



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200040

Arkivsak:20/32286

## Arne Bergsgårds veg og Edgar B. Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 med flere, detaljregulering

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.09.2022

Dato for godkjenning av bystyret: 20.10.2022

Etter bystyrevedtaket er dato i § 1 på senest datert plankart endret fra 08.10.2021 til 06.09.2022, iht. dato på det plankartet som faktisk ble fremlagt og vedtatt i bystyret 20.10.2022.

#### §1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 (på grunnen) og plankart 2 (under grunnen), merket TAG arkitekter AS, senest datert 06.09.2022.

#### §2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

##### \_BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)

Barnehage (1161)

Nærmiljøanlegg (1440)

Renovasjonsanlegg (1550)

Lekeplass (1610)

Kombinert formål – parkering / forretning (1800)

##### \_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gang- og sykkelveg (2015)

Sykkelveg/felt (2017)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Kollektivholdeplass (2073)

Parkering (2080)

Parkeringshus/-anlegg (2083)

Avfallssug (2150)

##### \_GRØNNSTRUKTUR

Friområde (3040)

Turveg (3031)

## \_HENSYNSSONER

- Sikringssone – nettstasjon (H190)
- Faresone - høyspent i grunnen (H370)
- Faresone – kvikkleire (H310)

### §3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### §3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o\_ skal være anlegg til offentlig formål, teknisk formål, som skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

#### §3.2 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for omsøkte byggetrinn, samt overordnet plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Detaljert plan skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, oppstillingsplass for brann og redning, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivare tatt.

#### §3.3 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 overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Det tillates etablering av boliger i gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der minst ett soverom kan plasseres. For eksisterende bebyggelse i delfelt B7 skal alle boenheter ha en stille side med lydnivå under 55 dBA der minst ett oppholdsrom er plassert.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442.
- Bygningsmessige tiltak som tett rekkverk og lydabsorbent kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6.2 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner for støyende arbeider angitt i kapittel 6.3 i T 1442/2021 må følges.

#### §3.4 Avfallshåndtering

Boliger og barnehagen skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Boligene i Edgar B. Schieldrops veg nr. 50 og 52 skal ha mulighet til påkobling til avfallssuganlegget.

Det skal etableres terminal for avfallssuganlegg innenfor felt o\_AS.

For boligene skal returpunkt for avfallsfraksjoner som ikke kan gå i avfallssuget etableres innenfor

felt o\_RE. Løsning for farlig avfall skal legges til o\_AS.

Næringsavfall skal løses innendørs.

Det kan gis midlertidig avfallsløsning for 60 boenheter, før stasjonært avfallssug er på plass. Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

### **§3.5 Parkering**

Parkering skal etableres i kjeller innenfor felt F/P og felt f\_P på plankart under grunnen. Denne skal være felles for ny boligbebyggelse og eksisterende boligbebyggelse innenfor planområdet. For boligbebyggelsen skal det avsettes minimum 0,8 og maksimum 1,0 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA.

For dagligvare/forretning skal det avsettes minimum 1,5 og maksimum 4 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA innenfor felt F/P.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Før full utbygging av området tillates det etablering av midlertidig overflateparkering. Mengden overflateparkering skal nedskaleres i tråd med ferdigstilling av byggetrinn.

#### *Sykkelparkering*

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA.

Minimum 50 % av plassene skal plasseres i kjeller eller under tak.

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved hver inngang.

Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller.

Innenfor felt f\_T1 ved inngangspartiet til dagligvareforretningen skal det i tillegg etableres minimum 15 sykkelparkeringsplasser.

### **§3.6 Riving av eksisterende bygg**

Eksisterende bygninger innenfor planområdet forutsettes fjernet. Dette med unntak av eksisterende blokkbebyggelse.

### **§3.7 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider påtreffes automatisk fredede kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet varsles, jf. Kulturminneloven §8.

## **§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§4.1 Felles bestemmelser**

#### **§4.1.1 Grad av utnytting**

Samlet BRA bolig skal ikke overstige 45 500 m<sup>2</sup>.

Innenfor felt B1-B5 tillates maks BRA på 36 500 m<sup>2</sup>.

Innenfor felt B6 tillates maks BRA på 1200 m<sup>2</sup>.

Innenfor felt F/P skal det etableres en dagligvareforretning på minimum 600 m<sup>2</sup> BRA og maksimum 1000 m<sup>2</sup> BRA.

Innenfor felt o\_BH, barnehage, tillates en maks BRA på 2000 m<sup>2</sup>.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttelse. Areal for tenkte plan i felt F/P skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

Det skal etableres minimum seks boenheter per dekar boligareal innenfor planområdet.

#### **§4.1.2 Plassering av bebyggelsen**

Det tillates at balkonger og overbygde inngangspartier til boligene, etableres ut over byggegrenser og med dybde/utkraging inntil 2,2 meter for felt B1, B3, B5 og B7. Balkonger, terrasser og overbygde inngangspartier tillates ikke utenfor byggegrense mot o\_GF.

Ramper til p-kjeller, heis/trapp til parkeringskjeller og åpne overbygde areal som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrenser og høydelinjer, bortsett fra byggegrense mot felt o\_GF. I tillegg til kjellere vist med formål på plankart under grunnen, tillates også etablert kjeller under bebyggelse i felt B3.

#### **§4.1.3 Bebyggelsens utforming**

Hvert bygg skal ha enhetlig materialbruk, men det skal være en variasjon innenfor planområdet.

Innenfor felt B7, eksisterende bygg, tillates ikke til- eller påbygg, men det tillates etablering av balkonger på fasade mot vest utenfor byggegrense med inntil 2,2 m dybde.

#### **§4.1.4 Boligsammensetning og leilighetsutforming**

Minimum 50 % av leilighetene skal være treroms eller større. Maksimum 5 % skal være ettromsleiligheter.

Leiligheter større enn 70 m<sup>2</sup> BRA skal være gjennomgående eller tosidig belyst.

Ensidig belyste leiligheter tillates ikke kun mot nord eller kun mot øst.

Bygg i nord innenfor felt B3 skal ha gjennomgående endeleiligheter i sør.

Bygg i sør innenfor felt B3 skal ha gjennomgående endeleiligheter i nord.

#### **§4.1.5 Overgang mellom uteareal og bebyggelsen**

I grensesnitt inn mot delfelt B2, B4 og B6 tillates mindre terrengbearbeiding for å sikre en god overgang mellom grøntdrag og ny bebyggelse. Berørt grøntareal skal revegeteres og istandsettes etter avsluttet arbeid.

### **§4.2 Boligbebyggelse (B) – FELT B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7**

#### **§4.2.1 Arealbruk**

Innenfor felt B1-B7 skal det etableres boligbebyggelse med tilhørende funksjoner.

Felt B1, B2, B3 og B6 oppføres med punkthus.

Felt B4 oppføres med rekkehus.  
Felt B5 oppføres som leilighetsbygg.  
Felt B7 skal bestå med eksisterende bebyggelse.

Det skal etableres kjørbare interne gangveger, dimensjonert for utrykningskjøretøy, innenfor planområdet.

Bebyggelse innenfor felt B6 kan benyttes til kommunale kategoriboliger.

#### **§4.2.2 Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal for alle boliger innenfor planområdet skal beregnes med hele planområdet som grunnlag. Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller pr. boenhet. For hvert byggetrinn skal det fremgå en plan som viser hvordan uteoppholdsareal for hele planområdet vil bli oppnådd.

Ubebyggt areal innenfor felt B1-B7 skal benyttes som felles uteoppholdsareal for boligbebyggelse. På bakkeplan innenfor felt B1, B2, B3 og B5 hvor det er mindre enn 2 meter mellom privat markterrasse og kjørbare internveger som leder til inngang, skal overgangssonen beplantes.

Det skal etableres en buffersone mellom privat og felles uteoppholdsareal på minimum 0,5 meters bredde. Arealet skal beplantes.

F\_LK 1, f\_LK2 og f\_LK3 inngår i beregning av uteoppholdsareal.

Innenfor samtlige felt tillates det etablering av private uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i første etasje.

Lekeplass for små barn skal etableres maksimum 50 meter fra utgang til hvert boligbygg. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan. Minimum 25% av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

På de partier av dekke over f\_P og F/P der det skal anlegges trær skal total tykkelse på dekke være minimum en meter.

#### **§4.2.3 Bebyggelsens høyde**

For bebyggelse i felt B1, B2, B3, B4 og B6 skal toppetasje utgjøre maksimum 60 % av underliggende etasje.

Maksimal kotehøyde for bebyggelsen framgår av plankart. Innenfor felt B1 er i tillegg maksimal høyde på terreng over sokkel angitt. Det tillates plantekasser over regulert høyde på terreng.

Yttervegg rundt felt F/P tillates trukket opp over uteoppholdsareal på tak i felt B1 for å danne rekkverk. Høyde på vegg tillates inntil 75 cm over terreng, det tillates rekkverk utover dette på en høyde opp til 1,2m over regulert høyde.

#### **§4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage**

Det skal etableres barnehage innenfor felt o\_BH. Barnehagen kan oppføres i to etasjer med sokkel,

og maksimal kotehøyde som angitt på plankart.

Adkomst til felt o\_BH skal skje via f\_KV2.

Sykkel- og bilparkering for barnehagen skal løses innenfor felt o\_BH.

Innenfor felt o\_BH skal det etableres en gangforbindelse som kobler seg på eksisterende turveg i nord.

Barnehagen skal ha innkast til avfallssug innomhus.

Barnehagen skal ikke ha uteoppholdsareal innenfor hensynssone for høyspent i grunnen.

#### **§4.4 Nærmiljøanlegg**

Felt o\_NA skal være nærmiljøanlegg, der det blant annet skal etableres en volleyballbane eller tilsvarende. Endelig valg av aktiviteter og soneinndeling skal vurderes med hensyn til støykonsklusjon for nærliggende boliger.

Teknisk plan for offentlige nærmiljøanlegg o\_NA skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune.

#### **§4.5 Lekeplass**

Innenfor planområdet skal det anlegges områder for lek og aktivitet, med variasjon i lekeapparater, og som skal være tilrettelagt for barn i ulike aldre. Felles lekeplasser skal være felles for bebyggelse innenfor planområdet.

Felt o\_LK, f\_LK1, f\_LK2 og f\_LK3 skal være områder for lek og aktivitet.

Felt f\_LK3 skal tilrettelegges for vinterlek med akebakke.

Teknisk plan for offentlig lekeplass o\_LK skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune.

#### **§4.6 Kombinert formål – parkering / forretning, F/P (plankart under grunnen)**

Innenfor felt F/P skal det etableres dagligvareforretning på minimum 600 m<sup>2</sup> BRA og maksimum 1000 m<sup>2</sup> BRA. Varelevering skal skje i felt f\_T2.

Tilhørende forretningsareal skal det avsettes minimum 1,5 og maksimum 4 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA i sokkel/kjeller innenfor felt F/P.

Innenfor felt F/P skal det etableres bil- og sykkelparkering, teknisk rom og boder for B1.

Innenfor felt F/P skal det etableres fellesarealer for boligene innenfor planområdet, som el-sykkelpool, verksted, forsamlingslokale eller lignende med fasade mot torg f\_T1.

Bebyggelse som rommer F/P vist på plankart under grunn skal ha fasade mot sørøst og sørvest hvor minimum 20% av fasadens areal er glass- og døråpninger. Bebyggelsen mot o\_T1 og o\_T2 skal ha fasader i tegl eller materialer av tilsvarende kvalitet.

### **§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§5.1 Kjøreveg**

o\_KV1 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

f\_KV1 skal være felles for boliger i B1 og tillates brukt til nyttekjøring til o\_BH.

f\_KV2 skal være felles for boliger innenfor gnr/bnr 81/120, samt fungere som atkomstveg til barnehage innenfor felt o\_BH.

### **§5.2 Torg**

Felt f\_T1 skal benyttes til utendørs opphold.

Det skal etableres en trapp med bredde 5m fra felt f\_T1 opp til uteoppholdsareal innenfor felt B1. Der det skal etableres trær, skal det benyttes rotvennlig forsterkningslag.

Felt f\_T1 skal opparbeides som et attraktivt byrom og ha minimum fire trær, vegetasjon og benker.

Bebyggelsen mot torget skal ha aktive fasader.

Felt f\_T2 skal benyttes til varetransport til dagligvareforretningen og barnehagen, og til henting av avfall.

Felt f\_T1 og f\_T2 skal være felles for hele planområdet.

### **§5.3 Fortau**

Fortau o\_F1-4 skal være offentlig, og utformes i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§5.4 Sykkelveg**

Sykkelveg o\_SS1-2 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§5.5 Gang- sykkelveg**

Gang- og sykkelveg o\_GS1 og o\_GS2 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§5.6 Annen veggrunn – grøntareal**

Felt o\_VG skal opparbeides med vegetasjon eller belegg med et bymessig preg. Utforming og opparbeidelse av felt o\_VG henvendt mot Hoeggen skole kan vurderes isolert og tilpasses skolens uteområde.

Felt o\_VG skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

### **§5.7 Kollektivholdeplass**

Felt o\_KH1, o\_KH2 og o\_KH4 skal opparbeides som kantsteinsstopp.

Felt o\_KH1, o\_KH2, o\_KH3 og o\_KH4 skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

### **§5.8 Parkeringsplasser**

Felt o\_P skal være offentlig, og opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

## **§5.9 Parkeringskjeller (plankart under grunnen)**

Innenfor felt f\_P skal det etableres bil- og sykkelparkering, teknisk rom og boder for boligbebyggelsen innenfor planområdet.

## **§5.10 Avfallssug**

Innenfor felt o\_AS skal det etableres terminal for stasjonært avfallssug.

## **§6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§6.1 Friområde**

Delfelt o\_GF omfatter eksisterende grøntdrag med tilhørende utforming og funksjoner. Det tillates etablert teknisk infrastruktur i tråd med teknisk godkjente planer for VA og energinett øst for turvegen. Det tillates etablert trykkfast underlag for brann- og redningsbil tilknyttet nye boligfelt i tråd med godkjent utomhusplan i nordøst ved o\_NA.

### **§6.2 Turveg**

Felt o\_T omfatter eksisterende turveg i grøntdrag.

## **§7 HENSYNSSONER**

### **§7.1 Faresone høyspenningsanlegg i grunnen**

Eksisterende høyspentledning gjennom området skal legges i grunnen.

Det tillates ikke etablering av boliger eller uteoppholdsareal tilhørende barnehage innenfor faresonen. Endelig plassering av andre funksjoner innenfor faresonen må avklares med anleggseier.

Ved etablering av lekeplass i felt f\_LK3 skal det være en avstand på 6 meter fra senterlinje ledning.

### **§7.2 Sikringszone nettstasjon**

Innenfor hensynssonene H190 skal det etableres nettstasjoner. Nettstasjonene skal plasseres minimum 5 meter fra boligbebyggelse.

Det skal etableres en sikkerhetssone på 1,5 m rundt ny nettstasjon mot uteoppholdsareal. Endelig plassering av nettstasjon skal avklares og godkjennes av anleggseier.

### **§7.3 Hensynssone H310, faresone kvikkleire**

Faresoner omfatter registrerte kvikkleiresoner.

## **§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§8.1 Utomhusplan**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for omsøkte byggetrinn, samt overordnet plan for hele planområdet i målestokk 1:500.



## **§8.2 Bygge- og 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, tilgjengelighet, renhold, 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-1442/2021, tilfredsstilles.

Eksisterende ferdselstraseer skal ivaretas eller midlertidig erstattes i bygge- og anleggsfasen. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer.

Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

## **§8.3 Geoteknisk prosjektering og sikringstiltak**

Rapport for geoteknisk undersøkelse og prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Av prosjekteringsrapporten skal det framgå at tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt i forbindelse med kvikkleiresonene innenfor planområdet. Det skal også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Supplerende grunnundersøkelser tilknyttet utbygging i faresone H310\_1 skal være gjennomført før igangsettingstillatelse for tilhørende byggetrinn kan gis.

## **§8.4 Teknisk infrastruktur / vann og avløp**

Forprosjekt for vann og avløp for planområdet må foreligge før teknisk plangodkjenning for første byggetrinn kan godkjennes. For hvert delfelt skal det før igangsettingstillatelse foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Det skal dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Overvannet skal der det er mulig utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel i form av åpne, blågrønne løsninger.

## **§8.5 Teknisk infrastruktur / renovasjon**

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

## **§8.6 Vilkår om teknisk plangodkjenning**

Før tillatelse til tiltak skal avkjørsler til offentlig veg og fortau langs offentlig veg teknisk plangodkjennes.

## **§9 REKKEFØLGEKRAV**

### **§9.1 Ferdigstillelse av uteoppholdsareal / lekearealer**

Ved søknad om tiltak skal det fremgå hvordan det respektive byggetrinn tilfredsstiller krav til uterom. Uterom og felles/offentlige lekeplasser som medregnes for det enkelte byggetrinn, skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før brukstillatelse gis. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

Nærmiljøanlegg o\_NA skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger tilknyttet første byggetrinn.

### **§9.2 Opparbeidelse**

Før det kan gis tillatelse til bruk av boliger innenfor B1 skal kjøreveg o\_KV3 og o\_F3 være opparbeidet.

Før det kan gis tillatelse til bruk av boliger innenfor B2-B6 skal o\_KV1, o\_GS1, o\_SS2, o\_F2, o\_P, og o\_KH1-2 være opparbeidet.

Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

### **§9.3 Høyspent**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt o\_BH, B3, B5 og de deler av B2 som ligger inntil hensynssone høyspent, skal høyspentlinje gjennom området være lagt i bakken.

### **§9.4 Skolekapasitet**

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).