



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180012

Arkivsak:20/67

## Anne Kath. Parows veg, del av gnr/bnr 315/441 (Teknologitomta), detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.03.2022

Dato for godkjenning av Bystyret : 19.05.2022

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket Agraff Arkitektur AS, datert 15.02.2021 og sist revidert 02.03.2022.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å etablere bolig, kombinert bolig og tjenesteyting (barnehage), næring/kontor. Med næring menes lett industri, bygg- og anleggsvirksomhet, lagervirksomheter og energistasjon. I tillegg reguleres det for offentlig park. Området reguleres til:

#### *Bebyggelse og anlegg:*

- Boligbebyggelse (B1-2)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (o\_BOP)
- Energianlegg (BE)
- Bolig/tjenesteyting (BKB)
- Næringsbebyggelse (BN)

#### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

- Kjøreveg (f\_SKV1-2)
- Fortau (o\_SF1-3)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG1-4)
- Kollektivholdeplass (o\_SKH1-2)
- Parkering (f\_SPA)

#### *Grønnstruktur*

- Naturområde (o\_GN)
- Turveg (o\_GT1-3)
- Park (o\_GPP1-2)

#### *Hensynssoner*

- Frisikt/avkjøring (H140)
- Andre sikringssoner, rundt energistasjon (H190)

*Bestemmelsesområde*

#1 og #2 – Utforming (gangbru over ravine)

#3 og #4 – Krav om særskilt rekkefølge, gjennomføring av tiltak (utforming terreng)

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER****§ 3.1 Estetisk utforming**

Byrom, grøntarealer og uterom skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter, møteplasser, aktivitetstilbud og opplevelseskarakter. Offentlige og felles gater og plasser og private soner skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Bebyggelsen skal ha et bymessig preg. Det skal være variasjon i høyder, farger og materialer ut mot Anne-Kath. Parows veg.

**§ 3.2 Grøntområder og uteopphold**

Offentlig park og uteoppholdsarealer for bolig og barnehage skal planlegges helhetlig, og sees i sammenheng med grønnstrukturen mot Bjørndalen.

**§ 3.3 Støy**

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone skal ha en stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.

- Boenheter mot rød støysone skal ha en stille side. Boenhetene skal være gjennomgående, minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side. En stille side er definert som side av bebyggelsen som ikke krever fasadetiltak eller lokale skjermingstiltak for hver boenhet.

- Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir < 55 dB. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

**§ 3.4 Universell utforming**

Offentlig lekeplasser og adkomst, HC-parkering og samferdselsanlegg skal være universelt utformet.

**§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG****§ 4.1 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse****§ 4.1.1 Blågrønn faktor**

Det skal legges ved en rapport for blågrønne hovedgrep for planområdet til søknad om tillatelse. Rapporten skal redegjøre hvordan prosjektet legger til rette for tilstrekkelige vegetasjonsareal for åpen, lokal overvannshåndtering med infiltrasjon og fordrøying av tomtens overvann.

Det skal legges til rette for store trær innenfor bebyggelsesområdene. Uteområder mot Anne-Kath. Parows veg skal utformes med gatemessig beplantning og gis et grønt preg.

**§ 4.1.2 Plassering av bebyggelse**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Der det ikke er tegnet inn byggegrense gjelder formålsgrensen som byggegrense.

Balkonger og karnapper tillates utkraget over byggegrense med maksimalt 2 meter, og skal da ha minimum 3,5 meter fri høyde fra underliggende terreng/gate. Balkonger og karnapper tillates ikke utkraget over formålsgrense.

Parkeringskjellere kan plasseres utenfor byggegrense. Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningskropp skal tilrettelegges for beplantning med minimum jordoverdekning på 0,4 m.

#### **§ 4.1.3 Grad av utnyttning**

Maksimal utnyttelse for hvert felt er angitt på plankartet.

Teknisk areal, parkerings- og bodareal i anlegg under terreng skal ikke regnes med i BRA. Anlegg under terreng gjelder kjeller med gjennomsnittlig høyde (topp dekke) over gjennomsnittlig planert terreng på 0,5 meter eller lavere. Tenkte plan skal ikke regnes med i BRA.

#### **§ 4.1.4 Bebyggelsens høyde**

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de angitte kotehøyder som vist på plankartet. Bebyggelsen skal variere tydelig i høyde langs Anne-Kath. Parows veg; det skal være sprang i gesims på min 2 meter pr 25 meter fasade. Ved høydeutforming skal det særlig tas hensyn til at barnehagen på felt BKB skal få gode solforhold på sitt uteområde. Det vises til kommunens reguleringsveileder for barnehage.

Tekniske installasjoner og heis-/trappehus på tak kan ha høyde maks 1,5 meter over regulert høyde, forutsatt at anleggene har areal på maksimum 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes med samme uttrykk som bygningen for øvrig.

#### **§ 4.1.5 Tetthet og boligsammensetning**

Det skal være minimum 10 boliger per dekar i felt B1 og BKB.

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Minimum 30% av alle leiligheter skal ha et bruksareal på 70 m<sup>2</sup> BRA eller mer, og maksimum 20% av alle leiligheter skal ha et bruksareal på 40 m<sup>2</sup> BRA eller mindre.

#### **§ 4.1.6 Bebyggelsens utforming**

Bebyggelsen skal ha hovedatkomst mot Anne-Kath. Parows veg. Svalgangsløsninger som adkomst til boenheter tillates ikke. Det tillates heller ikke svalgangsløsninger ut mot offentlig veg.

Boenheter i 1. etasje skal skilles fra felles uteoppholdsareal, gater, stier, etc med forhage/uteplass med dybde minimum 3,5 meter og gulvnivå minimum 0,5 m over tilliggende terreng.

#### **§ 4.1.7 Parkering**

Parkering skal etableres i p-kjeller.

For boliger tillates bilparkeringsdekning mellom 0,8 - 1,0 pr 70 m<sup>2</sup> BRA eller pr boenhet, og sykkelparkeringsdekning på minimum 2 stk. pr 70 m<sup>2</sup> BRA eller pr boenhet.

Alle bilparkeringsplasser for boliger skal ha tilgang til El. lading.

For formålet kontor/næring skal indre sone for bil og sykkelparkering legges til grunn.

For alle sykkelparkeringsplasser skal minst halvparten etableres innendørs, og det må settes av nok areal til sykkelvogner og transportsykler innendørs.

#### § 4.1.8 Støttemur og støyskjerming

Støttemurer og støyskjermer tillates etablert utenfor byggegrensener, men innenfor formålsgrense.

#### § 4.1.9 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen.  
Planområdet skal kobles til fjernvarme.

#### § 4.1.10 Renovasjon

Boligene og barnehagen innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug. Det skal i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

### § 4.2 Boligbebyggelse B1 og B2

#### § 4.2.1 Arealbruk

Område B1 skal benyttes til bebyggelse for bolig. Område B2 kan benyttes til avfallsløsning, parkeringsplasser for personbil og/eller beplantning.

#### § 4.2.2 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet.

Mindre deler av fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg fra boligene.

### § 4.3 Bolig/tjenesteyting BKB

#### § 4.3.1 Arealbruk

Område BKB skal benyttes til kombinert bebyggelse for bolig og barnehage.

#### § 4.3.2 Areal til barnehage

Det skal etableres en 5-avdelings offentlig barnehage innenfor BKB.

Barnehagen skal ligge i 1. etasje eller i 1. og 2. etasje. Barnehagen skal ha henvendelse mot Anne-Kath. Parows veg og være tydelig lesbart i fasaden.

For barnehagen skal det etableres minst 25 m<sup>2</sup> uterom pr. barn tilsammen innenfor o\_BOP og BKB.

For barnehagen skal det anlegges sykkelparkering, med minimum:

0,15 sykkelparkeringsplasser per barn

0,05 sykkelvognplasser per barn

0,4 sykkelparkeringsplasser per årsverk, hvorav halvparten overdekket eller i bod.

Varelevering for barnehage skal etableres via parkeringskjeller.

#### § 4.4 Næring BN

##### § 4.4.1 Arealbruk

Område BN skal benyttes til bebyggelse for næring/kontor. Med næring menes; lett industri, bygg- og anleggsvirksomhet, lagervirksomheter og energistasjon.

Besøksintensiv virksomhet og detaljhandel tillates ikke. Arealbruken skal ikke være til sjenanse for arealbruk av park o\_GPP1.

Minimum krav til utnyttelse er 5.500 m<sup>2</sup> BRA for feltet BN.

##### § 4.4.2 Utforming av bebyggelse og utearealer

Det skal legges til rette for sikt mellom Anne-Kath. Parows veg og park o\_GPP1. Utearealer som grenser til o\_GT1 skal gis en opplevelsesmessig tiltalende utforming.

#### § 4.5 Offentlig tjenesteyting o\_BOP

##### § 4.5.1 Arealbruk

Område o\_BOP skal benyttes til uteareal for barnehage i felt BKB.

### § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### § 5.1 Fellesbestemmelse

Alle felt med samferdselsanlegg skal opparbeides etter godkjent vegplan. Planene skal vise detaljert utforming av anleggene, herunder høyder, møblering, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge planene. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.

#### § 5.2 Fortau o\_SF1-3

Det skal anlegges offentlig fortau som vist på plankartet.

Utforming av fortau o\_SF2 skal inkludere trekkør for nettstrøm til bussholdeplass.

#### § 5.3 Kollektivholdeplass o\_SKH1-2

Arealet o\_SKH1 skal benyttes til busslomme. o\_SKH2 skal benyttes til busstur.

#### § 5.4 Kjøreveg f\_SKV1-2

Vegareal f\_SKV1 er felles for BN og BKB.

Vegareal f\_SKV2 er felles for BKB og B1.

#### § 5.5 Annen veggrunn – grøntareal o\_SVG1-4

Annen veggrunn skal opparbeides som grøntrabatter med beplantning.

#### § 5.6 Felles parkering f\_SPA

Parkeringsareal f\_SPA skal være felles for felt BKB.

### § 6 GRØNNSTRUKTUR

#### § 6.1 Fellesbestemmelse

Alle felt med offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter planer som er godkjent av Trondheim kommune. Planene skal vise detaljert utforming, høyder, møblering, vegetasjon, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering og skjøtelsesplaner for vegetasjon skal følge planene.

## § 6.2 Naturområde o\_GN

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

## § 6.3 Park o\_GPP1 og o\_GPP2

Arealet skal opparbeides som et nærmiljøanlegg og skal tilrettelegges for lek, egenorganisert aktivitet og opphold. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor feltet skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

## § 6.4 Offentlig turveg o\_GT1-3

Arealet skal opparbeides som gjennomgående turveg. Turvegen skal ha bredde min 2,5 meter og være brøytbar. Turvegtraseen som er vist kan justeres for å tilpasses terrenget og sikre best mulig tilgjengelighet og brukervennlighet. Turvegen skal kobles på ny gang- og sykkelbro nord for planområdet.

## § 7 BESTEMMELSESMRÅDER OG HENSYNSSONER

### § 7.1 Bestemmelsesområder

#### § 7.1.1 Broforbindelse (#1 og #2)

I bestemmelsessone #1 og #2 skal turvegen, o\_GT1-3, knyttes sammen med broforbindelser. Plassering av broforbindelse skal tilpasses terrenget.

#### § 7.1.2 Utforming av terreng (#3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal terrenget tilpasses Bjørndalen gang- og sykkelbro. Det tillates tilbakefylling av lette masser. Tilbakefylling skal være geoteknisk prosjektert. Terrenget må kunne oppgraderes i tråd med plan for park o\_GPP1.

#### § 7.1.3 Midlertidig anlegg- og riggområde (#4)

Areal merket med bestemmelsesområde #4 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i forbindelse med oppføring av ny gang- og sykkelbru over Bjørndalen. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk og samme standard innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

### § 7.2 Hensynssoner

#### § 7.2.1 Frisikt

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tiliggende terrengs nivå i frisiktsone.

## § 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### § 8.1 Landskapsarkitektoniske kvaliteter

Med søknad om tillatelse skal det følge en utomhusplan for det omsøkte området, samt redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter, utendørs materialbruk, beplantningsstrategi og hvordan uteområdene bygger opp under de grønne karakterene langs grøntdraget og gatemiljøet i Anne-Kath. Parows veg, samt bevarer ravedalenes karakter og særpreg i området.

### § 8.2 Arkitektoniske kvaliteter

Med søknad om tillatelse skal det følge skisser av volumopplevelse for det omsøkte området, både fra grøntdraget og fra Anne-Kath. Parows veg, samt en redegjørelse for

arkitektoniske kvaliteter, materialbruk, fasadeutforming og hvordan bebyggelsen bidrar til variasjon langs Anne-Kath. Parows veg og legger til rette for gode forbindelser mellom gata og grøntdraget.

### § 8.3 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og 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- 1442/2016, tilfredsstillende. Det vises til tabell 4 om anleggsfasen i T-1442/16.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

Det må lages en plan for massehåndtering, og ressurs håndtering på byggeplassen for å begrense avfallsmengder og utnytte muligheter til å sortere, gjenbruke og resirkulere avfall lokalt.

### § 8.4 Plan for disponering av matjord

All matjord (A-sjiktet) innenfor planområdet skal tas vare på og brukes til nydyrking og jordforbedring av andre nærområder.

Før anleggsstart skal det undersøkes om matjorda er fri for floghavre og potetål. Dette skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet. Dersom det gjøres funn skal det lages en tiltaksplan. Det skal redegjøres for hvordan utbyggingen av området ivaretar hensynet til drift av jordbruksarealene underveis.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge plan for håndtering av dyrka jord i og etter anleggsfase.

Plan for håndtering av dyrka jord skal blant annet beskrive hvordan matjord skal skaves av og mellomlagres, og hvordan eksisterende matjord skal beskyttes for blanding med andre masser, og hvordan matjord skal brukes ved reetablering av dyrka mark. Plan for håndtering av dyrka jord skal godkjennes av lokal landbruksmyndighet.

Det skal i anleggsperioden og ved ferdig anlegg sikres trafiksikker atkomst til landbruksarealene.

Eksisterende jordbruksdreneringer skal hensyntas slik at de opprettholder sin funksjon, både i anleggsfase og ved ferdig anlegg.

**§ 8.5 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering for det omsøkte arealet skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

**§ 8.6 Vann og avløp**

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

**§ 8.7 Tiltak for skjerming mot støy**

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

**§ 8.8 Renovasjon**

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

**§ 8.9 Samferdselsanlegg**

Teknisk godkjent plan for aktuelle samferdselsanlegg skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Planer for samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen.

**§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER****§ 9.1 Skolekapasitet**

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

**§ 9.2 Utomhusareal for boliger**

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen. Tillatelse kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, gang- og sykkelveg, parkering samt andre fellesareal er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og legging av plener.

**§ 9.3 Opparbeidelse av offentlige anlegg**

Prosjektering og opparbeidelse av offentlige anlegg skal skje etter følgende rekkefølgekrav:

Rekkefølgekrav knyttet til felt BN*Før rammetillatelse:*

- Skal landskapsplan (1:500) over BN og o\_GT1 være sendt inn.

*Før igangsettingstillatelse:*

- Skal landskapsplan for det aktuelle området, inkl. o\_GPP1, være godkjent av kommunen.  
- Skal o\_SF3 og o\_GT1 være teknisk godkjent.

*Før brukstillatelse:*

- Skal o\_SF3, o\_SVG4, o\_GT1, f\_SKV1 og o\_GPP1 være ferdig opparbeidet.

Rekkefølgekrav knyttet til felt BKB*Før rammetillatelse:*

- Skal landskapsplan (1:500) over BKB, o\_GT2 og o\_GPP2 være sendt inn.

*Før igangsettingstillatelse:*



- Skal landskapsplan for det aktuelle området, inkl. o\_GPP2, være godkjent av kommunen.
- Skal o\_SF2, o\_GT2, o\_GPP2 og bro #1 være teknisk godkjent.

*Før brukstillatelse:*

- Skal o\_SF2, o\_SVG2-3, o\_GT2, o\_GPP2, bro #1, f\_SKV1, f\_SKV2 og f\_SPA være ferdig opparbeidet.

#### Rekkefølgekrav knyttet til felt B1 og B2

*Før rammetillatelse:*

- Skal landskapsplan (1:500) over B1 og o\_GT3 være sendt inn.

*Før igangsettingstillatelse:*

- Skal landskapsplan for det aktuelle området være godkjent av kommunen.
- Skal o\_SF1, o\_GT3 og bro #2 være teknisk godkjent.

*Før brukstillatelse:*

- Skal o\_SF1, o\_SVG1, o\_GT3, f\_SKV2 og bro #2 være ferdig opparbeidet.

#### Rekkefølgekrav knyttet til felt BKB og B1

*Før brukstillatelse:*

- Skal o\_SKH1 og o\_SKH2 være ferdig opparbeidet.

### **§ 9.4 Renovasjon**

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen. Før brukstillatelse kan gis, skal løsninger for avfallshåndtering være etablert og godkjent av Trondheim kommune.

### **§ 9.5 Støyskjerming**

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

Signatur

*Pita Ottervold*



