



Dyrborg, gnr/bnr 421/272 og 422/228 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 26.11.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Yme arkitekter AS, datert 06.01.2021, siste endret 26.11.2021

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Det planlegges for variert boligbebyggelse, med leilighetsbygg, rekkehus og eneboliger. Boligbebyggelsen skal etableres i bratt terreng, og er derfor oppdelt i flere volum. Terrengtet er avtrappet og terrassert, noe som gir variasjon i private og felles uterom.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, nr. 1

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL §12-5, nr. 2

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Gatetun (2014)

Gangveg (2016)

Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)

Kollektivholdeplass (2073)

Parkering (2080)

Parkeringshus/-anlegg (2083)

Grønnstruktur PBL §12-5, nr. 3

Turdrag (3030)

Hensynssone PBL §12-6

Frisikt (140)

Nettstasjon/trafo (370)

Bestemmelsesområde PBL §12-7

Snarvei

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§3.1 Støy og luftkvalitet

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

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

- Boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade skal ha tilgang til en stille side hvor oppholdsrom kan plasseres.
- Boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB på fasade skal ha tilgang til en stille side hvor oppholdsrom kan plasseres og minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot fasade med tilfredsstillende støynivå. Bygningmessige tiltak kan benyttes for inntil 12 boenheter for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade.
- Bygningmessige tiltak for å sikre tilfredsstillende støynivå skal sikre god gjennomlufting.

Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

Luftkvalitetsgrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal legges til grunn.

§3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan, med eksisterende og nye koter, for feltene i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, beplantning, revegetering, møblering, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt. Planen skal vise prinsipper for renovasjon, brannoppstillingsplasser, sykkelparkering og overvannshåndtering.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Arealbruk

Innenfor felt B1 skal det etableres blokkbebyggelse.

Innenfor felt B2 og felt B4 skal det etableres rekkehus.

Innenfor felt B3 skal det etableres eneboliger.

§ 4.2 Grad av utnyttning

Samlet bruksareal for B1-B4 skal ikke overstige 6900 m² BRA.

Areal som ligger helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres maksimum 60 boenheter.

For BF gjelder maks BYA 50%.

§ 4.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Byggegrenser som ikke er vist, følger formålsgrenser.

Balkonger og karnapper tillates etablert utover byggegrensene med inntil 2,5 meter, så lenge dette ligger innenfor formålsgrensene.

Innenfor felt B1-4 og f_U tillates det at trapper, ramper, støttemurer og gjerder plasseres utenfor viste byggegrenser.

§ 4.4 Bebyggelsens høyde

Maks byggehøyder er angitt på plankartet.

For BF gjelder mønehøyde på eksisterende hus som maks tillatt høyde.

§ 4.5 Bebyggelsens utforming, material og fargebruk

§ 4.5.1 Fellesbestemmelse

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden. Plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvaren.

Det skal benyttes en variert fargepalett. Hvert rekkehus skal fremstå som en egen enhet.

Bebyggelsen skal ha sprang i fasaden for å skape variasjon.

Det tillates ikke sammenhengende vindusbånd i fasadene.

§ 4.5.2 Terrengebearbeiding

Terrenget skal terraseres og benyttes til uteoppholdsareal i tilknytning til boliger. Terrassert terreng skal beplantes og materialbruk skal, sammen med terrasseringen, bidra til å dempe høydevirkning av murene. Naturlig fjell skal bevares, der det er mulig.

Det skal etableres trapper som forbinder de ulike nivåene innenfor felt B1.

- Det skal etableres trapp fra f_U og opp til felles uteopphold mellom B1_1 og B1_2.
- Det skal etableres trapp fra f_KV opp til felles uteopphold mellom B1_1 og B1_2, langs vestsiden av B1.
- Det skal etableres en trapp opp fra f_U langs vestsiden av B1_3 og opp til uteareal i tilknytning til B1_3.
- Det skal etableres en trapp fra f_U opp mellom B1_4 og B1_5.
- Det skal etableres en kobling fra O_TV i nord og til uteoppholdsareal vest for B1_5.

§ 4.5.3 Felt B1_1 til B1_5 Leilighetsbygg

Bebyggelse skal ha takform med minimum helning 1:10, og ha fallretning på tvers av terrengfall. Det kan etableres takterrasse på alle bygg, men det tillates ikke takterrasse på øverste takflate.

§ 4.5.4 Felt B2 og B4_Rekkehus

Rekkehus kan ha takterrasser. Øverste etasje kan utgjøre maks 20% av underliggende etasje. Rekkverk på takterrasser skal være transparent.

Rekkehusene i felt B2 skal ha variasjon i byggehøyder.

Balkonger/karnapper kan være maksimalt 3,5 m brede.

§ 4.5.5 Felt B3_Eneboliger

Eneboliger kan ha takterrasse.

For å bryte opp mur mellom eneboliger og rekkehus skal det legges inn terrasser med utgang fra eneboligene.

§ 4.6 Boligsammensetning

I Felt B1_1 – B1_5 skal det etableres boenheter med variert størrelse.

Minimum 50 % av boenhetene skal være 4-roms eller større, der minimum størrelse kan være 70 m².

Maksimum 2 % av boenhetene kan være 1-roms.

Ingen boenheter skal være under 35 m².

I Felt B2 skal det etableres 4 rekkehus

I Felt B3 skal det etableres 3 eneboliger i rekke

I Felt B4 skal det etableres 5 rekkehus

§ 4.7 Boligkvalitet

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst, eller mot gater med støy og luftforurensning over de til enhver tid gjeldende grenseverdier.

Alle boenheter i første etasje skal ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til leiligheten sin.

§ 4.8 Uteoppholdsareal (f_U)

Det skal etableres min. 50m² uteoppholdsareal pr. enhet, hvorav minimum halvparten av dette skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Felles uterom tillates etablert på dekke over parkeringskjeller. Areal innenfor f_U skal benyttes som felles uteområder for boligene. Felles uteoppholdsareal skal beplantes, møbleres og ha trygghetsskapende belysning. Det skal opparbeides leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for mennesker med ulike behov.

Lekeplassene skal plasseres på de stedene hvor det er best solforhold over lengre tid.

Lekeplassene skal ha variert innhold, være tilgjengelige og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet og samhandling. Ved lekeplassene skal det etableres sitteplasser. Lekeplassene skal gi tilbud både til små barn og større barn.

Mellom B1_3 og B1_4 skal det etableres en klatrevegg.

Der uteoppholdsarealet beplantes med trær eller større busker, skal det være tilstrekkelig jorddybde (80 cm for trær, 50 cm for busker).

§ 4.9 Parkering (f_P2)

Bebyggelsen skal ha parkering for bil i p-kjeller (f_P2).

Parkeringskjelleren skal være felles for beboere i B1_1- B1_5, B2, B3 og B4 og BF.

Det skal avsettes minimum 0,8 og maksimum 1,0 parkeringsplasser for bil per boenhet for beboere i B1_1- B1_5, B2, B3 og B4.

Innenfor f_P2 skal det etableres minimum 1 parkeringsplass for BF.

Minimum 5% av parkeringsplassene, skal avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Parkeringsplassene skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA. Disse skal etableres på inngangsplanet og minimum 80% av plassene skal plasseres under tak.

Minimum 30 plasser skal være tilpasset lastesykkel eller sykkelvogn.

Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler under tak.

§ 4.10 Adkomst

Alle boliger skal ha gang- og sykkeladkomst fra f_U.

§ 4.11 Bevaring vegetasjon

Eksisterende vegetasjon som må fjernes i byggefasen skal tilplantes. Det må utarbeides en plan som viser hvilken vegetasjon som skal fjernes og tiltak for revegetering, nyplanting og tynning av eksisterende vegetasjon.

§ 4.12 Renovasjon

Nye boliger skal tilknyttes mobilt avfallssug og nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra boligens inngangsdør. Dockingpunkt skal plasseres innenfor f_BRE eller innenfor gatetun f_GT. Bunntømte nedgravde containere for avfall som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f_BRE, som er felles for alle boenheter innenfor planen.

§ 4.13 Fordrøyningsanlegg

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Offentlig samferdselsareal

§5.1.1 Offentlig fortau (o_F)

o_F skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 5.1.2 Annen veggrunn (o_VG)

Annen veggrunn tekniske anlegg o_VG skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 5.1.3 Metroholdeplass (o_SKH)

Metroholdeplass er allerede etablert på dette arealet i Byåsveien.

§5.2 Felles samferdselsareal

§5.2.1 Kjøreveg (f_KV)

Kjøreveg f_KV skal være felles for alle boliger innenfor B1_1- B1_5, B2, B3 og B4, BF, samt eiendommene 422/224, 422/225, 422/226. 422/227, 422/229, 422/230, 422/231, 422/232, 422/233 og 422/337.

Kjøreadkomster skal være som vist med avkjørselspiler på plankart.

§5.2.2 Fortau (f_F)

f_F skal være felles for alle boliger innenfor B1_1- B1_5, B2, B3 og B4, BF, samt eiendommene 422/224, 422/225, 422/226. 422/227, 422/229, 422/230, 422/231, 422/232, 422/233 og 422/337.

§ 5.2.3 Gangvei (f_GV1 og f_GV2)

Feltene f_GV1 og f_GV2 skal være felles for B1_1- B1_5, B2, B3 og B4, BF, samt eiendommene 422/224, 422/225, 422/226. 422/227, 422/229, 422/230, 422/231, 422/232, 422/233 og 422/337.

Innenfor felt f_GV 1 skal det etableres en trapp. Trapp må starte 1 meter fra offentlig fortau.

Trapp skal ha kjøreskinne til barnevogn og sykkel.

Innenfor felt f_GV 2 skal det etableres en trapp.

§5.2.4 Gatetun(f_GT)

f_GT skal være felles for B1_1- B1_5, B2, B3 og B4 og BF.

§5.2.5 Parkering (f_P1)

f_P1 skal være felles for 422/224 og 422/227.

§5.2.6 Kjørbart areal over f_U

Det tillates etablert et kjørbart areal over f_U til utrykningskjøretøy og nødvendig transport, arealet skal være felles for B1_1- B1_5, B2, B3 og B4 og BF.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR**§ 6.1. Offentlig snarvei (o_TV), fra o_SKH til Dyrborgveien**

Det skal innenfor felt o_TV etableres en snarveg fra o_SKH til Dyrborgveien.

Snarveien skal ha en minimum bredde på 1,5 meter. Der det ikke allerede er anlagt veg, skal snarvegen utføres som punktfundamentert gangbane/trapp.

Håndløper skal etableres sammenhengende på begge sider av trappeløp og repos.

Det skal etableres sittemuligheter langs snarvegen. Sitteplasser skal trekkes til side for gangareal uten hinder frem til benk. Snarveien og sitteplasser skal være belyst.

Snarveien skal opparbeides etter plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Felt BF skal ha kjøreadkomst over o_TV.

Gnr/Bnr 421/260 og 421/261 skal ha kjøreadkomst fra o_SKH og o_TV.

§ 6.2. Felles snarvei fra o_SKH til f_U.

Det skal innenfor felt f_TV etableres en snarveg fra o_SKH til f_U.

Der skal etableres trapp med håndløper på begge sider.

§ 7 HENSYNSSONER**§ 7.1 Sikringssone- frisikt (H140)**

Innenfor viste frisiktssone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5m over tilstøtende veg nivå.

§ 7.2 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres innenfor H370.

Nettstasjon skal ha tilgang fra veiareal f_GT godkjent for stor lastebil.

Plassering skal godkjennes av netteier.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**§ 8.1 Detaljering av landskapsplan**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en detaljert og kotesatt landskapsplan for uterom.

Landskapsplanen skal vise sammenheng med, og avgrensning mot, terreng og overganger mellom egen bebyggelse, tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur.

§ 8.2 Krav til 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.

Eksisterende bolig BF må sikres kjørbare adkomst i bygge- og anleggsfasen.

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.

Bygge- og anleggsstøy

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.

§ 8.3 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.4 Teknisk infrastruktur. Vann og avløp

Teknisk godkjent plan for vann- og avløp inkl. brannvannsdekning skal foreligge før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

§ 8.5 Overvannshåndtering

Ved relevant søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 8.6 Samferdselsanlegg og renovasjon

Tekniske godkjente planer for offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak.

Teknisk godkjent plan for renovasjon og avkjørsler, inkludert p-kjeller, skal foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 8.7 Grunnforhold- biologisk mangfold

Plan for graving og disponering av masse skal godkjennes av Trondheim Kommune. Planen skal inneholde tiltak som hindrer spredning av platanlønn. Slik plan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 8.8 Anlegg under grunnen - Cecilienborgtunellen

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak innenfor spesialområde S1 og S2 i reguleringsplan r426, skal det foreligge godkjenning fra vegeier.

§ 8.9 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.10 Nettstasjon

Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av netteier før tillatelse til tiltak for ny bebyggelse kan gis.

§ 8.11 Innendørs fellesareal

Det skal etableres et innendørs fellesareal i B1_1 - B1_5, i direkte tilknytning til felles uteoppholdsareal, f_U. Dette skal være felles for feltene B1_1- B1_5, B2, B3 og B4.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Ferdigstillelse av uteareal

Uteareal knyttet til de enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før boliger kan tas i bruk.

§ 9.2 Ferdigstillelse av innendørs fellesareal

Innendørs fellesareal i B1_1 - B1_5 skal være ferdigstilt før boliger kan tas i bruk.

§ 9.3 Ferdigstillelse av samferdselsareal

O_F, f_KV, f_GT, f_F og gangveg f_GV2 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

§ 9.4 Renovasjon

Løsninger for renovasjon skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

§ 9.5 Ferdigstillelse av snarveg

Felles snarvei gjennom f_TV til kollektivholdeplassen i Byåsvegen skal være etablert før det gis brukstillatelse for boligene i felt B3.

Nedre del av offentlig snarveg, strekningen fra o_F til f_U i nord, gjennom o_TV, skal være etablert før det gis brukstillatelse for boligene i felt B4.

§ 9.6 Trygg skolevei

Nødvendige tiltak for å sikre trygg skoleveg enten til Ila eller Åsveien skole, må være gjennomført før brukstillatelse for boligene kan gis. For skoleveg til Ila må det sikres en trygg krysning av Bergsligata.

For skoleveg til Åsveien må det sikres trygg krysning av Sverre Hassels vei, samt utbedring av fortau på vestsiden av Byåsveien fra Sverre Hassels vei til Sverdrups vei.

§ 9.7 Skole- og barnehagekapasitet

Tillatelse til tiltak for utbygging av nye boliger kan ikke gis før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

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