



## Bryns vei 7, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.01.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 30.03.2022

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Myrseth AS Arkitektkontor, datert 23.09.2020, senest endret 24.01.22.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - Renovasjonsanlegg
  - Uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg:
  - Kjøreveg
  - Parkering
  - Annen veggrunn - grøntareal
- Hensynssoner
  - Sikringssone - frisiktsone (H140)
  - Bevaring kulturmiljø (H570)
- Bestemmelsesområde
  - Bestemmelsesområde for sykkelparkering, #1

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Boligbebyggelse

Det tillates etablert ny bebyggelse i felt B2, med tomannsbolig med omriss merket A og enebolig med omriss merket B. Eksisterende villa i felt B1 skal bevares. Det tillates oppsatt en dobbel garasje med saltak ved innkjøringen fra Bryns vei som vist på plankartet.

#### 3.1.1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres som angitt på plankartet.

#### 3.1.2 Bebyggelsens høyde

Maksimal høyder på ny bebyggelsen skal være som angitt her:

Maks høyde på møne på Hus A = c+55,70 og på hus B = c+55,90. Maks mønehøyde skal ligge langs linje for regulert møneretning.

Maks høyde på gesims på tak mot nordøst på Hus A = c+51,80 og på Hus B = c+52,00.  
Maks høyde på gesims på tak mot sydvest på Hus A = c+54,00 og på Hus B = c+54,20.

Øverste etasje på hus B skal være inntrukket som vist med linje for regulert høyde på plankart.

Maks høyde på møne garasje = c+44,5 med møneretning som vist på plankartet.

### 3.1.3 Bebyggelsens utforming, material- og fargebruk

Boligbebyggelsen skal utføres med skrå takflater med møneretning som vist på plankart.  
Material- og fargebruk skal hensynta omgivelsene.

Det tillates arker i takflate på fasade mot nordøst (mot byen). Det tillates takterrasse over 2. etasje på inntrukne deler av 3. etasje.

### 3.1.4 Grad av utnytting

BRA skal ikke overstige:

Hus A: 290 m<sup>2</sup>

Hus B: 270 m<sup>2</sup>

Garasje: 38 m<sup>2</sup>

Bilparkering på terreng (f\_BP2): 36 m<sup>2</sup>

## 3.2 Renovasjonsanlegg

f\_RA skal benyttes til plassering av avfallsbeholdere.

## 3.3 Adkomst og parkering

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Bryns vei, som vist på plankart. Innenfor sikktrekant ved utkjørsel skal ingen bygningsmessige installasjoner være høyere enn 50 cm over veibanen i Bryns vei.

Det skal opparbeides minimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. boenhet eller pr. 70 BRA. Det skal være sykkelparkering med minimum 2,0 plasser pr. boenhet. Minimum halvparten skal være under tak.

## 3.4 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet eller pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal hvorav minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være fellesareal. Det skal anlegges felles oppholdsareal f\_UO som vist i plankartet, arealet skal være felles for hele planområdet.

Maksimal høyde på støttemur mot Bryns vei skal være 1,1 meter over Bryns vei.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG

### 4.1 Veg

f\_KV skal være felles adkomst for hele planområdet.

### 4.2 Annen veggrunn

Det tillates oppført støttemur med høyde inntil 1,2 meter i eiendomsgrense langs f\_AVG annen veggrunn – grøntareal.

## § 5 HENSYNSSONE

### 5.1 Hensynssone bevaring av kulturmiljø

Bebyggelsen innenfor regulert hensynssone 570 bevaring av kulturmiljø skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Tilbakeføring til opprinnelig situasjon kan gjøres etter søknad, forutsatt at den skjer etter et sikkert, dokumentert grunnlag.

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

## § 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 6.1 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, 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-1442/2021 legges til grunn.

### 6.2 Utomhusplan

Med rammesøknad skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet. Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse og terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, trapper og rekkverk, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, adkomster, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, oppholdsareal og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivare tatt.

### 6.3 Uttalelse fra Byantikvaren

Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

### 6.4 Tilstandskartlegging

Det skal foreligge nødvendig tilstandskartlegging og vurdering av nabobygg mht fare for setninger, før igangsettingstillatelse kan gis. Det gjelder for Dyrborgveien 15b og andre eiendommer som geoteknisk konsulent finner nødvendig.

### 6.5 Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering

Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

### 6.6 Plan for eventuell fjell-bearbeiding

Dersom det ved utgraving av tomt viser seg nødvendig å utføre fjellbearbeiding som sprenging og/ eller boring skal plan for dette arbeidet godkjennes av Statens Vegvesen før utførelse av grunnarbeidene da planområdet ligger over tunnel på riksveg 706.

Undergraving av eiendommen Dyrborgveien 15B må ikke skje.

### **6.7 Teknisk plan for vann og avløp, avkjørsel og renovasjon**

Teknisk plan for vann og avløp, avkjørsel og renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis rammetillatelse.

### **6.8 Skolekapasitet**

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.

## **§ 7 REKKEFØLGEKRAV**

### **7.1 Opparbeidelse av uteareal, adkomstveg og parkering**

Felles uteoppholdsareal f\_UO, adkomstvei f\_KV og parkering f\_BP1 og f\_BP2 skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

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