



## Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.09.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket PKA Arkitekter, datert 23.05.2022, sist revidert 29.06.2023.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i 3-4 etasjer på eiendommene Njardarvollen 26 og Sunnlandsskrenten 13. All eksisterende bebyggelse tenkes revet, og næringsvirksomheten som er på tomten i dag skal flytte. Det tas sikte på at prosjektet skal tilfredstille kravene til BREEAM Very Good.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - Renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg
  - Fortau
- Bestemmelsesområder
  - #1 – Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser - adkomst til gnr/bnr 69/33
  - #2 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 5.650 m<sup>2</sup> BRA. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 32 boliger innenfor planområdet.

#### § 3.2 Boligsammensetning

Det skal være en variert boligsammensetning innen feltet. Minimum 10% skal være 4-roms eller større. Minimum 40% av leilighetene innenfor planområdet skal være 3-roms eller større. Minimum 20% skal være 2-roms. Maksimum 10 % skal være 1-roms.

### § 3.3 Uterom

Samlet uterom for boligene skal minimum være 50 m<sup>2</sup> pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig eller boenhet, hvorav minst halvparten skal være felles og på terrengnivå. Minst halvparten av uteromskravet skal ha sol på 21. mars kl 15 og 23. juni kl 18. Privat uterom tillates etablert på inntrukne takterrasser.

Bodareal skal inkluderes i beregningsgrunnlaget for uterom med 2,5 m<sup>2</sup> for boenheter inntil 50 m<sup>2</sup> BRA og 5,0 m<sup>2</sup> for boenheter over 50 m<sup>2</sup> BRA. Øvrig bruksareal i kjeller inklusive nedkjøringsrampe til p-kjeller skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom. Bruksareal som er uteoppholdsareal, skal ikke medregnes.

Felles uterom skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for både barn og voksne. Lekeplass for småbarn skal ha gode solforhold på ettermiddagen og etableres slik at det er maksimalt 50 m fra boligenes inngang.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt minst 0,5 m.

Det skal etableres en trapp mellom øvre og nedre platå mellom felt B4 og B5, og en mellom felt B3 og B4. Universell utforming for beboerne ivaretas av heis i felt B4 og B5.

Det tillates oppføring av overdekte sykkelparkeringsplasser utenom byggegrensene.

### § 3.4 Terrengebearbeiding

Trapper i terreng og støttemur med rekkverk tillates etablert innenfor og utenfor byggegrenser. Det tillates støttemurer med rekkverk i nabogrense mot eiendommene gnr/bnr 69/20, 69/6, 69/24 og 69/23.

### § 3.5 Parkering

Det skal etableres 0,8-1,2 bilplasser pr 70m<sup>2</sup> BRA bolig eller boenhet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Parkering skal løses i p-kjeller, men inntil 2 plasser kan etableres på bakken. Adkomst til parkeringskjeller skal være fra Sunnlandsskrenten som vist på plankartet, og være integrert i bebyggelsen.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr boenhet under 70 m<sup>2</sup> BRA og minimum 3 plasser pr boenhet over 70m<sup>2</sup>. Minimum 50 % av sykkelplassene skal være under tak, i sokkel eller i kjeller. Minimum 5 % av sykkelplassene skal være for transportsykler/lastesykler.

### § 3.6 Støy

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 Lden > 55 dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå Lden > 60 dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.

- For inntil to av boenhetene i felt B3 tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til mulighet for god utlufting av bolig innenfor tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer  $L_{den} > 65$  dB.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdier i tabell 2 i T-1442:2021

#### **§ 4 Felt B1, B2, B4 og B5**

##### *§ 4.1 Plassering av bebyggelsen*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Balkonger tillates å overskride byggegrensen med inntil 1,0 m, men ikke mot Sunnlandsskrenten eller Njardarvollen.

Bebyggelsen på feltene B1 og B2 skal oppføres med en innbyrdes avstand mellom vegglinene på minimum 4,0 m på bakkeplan. Bebyggelsen på feltene B2 og B5 skal ha en innbyrdes avstand mellom vegglinene som er minimum 1,5 ganger gjennomsnittlig gesimshøyde. Bebyggelsen på feltene B4 og B5 skal ha en innbyrdes avstand mellom vegglinene som er minimum 1,5 ganger gjennomsnittlig gesimshøyde.

##### *§ 4.2 Bebyggelsens høyde*

Bebyggelsen skal ha maksimal byggehøyde som vist på plankartet. Det tillates at inntrukne arealer benyttes til takterrasser, med nødvendig rekkverk som kan overskride maksimal byggehøyde.

Nødvendige tekniske installasjoner på tak kan ha en maksimal høyde på inntil 1,5 m over regulert tillatt byggehøyde. Arealet kan dekke maksimum 10 % av takflaten. Nødvendige tekniske installasjoner, unntatt heisanlegg, skal ha en avstand på 2,0 m fra gesims.

##### *§ 4.3 Utforming av bebyggelsen*

Det tillates ikke svalganger mot Sunnlandsskrenten og Njardarvollen.

Flate tak oppå øverste etasje B1, B2, B4 og B5 skal utformes som grønne tak slik at de også har funksjon som fordrøyning av regnvann.

#### **§ 5 Felt B3**

##### *§ 5.1 Plassering av bebyggelsen*

Eksisterende bebyggelse tillates revet, og ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense vist på plankartet.

Balkonger tillates å krage ut med inntil 1,8 m ut over byggegrense mot sør.

##### *§ 5.2 Bebyggelsens høyde*

Bebyggelsen skal ha saltak. Gesimshøyde skal være maks k +80,8 og mønehøyde skal være maks k +84,85. Adkomstplatået mot nord og øst kan ha maksimal k +75,5, men transparent rekkverk kan komme i tillegg over regulert byggehøyde.

##### *§ 5.3 Utforming av bebyggelsen*

Ny bebyggelse skal gis et formspråk, materialbruk og detaljering som tar igjen karakteristika på bebyggelsen som rives. Fasadematerialet fra plan 2 og oppover skal være trekledning som er malt låverød. Sokkel skal ha et uttrykk som hvit/lys grå mur.

Det tillates takvinduer i takflaten, og takterrasser mot gårdsrom, forutsatt at takflaten benyttes som rekkverk/brystning.

Adkomstplatået til boligene på plan 2 og nedkjøringa til p-kjeller skal utformes som en integrert del av bygningen.

## § 6 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsløsning skal være nedgravde containere. Renovasjonsløsningen skal være maksimalt 50 m fra hovedinngang på alle bygg.

## § 7 Nettstasjon

Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier. Avstand fra nettstasjon til lekeplasser eller rom for varig opphold skal være iht krav fra netteier.

## § 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Offentlige samferdselsanlegg med kjøreveg og fortau skal opparbeidet som vist på plankartet.

## § 9 Bestemmelsesområder

### § 9.1 Bestemmelsesområde #1 - Adkomst til gnr/bnr 69/33

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides en kjørbær snarveg/adkomst med minimum bredde 2,5 m. Området skal gi kjøreadkomst til gnr/bnr. 69/33. Det tillates også nødvendig nyttetransport til felt B3 og B4.

### § 9.2 Bestemmelsesområde #2 - Midlertidig bygge- og anleggsområde

Areal vist som bestemmelsesområde #2 kan i anleggsperioden benyttes til bygge- og anleggsområde ved etablering av utvidet fortau langs Sunnlandsskrenten fra planområdet til Nardovegen. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål, og arealet skal istandsettes og revegeteres til samme stand som før arbeidene startet. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan revegetering utsettes til første påfølgende vekstsesong.

## § 10 Vilkår for gjennomføring

### § 10.1 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlige anlegg, VA-anlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis. Planene skal også redegjøre for frisktsoner ved avkjørsler.

Avfallsløsning skal teknisk plangodkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

### § 10.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende med særskilt fokus på skolebarn, universell utforming, rystelser og vibrasjoner, støyforhold, renhold og støvdemping.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520/2020 og T-1442/2021, legges til grunn. 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.

### § 10.3 Geoteknikk

Det skal utføres et geoteknisk forprosjekt/skisseprosjekt før detaljprosjektering, for å avklare spunt- og fundamenteringsløsninger.

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

### § 10.4 Støyforurensning

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støynivå for alle boenheter og for områder medregnet i uteoppholdsareal skal følge søknad om rammetillatelse.

### § 10.5 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før tiltak igangsettes.

### § 10.6 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger innenfor planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, vegetasjon, sykkelparkering, støttemurer, rekkverk, trapper, lekeplasser, oppholdsareal, avfallshåndtering, ivaretagelse av universell utforming samt adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

## § 11 Rekkefølgekrav

### § 11.1 Offentlig infrastruktur

Fortau o\_SF1 og o\_SF2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

### § 11.2 Uteoppholdsareal

Før nye boliger kan tas i bruk skal boligens del av uteoppholdsarealet være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan for tiltaket. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vekstsesong for sesongavhengige arbeider.

### § 11.3 Renovasjon

Før nye boliger tas i bruk, skal felles renovasjonsløsning være etablert.

*§ 11.4 Skolekapasitet*

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

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*)