



Cecilie Løvøs veg 6-14 og Moholtsvingen 36, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.01.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II AS, datert 07.07.2023, sist endret 14.12.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse med felles parkeringskjeller. Deler av eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Planen skal legge til rette for gangforbindelse mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen og fra Cecilie Løvøs veg til Moholtsvingen.

Området reguleres til følgende formål:

Bygeområder (pbl § 12-5 nr. 1):

- Bebyggelse og anlegg (BA)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB)
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):

- Kjøreveg (KV)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Sikrings- støy- og faresoner (pbl § 11-8a)

- Høyspenningsanlegg (H370)

Hensynsone med angitt særlig hensyn (pbl § 11-8c)

- Bevaring kulturmiljø (570)

Bestemmelsesområder:

- #1, Gangforbindelse mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen
- #2, Gangforbindelse mellom Cecilie Løvøs veg og Moholtsvingen
- #3, Vilkår for boligbebyggelse

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

I felt BB1, BB2 og BB3 skal det etableres blokkbebyggelse/leilighetsbygg med varierte leilighetstyper.

Felt BK omfatter eksisterende rekkehus i gnr/bnr 54/138, Prestekrageveien 29. Felt BA omfatter del av Moholt studentby, gnr/bnr 54/80.

3.1 Adkomst og avkjørsler

Adkomst og avkjørsler skal etableres som anvist på plankartet.

Hovedadkomst for tjenestetransport, utrykningskjøretøy, renovasjonskjøretøy og gjesteparkering til området er fra Cecilie Løvøs veg f_KV. Vendehammer i enden av Cecilie Løvøs veg skal dimensjoneres for lastebil.

Innkjøring til felles parkeringsanlegg for BB1, BB2 og BB3 skal skje fra Moholtsvingen. Innkjøring til parkeringskjeller skal etableres innenfor felt BB2.

Adkomst til boligbebyggelse i Cecilie Løvøs veg 6 og 8 tillates som vist med avkjørselspiler på plankartet.

3.2 Miljøkvalitet knyttet til støy (§12-7 nr 3)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen etter gjeldende T-1442, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

- a. Det tillates ikke boliger med støynivåer $L_{den} > 65$ dB.
- b. For boenheter med støynivå $L_{den} 55 - 59$ dB på fasade må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- c. For boenheter med støynivå $L_{den} 60 - 65$ dB på fasade må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdier i tabell 3 i T-1442:2021.

§ 4 BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1 Grad av utnytting

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 45 boenheter og maksimalt 86 boenheter.

4.2 Uteoppholdsareal

For felt BB1, BB2 og BB3 skal det avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA bolig eller pr. boenhet.

Som uteoppholdsareal kan arealer på bakkeplan, takterrasser og balkonger/terrasser medregnes.

Som utgangspunkt for beregning av krav til uteoppholdsareal skal alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheter tas med. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes.

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det tillates etablert felles uterom på tak. Alle boligenheter skal ha privat uteareal.

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Lekeplasser for småbarn og aktivitetsområder for større barn skal plasseres der det er gode solforhold.

Det skal opparbeides to større aktivitetsområder. I tilknytning til hvert boligbygg skal det legges til rette for sittegrupper (30-60 m²) og lek for småbarn (40-100 m²).

Dekke over parkeringskjeller skal tilrettelegges med en gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,4 meter.

Alle overflater og belegg skal i størst mulig grad være permeable for regn-/overvann.

Nødvendige areal skal dimensjoneres og utformes for å ivareta tilgjengelighet for nødetatene.

Gangforbindelsene i bestemmelsesområde #1 og #2 skal utformes i sammenheng med, og som del av felles uteoppholdsareal.

Ved nyetablering av grønnstruktur bør trær og vegetasjon plasseres slik at overvann ledes til vegetasjonen, og dermed kan brukes til vanning.

4.3 Parkering og sykkelparkering

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor byggeområder. Kjeller skal benyttes til parkering, sykkelparkering, kjøreareal, boder, teknisk rom, lager og servicefunksjoner.

Der kjelleretasjen eksponeres skal fasader utformes i sammenheng med blokkbebyggelsen i BB2, med dører, porter og vindusåpninger til fellesfasiliteter (inngangssoner, trapperom, servicerom, o.l).

Dekket over parkeringskjeller skal dimensjoneres for laster fra nyttetransport og jordoverdekning.

Inn-/utkjøring til parkeringskjeller skal etableres i fasaden og ligge omtrent som vist med avkjørselspil i plankart. Nøyaktig plassering defineres i søknad om tillatelse til tiltak.

Parkeringsdekningen for bil skal være:

Minimum 0,6 pr. 100 m² eller pr. boenhet. All bilparkering skal etableres i parkeringskjeller. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

Min. 3 p-plasser pr. 100 m² eller boenhet. Minimum 80% skal etableres i parkeringskjeller.

Minimum 5 % av sykkelparkering i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler, eller sykler med sykkelvogner.

4.4 Energianlegg

Innenfor planområdet tillates etablert nettstasjon. Størrelse og byggegrenser rundt nettstasjon skal være i henhold til spesifikasjoner fra tjenesteleverandør. Nettstasjonen skal ha adkomst for vedlikehold.

4.5 Blokkbebyggelse felt BB1, BB2 og BB3

4.5.1 Utforming og boligkvalitet

Blokkbebyggelsen skal være utformet med et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Fasader og balkonger skal ha et rolig og dempet uttrykk. Det skal benyttes en material/fargepalett av varme jordfarger, tegl eller naturlige trefarger.

Fra Cecilie Løvøs veg f_KV og renovasjon f_RA, skal det være universelt utformet gangforbindelse til inngangssoner for alle bygg.

Det tillates ikke svalgangsløsninger.

4.5.2 Plassering og byggehøyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Parkeringskjeller tillates å overskride byggegrensen, men ikke nærmere naboeiendommer enn 1,0 meter. Synlig del av parkeringskjeller skal plasseres innenfor byggegrensen.

På terrengnivå, langs fasader med bolig, skal det opparbeides forhager/uteplasser med dybde inntil 2,5 meter.

Bebyggelsens møne-/gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Det tillates etablert mindre takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner over regulert høyde på maks 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med øvrig bebyggelse.

Bygg for oppgang fra parkeringskjeller og uteboder på inntil 20 m² BRA tillates. De kan plasseres utenfor byggegrenser med maksimal tillatt høyde målt fra gjennomsnittlig terreng på 3,0 meter.

Parkeringskjeller

Det tillates etablert felles sammenhengende parkeringskjeller under byggeområder for blokkbebyggelse.

Blokkbebyggelse felt BB1

Det tillates etablert leilighetsbygg i tre-fem etasjer, over sokkeletasje/parkeringskjeller. Bebyggelse skal deles opp i tre frittstående bygningskropper. Øverste etasje tillates utnyttet inntil 70% av underliggende etasje.

Blokkbebyggelse felt BB2

Det tillates etablert leilighetsbygg i inntil tre etasjer over parkeringskjeller.

Blokkbebyggelse felt BB3

Det tillates etablert leilighetsbygg i inntil fire etasjer over parkeringskjeller. Øverste etasje tillates utnyttet inntil 70% av underliggende etasje.

4.6 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse (BYA) og maksimal høyde for bebyggelse i hvert felt er angitt på plankartet. Maksimum tillatt BRA innenfor planområdet er 5350 m². Bruksareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

4.7 Boligsammensetning

Innenfor BB1-BB3 skal det legges til rette for variert boligsammensetning. Ettroms leiligheter kan utgjøre maksimalt 10 % og boenheter med fire rom eller mer skal utgjøre minimum 10 % av samlet antall boenheter innenfor planområdets byggeområder for blokkbebyggelse.

4.8 Bebyggelse og anlegg felt BA

Arealer kan i anleggsperioden benyttes til anleggsområde for å få gjennomført tiltaket. Innenfor arealet tillates det midlertidig anleggsarbeid, samt VA-anlegg langs gangforbindelsen i #1, oppfylling og lagring av rene masser i forbindelse med byggingen.

Arealet skal etter endt anleggsperiode ferdigstilles med tilstrekkelig jordlag for reetablering av tidligere vegetasjon.

Området skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen et år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

4.9 Renovasjon f_RA

Det skal etableres felles avfallsløsning for alle fraksjoner med nedgravde containere for blokkbebyggelsen i planområdet innenfor arealet.

Nedgravde containere kan erstattes av nedkast til stasjonært avfallssug, ved eventuell tilkobling til søppelsugterminal utenfor planområdet. Nedkast skal være universelt utformet.

4.10 Uteoppholdsareal f_UTE

Areal f_UTE skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Områdene skal utformes og opparbeides i sammenheng med, og som del av felles uteoppholdsareal.

4.11 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse felt BK

Område for eksisterende konsentrert småhusbebyggelse.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Kjøreveg, f_KV

Cecilie Løvøs veg tillates opparbeides med inntil 5,0 meter bredde. Vegen er felles for planområdet og øvrig tilliggende bebyggelse i Cecilie Løvøs veg.

5.2 Annen veggrunn teknisk, f_AVT1

Arealet tillates benyttet til adkomst til 53/146 og 53/147 i henhold til avkjørsel i plankartet. Arealet er felles for byggeområde BB1, BB2 og BB3. Veggrunnen skal utformes i sammenheng med nedkast i f_RA.

5.3 Annen veggrunn teknisk, f_AVT2

Arealet tillates benyttet til gjesteparkering for mennesker med nedsatt bevegelsesevne, varelevering og tjeneste-/servicekjøretøy.

Arealet er felles for byggeområder for blokkbebyggelsen innenfor planområdet.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Høyspenningsanlegg H370

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor faresone som angitt på plankartet. Høyspent luftlinje inkludert mast og fundament skal sikres mot skade og fare i bygge- og anleggsfaser.

6.2 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Del av Moholt studentby. I området avmerket som hensynssone kulturmiljø skal eksisterende terreng behandles varsomt. Planlagt gangforbindelse skal utføres slik at den blir best mulig tilpasset eksisterende terreng. Alle skjæringer og fyllinger skal tilpasses og avsluttes mot terreng, settes i stand og revegeteres.

§7 BESTEMMELSEOMRÅDE

7.1 Bestemmelsesområde #1, gangforbindelse mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres snarveg mellom Prestekragevegen og Moholtsvingen. Snarvegen skal ha minimum bredde på 1,5 meter. Håndløper skal etableres der det er bratt stigning og mer enn 0,5 meter høyde ned til sideterreng. Snarvegen skal være belyst.

7.2 Bestemmelsesområde #2, gangforbindelser fra Cecilie Løvøs veg

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres gangforbindelse fra Cecilie Løvøs veg til gangforbindelsen i bestemmelsesområde #1 og til Moholtsvingen.

Gangforbindelsen skal ha minimum bredde på 3,5 meter innenfor arealer som skal tilrettelegges for nødetatene. Øvrige deler av gangforbindelsen skal opparbeides med minimum 1,5 meter bredde. Der det etableres trapp skal det være håndløper på begge sider. Snarveger skal være belyst.

7.3 Bestemmelsesområde #3, vilkår for boligbebyggelse

Hvis ny bebyggelse søkes igangsatt før det er gitt konsesjon til nedgraving av eksisterende høyspentlinje i H370, skal bygget plasseres med avstand minimum 4 meter fra byggegrensen mot Moholtsvingen. Alle boenheter skal ha rom for varig opphold i del av bygget som har beregnet grenseverdi for elektromagnetisk felt under 0,4 mikroTesla.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Felt BB1, BB2 og BB3

Ved søknad om tillatelse skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene.

Dokumentasjon for utomhusanlegg:

Detaljert og høydesatt utomhusplan for hele området som viser planlagt utforming av kjøre-/adkomstveg, gangforbindelser, stigningsforhold, adkomst til inngangspartier, gjesteparkering, renovasjonsanlegg og hvordan krav til universell utforming er ivaretatt. Oppstilling for utrykningskjøretøy og løsning for renovasjonsanlegg. Eksisterende og planlagt terreng, oppbygging dekke over garasjeanlegg, overvannshåndtering, beplantning, belysning, trapper, forstøtningsmurer, sykkelparkering, lekeplasser, møteplasser og annet uteoppholdsareal.

Solforhold på lekeplass(er) skal dokumenteres for tidspunktene 23. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18.

Uteromregnskap som dokumenterer hvordan krav til privat og felles uteoppholdsareal er oppfylt.

8.2 Boligsammensetting

Sammen med hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for oppfyllelse av sammensettingskravet for boligtyper og minimum antall boenheter.

8.3 Parkeringsplan

Med rammesøknad skal det følge parkeringsplan som viser parkeringsdekning for bil og sykkel. Parkeringsplanen skal vise utforming og fordeling av plasser for ulike kategorier av biler og sykler.

8.4 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

8.5 Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse som skal rives skal fotodokumenteres før første tiltak innenfor området. Det skal gjøres med fotografering fra bakken og med luftfoto.

8.6 Plan for anleggsperioden

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Støy under bygg- og anleggsfasen ivaretas iht. bestemmelser i kommuneplanens arealdel og retningslinje T-1442. Statlige retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn.

Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling og trafiksikkerhet – for syklende, gående og barn på skoleveg, tilgjengelighet til kollektivholdeplass - samt massetransport, rystelser, vibrasjoner, renhold, støvdemping, støyforhold og sikkerhet knyttet til høyspentlinje.

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

8.7 Plan for arbeider og dokumentasjon av sikkerhet ved utbygging i nærhet av høyspentlinje

Plan for arbeid og tiltak nær høyspent skal være godkjent av netteier før det kan gis igangsettingstillatelse for anleggsarbeid og etablering av tiltak innenfor planområdet.

Det skal dokumenteres at aktivitet i forbindelse med anleggsarbeid og etablering av tiltak i området ikke skaper farlige situasjoner i forbindelse med bruk av tårnkran, eventuell sprenging i grunn, mulig spunting og transportering. Dette gjelder for alle tiltak i planområdet.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggearbeid innenfor planområdet, skal høyspent luftlinje være sikret mot skade og fare. Slik sikring kan være krav om Leder for Sikkerhet (LFS) for arbeider som utgjør en risiko for overholdelse av sikkerhetsavstand, jf. §9.1.9, eller at høyspentlinje er fjernet og lagt i jord.

Netteier skal varsles før det kan igangsettes anleggsarbeid nærmere høyspentlinje enn 30 meter.

8.8 Håndtering av forurenset grunn

Med igangsettingssøknad skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, «Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider». Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset legges frem for forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

8.9 Massehåndtering

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for gjennomføring av tiltaket. Planen skal beskrive disponering av alle oppgravde/utsprengte masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet.

Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens

bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

8.10 Tekniske planer

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Dersom søknad om igangsettingstillatelse gjelder for delfelt, skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele byggeområdet før teknisk plangodkjenning.

8.11 Renovasjon

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før relevant igangsettingstillatelse gis.

8.12 VA og overvannshåndtering

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i hht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstilltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

8.13 Uteoppholdsareal

Ved trinnvis utbygging må tilstrekkelig uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tillates tatt i bruk. Dette skal dokumenteres i søknad om midlertidig brukstillatelse.

Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 50 boliger med midlertidig avfallsløsning. Midlertidig avfallsløsning skal være godkjent av Trondheim kommune før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Registrering av rystelser

Før det gjennomføres sprengningstiltak innenfor planområdet, skal det gjennomføres tilstandsregistrering på bebyggelse og høyspent i og rundt planområdet for å sikre eventuelle skader som konsekvens av sprengningsrystelser.

Det skal vurderes behov for rystelsessensorer for den nærmeste bebyggelsen, samt høyspentmast/-fundamenter. Etter sprengningen skal det kartlegges eventuelle skader som følge av sprengningsarbeidet.

Dette skal være dokumentert før det kan gis ferdigattest for bebyggelsen innenfor byggeområder for blokkbebyggelse.

9.2 Gangforbindelser i bestemmelsesområde #1 og #2

Gangforbindelser i #1 og #2 mellom Prestekragevegen, Moholtsvingen og Cecilie Løvøs veg skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i det byggetrinnet som ferdigstilles sist av bebyggelsen innenfor BB1, BB2 og BB3.

9.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde i felt BA

Istandsetting og revegetering av bygge- og anleggsområder i BA skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i det byggetrinnet som ferdigstilles sist av bebyggelsen innenfor BB1, BB2 og BB3.