



## Detaljregulering av Bryns vei 13

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.04.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

#### 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, datert 21.10.2022, senest revidert 20.10.2023.

#### 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse, med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig (1110)  
Bestemmelsesområder
- Parkeringskjeller

#### 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 3.1 Støy

Tabell for grenseverdier i veileder T-1442 skal legges til grunn.

##### 3.2 Område B1

###### 3.2.1 Arealbruk

Området skal benyttes til leilighetsbygg med parkering i sokkel.

###### 3.2.2 Utnyttelse og plassering

Maksimal utnyttelse skal ikke overskride 1 415 m<sup>2</sup> BRA, hvorav maksimalt 1 005 m<sup>2</sup> over bakken. Det skal minimum bygges 5, og maksimalt 6 boenheter.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt i plankartet. Det tillates dekke som krager utover støttemur og fram til formåls grensen mot Bryns veg. Støttemur mot Bryns vei tillates justert for å ivareta frisikt og god arkitektonisk utforming, men ikke på en slike måte at muren etableres nærmere Bryns vei enn det som er vist på kartet.

Utenfor byggegrensen kan det bygges verandaer, balkonger/terrasser og trapper som angitt under.

- Balkonger kan krage ut over byggegrenser med opptil 0,5 meter mot Bryns vei, men opptil 2,5 meter over inntrukket hovedinngang. Maks bredde per balkong er 3,5 meter.
- Mot gnr/bnr. 421/207 og 421/210 kan balkonger krage opptil 1,6 meter over byggegrensen. Balkongene kan ikke etableres nærmere eiendomsgrense mot Bryns vei enn 6,5 meter.
- Mellom byggegrensen og mot 421/207 og 421/210, der hvor terrenget blir brattere enn 1:2, kan det etableres støttemurer på inntil 1 meter for å møte eksisterende terreng på nabotomter på en god måte.
- Mellom murene skal det være tilstrekkelig jordoverdekning for å kunne etablere beplantning.
- Mot tomtegrense til gnr/bnr. 421/210 skal det etableres trapp, med maksimum 1,1 meters bredde.

### 3.2.3 Høyder

Maks kotehøyder er angitt i plankartet.

- Regulert høyde kote c+ 51,8 er maksimal høyde for skråtak, med fall ut til fasadeliv på minimum 45 grader
- Innenfor topp av skråtak kan gulv takterrasse/takflaten bygges til maks kote c+50,9. Det tillates terrasse på taket, og overdekt uteareal på inntil 20% av arealet. Maks. høyde for takoverbygg er c+ 53,9.
- Trappehus/heisoverbygg kan bygges til maksimalt kote c+ 54,90, og kan ha pulttak
- Oppkant på utkragede dekke mot Bryns vei kan oppføres maks til kote c+ 41,1.

### 3.2.4 Utforming av bebyggelsen

- Det skal være saltak/pulttak med laveste gesims ut mot alle fasader unntatt mot sørvest.
- Møne skal legges med retning som vist på plankart.
- Fasadene skal utformes i materialer og farger som tradisjonelt er brukt i Bryns vei.
- Alle rekkverk skal være åpne/ikke glass.
- Det tillates bygningsintegreerte solceller på tak.

### 3.2.5 Parkering

Det skal etableres maksimum 1 bilplasser per boenhet. I tillegg kan det etableres 1 gjesteplass. Alle parkeringsplassene for bil skal være i kjeller og ha lademulighet.

Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per boenhet i kjeller.

### 3.2.6 Uterom

Det skal etableres minimum 50m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum halvparten er felles. Takterrasser kan regnes med som uteoppholdsareal. Uterommet skal inkludere soner for opphold, lek og beplantning. Det skal settes av eget areal for lek.

På gateplan mot Bryns vei skal det etableres integrert hvilebenk i del av inntrukken støttemur.

### *3.2.7 Riving av bygg*

Det tillates riving av dagens bebyggelse på tomte.

## **Område B2**

### *3.2.8 Arealbruk, utnyttelse og utforming*

Området skal opparbeides med parkeringskjeller med én p-plass. Innenfor byggegrense kan oppføres tilbygg til eksisterende bolig som overbygg over åpen markterrasse/veranda. Utenfor byggegrensen kan det bygges trapp med pergola og skjermvegg, til tomtegrense mot gnr/bnr. 421/209. Maksimal utnyttelse for bebyggelsen skal ikke overskride 90 m<sup>2</sup> BRA, hvorav maksimalt 55 m<sup>2</sup> over bakken.

Rekkverk skal være åpent/ikke glass.

### *3.2.9 Høyder*

Maksimal byggehøyde er satt i plankartet.

## **4 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **4.1 #1 Parkeringskjeller**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres kjeller med parkering, boder, avfallshåndtering og trapperom. Kjeller skal ikke benyttes til varig opphold. I kjeller skal det avsettes egnet servicerom med sluk.

## **5 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **5.1 Tekniske planer**

Tekniske planer for veg, vann, avløp og renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis. Planene skal også inkludere tilstrekkelig kapasitet for brannvann og lokal overvannshåndtering.

Det skal gjøres vurdering av mulige løsninger for naturlig fordrøyning innenfor planområdet.

### **5.2 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, støttemurer, utforming av avkjørsel, stigningsforhold, sykkelparkering, oppholdsareal, lekeareal, eventuell naturlig overvannshåndtering og hvordan universell utforming er ivarettatt.

### **5.3 Plan for bygge- og anleggsfasen og sikring i anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid

kan igangsettes. Tilstand på veg skal dokumenteres/kartlegges før anleggsstart. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T 1521, legges til grunn.

Det skal utarbeides sprengningsplan som skal følge relevant søknad om tiltalelse til tiltak.

#### **5.4 Tilstandskartlegging**

Det skal foreligge nødvendig tilstandskartlegging og vurdering av nabobygg mht fare for setninger, før igangsettingstillatelse kan gis. Det gjelder for eiendommer som geoteknisk konsulent finner nødvendig.

#### **5.5 Geoteknikk**

Det skal utarbeides en plan for fjellbearbeiding som skal godkjennes av Statens Vegvesen før utførelse av grunnarbeidene da planområdet ligger over tunnel på riksveg 706

### **6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

#### **6.1 Ferdigstillelse av utearealer**

Planområdet skal beplantes og felles uterom, inkludert hvilebenk mot Bryns veg og trapp mellom uteoppholdsareal på terreng og inngangsplansk skal være opparbeidet i tråd med utomhusplan før bebyggelsen kan tas i bruk. Beplantning kan avvente til neste vekstsesong dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret.

#### **6.2 Bergskjæring**

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal åpen skjæring mot berg være sikret.

#### **6.3 Teknisk infrastruktur**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjonsløsning og vann og avløpsanlegg, skal være etablert i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).