



Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.10.2021

Dato for godkjenning av Bystyret : 09.12.2021

Dato for revisjon i henhold til vedtak : 13.12.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, plankart 1 av 2 (regulering på grunnen) datert 24.3.2021, senest revidert 25.10.2021 og plankart 2 av 2 (regulering under grunnen) datert 24.3.2021, senest revidert 25.10.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å bygge om eksisterende kontorbygg til bolig med tilhørende anlegg på en slik måte at bygningens antikvariske verdi ivaretas og om mulig styrkes. Deler av eksisterende bebyggelse tillates revet. Planen angir også et nytt byggeområde innenfor eiendommen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- renovasjonsanlegg (1550)
- uteoppholdsareal (1600)
- bolig/kontor (1804)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg (2011)
- fortau (2012)
- gang-/sykkelveg (2015)
- gangveg/gangareal/gågate (2016)
- annen veggrunn - grøntareal (2019)
- parkering (2080)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

Sikringssone

Frisikt (H140)

Faresone

Ras- og skredfare (H310)

Sone med særlig angitte hensyn

Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Areal til utendørs opphold

Områdene f_BUT1 og f_BUT2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

Utomhusareal innenfor felt B1 mot Illsvikvegen skal utformes som felles forhager. Areal på eksisterende lasterampe skal være uteoppholdsareal tilhørende leiligheter i 1. etasje som vender mot veien.

Det skal etableres tilgang til f_BUT2 med trapp fra o_SF2 ved B2.

Det skal etableres trinnfri adkomst til f_BUT2 fra o_SF1

Det skal etableres inngang til sokkeletasje i B1 for gående og syklende fra område f_BUT2.

Det skal etableres repos mellom inngang til B2 og fortau i øst.

§ 3.2 Avfallsløsning

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug.

Det skal i tillegg være nedgravde containere for fraksjoner som ikke går i mobilt avfallssug.

Dockingpunkt for avfallssug kan plasseres i f_BRE, o_SF1 og f_SKV.

Nedgravde containere skal plasseres innenfor område f_BRE. Innkast for avfallssug skal etableres innenfor felles uteoppholdsareal f_BUT2.

Nedkast skal plasseres maks 50 meter fra inngang.

Det skal etableres rom for mottak av farlig avfall.

Det tillates ikke midlertidige avfallsløsninger.

§ 3.3 Boligbebyggelse

Felt B1 og B2 skal brukes til boligbebyggelse.

Det tillates trafo innenfor bebyggelsen i felt B1.

§ 3.4 Grad av utnytting

Antall boenheter innenfor planområdet skal ikke være mindre enn 68, og skal ikke overstige 70.

§ 3.5 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Ramper og trapper tillates etablert utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser.

§ 3.6 Høyde på bebyggelse

B1

Mønehøyde på bygg i B1 skal ikke overstige c+ 24,9 og gesimshøyde c+ 21,3.

Det tillates transparent rekkverk på takterrasser med maks høyde 1,2 meter over ferdig terrassegulv. Rekkverket skal ikke overstige mønehøyden.

B2

For bygg i B2 skal maks byggehøyde ikke overstige c+ 21,2.

Det tillates mindre takoppbygg på inntil 0,8 meter over maks gesims, herunder overhøyde for heissjakt og nødvendige tekniske installasjoner (avkast etc.). Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 10 m² av takflaten.

§ 3.7 Utforming

B1

Bebyggelsens fasader skal ha lyse farger.

Plan for fargesetting og tilpasning av fasader, nye balkonger, karnapper og takterrasser skal forelegges Byantikvaren i Trondheim kommune for uttalelse i forbindelse med relevant søknad om tiltak.

I 1. etasje mot IIsvikvegen tillates ombygging av 4 eksisterende vindusåpninger, for å etablere inngangsdører til leilighetene fra forhager.

På eksisterende lasterampe tillates ikke etablert rekkverk/gjerde eller skillevegger mellom private hager.

I 2. etasje mot IIsvikvegen tillates ombygging av 8 eksisterende vindusåpninger for å innpasse balkongdører, til påhengte balkonger.

Balkonger tillates utkraget inntil 1,3 meter fra fasaden.

I "rivesnittet" etter bebyggelse som forutsettes revet i fasade mot f_BUT i nord tillates det følgende påbygg ut fra fasaden og over byggegrensen: karnapper inntil 1,8 meter og balkonger og terrasser inntil 2,5 meter ut fra fasadelivet. I tillegg tillates det etablert 8 påhengte balkonger utenfor "rivesnittet" inntil 1,3 meter ut fra nordfasaden og over byggegrensen. Maks bredde per balkong er 1,8 meter.

I 4. etasje tillates åpninger i tak for å etablere takvindu og takterrasser. Det tillates til sammen 1 vindu mot vest, 10 vinduer á 1,5 m² mot nord og 10 vinduer á 1,5 m² mot sør.

Det tillates til sammen 8 takterrasser á 10,2 m² mot nord og 8 takterrasser á 10,2 m² mot sør. Samlet tillatt åpningsareal i taket er 195 m².

Tiltakene i eksisterende vindusåpninger i 1. og 2. etasje skal stå rett overfor hverandre i fasaden. Overkant av vinduer og dører skal tilsvare overkant på eksisterende vinduer. Breddene på åpninger i fasaden skal beholdes uendret.

Nye balkongdører og inngangsdører skal utformes med inndeling i vindusfelt som samsvarer med eksisterende vinduer. Utformingen av rekkverket på balkonger skal gjøres ut fra datidens historiske referanser (fra byggeår), i stål. Hengstag på balkonger skal ikke gå over rekkverk.

Det skal brukes tekking med takpapp.

Tilgjengelig adkomst til hovedinngang i sør skal etableres med rampe. Rampe etableres med minimum bredde på 1,6 meter, med håndlist. Strekninger på inntil 5 m kan ha en bredde på minimum 1,4 meter.

Det skal ikke etableres svalganger.

B2

Det skal brukes lyse farger på fasadene, tilpasset eksisterende bygg i B1.

Fasade skal i hovedsak utføres i pusset mur.

Sokkeletasjen skal utformes med henvendelse med inngang og vinduer mot o_SF2

Vinduer og døråpning skal utgjøre minimum 40% av denne fasaden.

På fasaden mot o_SF1 skal det etableres håndlist på yttervegg.
Det skal i tillegg etableres benk mot o_SF1.

Det skal ikke etableres svalganger.

f BUT Uteoppholdsarea

Arealet skal utformes slik at det legges til rette for lek og opphold.

Det tillates etablert pergola og skjermvegger, men ikke nærmere formålsgrensen enn 2 meter.

Innenfor f BUT2 tillates det etablert murer og gjerder med maks høyde 1,5 m, samt trapper og ramper. Trappeanlegg mot o_SF2 kan etableres med tilhørende rekkverk og murer med høyde på inntil 2,1 meter.

§ 3.8 Bokkvalitet

Uterom

Det skal innenfor f BUT 1 og 2 opparbeides minimum 22,5 m² godt egnet uterom per 100m² BRA boligformål eller per boenhet. Hele f BUT 1 og 2 skal opparbeides som uterom for boligene.

Boligsammensetning

Det skal etableres maksimum 30% 2-roms mindre enn 50m² BRA, men leilighetene skal ikke være mindre enn 35m².

Det skal etableres minimum 40% 3-roms leiligheter større enn 50m² BRA hvorav minimum halvparten skal være større enn 65 m².

Det skal etableres minimum 20% leiligheter større enn 70m² BRA.

Det tillates ikke etablert 1-roms leiligheter.

B1

Det tillates inntil 6 ensidig belyste leiligheter mot nord som har minimum 2,8 meter takhøyde, egen balkong og minimum 9 lengdemeter fasade.

Det tillates inntil 12 ensidig belyste leiligheter mot nord som har minimum 2,8 meter takhøyde, egen balkong og dagslysinnslipp fra nord-vest og nord-øst i form av karnapp.

Leiligheter i 3. etasje tillates bygget sammen med gjennomgående boligareal i 4. etasje.

Alle 2-plans leiligheter skal ha nord- eller sørvendt takterrasse og vindu på motstående side.

Minimum ett soverom skal legges mot stille side.

B2

Det skal etableres direkte adkomst fra bygget til o_SF2. Høydetilpasning mellom gate og innendørs gulvnivå må skje innenfor boligformålet.

Det skal i tillegg etableres trinnfri adkomst via parkeringsanlegg. Adkomst via p-kjeller må opparbeides på en slik måte at det er lett å orientere seg for gående, med tydelig merking og god belysning.

§ 3.9 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.

§ 3.10 Parkering

Det kan etableres minimum 0,5 parkeringsplass for bil per boenhet. Av disse skal det etableres minimum 8 parkeringsplasser i parkeringskjeller f_SPH.

Inntil 29 parkeringsplasser tillates etablert på område f_SPA1 og 2 og B1.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være universelt tilgjengelig.

Det avsettes minimum 1 HC-parkering i kjeller i nærheten av heis.

Det skal opparbeides minimum 2 innendørs parkeringsplasser for sykkel per boenhet i B1 eller i f_SPH. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Det skal tilrettelegges for tilgang til sykkelparkeringsplasser over felles uteoppholdsareal f_BUT2.

Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler utendørs, og sykkelverksted med vaskemulighet i kjeller/innendørs.

§ 3.11 Bebyggelse som forutsettes revet

Første og andre etasje av bebyggelsen tillates revet. Kjellerareal kan bestå og gis ny bruk.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

§ 4.1 Offentlig fortau Mellomila

o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig og opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Det tillates etablert avkjørsel til parkeringskjeller og parkeringsplasser som vist på plankartet.

§ 4.2 Offentlig gang- sykkelveg IISVIKVEGEN

o_SGS skal fysisk skilles fra f_SPA1 og f_SKV1 med grøntareal(o_AVG2) med minimum bredde 0,8 m.

§ 4.3 Kjøreveg

f_SKV1 skal være felles for boliger innenfor planområdet og gnr/bnr. 417/1 og skal opparbeides med bredde som angitt på plankartet.

Innenfor f_SKV skal det opprettholdes snumulighet for personbil.

o_SKV2 skal være offentlig og opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 4.4 Parkering

o_SPA skal være offentlig og opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser, hvorav minimum 2 skal være universelt tilgjengelige.

f_SPA 1-2 skal være felles for boligene innenfor planområdet.

§ 4.5 Felles parkeringshus

f_SPH skal være felles for hele planområdet.

§ 4.6 Felles gangsti

f_SGG skal være felles for B1 og B2.

§ 4.7 Annen veggrunn grøntareal

o_SVG1 og o_SVG2 skal være offentlige og skal tilplantes/revegeteres etter utbygging.

Det skal settes opp støyskjerming i o_SVG1 mot Bynesvegen (FV 715) for å sikre tilfredsstillende støynivå for bebyggelsen og uteareal mot IISVIKVEGEN.

Skjermen skal plasseres minimum 1,2 m fra vegkant og den skal fundamenteres med betong. Det skal brukes gjennomsiktige materialer i minimum 50% av støyskjermens areal.

Detaljert plassering og plan for utforming av støyskjerm mot Bynesvegen skal godkjennes av vegeier.

§ 4.8 Eksisterende trær

Eksisterende gatetrær skal tas vare på eller erstattes med nyplanting av tilsvarende art innenfor offentlig samferdselsanlegg innenfor planområdet.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Hensynssone bevaring kulturminne

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes, men tiltak beskrevet i § 3.7 er tillatt.

Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr (fra før 1960) bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.

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

§ 5.2 Faresone ras- og skredfare

Inngrep som berører grunnen innenfor hensynssonen må gjøres i henhold til NVEs gjeldende retningslinjer for bygging i områder med kvikkleire. Dokumentasjon på dette må vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

§ 5.3 Sikringssone frisikt

Innenfor sikringssone frisikt tillates det ikke beplantning eller plassering av installasjoner med høyde over 0,5 m.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Landskapsplan

Det skal utarbeides en detaljert landskapsplan som beskriver utformingen av uteområder innenfor planområdet. Planen skal leveres sammen med relevant søknad om tillatelse til tiltak.

Landskapsplan skal vise hvordan universell utforming er løst i planen vedrørende fremkommelighet og orienterbarhet.

§ 6.2 Utforming av offentlig samferdselsareal og fartsdempingstiltak

Tekniske planer for offentlig kjørebane, gateparkering, fortau og gang- og sykkelvei skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet. Planene skal også redegjøre for frisktsoner ved avkjørsler og avkjørsel til parkeringskjeller.

Plan for utforming og plassering av fartsdempere skal godkjennes av Trondheim kommune, og leveres sammen med landskapsplan.

§ 6.3 Renovasjon

Tekniske planer for felles renovasjonsløsning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet.

§ 6.4 Vann - og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann.

§ 6.5 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, universell utforming, 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, tilfredsstilles.

§ 6.6 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må 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. Lokal stabilitet i alle faser må ivaretas for alle tiltak, inkludert støyskjerm.

§ 6.7 Støyforurensning

Det skal ved søknad om byggetiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

Etablering av nødvendige støyskjermingstiltak skal være godkjent av vegeier før det gis tillatelse til tiltak i området.

§ 6.8 Forurensning

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 6.9 Kulturminner

Før riving av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet må bebyggelsen dokumenteres ved fotografering av eksteriør og karakteristiske interiør.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 7.2 Infrastruktur

All tilstøtende offentlig gategrunn som berøres av utbygging skal være etablert i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

I tillegg gjelder:

Før boliger i B2 tas i bruk skal o_SF1, o_SF2 og o_SPA være etablert.

f_SKV1, parkeringsplasser innenfor f_SPA1 og f_SPA2 og o_SVG2 skal opparbeides før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Fartsdempende tiltak skal være etablert på strekningen mellom IISvikvegen og Mellomila før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Håndlist på fasaden av B2, mot o_SF2, skal være etablert før boliger i B2 tas i bruk.

§ 7.3 Felles uteområder

Uteoppholdsareal til de enkelte boenheter skal være ferdig opparbeidet før boenhetene kan tas i bruk. Dersom det anmodes om brukstillatelse i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende sommer.

Repos innenfor f_BUT2 som beskrevet i § 3.1 skal være opparbeidet før boliger i B2 tas i bruk.

f_BUT1 skal være ferdig opparbeidet før boliger i B1 gis ferdigattest.

f_BUT1 og f_BUT 2 skal være ferdig opparbeidet før boliger i B2 gis ferdigattest.

§ 7.4 Renovasjonsløsning

Renovasjonsløsning skal være etablert i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

§ 7.5 Støyskjermingstiltak

Nødvendige støyskjermingstiltak for boliger innenfor planområdet skal være etablert før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

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