap-002 1350043104 rev 1., 30.8.2021, Geoteknisk vurdering av områdestabilitet for reguleringsplan, Rambøll
2. G-not-001 1350043104, 7.12.2021, Geoteknisk notat, Rambøll