



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210014

Arkivsak: 20/203

Detaljregulering for Elgeseter gate 26A, 26B, gnr./bnr. 404/354, 355 og del av gnr./bnr. 404/370, 396, 398, 413 og 414

Reguleringsbestemmelser – Alternativ 2

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.05.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket WSP Norge AS, datert 14.3.2024

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av ubebygde deler av eiendom gnr./bnr. 404/354 med studentboliger og forretningsvirksomhet og å regulere eksisterende boligblokk Elgeseter gate 26A og 26B. Det reguleres for formålene boligblokk for eksisterende bebyggelse og kombinert bebyggelsesformål med forretning og utadrettet virksomhet i første etasje og boligformål til studentboliger fra første til og med niende etasje for ny bebyggelse.

Området reguleres til:

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

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)
- Bolig og forretning (B/F)

Samferdsel og infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (f_SV)
- Parkering (f_SP)
- Gatetun (f_SGT)
- Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisiktsone (H140)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Renovasjon (#1)
- Uteoppholdsareal (#2)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteareal. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, utforming og materialbruk. Planen skal vise planlagt bebyggelse, sykkelparkering, HC-parkering, støttemurer, trapper, belysning, oppholdsareal og møblering av oppholdsareal, overvannshåndtering, avfallshåndtering, sykkelparkering, gjerder, areal til snølagring, belysning og hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt, samt areal for varelevering og eventuelle støyskjermingstiltak.

§ 3.2 Uteoppholdsareal

Uterom skal etableres på egen grunn.

Uterommene kan legges på bakken og på takterrasse på laveste bygningsvolum, i 6. etasje.

Støynivå på uterom skal ikke overstige 55 dBA. Ved innsending av søknad om tillatelse skal løsningen for felles uteoppholdsareal redegjøres for.

§ 3.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Trondheim legges til grunn.

§ 3.4 Riving av eksisterende bygg

Eksisterende bygg innenfor felt B/F forutsettes fjernet.

§ 3.5 Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal legges til grunn.

Avbøtende tiltak for å sikre luftkvalitet i ny bebyggelse skal være å plassere luftinntak høyt oppe, på tak eller i bakgården som vender bort fra vei og skjermet fra luftforurensning.

Det skal være filter på luftinntak.

§ 3.6 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

§ 3.7 Renovasjon

Boliger innenfor planområdet skal tilknyttes avfallsløsning innenfor bestemmelsesområde #1. Renovasjon skal løses med nedgravde avfallscontainere. Midtpunktet skal benyttes for papp/papir og plast. Plan for avfallshåndtering skal

godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om relevant tillatelse til tiltak. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 3.8 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene til enhver tids gjeldende retningslinje for støy.

Det tillates bofelleskap med hybler i rød sone, men støynivå ved fasade skal ikke være > Lden 70 dB.

Det tillates ikke ensidig henvendte soverom mot Elgeseter gate.

Det tillates ikke åpningsvindu mot Elgeseter gate i soverom.

Det skal etableres støyskjerm på minimum høyde 2,0 meter mellom bygg innenfor område B/F og Elgeseter gate 30b. Denne skal utformes i samråd med byantikvar og grunneier av Elgeseter gate 30b, og med god arkitektonisk tilpasning.

§ 3.9 Universell utforming

Uteområder skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Minst 20 prosent av boenhetene skal oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. §12-5 nr. 1)

§ 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB

Det tillates ikke tilbygg eller påbygg på eksisterende bebyggelse.

Utnyttelse, høydebestemmelse og byggegrense er angitt på plankartet.

Kjeller medregnes ikke i BRA.

§ 4.2 Bolig og forretning, B/F

§ 4.2.1 Arealbruk

Innenfor område B/F kan det opparbeides boliger og forretning.

Det tillates kun forretningsareal i første etasje. Forretningsvirksomheten skal være utadrettet og omfatte minimum 100 m².

I første etasje skal det etableres minimum 62 m² til felleskapsfunksjoner for alle bofellesskapene med inngang fra Elgeseter gate og bakgård.

§ 4.2.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 4 500 m².

Det kan etableres maksimum 90 hybler fordelt på etasjevise boenheter innenfor B/F. En hybel forstås som et soverom med tilhørende bad.

Ett kjellernivå under terreng tillates.

§ 4.2.3 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Trapper, ramper, støyskjerm, overdekket sykkelparkering, inntak/avkast for ventilasjonsanlegg, anlegg for overvannshåndtering og støttemurer med rekkverk tillates oppført utenfor byggegrenser. Kjeller tillates under terreng utenfor byggegrense og inntil formålsgrænse. Balkonger skal ikke krage ut over byggegrensen.

§ 4.2.4 Høyder

Bebyggelsen skal oppføres med 5 og 9 etasjer innenfor maksimale høyder som angitt på plankartet, kote +48,8 for høyeste bygningsvolum og +37,0 for laveste bygningsvolum.

Det tillates kun takoppbygg for heis og tekniske installasjoner på tak innenfor en høyde på 1,5 meter over gesims for høyeste bygningsvolum.

For laveste bygningsvolum tillates det rekkverk, støyskjerm og tekniske installasjoner, samt mindre konstruksjoner og fasiliteter som legger til rette for bruk av takterrasse, innenfor en høyde på 1,8 meter over gesims, og som skal være inntrukket minimum 1,0 meter fra gesims.

§ 4.2.5 Utforming

Ny bebyggelse skal fremstå som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal oppføres med takterrasse på laveste bygningsvolum, i 6. etasje.

Bebyggelsene skal ha materialbruk tilpasset og harmonisert med Elgeseter gate 30B. Fasader skal utformes i puss, harmonisert mot antikvarisk bebyggelse. Fasadens arkitektoniske komposisjon skal ivareta at fasaden mot Elgeseter gate ikke blir en slett flate, at det skal være variasjon i tekstur i fasade og at det skal være tydelige vinduskarmer eller vindusflater som ligger lenger inn enn fasadelivet for å begrense refleksjonsstøy. Bebyggelsen skal utformes estetisk helhetlig, harmonisk og dempet i gatemiljø, mot nabobebyggelse og mot bakgården.

Materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år. Bebyggelsen skal ha farger i tråd med Trondheimspaletten. Valg av fasadematerialer og fargebruk skal avklares med antikvarisk myndighet. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av rammesøknaden.

Inngangspartiet i første etasje skal trekkes minimum 1,0 meter inn i fasadelivet.

Fasaden i første etasje mot Elgeseter gate skal ha minimum 60 prosent glassflater. Disse skal være 100 prosent gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet slik at det hindres innsyn fra utsiden.

Fasade mot Elgeseter gate skal utføres med variasjon i tekstur for å redusere refleksjonsstøy.

Inngang til bofellesskapene skal ligge sentralt og lett tilgjengelig. Innganger skal være trinnfrie og universelt tilgjengelige fra gateplan.

Balkonger og karnapp tilknyttet innvendig fellesareal tillates inn mot gårdsrommet. Slike tiltak skal harmoniseres med den helhetlige fasadeutformingen. Det tillates ikke utkragninger ut over 1,5 meter fra vegglivet.

Det tillates bofellesskap i første etasje inn mot gårdsrommet.

Avbøtende tiltak mot støy skal utformes slik at de er arkitektonisk godt integrert i bebyggelsen.

Det skal velges bærekraftig materialbruk og energieffektive og varige løsninger. Dersom solcellepanel eller andre energiproduserende enheter etableres skal de integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 4.2.6 Tak

Takene behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som for eksempel trapp- og heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, rekkverk og støyskjerming skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det tillates takterrasser for uteopphold på det laveste bygningsvolumet i bebyggelsen, i 6. etasje. Alle takterrasser skal være felles og tilgjengelige for alle beboere, enten ved heis eller trinnfri adkomst. Takterrassene skal tilrettelegges med grøntareal og mindre soner som beskytter mot vind og nedbør, og være sosiale møteplasser. Det skal ikke tilrettelegges for trening eller ballspill.

Det tillates pergola/overdekket sitteplass på inntil 20 m² på laveste bygningsvolum med høyde inntil 2,5 m over gesims og inntrukket minimum 3,0 m fra gesims.

Rekkverk på takterrasser skal være tilbaketrukket minimum 1,0 meter fra gesims. Rekkverket/støyskjerm mot Elgeseter gate skal være tett og med en høyde på min. 1,2 meter. Støyskjermingen kan inngå i den bygningsmessige utformingen.

§ 4.2.7 Krav til utearealer

Uterom skal etableres på egen grunn.

Uterommene skal ligge vendt bort fra Elgeseter gate av hensyn til støy- og støvbelastning.

Det skal minimum være 280 m² felles uteareal, hvor minimum 100 m² skal være på terreng. Balkonger som ikke er innglasset kan medregnes i utearealet.

Felles uteoppholdsarealer på terreng skal opparbeides med variert beplantning av busker og trær, utemøblering, belysning og med mulighet for dyrking. Synlige mur- og terrenginngrep skal beplantes eller oppføres med tilsvarende materialer som på fasader. Uterom skal være egnet for uteopphold med sittegrupper, vegetasjon og lignende.

Uterommene skal opparbeides med høy kvalitet og være inndelt i soner for både aktivitet og stille opphold. Deler av uterommet skal etableres på tak på laveste del av bygningsvolumene, i 6. etasje.

Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak skal løsning for felles uteoppholdsareal redegjøres for.

§ 4.2.8 Bokkvalitet

Det skal etableres innendørs fellesareal på minimum 15 prosent av totalt areal. Fellesarealene på hvert enkelt plan skal være attraktive for opphold, tilby sosiale soner for alle hyblene i boenheten, og ha god tilgang til dagslys.

§ 4.2.9 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 1,2 oppstillingsplass per hybel, inkl. sykkelparkering til gjester. Minimum 90 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs. 10 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være på terreng utendørs.

Det skal etableres minimum 3 oppstillingsplasser på terreng for forretningsarealet.

Det skal tilrettelegges for lading av elektriske sykler og rullestoler innendørs. Det skal settes av fellesareal til vask og reparasjon av sykler på minimum 10 m² innendørs.

§ 4.2.10 Varelevering

Varelevering skal foregå fra Einar Tambarskjelves gate.

Varelevering tillates innenfor B/F og gatetun f_SGT.

§ 4.2.11 Nettstasjon

Dersom tiltaket utløser behov for ny nettstasjon, skal plassering godkjennes av nettselskap før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 4.2.12 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det innsendes en redegjørelse som viser farge- og materialbruk.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det være dokumentert i plan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Avkjørsler

Avkjørsel til område BB og B/F skal være fra Einar Tambarskjelves gate. Områdene BB og B/F skal ha kjøreadkomster som vist med avkjørselspiler på plankartet.

§ 5.2 Kjøreveg (f_SV)

Vegen er felles for BB og B/F. Det tillates ferdsel for varetransport og renovasjonsbil med liten lastebil, og kjøreadkomst til område B/F.

§ 5.3 Parkering (f_SP)

Det kan etableres maksimalt 10 parkeringsplasser for bil innenfor område f_SP som i eksisterende situasjon. Minimum 4 av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

§ 5.4 Gatetun (f_SGT)

Område innenfor f_SGT skal opparbeides med et variert uttrykk med solide materiale. Det skal legges til rette for soner av opphold med sitteplasser og beplantning. Sykkelparkering kan tillates om dette ikke er til hinder for ferdsel. Det skal tilrettelegges for snuhammer for liten lastebil for varelevering og renovasjon. Det skal etableres bom mellom eksisterende bygg Elgeseter gate 26B og ny bebyggelse som hindrer gjennomkjøring. Det skal være passeringmulighet for utrykningskjøretøy.

§ 5.5 Annen veggrunn (f_AVG)

Felt f_AVG kan opparbeides som grøntareal og benyttes til snøopplag.

§ 6 HENSYNSSONE

§ 6.1 Frisiktsone (140)

I frisiktsone som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 7.1 #1 Renovasjon

Innenfor område #1 skal det etableres nedgravde containere for avfall.

§ 7.2 #2 Uteoppholdsareal

Areal innenfor bestemmelsesområde #2 skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal for bofellesskapene innenfor felt B/F.

Trapp til kjeller og sykkelparkeringsplasser kan tillates innenfor området iht. godkjent utomhusplan.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak gis.

§ 8.2 Støy

Søknad om tiltak skal inneholde støyberegninger som kvalitetssikrer og dokumenterer avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene til innendørs og utendørs støynivå.

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for fasader som vender mot Elgeseter gate, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy.

Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Det tillates bofellesskap med hybler i rød sone, men støynivå ved fasade skal ikke være \geq Lden 70 dB.
- Alle enheter skal ha tilgang til felles utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdi i tabell 3 i T-1442:2021 for veitrafikk. Dette gjelder felles balkonger, utearealer på bakkenivå og takterrasse.
- Støyskjerming på takterrasse mot Elgeseter gate skal ha høyde på minimum 1,2 meter. Støyskjermen kan framstå transparent.
- Støyskjerm mellom B/F og Elgeseter gate 30B skal ha høyde minimum 2,0 meter. Det skal tinglyses en vedlikeholdsavtale mellom grunneier og Trøndelag fylkeskommune før etablering.
- Støyskjerm på hjørne sørfasade/Elgeseter gate skal ha bredde 0,5 meter i byggets høyde. Støyskjermen skal framstå transparent.

Støyskjerm i innhuk i nordfasade skal ha 1,0 meter bredde i hele innhukets høyde. Støyskjermen skal framstå transparent

§ 8.3 Lokal luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn. Ved søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det redegjøres for nødvendige tiltak for skjerming av luftforurensning, både i fasader og for utomhusområdene. Ventilasjonsanlegget skal plasseres slik at luftinntaket tas fra bakgården og/eller fra tak, skjermet fra luftforurensning.

Luftkvalitet løses ved balansert ventilasjon og kjøling i alle oppholdsrom samt åpningsvindu på fasader som ikke vender mot Elgeseter gate. Kjøkken og stue mot Elgeseter gate tillates uten åpningsvindu.

§ 8.4 Geoteknisk prosjektering og grunnforhold

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. I prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.5 Forurenset grunn

Før det gis relevant tillatelse til tiltak for grunnarbeider må det utføres undersøkelser som avklarer om grunnen på området inneholder forurensning. Dersom det påtreffes forurensning i grunnen, må det utarbeides en tiltaksplan i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2. Denne må godkjennes av Miljøenheten i Trondheim kommune.

§ 8.6 Krav til 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, renhold, støvdemping og støyforhold.

Trøndelag fylkeskommune skal godkjenne plan for anleggsfasen før igangsettingstillatelse.

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.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Krav til opparbeidelse av utomhusanlegg.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 9.2 Tekniske planer

Tekniske planer for teknisk infrastruktur skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak. Teknisk plan skal inneholde sporingskurver for planlagt trafikk.

§ 9.3 Etablering av tekniske anlegg

Tekniske anlegg skal være ferdigstilt brukstillatelse kan gis.

§ 9.4 Renovasjon

Før brukstillatelse kan gis skal løsninger for avfallshåndtering være etablert, tidligere avfallsløsning fjernet og fortau og ferdselsareal istandsatt og ny løsning godkjent av Trondheim kommune.

§ 9.5 Støy

Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal avbøtende tiltak mot støy i tråd med § 8.2 være utført.

§ 9.6 Luftkvalitet

Dokumentasjon på tilfredsstillende luftkvalitet skal foreligge til rammesøknad.

Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal avbøtende tiltak for støy i tråd med § 8.3 være utført.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert)