



Detaljregulering av Del av Studentbyen på Moholt, Powerhouse Moholt studentboliger, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.09.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket Selberg Arkitekter AS, datert 22.03.2024.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av studentbyen på Moholt med flere studentboliger.

Planområdet reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Energianlegg (1510)
- Boligbebyggelse/tjenesteyting/forretning (1800)

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

- Kjøreveg (2011)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (3002)

Hensynssoner (§ 12-6)

- Sikringszone – frisikt (H140)
- Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder (§12-7)

- Bestemmelsesområde – vegetasjonsbelte (#1)

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Massehåndtering

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse, og gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstille 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.

Masser som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede og skadelige arter.

3.2 Vegetasjon

Man skal i størst mulig grad bevare og opparbeide eksisterende og nye vegetasjonsskjermer. Rundt bygg bør det etableres kantsoner med vegetasjon.

Flersjiktet vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og/eller opparbeides.

Det skal utarbeides en plan for bevaring av eksisterende trær.

Illustrasjonsplan datert 27.08.2024 skal være retningsgivende for areal til ny beplantning. Ny beplantning skal være variert med innslag av både busker og trær.

Allergivennlige arter skal fortrinnsvis benyttes ved nyplanting. Ny vegetasjon skal etableres med god vekstjord blandet med biokull.

Arter med høy, og svært høy, risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplanting. Dersom det er ønskelig å benytte slike arter skal dette vurderes i samråd fagpersoner.

Fremmede arter skal ikke planter eller sås innenfor planområdet.

3.3 Vann og avløp

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinns strategien jf. Trondheim kommunes VA-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 det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

3.4 Gangforbindelser

Det skal opparbeides flere gangforbindelser fra Prestekragevegen gjennom området. Gangveg (f_GV) i plan r20140010 skal kobles til øvrig gangforbindelser i og gjennom området.

Gangforbindelser skal plasseres i tråd med illustrasjonsplan datert 27.08.2024

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1 Energianlegg (EA)

Det tillates energianlegg innenfor formålet. Plassering av ny nettstasjon/trafo skal godkjennes av netteier.

4.2 Bolig/tjenesteyting/forretning – f_BTF

4.2.1 Arealbruk

Innenfor formålet tillates oppføring av studenthybler, tjenesteyting og forretning. Det tillates også etablert parkeringsareal til drift og HC-parkering, sykkelparkering (med og uten tak), renovasjonsløsning, adkomstareal, uteoppholdsareal, sosiale møteplasser, mindre bygg, energiproduksjon og støytiltak innenfor formålet.

Flere av byggene skal ha fellesarealer i første etasje. Fellesareal i første etasje skal fortrinnsvis vende ut mot tun/torg.

Det tillates etablert støttemurer innenfor formålet. Eventuelle støttemurer kan maksimalt ha høyde på en meter over ferdig etablert terreng.

4.2.2 Utnyttelsesgrad

Samlet tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige 26 500 m² BRA. Balkong/terrasse utenfor fasadeliv medregnes ikke i arealregnskapet.

Innenfor formålet tillates etablert forretning/tjenesteyting med maks 2 000 m² BRA forretningsareal.

4.2.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Bebyggelsens plassering skal i hovedtrekk være i tråd med illustrasjonsplan datert 27.08.2024.

Utvendige balkonger, mindre utkrager, samt trapper, ramper, murer, terrengfyllinger, enkle overbygninger (pergola o.l.), levegger, overbygd sykkelparkering, renovasjonsanlegg, platting/terrasser på terreng, eller konstruksjoner under grunnen o.l. tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

4.2.4 Høyde på bebyggelse

Bygg 1 og 2 skal ikke overstige kote c+138,5.

Bygg 3 skal ikke overstige kote c+142,5.

Bygg 4-8 skal ikke overstige kote c+149.

Bebyggelsen skal trappes og/eller skrås ned mot kulturminne i sørøst som angitt på illustrasjonsplan datert 27.08.2024.

Det tillates ikke tekniske installasjoner på tak. Tekniske installasjoner skal utformes som en helhetlig del av bebyggelsen.

4.2.5 Arkitektonisk utforming

Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og en helhetlig utforming. Bebyggelsen skal ha et arkitektonisk uttrykk som kommuniserer med omgivelsene og eksisterende bygningsmiljø i studentbyen, med tanke på volumoppbygging, materialbruk og/eller fargesetting.

Boligblokker skal i hovedtrekk ha tre som fasademateriale.

Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende skal integreres i den helhetlige arkitektoniske utformingen.

4.2.6 Uteoppholdsareal

Innenfor formålet skal det etableres minimum 50 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA. Arealet skal være felles for alle studenthyblene innenfor formålet, og skal opparbeides parkmessig med variert vegetasjon og områder for opphold. Området skal ha høy kvalitet på utforming og materialbruk. Fast dekke på terreng skal utformes helhetlig for området.

Uteoppholdsareal skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være egnet som sosial møteplass året gjennom.

Uterom skal i hovedtrekk utformes i tråd med illustrasjonsplan datert 27.08.2024. Det skal tilrettelegges for flere arealer til lek og rekreasjon utendørs, og det skal etableres utendørs oppholdsareal tilegnet hvert studenthus.

Utearealer skal utformes med god sammenheng med øvrig uteareal i studentbyen. Arealene skal være åpne for allmennheten.

4.2.7 Adkomst og parkering

Adkomstveg skal etableres med en bredde på minimum 4 meter.

Det skal etableres én HC-parkeringsplass for hver boligblokk.

Alle bygg skal ha trinnfri adkomst og heis.

Det skal settes av plass til minimum 1 sykkelplass per sengeplass. Minimum 5% av plassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogn, eller det skal være romslighet i sykkelskur for tilsvarende antall. Maksimalt 25% av sykkelparkeringsplassene kan være utendørs uten tak.

Det tillates etablering av parkeringsplasser for drift, samt HC-parkering innenfor området. Øvrig areal til bilparkering tillates ikke.

4.2.8 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes avfallssug. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter i gangavstand fra hovedinnganger.

For avfall som ikke kan gå i avfallssuget skal det etableres nedgravde containere og felles oppsamlingsløsning for farlig avfall. Disse tillates etablert utenfor planområdet, men i rimelig gangavstand.

4.2.9 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivarettatt.

Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021, samt kvalitetskriteriet om stille side i samme retningslinje, med følgende presiseringer:

- Boenheter i nedre del av gul støysone skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- Boenheter i øvre del av gul støysone skal ha stille side hvor minst ett soverom skal plasseres.
- Boenheter i rød støysone skal ha minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plassert mot stille side.
- Felles utendørs oppholdsareal skal ligge utenfor gul støysone (støynivå lavere enn 55,5 dB).
- Ulempen for hybler som ligger ensidig mot gul støysone, skal veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompensierende forhold kan være balansert ventilasjon med kjøling, tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

4.2.10 Energieffektivitet

Bebyggelsen skal planlegges med fokus på energieffektivitet og energiproduksjon. Det tillates etablert solcellepanel på tak og fasader.

4.3 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

4.3.1 Kjøreveg (f_KV1 og f_KV2)

Kjøreveg f_KV1 og f_KV2 skal opparbeides som vist på plankartet med kjørebredde på minimum 4 meter. Kjørevegene skal opparbeides med fast dekke som er universelt utformet.

4.3.2 Kjøreveg (o_KV3)

Kjøreveg o_KV3 skal opparbeides som vist på plankartet.

4.3.3 Gang- og sykkelveg (f_GS2)

f_GS2 skal opparbeides med fast dekke. Gangvegen skal kobles til øvrig gangforbindelse i og gjennom området i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan datert 27.08.2024.

4.3.4 Gang- og sykkelveg (o_GS1)

Gang- og sykkelveger (o_GS1) skal opparbeides som vist på plankartet.

4.3.5 Annen veggrunn – grøntanlegg (o_AVG1-3)

Annen veggrunn - grøntanlegg kan benyttes til fyllinger, grøfter, rekkverk, belysning, støttemurer, beplantning og lignende. Arealene skal tilsås og beplantes eller ha fast dekke i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

o_AVG 3 skal fungere som snøopplag vinterstid.

4.4 Blå/grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.4.1 Blå/grønnstruktur (f. BG)

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved geotekniske sikringstiltak, fremføring av vann- og avløpsledninger ol. tillates. Ved slike inngrep skal grønnstrukturen revegeteres med stedegen beplantning. Det tillates ny beplantning og enkel møblering innenfor formålet.

Det tillates etablert ferdselseslinjer innenfor formålet. Disse skal være uten fast dekke.

Det tillates opparbeiding av plasser for uteopphold innenfor formålet.

§5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§12-6)

5.1 Sikringssone (H140 – frisikt)

Innenfor frisiktsoner tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel. Oppstammede trær tillates.

5.2 Hensynssone (H730 – båndlegging etter lov om kulturminner)

Eksisterende grill- og bålområde på gravhaugen skal fjernes og erstattes med grønt.

Automatisk fredet kulturminne er båndlagt etter kulturminneloven. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Godkjenning må foreligge før det aktuelle arbeidet kan settes i gang.

5.3 Hensynssone (H570 – Bevaring kulturmiljø)

I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnet. Området skal forvaltes slik at den visuelle opplevelsen fra, og av, kulturminnet ikke forringes. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Godkjenning må foreligge før igangsettingstillatelse for det aktuelle arbeidet kan gis.

§6 BESTEMMELSESONOMRÅDE (§12-7)

6.1 Bestemmelsesområde #1 – vegetasjonsbelte

Innenfor bestemmelsesområdet skal det beplantes med varierende busk- og trevegetasjon som gir god vindskjerming og avskjerming av bebyggelsen.

§7 DOKUMENTASJON

7.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse eller ettrinnstillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet (målestokk 1:500). Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, planlagt terreng, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater, belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, leke- og rekreasjonsareal, støyskjermingstiltak og vinterbruk med snølagring.

§8 REKKEFØLGEBSTEMMELSER/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (§12-7 NR.10)

8.1 Før rammetillatelse

8.1.1 Støy

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

8.2 Før igangsettingstillatelse

8.2.1 Geoteknikk

Geoteknisk/ingeniørgeologisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten må det framgå om det er behov for geoteknisk/ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.2.2 Grunnforurensning

Med søknad om første tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplan skal godkjennes av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

8.2.3 Plan for avfallsløsning

Teknisk plan for avfallsløsning, godkjent av Trondheim kommune, skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Det tillates etablert midlertidig renovasjonsløsning. Dette skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

8.2.4 Energianlegg

Plassering av nettstasjon/trafo med tilstrekkelig kapasitet skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

8.2.5 Anleggsfase

Godkjent plan for gjennomføring i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold, og framkommelighet for kollektivtrafikken

8.2.6 Vann og avløp

Teknisk plan for vann- og avløp, godkjent av Trondheim kommune, skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

8.2.7 Nye utearealer for Moholt barnehage

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det være etablert erstatningsarealer for skyggelagt uteareal til barnehagen. Det skal dokumenteres hvordan disse kompenserer for skygge på eksisterende uteareal som følge av ny bebyggelse.

8.2.8 Plan for bevaring av trær

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for bevaring av eksisterende trær innenfor planområdet. Planen skal vise planlagt gjennomføring og beskyttelsestiltak.

8.2.9 Offentlig samferdselsareal

Offentlig samferdselsareal skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for offentlige samferdselsareal kan gis.

8.3 **Før bebyggelse tas i bruk**

8.3.1 Kjøreveg (f_KV1 og f_KV2)

Kjøreveg f_KV1 og f_KV2 skal opparbeides og ferdigstilles før bebyggelsen kan tas i bruk.

8.3.2 Gang- og sykkelveg (f_GS)

Gang- og sykkelveg (f_GS2) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

8.3.3 Uteareal

Uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, skal det stilles krav om at uteoppholdsarealer og grønnstruktur ferdigstilles til første påfølgende vekstsesong.

8.3.4 Lekeareal

Erstatningsareal for lekeareal mot Konvallvegen som berøres av utbyggingen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dette skal ha tilsvarende eller bedre kvalitet/tilgjengelighet enn opprinnelig lekearealer som berøres av ny bebyggelse.

8.3.5 Støy

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

8.3.6 Avfallsløsning

Permanente avfallsløsninger skal være etablert før brukstillatelse gis.

Det kan gis midlertidig brukstillatelse med midlertidig renovasjonsløsning.

8.3.7 Vann og avløp

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

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Vedlegg 1: Illustrasjonsplan, datert 27.08.2024.