



Detaljregulering av Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.01.2025
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunnen, merket Selberg Arkitekter AS, datert 28.08.2024, senest revidert 28.01.2025, og plankart under grunnen, datert 25.11.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planarbeidet er å transformere et område som tilhører Selsbakkhøgda Borettslag, og som består av garasjeanlegg, bakkeparkering og ballbinge, til boligformål med parkeringskjeller.

Planområdet reguleres med følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)
Kjøreveg (2010)
Fortau (2012)
Sykkelanlegg (2017)
Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)
- Hensynssoner (§ 12-6)
Sikringssone – frisikt (H140)
- Bestemmelsesområder (§12-7)
Bestemmelsesområde – utforming (#1)
Bestemmelsesområde – renovasjon (#2)
Bestemmelsesområde – overvannshåndtering (#3)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET

3.1 Parkering

Antall bilparkeringsplasser for boligbebyggelse skal være min. 0,2 plass og maks 0,8 plass pr. 100 m² BRA. I tillegg til parkeringsplasser for boligbebyggelse, skal det etableres minst 1 parkeringsplass for besøkende og nyttekjøretøy. Bilparkering skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller.

Antall sykkelparkeringsplasser for boligene skal være største tall av 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA og 1,5 parkeringsplass per boenhet. Minst 50 prosent av plassene skal være innvendig i bygg eller ha overbygg. Minst 7,5 prosent av plassene skal være store nok for sykkelvogner og lastesykler.

3.2 Renovasjon

Boligbebyggelse innenfor planen skal ha nedgravde containere. Containere tillates plassert innenfor areal avsatt til boligbebyggelse, innenfor bestemmelsesområde #1. Det skal etableres felles oppsamlingsløsning for farlig avfall.

3.3 Støy

Retningslinje for støy, T-1442/2021, skal legges til grunn for planen og grenseverdiene i tabell 2, med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

Det tillates boenheter med støynivå ved fasade på inntil $L_{den} = 65\text{dB}$

Boenheter med støynivå $55 < L_{den} \leq 60\text{ dB}$ utenfor fasade skal ha en stille side hvor soverom kan plasseres.

Boenheter med støynivå $60 < L_{den} \leq 65\text{ dB}$ utenfor fasade skal ha en stille side, hvor minst ett soverom skal plasseres.

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

3.4 Vegetasjon

Ny beplantning skal være variert med innslag av både gress, prydgress, stauder, busker og trær.

Allergivennlige og stedeegne arter skal fortrinnsvis benyttes ved nyplanting.

Arter med høy, og svært høy, risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplanting.

3.5 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 og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra kommunalteknikk VAR.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (f_BB1-2)

4.1.1 Arealbruk

Innenfor formålet tillates oppføring av blokkbebyggelse. Det tillates også etablert sykkelparkering (med og uten tak), renovasjonsløsning, overvannsløsninger, adkomstareal, uteoppholdsareal, sosiale møteplasser og mindre bygg innenfor formålet.

I første etasje mot Selsbakkvegen skal det etableres utadrettet virksomhet som tjenesteyting, forretning, fellesarealer eller bevertning. Det tillates ikke boliger i første etasje mot Selsbakkvegen.

Det skal etableres et samlet innendørs felles oppholdsareal på minimum 50 m².

Det skal tilstrebes bruk av mest mulig permeable dekker innenfor formålet.

Det skal etableres areal til snøopplag langs veger, fortau og sykkelanlegg som grenser til formålet. Arealene skal avsettes i henhold til normtegnninger i Trondheim kommune.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA. Samlet bruksareal innenfor BB1 skal ikke overstige 5250m².

Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA. Samlet bruksareal innenfor BB2 skal ikke overstige 5350 m².

Det skal etableres minimum 75 boliger innenfor planområdet.

BRA Bolig defineres som alt bruksareal unntatt areal under bakken, areal som er uterom, for eksempel åpent overdekt areal på balkonger, på plattinger, under pergola e.l.

4.1.3 Boligsammensetning

Minimum 40% av leilighetene innenfor planområdet skal være tre-roms. Minimum 10% skal være fire-roms eller større. Minimum 20% av boligene innenfor planområdet skal være to-roms.

4.1.4 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

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 så fremt avstand til formålsgrense er minst 1,0 m.

Balkonger begrenses til maks 25 % av fasadenes totale lengde. Balkonger tillates ikke på fasader i mellomrom mellom bygg A og B i BB1, eller på nordfasaden av bygg B mot o_FO2. Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter utover viste byggegrense. Mot Alette Beyers veg kan balkonger kun krages inntil 0,5 meter ut fra fasaden.

Eventuelle støttemurer kan maksimalt stå en meter over ferdig etablert terreng.

4.1.5 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige koter angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner på tak tillates inntil 1,5 m over gesimshøyde på maks 5 % av takflaten.

Heis- og trappeoppbygg tillates inntil 1,5 meter over byggets høyeste takflate. Disse skal ikke utgjøre mer enn maks 10 % av byggets totale takflate. Lette konstruksjoner tilknyttet takterrassens uteområder (pergola o.l.), tillates med inntil 2,5 meter over tillatt maksimal gesimshøyde, på inntil 10% av takterrassens flate. Konstruksjonen må plasseres min. 1 meter innenfor gesims.

4.1.6 Arkitektonisk utforming

Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet på utforming og materialbruk. Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. Bebyggelsen skal kommunisere med omgivelsene og eksisterende bygningsmiljø på en god måte. Volumoppbygging, materialbruk og fargesetting er virkemidler som kan benyttes. Fasadene skal være rolige og ha et horisontalt, helhetlig preg som gjentakelse av overordnede, viktige elementer i nabobebyggelsen.

Svalganger tillates ikke mot Selsbakkvegen og Alette Beyers veg.

Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende utformes som en integrert del av fasaden.

Bebyggelse innenfor f_BB1 sin første etasje med fasade mot Selsbakkvegen skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et attraktivt gaterom. Denne etasjen skal ha direkte inngang fra gaten.

Mot Alette Beyers veg skal sonene mellom bygg og fortau utformes på måter som bidrar til et frodig gaterom.

4.1.7 Uteoppholdsareal

Innenfor BB1 skal det etableres minimum 30 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig.

Halvparten av utearealene skal være felles, og minimum 20 % på bakkeplan.

Innenfor BB2 skal det etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA Bolig. Minst halvparten av utearealene skal være felles, hvorav minst 50 % på bakkeplan.

Areal på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å bære permanent vegetasjonsdekke.

Minst halvparten av uteoppholdsarealkravet skal ha sol i minst tre timer ved vårjevndøgn etter kl. 12, og kl. 18 midtsommers.

Uteområdene skal være skjermet mot trafikk og forurensning, og tilfredsstillende grenseverdier i tabell 2 i T-1442/21.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal tilrettelegges for varierte leke- og møteplasser med sittegrupper, lekeapparat, faste dekk, som ivaretar uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være egnet som sosial møteplass året gjennom.

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

4.2.1 Kjøreveg (o_V)

Veg o_V skal opparbeides som vist på plankartet med kjørebredde på minimum 5,5 meter.

4.2.2 Fortau (o_FO1-3)

o_FO1-3 skal opparbeides som vist på plankartet.

4.2.3 Sykkelanlegg (o_SA)

Sykkelanlegg o_SA1 skal opparbeides med fast dekke som vist på plankartet. I en midlertidig fase, inntil påkobling av sykkelanlegget øst- eller vestover etableres, skal området beplantes.

4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVTG1-5)

Annen veggrunn – grøntareal tillates benyttet til rabatt, overvannshåndtering, vegskulder, snøopplag, skjæringer, fyllinger og grøfter, samt teknisk infrastruktur. Arealene skal utformes med kvalitet og tilsås og beplantes eller steinsettes i samsvar med plan godkjent av kommunen.

Innenfor o_AVG4 og 5 tillates det etablert lommer for varelevering, korttidsparkering, kiss & ride, delebilparkering og sykkelparkering.

Arealene skal tilsåes og beplantes med trær og annen vegetasjon i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

4.2.5 Parkeringshus/-anlegg (PH)

Formål PH på plankart under grunnen skal brukes til parkering, varelevering, sykkelparkering, trapperom, boder og teknisk rom.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

5.1 Sikringssone (H140 – friskt)

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

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDE (§12-7)

6.1 Bestemmelsesområde #1 – utforming

Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke bebyggelse under 3,5 meter over bakken.

6.2 Bestemmelsesområde #2 – renovasjon

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres renovasjonsløsninger.

6.3 Bestemmelsesområde #3 – overvannshåndtering

Innenfor bestemmelsesområdet skal det legges til rette for overvannshåndtering. Det tillates etablert sykkelparkering, overvannsløsninger, adkomstareal, uteoppholdsareal og sosiale møteplasser innenfor bestemmelsesområdet.

§ 7 VILKÅR OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)

7.1 Før tillatelse til tiltak

7.1.1 Geoteknikk

Ved søknad om tillatelse skal geoteknisk prosjektering for det aktuelle byggetiltaket være ferdig. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging.

7.1.2 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og målsatt utomhusplan for det aktuelle byggetrinn. Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal. Utomhusplan skal vise stigningsforholdet frem til inngangsparti, frem til alle aktivitetsareal og videre til gangvegnettverk.

7.1.3 Skolekapasitet

Før det kan gis tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet, skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

7.2 Før igangsettingstillatelse

7.2.1 *Grunnforurensning*

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i grunnen skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

7.2.2 *Utomhusplan*

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge detaljert utomhusplan for det aktuelle byggetrinn i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og uterom, inklusive felles takterrasser og grønne tak, samt tilslutning til tiliggende arealer. Det skal beskrives eksisterende og planlagt terreng, koter og stigningsforhold, beplantning, tiltak for overvannshåndtering, materialbruk, belysning, murer, dekke over garasjeanlegg, trapper, rekkverk, møblering etc. Planen skal også vise tiltenkt bruk, herunder leke- og uteoppholdsarealer, arealer til dyrking, gang- og kjørearealer, parkeringsarealer for HC og sykkel, oppstilling/adkomst for utrykningskjøretøy, friskt i avkjørsler etc.

7.2.3 *Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp*

Plan for renovasjon, veg, vann og avløp, skal være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

7.2.4 *Anleggsfase*

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

God fremkommelighet for kollektivtrafikk og de som benytter seg av kollektivtilbudet skal ivaretas i anleggsfasen.

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-1442/2021, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelsen med tiliggende uteoppholdsareal.

7.2.5 *Miljøoppfølging*

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram eller en strategi for miljøsertifisering.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

7.3.1 Teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg, herunder anlegg for VA, overvann, EL, renovasjon og tilknytning til fjernvarme skal være etablert før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Senest ved 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”.

7.3.2 Fortau (o_FO)

Fortau (o_FO1 og FO2) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i BB1 kan tas i bruk.

Fortau (o_FO2 og o_FO3) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i BB2 kan tas i bruk.

7.3.3 Uteareal

Uteoppholdsareal for det aktuelle byggetrinnet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelse innenfor formålsarealet kan tas i bruk.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer og grønnstruktur utsettes til første påfølgende vekstsesong.