



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210014

Arkivsak: 20/203

Detaljregulering for Elgeseter gate 26A, 26B, gnr./bnr. 404/354, 355 og del av gnr./bnr. 404/370, 396, 398, 413 og 414

Reguleringsbestemmelser – Alternativ 2

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.07.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket WSP Norge AS, datert 21.06.2022, senest endret 21.06.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av ubebygde deler av eiendom gnr./bnr.: 404/354 og regulere eksisterende boligblokk Elgeseter gate 26A og 26B. Det reguleres for formålene boligblokk for eksisterende bebyggelse og kombinert bebyggelsesformål med forretning og utadrettet virksomhet i første etasje og boligformål fra andre til sjette og tiende etasje for ny bebyggelse.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)
- Bolig og forretning (B/F)

Samferdsel og infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (f_SV)
- Parkering (f_SP)
- Gatetun (f_SGT)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisiktsone (H140)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Renovasjon (#1)
- Uteoppholdsareal (#2)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteareal. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, utforming og materialbruk. Planen skal vise planlagt bebyggelse, sykkelparkering, HC-parkering, støttemurer, trapper, belysning, oppholdsareal og møblering av oppholdsareal, overvannshåndtering, avfallshåndtering, lekeplasser, sykkelparkering, gjerder, areal til snølagring, belysning og hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt, samt areal for varelevering og eventuelle støyskjermingstiltak.

§ 3.2 Uteoppholdsareal

Uterom skal etableres på egen grunn. Uterommene kan legges på bakken og på takterrasse. Arealene skal fremstå som grønne med variert beplanting og med mulighet for dyrking. Uterom skal være egnet for uteopphold med sittegrupper, vegetasjon, lekeapparater og lignende.

Støynivå på uterom skal ikke overstige 55 dBA. Ved innsending av søknad om tillatelse skal løsningen for felles uteoppholdsareal redegjøres for.

§ 3.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Trondheim legges til grunn.

§ 3.4 Riving av eksisterende bygg

Eksisterende bygg innenfor felt B/F forutsettes fjernet.

§ 3.5 Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal legges til grunn.

Avbøtende tiltak for å sikre luftkvalitet i ny bebyggelse skal være å plassere luftinntak høyt oppe, på baksiden av bygget som vender bort fra vei og ha filter på luftinntak. Filteret må vedlikeholdes og byttes jevnlig for å sikre best mulig luftkvalitet i boligene.

§ 3.6 Geoteknikk

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

§ 3.7 Renovasjon

Boliger innenfor planområdet skal tilknyttes avfallsløsning innenfor bestemmelsesområde #1. Renovasjon skal løses med nedgravde avfallscontainere. Midtbypunktet skal benyttes for papp/papir og plast. Plan for avfallshåndtering skal godkjennes av kommunen i

forbindelse med søknad om relevant tillatelse til tiltak. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 3.8 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene til enhver tids gjeldende retningslinje for støy. Det skal etableres støyskjerm på minimum høyde 2,0 meter mellom bygg innenfor område B/F og Elgeseter gate 30B. Denne skal utformes med god tilpassing til Elgeseter gate 30B.

§ 3.9 Universell utforming

Uteområder skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Minst 50 prosent av boligene og alt fellesareal skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. §12-5 nr. 1)

§ 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB

Reguleringen er en stadfesting av eksisterende situasjon. Det tillates ikke tilbygg eller påbygg på eksisterende bebyggelse. Utnyttelse, høydebestemmelse og byggegrense er angitt på plankartet. Kjeller medregnes ikke i BRA.

§ 4.2 Bolig og forretning

§ 4.2.1 Arealbruk

Innenfor område B/F kan det opparbeides boliger og forretning. Det tillates kun forretningsareal i første etasje. Forretningsvirksomheten skal være utadrettet og omfatte minimum 265 m². I første etasje tillates det også felleskapsfunksjoner på maksimalt 100 m² for boligene.

§ 4.2.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 4 000 m². Det skal etableres minimum 10 boliger per dekar innenfor B/F.

Ett kjellernivå under terreng tillates.

§ 4.2.3 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Trapper, ramper, overdekket sykkelparkering, anlegg for overvannshåndtering, støttemurer med rekkverk ol. tillates oppført utenfor byggegrenser. Balkonger skal ikke krage ut over byggegrensen.

§ 4.2.4 Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder som angitt på plankartet. Bebyggelsen mot sør skal ha en maks høyde på kote +38,0 og bebyggelsen mot nord skal ha en maks kotehøyde på 44,0.

Det tillates kun takoppbygg for trapp, heis, rekkverk og tekniske installasjoner, samt mindre konstruksjoner og fasiliteter som legger til rette for bruk av takterrasse, innenfor en høyde på 3,0 meter, og som skal være inntrukket minimum 2,0 meter fra gesims, på hele takflaten for den nordre delen av bygget og den søndre delen av bygget. Arealet kan dekke maksimum 15 prosent av takflaten.

§ 4.2.5 Utforming

Ny bebyggelse skal fremstå som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet.

Det skal være skrå takform mot Elgeseter gate for laveste bygningsvolum mot sør. Takvinkelen skal harmonere med takvinkel i Elgeseter gate 30B. Bebyggelsen kan for øvrig oppføres med flate tak.

Bebyggelsen skal ha materialbruk tilpasset Elgeseter gate 30B. Materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år. Bebyggelsen skal ha varme farger i tråd med Trondheimspaletten.

Første etasje skal ha en netto etasjehøyde på minimum 4,0 meter. Inngangspartiet i første etasje skal trekkes minimum 0,5 meter inn i fasadelivet. Fasaden i første etasje mot Elgeseter gate skal ha minimum 60 prosent glassflater. Disse skal være 100 prosent gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet slik at det hindres innsyn fra utsiden.

Overgangssoner mellom første etasje og gateplanet skal vitaliseres og innredes på en attraktiv og inkluderende måte. Inngang til boliger skal ligge sentralt og lett tilgjengelig og det skal tilrettelegges for opphold med sittegrupper og beplantning. Innganger skal være trinnfrie og universelt tilgjengelige fra gateplan.

Balkonger og karnapp tillates inn mot gårdsrommet.

Avbøtende tiltak mot støy skal utformes slik at de er arkitektonisk godt integrert i bebyggelsen.

Det skal velges bærekraftig materialbruk med energieffektive og varige løsninger. Dersom solcellepanel eller andre energiproduserende etableres, skal de integreres i den arkitektoniske utformingen.

Utforming, materialbruk og fargesetting skal utformes i samråd med Byantikvaren.

§ 4.2.6 Tak

Takene behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som blant annet trapp- og heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, og rekkverk skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det skal opparbeides takterrasser for uteopphold på bebyggelsen. Alle takterrasser skal være felles og tilgjengelige for alle beboere, enten ved heis eller trinnfri adkomst. Uteareal på takterrassene skal fremstå som grønne hele året og beplantes med variert vegetasjon og mindre soner som beskytter mot vind og nedbør og sosiale møteplasser. Det skal ikke tilrettelegges for trening eller ballspill.

Rekkverk på takterrasser skal være tilbaketrukket minimum 2,0 meter fra gesims. Rekkverket skal være tett.

§ 4.2.7 Krav til utearealer

Uterom skal etableres på egen grunn.

Det skal minimum være 22 m² uterom per 100 m² BRA boligformål, hvor minimum 50 prosent av det totale arealet skal være felles. Balkonger som ikke er innglasset kan medregnes i uteareal.

Felles uteoppholdsarealer på terreng skal opparbeides med variert beplantning av busker og trær, møblering og belysning. Synlige mur- og terrenginngrep skal beplantes eller oppføres med tilsvarende materialer som på fasader.

Deler av uterommet skal i tillegg etableres på tak. Uterommene skal opparbeides med høy kvalitet, og være inndelt i soner for både aktivitet og stille opphold.

Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak skal løsning for felles uteoppholdsareal redegjøres for.

§ 4.2.8 Bokvalitet

Det tillates ikke etablert boenheter som er ensidig belyst mot nord og øst.

Det skal etableres innendørs fellesareal på minimum 200 m² som legger til rette for fellesskapsløsninger som deles av flere boenheter. Fellesarealene skal være attraktive for opphold, skjermet fra gjennomgangstrafikk og ha god tilgang til dagslys.

§ 4.2.9 Boligsammensetning

Det skal etableres:

- minimum 10 prosent treroms leiligheter eller større. Leilighetene skal ha en minstestørrelse på 65 m².
- maksimum 20 prosent ettroms leiligheter. Ingen leiligheter skal være under 30 m².

§ 4.2.10 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum en oppstillingsplass per boenhet. Det skal settes av sykkelparkering til lastesykler, større sykler og gjester. Minimum 90 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs. 10 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være på terreng utendørs.

Det skal settes av tilstrekkelig areal for adkomst til innendørs sykkelparkering for lastesykler.

Det skal tilrettelegges for lading av elektriske sykler innendørs. Det skal settes av fellesareal til vask og reparasjon av sykler på minimum 15 m² innendørs.

Det skal etableres minimum ti sykkeloppstillingsplasser på terreng til forretningsvirksomhet mot Elgeseter gate.

§ 4.2.11 Varelevering

Varelevering skal foregå fra Einar Tambarskjelves gate.

Varelevering tillates innenfor på B/F og gatetun, f_SGT.

§ 4.2.12 Nettstasjon

Dersom tiltaket utløser behov for ny nettstasjon skal plassering godkjennes av nettselskap før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 4.2.13 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det innsendes en redegjørelse som viser farge- og materialbruk. Det skal foreligge en uttalelse fra Byantikvaren på utforming av bebyggelsen og material- og fargevalg.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det være dokumentert i plan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Avkjørsel til område BB og B/F skal være fra Einar Tambarskjelves gate.

Områdene BB og B/F skal ha kjøreadkomster som vist med avkjørselspiler på plankartet.

Det tillates ferdsel for varetransport og kjøreadkomst over område BB til område B/F.

§ 5.1 Kjøreveg (f_SV)

Vegen er felles for BB og B/F.

§ 5.2 Parkering (f_SP)

Det kan etableres maksimalt 14 parkeringsplasser for bil innenfor område f_P som i eksisterende situasjon. Minimum fire (4) av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

§ 5.3 Gatetun (f_SGT)

Område innenfor f_SGT skal opparbeides med et variert uttrykk med solide materialer. Det skal legges til rette for soner av opphold med sittegrupper og beplantning. Sykkelparkering kan tillates om dette ikke er til hinder for ferdsel.

Det skal ikke avsettes parkeringsplasser på gatetunet. Det skal tilrettelegges for snuhammer for varelevering og renovasjon. Gatetunet skal ha passeringsmulighet for utrykningskjøretøy.

§ 6 HENSYNSSONE

§ 6.1 Frisiktsone (140)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss 0,5 meter over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 7.1, #1 Renovasjon

Innenfor område #1 skal det etableres nedgravde containere for avfall.

§ 7.2, #2 Uteoppholdsareal

Areal innenfor bestemmelsesområde #2 skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt B/F.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak gis.

§ 8.2 Tekniske planer

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

§ 8.4 Støy

Søknad om tiltak skal inneholde støyberegninger som kvalitetssikrer og dokumenterer avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene til innendørs og utendørs støynivå.

Felles og privat utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Støyskjerm/rekkverk på takterrasse skal framstå transparent og ha høyde på minimum 1,5 meter. Ved søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det redegjøres for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boligene. Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal avbøtende tiltak mot støy være utført.

§ 8.5 Støv

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn. Ved søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det redegjøres for nødvendige tiltak for skjerming av støv, både i fasader og for utomhusområdene.

Ventilasjonsanlegget skal plasseres slik at luftinntaket tas fra bakgården. Støvdempende tiltak skal være gjennomført før boligene kan tas i bruk.

§ 8.6 Geoteknisk prosjektering og grunnforhold

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

Før det gis relevant tillatelse til tiltak for grunnarbeider må det utføres undersøkelser som avklarer om grunnen på området inneholder forurensning. Dersom det påtreffes forurensning i grunnen, må det utarbeides en tiltaksplan i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2. Denne må godkjennes av Miljøenheten i Trondheim kommune.

§ 8.7 Krav til 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, 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.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Krav til opparbeidelse av utomhusanlegg.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 9.2 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder vann og avløp (VA), overvannshåndtering, avfallshåndtering og tilknytning til fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.