



Håkon Magnussons gate 9, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.4.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med planbegrensning på plankart merket HUS arkitekter AS, datert 24.4.2023, senest endret 27.4.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, kontor og tjenesteyting med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

Området reguleres til:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, B
Bolig/kontor/tjenesteyting, B/K/T

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, o_SKV
Gang-/sykkelveg, o_GS1-2
Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT
Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG1

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

Friområde, o_FRI

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse, B

I felt B tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende parkeringskjeller innenfor byggegrenser og høyder som angitt i plankartet.

Ved byggeinngrep i skråning ved formåls grensen mot grønnstruktur, skal grønnstrukturen tilbakeføres til tidligere tilstand.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense definert i plankart.

Utkragede balkonger, med tilhørende konstruksjoner, og overbygde inngangspartier

tillates etablert med opptil 2 meter utenfor viste byggegrenser i felt B, foruten mot friområde i øst og sør.

§ 3.2 Bolig/kontor/tjenesteyting, B/K/T

I felt B/K/T tillates oppført boligbebyggelse, kontor og tjenesteyting med tilhørende parkeringskjeller innenfor byggegrenser og høyder som angitt i plankartet.

Eksisterende nettstasjon skal erstattes med ny nettstasjon integrert i bebyggelsen i B/K/T. Plasseringen og opparbeidelsen av nettstasjonen skal avklares med netteier.

§ 3.3 Fellesbestemmelser for B og B/K/T

Utvendige trapper og forstøtningsmurer for å ta opp terrengfall og knytte uteoppholdsarealene sammen tillates plassert utenfor viste byggegrenser, men innenfor formåls grensen.

Konstruksjoner tilhørende forstøtningsmurer og trapper skal etableres på egen tomt.

Utkragede balkonger, med tilhørende konstruksjoner, og overbygde inngangspartier på felt B/K/T tillates etablert med opptil 1 meter utenfor viste byggegrense mot offentlig veg og friområde, og 2 meter på fasade mot eget uteoppholdsareal i sør og fasade mot naboeiendom i vest.

Det skal være minimum 4,5 m fri høyde fra bakkeplan og under balkong mot offentlig veg og offentlig friområde.

§ 3.4 Renovasjon

Boligene i planen skal tilknyttes eksisterende avfallssug på Lilleby.

Håndtering av avfall fra kontor og tjenesteyting skal løses innomhus eller tilknyttes samme avfallssuganlegg.

§ 3.5 Høyder og grad av utnyttning

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3500 m² BRA som anvist i plankartet.

Areal under bakken (inkl. bodareal), med unntak av boligareal i sokkel, skal ikke medregnes i BRA.

Det tillates maksimalt 3100 m² BRA boligareal innenfor planområdet.

Det tillates maksimalt 400 m² BRA kontor- og/eller tjenesteytingsareal innenfor planområdet.

Heisoppbygg, trappeoppbygg og tekniske installasjoner på tak kan ha maksimal høyde på 1 meter over regulert høyde. Tekniske installasjoner og heis/trappeoppbygg tillates på inntil 10 % av takflaten. Disse arealene skal plasseres minst 2 m innenfor fasadekant mot offentlig veg og offentlig friområde, og utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Tak/dekke over nedkjøring til parkeringskjeller, samt lekeplasskonstruksjoner, rekkverk, drivhus, pergolaer og lignende naturlig tilhørende bruken av det felles utearealet, tillates oppført over angitte kotehøyder i plankartet.

§ 3.6 Terrenginngrep, materialbruk og estetikk

Terrengendringer skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller lignende. Fyllinger skal tilsås og beplantes med stedlige arter tilpasset omgivelsene.

Terrengskråninger skal fullt ut plasseres på egen tomt. Skrånings- eller fyllingsfot kan ikke legges nærmere tomteavgrensning enn 0,5 m.

Forstøtningsmurer skal planlegges helhetlig i sammenheng med bebyggelsen og skal utføres i varige materialer med gode estetiske kvaliteter, dette for å redusere negativ virkning.

Bebyggelsen skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet. Med høy kvalitet menes:

- Hovedmaterialet på alle fasader skal være teglstein.
- Vinduer, dører, rekkverk, beslag og øvrige detaljer, også tekniske installasjoner skal ha materialbruk og fargebruk som harmonerer.

Fasade ut mot Håkon Magnussons gate skal oppleves som åpne, aktive fasader.

§ 3.7 Boligsammensetning

Det tillates minimum 40 boliger og maksimum 44 boliger innenfor planområdet.

Tillatt leilighetsfordeling:

- Maksimum 10 ettroms leiligheter
- Maksimum 20 toroms leiligheter
- Minimum 5 treroms leiligheter
- Minimum 5 fireroms leiligheter eller større

§ 3.8 Boligkvalitet

Ensidig belyste boligheter mot nord eller øst tillates ikke.

Utendørs svalganger tillates ikke mot offentlig veg.

Støygrenseverdier i til enhver tid gjeldende retningslinje T-1442 gjelder for felt B og B/K/T.

Det tillates dempet fasade som erstatning for stille side for boligene i hjørnet mot nordøst (fem boliger).

Støyutsatte balkonger skal støyskjermes.

Det skal etableres et romslig fellesareal for beboerne i første etasje innenfor bebyggelsen. I tilknytning til fellesarealet skal det plasseres et HC-toalett. I tillegg skal det i mellombygget i hver etasje legges til rette for sosiale møteplasser.

§ 3.9 Universell utforming

Heis og hovedtrappeløp skal plasseres i, eller i direkte tilknytning til, fellesarealet i mellombygget for å sikre god adkomst og orienterbarhet til begge blokkenhetene.

§ 3.10 Uteareal

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

Minst halvparten av uterommet skal være felles og plassert på bakken og opparbeides som leke- og oppholdsareal.

På uteoppholdsareal innenfor B/K/T og B skal harde flater på bakken bestå av permeable overflatematerialer.

Det tillates opparbeidelse av felles uteoppholdsareal oppå tak/dekke over nedkjøring til parkeringskjeller som ikke er universelt utformet. Dette arealet kan inngå i beregning av felles uteoppholdsareal.

Det tillates ikke uterom på øverste tak.

Felles uteoppholdsareal på terreng må dimensjoneres med minimum 50 cm gjennomsnittlig jordoverdekning over drenslag, slik at området kan beplantes med variert vegetasjon.

På 25 % av takflatene skal det etableres grønne tak og legges til rette for biologisk mangfold.

§ 3.11 Riving av eksisterende bygg

Eksisterende bebyggelse i planområdet tillates revet.

§ 3.12 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for tiltaket.

Utomhusplan skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, tiltak for overvannshåndtering, beplantning (allergivennlige planter), trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, sykkelparkering, lekeplasser, oppholdsareal, oppstillingsplass for varelevering og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Kjøreveg

Kjøreveg o_SKV skal være offentlig.

§4.2 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg o_GS1-2 skal være offentlige.

§4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT skal være offentlig og benyttes til varelevering.

§4.4 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal o_SVG1 skal være offentlig, grønt og beplantes med trær.

§4.5 Parkering

All bilparkering skal etableres i p-kjeller.

Det skal anlegges minimum 0,3 biloppstillingsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Det skal klargjøres for ladepunkter for el-bil på alle parkeringsplasser.

Det skal avsettes minimum 5 % bilparkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne innenfor planområdet.

Det skal være minimum 2,6 meter fri høyde ved innkjøring til p-kjeller og til/fra/ved HC-plass(er) i p-kjelleren.

Løsninger for etablering av adkomst og brukbarhet av HC-plasser i kjelleren skal være slik at det ikke noen steder (ved port eller knekk ved overgang fra rampe til flatt golv) er mindre takhøyde enn 2,6 m, for en bil som er om lag 5,3 m lang og 2,4 m høy.

Det skal avsettes følgende antall p-plasser for sykler i kjeller:

- For ettroms leiligheter = 2 plasser/bolig
- For toroms leiligheter = 3 plasser/bolig
- For treroms leiligheter = 3 plasser/bolig
- For fireroms leiligheter = 4 plasser/bolig

Det skal tilrettelegges for at 10 % av sykkelparkeringen er egnet for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser utendørs i nærheten av hver hovedinngang.

Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler i kjeller.

Inn-/nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres i bebyggelsen.

§4.6 Adkomst

Felt B/K/T og B skal ha kjøreadkomst som vist med avkjørselspil på plankartet.

Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over terrengnivå ved inn- og utkjørsel til/fra Håkon Magnussons gate. Enkeltstående, oppstammede trær tillates ved utkjøringsområdet.

Sikt til fortau fra utkjøring fra p-kjeller skal ivaretas og det skal minimum være 5,0 meter flate før o_GS1.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§5.1 Friområde

o_FRI skal være offentlig og skal opparbeides med trær, stedlig beplantning og vegetasjon i sammenheng med eksisterende offentlig friområde i sør.

Trær og vegetasjon bør plasseres slik at overvann ledes til vegetasjonen og dermed kan brukes til vanning.

Det tillates etablert snarveg innenfor o_FRI. Snarveg må legges så slakt i terrenget som mulig.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§6.1 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, overvann og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, driftstider, sikkerhet for gående og syklende, støydemping og universell utforming.

§6.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være utført før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§6.3 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

§6.4 Forurenset grunn

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

§6.5 Vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§6.6 Flomveier

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for håndtering av flomveier. Tiltak skal innarbeides i utomhusplan.

Terrenget skal utformes slik at det har kontinuerlig fall inn mot flomvegen, og inngangsparti og nedkjøringsramper skal anlegges slik at de ikke blir berørt av flomveien.

Foreslått tiltak for håndtering av flomveger skal godkjennes av Trondheim kommune.

§6.7 Renovasjon

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for avfallshåndtering.

§6.8 Offentlig friområde

Plandokumenter for offentlig friområde skal utarbeides i samråd med, og teknisk plan godkjennes av, Trondheim kommune.

§6.9 Offentlig veg

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

§6.10 Varelevering

Løsning for vareleveringslomme i o_SVT skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune ved søknad om tillatelse til tiltak.

§6.11 Fremmedartlistede planter

Plan for fjerning av fremmedartslistede planter innenfor planområdet skal følge søknad om igangsettingstillatelse for B/K/T, B eller o_FRI, og tiltak skal være gjennomført før ferdigattest.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§7.1 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg o_GS1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§7.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§7.3 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal o_SVG skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 7.4 Skolekapasitet

Det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet sammen med søknad om tiltak for bygging eller infrastruktur.