

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering av Sigurd Jorsalfars veg 21 m. fl.
Plan ID: 20240037

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : <06.08.2025>

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket PKA arkitekter AS, datert 28.11.2024 senest endret 03.07.2025

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting og høyere utnyttelsesgrad i eksisterende boligområde. Hensikten er i tråd med KPA 2022-2034, med byggesone 2 for området.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113) BB

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011) f_KV
- Fortau (2012) o_FO
- Gang-/sykkelveg (2015) GS
- Annen veggrunn - grøntareal (2019) AVG
- Parkering (2080) f_P

Hensynssoner:

- H140 Frisikt
- H560 Bevaring naturmiljø

Bestemmelsesområde:

- #1 Parkeringskjeller
- #2 Torg
- #3 Etablering av gangforbindelse
- #4 Renovasjonsanlegg

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

§ 3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o_FO og o_AVG på plankartet skal være offentlig formål.

Parkering for biler under bakken innen bestemmelsesområde #1 er felles for eksisterende og nye boliger innenfor planområdet.

Torg innen bestemmelsesområde #2 skal være felles for eksisterende og nye boliger innen planområdet.

§ 3.2 Støy – ny bebyggelse

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for tiltak i 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:

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke etablert boenheter i rød støysone med støynivå $L_{den} \geq 70$ dB på fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

§ 3.3 Luftforurensning

Retningslinje T-1520/2021, skal legges til grunn for nye tiltak i planområdet.

§ 3.4 Renovasjon

Nye og eksisterende boliger skal ha felles løsning med nedgravde containere. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet. Det skal etableres rom for mottak av farlig avfall.

Renovasjonspunkter kan ikke settes innenfor bestemmelsesområde #2 torg. De kan heller ikke legges nærmere enn 5m til opparbeidede lekearealer.

§ 3.5 Nettstasjon

Nye nettstasjoner tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser. De kan ikke etableres innenfor bestemmelsesområde #2 torg. De kan heller ikke legges nærmere enn 5m til opparbeidede lekearealer.

§ 3.6 Vann og avløp

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien 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 gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

§ 3.7 Fremmede arter

Det skal ikke tilføres eller spres fremmede arter gjennom bruk og flytting av jordmasser og vegetasjon.

Det skal før oppstart kartlegges om anlegget berører fremmede arter (jf. Artsdatabankens fremmedartliste). Oppdages fremmede arter på anlegget, skal plan og tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes beskrevet i § 8.3.

§ 3.8 Fjernvarme

Området skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Plassering av ny bebyggelse, høyde og etasjeantall

Bebyggelse skal etableres innenfor plankartets byggegrenser. Unntak gjelder for mindre anlegg, som nedkjøringsrampe til p-kjeller, sykkelparkering, garasje for utstyr til vaktmester og andre mindre tiltak. Boligareal kan ikke bygges utenfor byggegrense. Det tillates utkraging av balkonger inntil 2,2 meter utenfor byggegrense. Bebyggelsen skal ha maksimal byggehøyde som vist på plankartet.

Heisoppbygg kan oppføres inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde. Nødvendige mindre tekniske installasjoner, unntatt heisanlegget, skal ha en avstand på 2,0m fra gesims, og kan oppføres inntil 1 meter over gesims. Teknisk rom skal ikke ligge på tak.

Nødvendig rekkverk for takterrasser kan overskride maksimal byggehøyde, med rekkverkshøyde ihht. TEK. Det tillates etablert skjermtak over balkongdører ut til takterrasser inntil 1,0 m ut over høydelinjer.

§ 4.2 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal utformes helhetlig med harmonisk material- og fargebruk:

- Det skal benyttes en stedstypisk fargepalett eller farger fra Trondheimspaletten.
- Det skal hovedsakelig brukes materialer som puss og tre, eller tegl. Fasadeplater skal brukes på maks 15% av fasader.
- Det skal være en variasjon i materialbruk eller farger fra bygg til bygg.
- Fasader skal ikke være lenger enn 35 meter uten at det er variasjon i fasaden i form av sprang eller bytte av materiale eller farge.
- Ny bebyggelse skal harmonisere med eksisterende bebyggelse i planområdet.
- Det tillates ikke svalganger.
- Det tillates ikke takterrasser på høyeste bygg innenfor hvert bygningsvolum.
- 20% av balkonger skal være helt eller delvis inntrukket, eller skjermet på annen måte

§ 4.3 Grad av utnyttning

Samlet nytt bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 15 500 m² BRA, ikke medregnet parkeringsareal, p-kjeller, overdekt sykkelparkering, drivhus, utebod og evt. lignende lette konstruksjoner. Parkering- og bodareal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttelse.

	Boligareal ny bebyggelse	Overbygd areal / balkonger
Areal BRA	14 795 m ²	700 m ²

§ 4.4 Uterom

Det skal etableres minst 40 m² egnet uteoppholdsareal per boenhet/100 m² boligformål, minst 50%

som fellesareal, hvorav minst halvparten skal være på terreng. Del av uterom som medregnes i uteromsregnskap skal ha støynivåer lik eller under $L_{den} \geq 55$ dB. Minst halvparten av felles uteareal som medregnes i uteromsregnskap skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommer.

Uteoppholdsareal på dekke over parkeringskjeller opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Utforming og opparbeiding av arealene skal legges til rette for variert aktivitet og opphold, slik at de kan brukes av mange aldersgrupper.

Grønne uterom for boliger og allmennheten skal tilrettelegges for beplantning med trær og større vegetasjon. Det skal beplantes trær mellom hvert nybygg 1-4, på uterom på p-kjeller. Der det plantes trær skal det være minimum 4 m³ vekstmedium per tre.

Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes forutsatt at det er opparbeidet som en integrert del av uteoppholdsarealet.

Uterom i planområdet skal ha tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

Fra og med bestemmelsesområde #3 Gangforbindelse i sørøstre hjørne, gjennom tomten og til nordvestre hjørne, skal det opparbeides et vegetasjonsbelte med nye trær og busker. Dette vegetasjonsbeltet skal etableres med formål om å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det fortrinnsvis benyttes stedstilpassede/stedegne arter.

§ 4.5 Boligsammensetning ny bebyggelse

Minimum 50% av antall boenheter skal være treroms eller større.

Minimum 10% av antall boenheter skal være fireroms eller større.

§ 4.6 Fellesareal

Det skal etableres innendørs fellesareal over bakken for nye boliger, i tilknytning til bestemmelsesområde #2 Torg. Samlet areal skal være 75m² pluss 0,5m² pr ny boenhet over 100 nye boenheter. Fellesareal tillates brukt til gjestebolig, dersom et større fellesrom/stue er plassert i tilknytning til uterom på torget. Funksjoner som sykkelreparasjon og sykkelvask kan regnes med i arealet, men kan ikke være eneste fellesareal. Eksisterende boliger på planområdet kan også benytte fellesarealet.

§ 4.7 Parkering

Bilparkering (for nye og eksisterende boliger):

Det skal opparbeides bilparkeringsplasser i henhold til gjeldende KPA, dog med maksimum 0,9 plasser per boenhet eller per 100 m² BRA. Det tillates maks 8 plasser til gjesteparkering, som inngår i maks 0,9 per 100 m² BRA dekning.

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Parkering innenfor planområdet er kun tillatt innenfor formål f_P og i parkeringskjeller #1, som vist på plankartet.

Sykkelparkering (for nye boliger):

Minimum største tall av enten 3 plasser per 100 m² BRA eller 1,5 per boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller eller under tak.

Minimum 15% av sykkelparkeringsplasser skal være tilrettelagt for transportsykler.

Minimum 5% av sykkelparkering i kjeller eller under tak skal være tilrettelagt for transportsykler.

Det skal avsettes areal til vask og enkel service for sykkel ved etablering av 100 sykkelparkeringsplasser eller mer.

§ 4.8 Bokkvalitet

Ensidig belyste boenheter må ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl 12.

Alle boliger skal oppfylle minst to av kvalitetene under:

- soverom eller stue mot stille side, ikke dempet fasade
- stue, eller privat veranda/balkong inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- boenheter over 30 m² og med minst ett soverom i tillegg til stue
- Alle boenheter skal være minst 30 m².

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (f_KV)

Kjøreveg skal være privat. Det skal avsettes en gangsgang på 2 m langs vei som skal skilles fra veibanen med kantstein.

§ 5.2. Fortau (o_FO)

Fortau skal være offentlig.

§ 5.3 Parkering (f_P)

Parkering skal være privat. Borettslaget står fritt til å definere plasser på bakkenivå til gjesteparkering. Det skal etableres maks 60 plasser på bakkenivå.

Parkering på f_P2 skal brytes opp med grønne areal, slik at det ikke fremstår som en sammenhengende grå flate. Det skal etableres trær inntil og inne på parkeringsområdet.

§ 5.4 Gang-/sykkelveg (GS)

Gang og sykkelveg skal være offentlig.

§ 5.5 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig.

§ 6. BESTEMMELSESONRÅDER

§ 6.1 Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller

Innenfor feltet tillates felles underjordisk parkeringskjeller for alle boliger innenfor planområdet. Det tillates i tillegg, tekniske rom for bolig, samt boder og andre funksjoner for å betjene overliggende etasjer.

§ 6.2 Bestemmelsesområde #2 Torg

Torg skal opparbeides som et attraktivt, felles samlingspunkt for hele boligområdet. Det skal benyttes materialer som gir en solid og varig løsning.

Det kan etableres overdekt sykkelparkering innenfor feltet, med maks antall 56 plasser i dobbel høyde. Plassen skal ha grønt preg. Det skal legges til rette for variert lek.

§ 6.3 Bestemmelsesområde #3 Gangforbindelse

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en universelt tilgjengelig gangforbindelse ned til

fortau i Kong Øysteins veg, i tillegg til en trapp.

§ 6.4 Bestemmelsesområde #4 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg kan kun etableres innenfor bestemmelsesområde #4 Renovasjonsanlegg. Se punkt § 3.4 Renovasjon.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over vegdekket på tilstøtende veg.

§ 7.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonen omfatter trær som skal hensyntas under anleggsperioden og ved ferdigstillelse av tiltak. Det er ikke tillatt med tiltak som kan skade trærnes levedyktighet i anleggsperioden.

Dersom arbeid i forbindelse med planforslaget fører til at trær i hensynssonen dør, skal disse erstattes.

Trær skal beskyttes i anleggsperioden i samsvar med veileder for arbeid nær trær fra Trondheim kommune. Dette gjelder både krone og rotsone.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Før rammetillatelse

§ 8.1 Forurensset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

Eventuelle overskuddsmasser må sikres at disponeres på et område med tilsvarende bakgrunnsverdier av arsen, nikkel og krom for å oppfylle tiltakshavers plikt til å gjennomføre tiltak for å sikre at disponering av forurensset masse ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø i forurensningsforskriftens § 2-5.

§ 8.2 Skolekapasitet

Før det kan gis rammetillatelse for boliger innen planområdet, skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Før igangsettingstillatelse

§ 8.3 Anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy 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, rystelser, renhold og støvdemping og støyforhold. 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, 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.

Fremmede arter må håndteres på en forsvarlig måte for å hindre spredning i masser.

Det skal foreligge en plan for parkeringsplasser for eksisterende boliger på bakkeplan under anleggsfasen, tilsvarende antall parkeringsplasser i fremtidig situasjon, maks 140 plasser.

§ 8.4 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig og godkjent før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.5 Nettstasjon

Før det kan gis igangsettingstillatelse for eventuell riving av nettstasjon, må ny eller midlertidig være etablert innenfor planområdet. Plassering og omfang av hovedfordelinger må detaljeres og koordineres med fagrådgivere og nettselskap.

§ 8.6 Teknisk plan

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg, avfallsløsning og vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven.

Med søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan for delfeltet det søkes om. Planen skal vise planlagt bebyggelse, tilkobling til omgivelser og hvordan de ubebygde delene av feltet skal opparbeides som uteoppholdsareal. Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak og vinterbruk med snølagring.

§ 8.7 Blå-grønn faktor

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det leveres et regnskap for håndtering av overvann og vegetasjon, såkalt blågrønn faktor i henhold til Trondheim kommunes veileder for Blågrønn faktor (BGF).

Blågrønn faktor skal ikke være lavere enn 0,8.

§ 8.8 Kulturminner

Aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 skal følges. Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.

§ 8.9 Vann og avløp

Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for vann og avløp, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

Før bebyggelse tas i bruk

§ 9.1 Renovasjon

Permanent avfallsløsning for omsøkt bygg skal være etablert før brukstillatelse for nybygg kan gis.

§ 9.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nødvendig tekniske anlegg - herunder vann, avløp og elektrisitet - skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttokumentasjon for vann og avløp, 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".

§ 9.3 Uterom

Uterom med leke- og oppholdsarealer tilhørende det enkelte byggetrinn skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før det gis brukstillatelse for nye boliger. Torget må være ferdigstilt før brukstillatelse for Bygg 5 gis.

Midlertidig brukstillatelse kan gis med vilkår om ferdigstilling av sesongavhengig arbeid første påfølgende sommer.

§ 9.4 Gangforbindelse

Gangforbindelse mot bussholdeplass i bestemmelsesområde #3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for siste nybygg i planlagt bebyggelse kan gis.