



Detaljregulering for Haakon VII's gate 4, nordre del Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.04.2025

Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Arc Arkitekter AS, datert 29.06.2023, sist endret 04.04.2025.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – Felleshus (1110)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringshus/-anlegg
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn- grøntareal (2019)

Grønnstruktur

- Naturområde (3020)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1. Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for byggefeltet med tilgrensende uteoppholdsareal, grønnstruktur og samferdselsanlegg i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, flomveier, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med

snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt, samt fremkommighet og orienterbarhet frem til alle aktivitetsareal.

§3.2 Trær

Uteområdene skal beplantes med tilstrekkelig antall trær til at området oppleves som grønt og frodig. Mot tilgrensende samferdselsanlegg i f_UTE3 skal det beplantes med trær på en måte som skjermer for inn- og utsyn mellom boligene på hver side av gaterommet.

Det skal etableres trerekke i o_AVG1.

Trærne skal plasseres slik at de ikke er til hinder for friskt.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 Fellesbestemmelser

§4.1.1 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast skal etableres maks. 75m fra hovedinngang.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for de typer av avfall som ikke kan gå i avfallssuget innenfor f_RA.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

§4.1.2 Fjernvarme

Bebyggelse innenfor planen skal tilkobles fjernvarmenettet.

§4.1.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides min. 50m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA boligformål.

Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes. Medregnet areal skal ikke overstige grense for hvit støysone etter T-1442/2021.

Minimum halvparten av uteoppholdsareal skal anlegges på terreng og/eller dekke over parkeringsanlegg og være felles for bebyggelse i planområdet. Det må være minst 0,4 m jordoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal etableres vegetasjon. Der det skal etableres trær skal det være minimum 0,8m jordoverdekning i minimum 1,5 m radius fra stamme.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, være sammenhengende, ha gangforbindelser på tvers av formålsgrenser og forbindelser til overordnet vegnett.

Uteoppholdsareal skal ha en utforming som gir mulighet både for aktivitet, opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek/spill på tvers av aldersgrupper og ferdigheter. Uteoppholdsareal skal tilby både skjermede og åpne arealer og opplevd trygghet.

Ved detaljprosjektering av uterommene skal barn gis anledning til medvirkning.

Det skal legges til rette for lekeplass for småbarn på terreng i nærhet til innganger til boligene, maks. 50m fra inngangssone for BB1-BB8 med benker eller andre sitteplasser i umiddelbar nærhet.

Det tillates oppstillingsplass for utrykningskjøretøy i uteoppholdsareal. Oppstillingsplasser skal utformes som del av uteoppholdsareal og opparbeides med egnet underlag.

§4.1.4 Parkering

For bolig skal det etableres minimum 0,2 og maksimum 0,8 plasser for bil pr. 100m² BRA boligformål helt eller delvis over terreng.

Bilparkering for boliger skal etableres i felles parkeringskjeller i f_SPH.

Parkering for bil på terreng tillates ikke med unntak av etablering av HC-plass.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal være forbeholdt og utformet for personer med nedsatt funksjonsevne. De skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller der boligene er tilknyttet felles parkeringskjeller. Minst 1 av plassene ved hver heis skal ha en min. fri høyde på 2,6m. I tillegg skal det etableres min. 1 HC-plass på terreng i f_B.

Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m² BRA boligformål, hvis det etableres mindre enn 0,5 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA boligformål. Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser per 100m² BRA boligformål, hvis det etableres over 0,5 plasser for bil per 100 m² BRA boligformål.

Av dette skal minimum 5% være utformet med plass til lastesykler og sykkelvogner.

Minimum 80% av parkeringsplasser for sykkel skal være under tak i adgangsbegrenset areal.

Det skal etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel innendørs.

§4.1.5 Grad av utnyttning

Det tillates ikke etablert mer enn 23.000m² BRA ny bebyggelse samlet innen feltene BB1-8 og BK. Av dette tillates maksimalt 21.600m² BRA benyttet til areal som ikke regnes som åpent overbygd areal.

Det skal etableres minimum 180 og maksimalt 320 nye boliger i planområdet.

Areal helt eller delvis under terreng-skal ikke medregnes i grad av utnyttning

§4.1.6 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og skal ikke overskride maks. kotehøyder som angitt i plankartet. For f_B er byggegrense i formålsgrense.

Balkonger tillates utkraget inntil 1,8m utenfor byggegrense fra 2.etasje og oppover. Tekniske rom, heis- og trapperom tillates opptil 2,5m over angitt maks kotehøyde på maksimum 10 % av takflaten. Mot tilgrensende samferdselsareal skal takoppstikk være inntrukket minimum 2,5m fra gesims i fasade som vender mot gaterom.

Parkeringsanlegg for sykkel skal fortrinnsvis etableres i tilknytning til hovedinnganger.

Disse tillates etablert utenfor byggegrense i BB1-BB8 og/eller i f_UTE1 og f_UTE3. Ved takoverdekt parkeringsanlegg for sykkel tillates disse oppført med maksimum høyde 3,5m.

§4.1.7 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal håndteres etter Trondheim kommunes tre-trinns strategi innenfor planområdet og/eller tilknyttes overvannshåndtering i tilgrensende plan for Haakon VII's gate 4. Overvannsanlegg skal opparbeides parkmessig og som et positivt element i uterommene. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

Der bygg opparbeides med flate tak skal disse etableres som grønne tak.

Der bygg opparbeides med saltak skal hoveddelen av overvann fra takflatene håndteres som åpen overvannshåndtering.

Naturbaserte løsninger skal benyttes.

§4.1.8 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres integrert i bygg i BB1/BB2 eller f_EA. Nettstasjonen skal være tilgjengelig fra tilgrensende samferdselsareal eller kjørbare gangveg for nyttekjøretøy.

§4.1.9 Støy

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

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

- Boenheter med støynivå Lden > 55 dB utenfor fasade må ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Boenheter med støynivå Lden > 60 dB utenfor fasade må ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer Lden > 65 dB.
- For inntil 5% og maksimalt 15 av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Det tillates ikke ettroms boenheter med kun dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

§4.1.10 Bokvalitet

Det tillates ikke boliger ensidig belyst fra nord eller øst. Ensidig belysning fra sørøst og nordvest tillates.

§4.1.11 Leilighetsfordeling

Maks. 5 % av boligene kan være 1-roms. Min. 50 % av boligene skal være 3-roms eller større, hvorav min 5% skal være 4-roms eller større.

§4.1.12 Riving

All eksisterende bebyggelse i planområdet forutsettes revet.

§4.2 **Utforming av bebyggelsen**

Det skal benyttes material-/fargepalett av varme jordfarger, tegl eller naturlige trefarger. Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg eller mellom grupper av bygg.

Balkonger skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen. Minimum 60% av balkongene skal være delvis inntrukket i fasade eller integrert i sprang i fasadelivet.

Der plankartet viser forskjellige regulerte høyder innenfor samme felt, skal bygget også sideforskyves minimum 1,5m i plan i spranget mellom høydene. For BB6-BB8 er minimum sideforskyvning angitt med byggegrense i plankart mot naboer i øst.

Ved etablering av bygg med saltak tillates mønehøyden å overstige regulert høyde med inntil 1,5m på høyeste tak innenfor hvert felt.

Innganger skal ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Eventuelle høydeforskjeller skal løses innvendig i bygning.

Det tillates ikke svalganger.

Det tillates ikke sokler stikkende opp av terreng.

§4.3 Boligbebyggelse

§4.3.1 Adkomst

Planområdet skal ha kjøreadkomst for nyttekjøretøy fra Julianus Holms veg og via kjørbare gangveg forbi østsiden av Autronicabygget i tilgrensende plan i sør for Haakon VII's gate 4, r20130055. Det tillates ikke etablert bebyggelse, møblering eller beplantning som kan være til hinder for friskt i adkomsten i hensynssone H140 som markert i plankart.

Parkeringskjeller f_SHP skal dele adkomst og kobles sammen med parkeringskjeller i tilgrensende plan i sør for Haakon VII's gate 4, r20130055, under gang- og sykkelveg.

Ordinær bilkjøring tillates ikke på terreng med unntak av tilkomst til HC-plass.

§4.3.2 Felleshus, f_B

I felt f_B skal det oppføres et felleshus på inntil 100m² BRA, med maks. gesimshøyde på 4,0m og mønehøyde på 6,0m over gjennomsnittlig planert terreng.

Felleshuset skal være felles for all boligbebyggelse i planområdet og boliger i tilgrensende plan i sør for Haakon VII's gate 4, r20130055 og skal kunne benyttes til sammenkomster hele året. Arealet skal inneholde kjøkken, HC-toalett og ha en utforming egnet som forsamlingslokale.

Felleshuset skal være utadvendt mot og integrert i uteoppholdsarealet med mulighet for å åpne opp fasader på sommertid.

Det tillates også etablert drivhus og mindre verksteder for sykkelreparasjoner o.l. integrert i felleshuset.

Det tillates etablert innsatsveg for brann- og redningstjenesten, sykkelheis og løfteplattform til parkeringskjeller integrert i felleshuset. Dersom det etableres innsatsveg med trapp uten sykkelheis eller løfteplattform skal trappen etableres som en rettløsptrapp med sidefelt egnet til å trille sykkel.

Areal som ikke benyttes til bygg eller HC-plass skal etableres som del av uteoppholdsareal.

§4.3.3 Rekkehus, BKS

I felt BKS skal bebyggelse etableres som rekkehus.

§4.3.4 Blokkbebyggelse, BB

I felt BB1-BB8 skal bebyggelse etableres som blokkbebyggelse.

§4.4 Uteoppholdsareal

Alt felles uteoppholdsareal i planområdet skal være felles for alle boliger i planområdet og boliger i tilgrensende plan i sør for Haakon VII's gate 4, r20130055.

Nedkast til avfallssug tillates etablert innenfor f_UTE1-3.

§4.4.1 f_UTE1

f_UTE1 skal opparbeides for fleksibel bruk til lek og rekreasjon for alle aldersgrupper.

Uteoppholdsarealet skal beplantes og møbleres med installasjoner som gir gode sitteplasser og oversiktighet ved sentrale møteplasser.

Det tillates etablert innsatsvei og oppstillingsplass for brann- og redningstjenesten i f_UTE1. Trappehus skal være utformet som integrert del av uteoppholdsarealet.

Det tillates etablert kjørbare gangveg i området for nytte- og utrykningskjøretøy til tilgrensende boliger i området.

§4.4.2 f_UTE2 og f_UTE3

Feltene skal ha et høyt innslag av trær og annen vegetasjon, men kan også opparbeides med møblement som naturlig tilhører møte- og lekeplasser.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Parkeringshus/-anlegg, f_SPH

Parkeringsgarasjen er felles for alle boligene i planområdet. Areal som ikke benyttes til parkering kan benyttes til boder for boliger i planområdet eller tekniske rom.

§5.2 Sykkelveg og fortau

Løsning for sykkelveg og fortau i Lade Allé øst for planområdet skal videreføres i o_SA, o_FO1 og o_AVG1.

§6 GRØNTSTRUKTUR

§6.1 Offentlig grøntstruktur (o_GN)

Feltet skal være offentlig.

Det tillates ikke inngrep i terrenget. Eventuelle andre inngrep skal utføres etter planer godkjent av og i samarbeid med Trondheim kommune.

Vegetasjonen innenfor formålet skal bevares.

Det tillates ikke oppstillingsplass for brannkjøretøy i feltet.

Det tillates ikke etablering av støyskjermingstiltak i feltet.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 Anleggsperioden

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

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, eller nyere tilsvarende retningslinjer, tilfredsstilles. Det

skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

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

§7.2 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før tillatelse til igangsetting av tiltak i grunnen kan gis. Av rapporten skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§7.3 Forurensset grunn

Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon på at grunnen ikke er forurensset eller tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§7.4 Vann- og avløp

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

- 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 overvannstiltak, 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.

§7.5 Dokumentasjon av bygg

Før tillatelse for rivnings- og/eller byggearbeider på eksisterende bygg i planområdet kan gis, skal dagens utforming, dimensjonering og detaljer av bygget dokumenteres med fotografi og tegning i henhold til Byantikvarens mal for dokumentasjon. Dokumentasjon skal vedlegges søknad.

§7.6 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§7.7 Sykkelveg med fortau

Før relevant igangsettingstillatelse for etablering av sykkelveg med fortau i Lade Allé (o_SA, o_FO1 og o_AVG1 kan gis skal teknisk plan for veggeometri og lengdeprofil godkjennes av kommunen.

§8 REKKEFØLGKRAV

§8.1 Uteoppholdsareal

Før brukstillatelse for nye boliger kan gis skal tilhørende uterom være opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§8.2 Avkjørsel

Forbindelser til kjørbare gangveg i tilgrensende plan for Haakon VII's gate 4, r20130055, skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§8.3 Parkering

Tilstrekkelig del av parkeringskjeller, f_SPH, med kobling til parkeringskjeller under terreng i tilgrensende plan for Haakon VII's gate 4, r20130055, i sør skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Med tilstrekkelig del, menes at krav til parkering, bodareal og heis- og trappeforbindelse for tiltaket som omsøkes er etablert og funksjonelt. Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger skal nedkjøringsrampe til parkeringskjeller være utbedret med tydelig markering av eget areal til gående og syklende.

§8.4 Renovasjon

Permanent avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelse for nye boliger kan gis.

§8.5 Nettstasjon

Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av netteier før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§8.6 Sosial infrastruktur

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, samt trygg skolevei skal dokumenteres før tillatelse til tiltak for nye boliger kan gis.

Dato og signatur