



Nardovegen 2 og 5, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.04.2023

Dato for godkjenning av bystyret :

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over og under grunnen, merket YME arkitekter AS, datert 20.09.2022.

Plankart over grunnen er senest endret 30.03.2023

Plankart under grunnen datert 20.09.2022

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse og noe tjenesteyting ut mot Torbjørn Bratts veg. Eksisterende boligbebyggelse i Nardovegen 5 foreslås påbygd og rehabilitert.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (B1 og B2)

Renovasjonsanlegg (f_BRE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (o_KV1, f_KV1-3)

Fortau (o_F og o_F1-2)

Gangveg (o_GV1)

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Hovednett for sykkel (o_S1)

Parkering under grunnen (f-P)

HENSYNSSONER

frisiktzone (H140)

Sikringszone nettstasjon (H190)

BESTEMMELSESMRÅDER

#1 Felleshus

#2 Trapper

#3 Rotvennlig bærelag

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 UTOMHUSPLAN

Med søknad om tillatelse til 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 (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, oppstillingsplass for brann og redning, vinterbruk med snølagring, og hvordan universell utforming er ivaretatt. Utomhusplanen skal vise løsninger for overvannshåndtering og dreneringslinjer.

§3.2 RENOVASJON

Nye boliger skal ha nedgravde containere.

Innenfor felt f_BRE skal det etableres nedgravde containere.

Renovasjonsløsningen skal være felles med gnr/bnr 66/471, 66/425, 66/502 og 66/40.

Det skal sikres forsvarlig håndtering av farlig avfall. Næringsavfall skal håndteres innomhus.

§3.3 BEBYGGELSEN

Innenfor felt B1 skal eksisterende boligblokk bevares. Det kan etableres boligbebyggelse som påbygg på eksisterende boligblokk, med tilhørende vertikale kommunikasjonsveier.

Innenfor felt B2 skal det etableres boligbebyggelse. I areal med direkte adkomst fra Torbjørn Bratts veg, skal det etableres minimum 100 m² privat tjenesteyting.

Varelevering skal skje fra Nardovegen via heis i boligbebyggelsen.

Innenfor felt B2 skal det etableres minimum 2 kvadratmeter innendørs fellesareal per boenhet, som møteplasser, vaskeri, arbeidssoner, sykkelverksted o.l. Rene gangareal og trapperom skal ikke inkluderes som fellesareal.

§3.4 GRAD AV UTNYTTING

Samlet bruksareal innenfor felt B1 skal ikke overstige 3200 m²

Samlet bruksareal innenfor felt B2 skal ikke overstige 9200 m²

Parkeringsareal under bakken, drivhus/pergola ol, samt bodareal og sykkelparkering i sokkel, skal ikke medregnes i BRA. Sykkelparkering og sykkelboder på bakken skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 15 boliger per dekar.

Lette, mindre takkonstruksjoner på takterrasser skal ikke medregnes i BRA.

§3.5 BEBYGGELSENS PLASSERING

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrenser.

Innenfor felt B2 tillates det at balkonger, med tilhørende konstruksjon, karnapper og overbygde inngangspartier, etableres ut over byggegrense med inntil 1 meter.

Innenfor felt B1 tillates det at rømningstrapper etableres på nord- og sørfasade, inntil 3,5 meter ut over byggegrense. Det tillates etablert nye balkonger for eksisterende og nye boliger inntil 2 meter ut over byggegrense mot øst. Det skal være fri høyde på minimum 2,5 meter fra terreng til balkonger.

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

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formålsgrense vist på plankart for regulering under grunnen.

§3.6 BEBYGGELSENS HØYDE

Maks gesimshøyder er angitt på plankartet. All ny bebyggelse skal ha flatt tak. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 1 meter over tillatt regulert byggehøyde, og plasseres minst 1,5 meter fra fasadeliv.

Heishus tillates etablert i fasadeliv med en maksimal høyde på 1 meter over regulert byggehøyde.

Der det etableres takterrasser, skal tekniske installasjoner integreres i fast møblering. Det tillates etablert levegger, drivhus, pergola ol på felles takterrasser over regulerte gesimshøyder.

Innvendig høyde på installasjoner på tak som drivhus, pergolaer, dusjer osv, skal ikke overstige 2,2 m og plasseres minimum 1,5 meter fra fasadeliv.

§3.7 UTFORMING, MATERIAL- OG FARGEBRUK

Bebyggelse skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal være variasjon i høyder og materialer som bidrar til underdeling av bebyggelsen mot Torbjørn Bratts veg. Det tillates ikke svalganger mot Torbjørn Bratts veg.

Det skal opparbeides felles takterrasse på tak innenfor felt B1, med direkte utgang fra boligetasje. Det skal opparbeides felles takterrasser på tak innenfor felt B2, med direkte utgang fra boligetasje.

Dimensjonering av takkonstruksjon må baseres på jordtykkelser levert fra landskapsarkitekt.

§3.8 LEILIGHETSFORDELING

For nye boliger skal følgende gjelde:

Maksimum 40% av leilighetene skal være ett-roms.

§3.9 BOKVALITET

Innenfor felt B2 skal det etableres fellesfunksjoner for boenhetene. Det skal minimum etableres forsamlingslokale, treningsrom, vaskerom og arbeidsrom.

§3.10 UTEOPPHOLDSAREAL

Det skal opparbeides minimum 40 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig eller per boenhet.

Det skal opparbeides felles takterrasser. Takterrasser for felles opphold skal beplantes. Tilstrekkelig jordvolum skal sikres gjennom bruk av plantekasser.

Ubebyggt areal innenfor felt B1 og B2 skal benyttes som felles uteområder for boligene innenfor feltene. Det skal tilrettelegges for møte- og lekeplasser, og varierte uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov. Uteområdene skal opparbeides med høy kvalitet.

Det skal sikres minimum 300 mm generell jorddybde over p-kjeller, unntatt der det skal være heller eller fast dekke. Vegetasjon som krever ytterligere jorddybde for større busker og trær skal sikres ved lokal økning av jorddybde som gir tilstrekkelig jordvolum for ønsket vegetasjon.

Innenfor felt B2 tillates det etablering av privat uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i første etasje. Minimum 25% av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Det bør velges permeable overflatematerialer i uteområdene.

§3.11 RIVING AV EKSISTERENDE BYGG

Innenfor felt B1 kan eksisterende bod rives.
Innenfor felt B2 skal eksisterende bygg rives.

§3.12 STØY

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer.

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene i tabell 2 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 65$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst halvparten av oppholdsrom, inkludert minst ett soverom, med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For inntil seks (6) av boenhetene tillates avvik fra krav om halvparten av oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå for tilstrekkelig antall oppholdsrom/soverom kan sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade for ett oppholdsrom/soverom i hver boenhet.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.
- Det tillates ikke boliger med lydnivå på fasade over 70 dB
- Det skal sikres L_{den} under 55 dB på privat uterom dersom det skal regnes inn i uteareal
- Det tillates ikke ettroms boliger med kun dempet fasade

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet skal ha L_{den} under 55 dB.

§3.13 LUFTKVALITET

T-1520 må legges til grunn for planen og luftinntak må plasseres bort fra veg.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 ADKOMST

Planområdet skal ha kjøreadkomst som vist med avkjørselspiler på plankart.

Adkomst til parkeringskjeller skal skje via f_KV1.

Adkomst til gnr/bnr 66/40 skal skje via o_KV1, o_GV1 og f_KV3.

§4.2 KJØREVEG

f_KV1, f_KV2 og f_KV3 skal utformes som vist på plankartet.

f_KV1 skal være felles for gnr/bnr 66/425, 66/502 og 66/40. Det skal etableres snarvei ned fra f_KV1 til søndre torg og Torbjørn Bratts veg.

§4.3 FORTAU

o_F1 og o_F2 skal utformes som vist på plankart.

o_F1 og o_F2 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune. o_F2 skal være utgangspunkt for et fremtidig fotgjengerfelt over Torbjørn Bratts veg.

§4.3 GANGVEG

o_GV1 skal utformes som vist på plankart.

o_GV1 kan benyttes som kjørbare adkomst for utrykningskjøretøy, varelevering, HC-parkeringsplasser og nabo i gnr/bnr 66/40. o_GV1 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§4.4 SYKKELVEG

o_S1 skal utformes som vist på plankart.

o_S1 skal være offentlig og opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§4.5 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

o_AVG skal utformes som vist på plankart.

o_AVG skal være offentlig og opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§4.6 PARKERING

Parkering skal etableres i kjeller innenfor felt f_P på plankart under bakken. Denne skal være felles for boliger innenfor felt B1 og B2.

Det tillates etablering av maksimum 8 bilparkeringsplasser på bakken innenfor felt B1.

Det skal etableres 2 HC-parkeringsplasser på bakken innenfor felt B2.

BIL

Det skal avsettes minimum 20, maksimum 31 bilparkeringsplasser.

Det skal etableres ladepunkter for elbil på alle parkeringsplasser i parkeringskjeller.

SYKKEL

Det skal avsettes minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Minimum 75% av plassene skal plasseres innendørs.

Minimum 10% av plassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler i sokkel mot Torbjørn Bratts veg.

For areal benyttet til tjenesteyting, skal det avsettes minimum 4 sykkelparkeringsplasser per 100 m². Disse skal fortrinnsvis plasseres ved inngang.

§5 HENSYNSSONER

§5.1 NETTSTASJON

Nettstasjon for forsyning av strøm til området skal etableres innenfor hensynssone nettstasjon - trafo. Plasseringen skal godkjennes av TS Tensio.

§6 BESTEMMELSESONRÅDER

§6.1 BESTEMMELSESONRÅDE #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres strukturer rundt fellesfunksjoner.

§6.2 BESTEMMELSESONRÅDE #2

Innenfor bestemmelsesområder #2 skal det etableres trapper.

§6.3 BESTEMMELSESONRÅDE #3
Innenfor bestemmelsesområder #3 skal det etableres rotvennlig bærelag.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 BYGGE- OG ANLEGGSSFASEN

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, fremkommelighet og orienterbarhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold. Snumulighet for renovasjonsbil skal sikres for midlertidig løsning. 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 arbeid må følges.

Det skal sikres adkomst til eksisterende boliger innenfor planområdet, samt bolig på gnr/bnr 66/40, under bygge- og anleggsfasen.

§7.2 GEOTEKNIKK

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før søknad om tiltak. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§7.3 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.

§7.4 FORURENSET GRUNN

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

§7.5 VANN OG AVLØP

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. Overflatevann skal i størst mulig grad håndteres lokalt.

§7.6 RENOVASJON

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering. Midlertidig renovasjonsløsning skal teknisk plangodkjennes.

§7.7 FREMMEDE ARTER

Før massehåndtering og graving i området kan igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§7.8 FJERNVARME

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§7.9 MILJØ- OG OMBRUKSKARTLEGGING

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på utført miljøkartlegging og ombrukskartlegging av bebyggelse som skal rives.

§8 REKKEFØLGEKRAV**§8.1 FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL**

Uteareal knyttet til de enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før boliger kan tas i bruk. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter at boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

§8.2 OPPARBEIDELSE AV SAMFERDSELSANLEGG

Felt f_KV1, f_KV2, f_KV3 og o_GV1 skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

Felt o_S1 og o_F1 skal være ferdig prosjektert på forprosjektnivå og godkjent av vegeier før det gis ferdigattest for felt B2.

§8.3 AVFALLSLØSNING

Avfallsløsning skal være klar før boliger tas i bruk. Det tillates etablering av midlertidig avfallsløsning ved ombygging av eksisterende anlegg.

§8.4 SKOLEKAPASITET

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

§8.5 STØY

Før brukstillatelse kan gis, skal nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger, være ferdigstilt.

Signatur