



## Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.12.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 09.12.2021

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart for over og under grunnen, merket TAG arkitekter AS, datert 08.11.2019. Plankart under grunnen er senest endret 02.12.2021. Plankart over grunnen er senest endret 02.12.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

#### **Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse

Sentrumsformål

Renovasjonsanlegg

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Kjøreveg

Fortau

Torg

Sykkelanlegg

Annen veggrunn – grøntareal

Parkering

#### **Hensynssoner**

Nettstasjon/trafo

Sikringssone – frisikt

Bevaring kulturmiljø

#### **Bestemmelsesområder**

# 1 Høyde

# 2 Rotvennlig bærelag

# 3 Bokvalitet

# 4 Treallé Rognli

# 5 Høyde

# 6 Høyde

# 7 Kulturminne i grunnen

# 8 Kulturminne i grunnen

- # 9 Kulturminne i grunnen
- # 10 Kulturminne i grunnen
- # 11 Kulturminne i grunnen
- # 12 Sikring av trevegetasjon

### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 3.1 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. Detaljert plan skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, oppstillingsplass for brann og redning vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt.

#### **§ 3.2 Renovasjon**

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug.

Innenfor felt f\_BRE1 og f\_BRE2 skal det etableres nedgravde containere for papp og papir. Det skal etableres dokkingpunkt for mobilt avfallssug innenfor felt f\_BRE2

Innkast til mobilt avfallssug skal plasseres maks 50 meter fra alle boliger. Det skal etableres rom for farlig avfall i bebyggelsen. Næringsavfall skal håndteres innomhus.

#### **§3.3 Bebyggelsen**

Innenfor felt B skal det etableres boligbebyggelse.  
Innenfor felt BS skal det etableres bolig- og næringsbebyggelse.  
Innenfor felt B skal det etableres gangveger som er kjørbare for utrykningskjøretøy og varelevering.  
Det tillates ikke svalganger ut mot torg eller veg.

#### **§3.4 Grad av utnytting**

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 15 500 m<sup>2</sup> BRA. Areal under bakken skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum ti boenheter per dekar innenfor planområdet.

#### **§3.5 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Innenfor felt B tillates det at balkonger, med tilhørende konstruksjon, og overbygde inngangspartier til boligene etableres ut over byggegrensene, med inntil 2,5 meter. Innenfor felt B tillates det at drivhus, sykkelboder og trappehus for adkomst til parkeringskjeller plasseres utenfor viste byggegrenser.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formålsgrense vist på plankart for regulering under grunnen.

### §3.6 Bebyggelsens høyde

Maks byggehøyder er angitt på plankartet.

Frittliggende boligbebyggelse mot øst skal ha formet tak. Maks mønehøyde er angitt på plankart. Takvinkel skal være minimum 10 grader.

Det tillates ikke påbygg, herunder tekniske installasjoner, på tak.

### §3.7 Utforming, material- og fargebruk

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse for byggetiltak.

All bebyggelse skal ha formet tak. Bebyggelsen skal underdeles i mindre enheter ved skifte i farge, struktur og material i fasadene.

Bebyggelsen mot Lade allé skal ha fasader i tegl. Mot Østmarkveien skal bebyggelse som ligger vis a vis Ladetorget ha tegl. Øvrig bebyggelse skal ha fasader i tegl og tre.

Fargepaletten skal være varm og dempet.

Det tillates ikke glassrekkverk på utenpåliggende balkonger.

Innenfor felt BS tillates svalgang mot gårdsrom. Det skal være maks seks innganger fra svalgangen per etasje. Det tillates passering av inntil tre leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje.

Innenfor felt B tillates ikke svalgang.

I felt B mot o\_SF3, langs Østmarkveien, skal det etableres en buffersone mellom uteoppholdsareal og fortausareal på minimum en meters bredde. Arealet skal trappes ned og beplantes.

I overgangen mellom felt B og felt BS, mot Østmarkveien, skal det etableres en åpning i en etasje med minimum bredde på 5 meter.

### §3.8 Leilighetsfordeling

Minimum 50% av leilighetene skal ha tre eller flere oppholdsrom. Disse leilighetene skal være større enn 51m<sup>2</sup>. Maksimum 2% av leilighetene skal være ett-roms.

### §3.9 Uteoppholdsareal

Det skal tilrettelegges for leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for mennesker med ulike behov.

Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

Det skal etableres minimum ett felles drivhus.

### §3.10 Sentrumsformål

Det skal etableres en åpning i to etasjer i bebyggelse mot felt f\_T2.

Åpningen skal ha minimum bredde på 5 meter, og minimum høyde på 5 meter.

I første etasje, mot felt f\_T1, øst for åpning i bebyggelsen, tillates det etablert fellesareal for boligene.

I deler av første etasje mot felt f\_T2, tillates det etablert fellesareal for boligene.

Bebyggelsens første etasje, mot felt f\_T2, skal ha minimum 50 % vindusareal og minimum to innganger.

### **§3.11 Riving av eksisterende bygg**

Alle bygninger innenfor planområdet forutsettes revet.

### **§3.12 Støy**

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

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

Innenfor felt B skal uteoppholdsareal som skal medregnes i uteromsregnskapet ha Lden under 55dB.

## **§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§4.1 Adkomst**

Planområdet skal ha kjøreadkomst som vist med avkjørselspiler på plankart.

Adkomst til p-kjeller skal skje via f\_KV. Avkjøringer fra o\_KV2 skal kun være for utrykningskjøretøy og servicetransport.

### **§4.2 Kjøreveg**

Kjøreveg o\_KV 1, o\_KV2, o\_KV3 og f\_KV skal utformes som vist på plankartet.

Kjøreveg o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV3 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til teknisk plan, godkjent av Trondheim kommune.

### **§4.3 Sykkelveg**

Sykkelveg o\_SS1 og o\_SS2 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§4.4 Fortau**

Fortau o\_SF1, o\_SF2 og o\_SF3 skal utformes som vist på plankart.

Fortau o\_SF1, o\_SF2 og o\_SF3 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§4.5 Torg**

Torg f\_T2 skal utformes som en plass for rekreasjon med tilbud for alle aldersgrupper.

Innenfor felt f\_T2 skal det etableres trær og rotvennlig bærelag for disse.

Torg f\_T1 og f\_T2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

Innenfor felt f\_T1 skal det etableres en trerekke. Denne skal ha rotvennlig bærelag.

#### **§4.6 Annen veggrunn – grøntareal**

Annen veggrunn grøntareal o\_VG1 skal opparbeides med trerekke.

Annen veggrunn grøntareal o\_VG1, o\_VG2 og o\_VG3 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

#### **§4.7 Parkering**

Parkering for bil skal etableres i kjeller innenfor felt f\_PH på plankart under bakken. Denne skal være felles for hele planområdet.

Det skal avsettes minimum 0,3 og maksimum 0,5 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA bolig. Det skal etableres ladepunkter for el-bil på alle parkeringsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Før full utbygging av området tillates det etablering av midlertidig overflateparkering.

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

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

Minimum 10 % av plassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved hver inngang.

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

### **§5 HENSYNSSONER**

#### **§5.1 Nettstasjon**

Nettstasjon for forsyning av strøm til området skal etableres innenfor hensynssone nettstasjon - trafo.

Plasseringen skal godkjennes av netteier.

#### **§5.2 Sikringssoner frisikt**

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

#### **§5.3 BEVARING KULTURMILJØ**

Alle tiltak som berører trær, uteområder og bygningenes eksteriør skal utføres i samråd med byantikvaren.

### **§6 BESTEMMELSESOMRÅDER**

#### **§6.1 Bestemmelsesområde #1**

Bebyggelsen innenfor #1 skal ha formet tak med minimum tre møner.

#### **§6.2 Bestemmelsesområde #2**

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres rotvennlig bærelag for trerekke i Østmarkveien.

Det må sikres at VA-ledninger i Østmarkveien ikke kommer i konflikt med rotsone for trerekke.

### **§6.3 Bestemmelsesområde #3**

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal alle leiligheter i første etasje være gjennomgående. Den sørligste leiligheten skal være gjennomgående i alle etasjer.

### **§6.4 Bestemmelsesområde #4**

Det tillates ikke graving i grunnen som kan skade røtter til trær i allé innenfor bestemmelsesområde #4.

For å beskytte alleen i bestemmelsesområde #4 må det settes opp gjerde mot byggeområdet i anleggsfasen eller ved annet arbeid som kan bidra til å skade allétrærnes rotsystem.

### **§6.5 Bestemmelsesområde #5**

Bygget innenfor #5 skal ha formet tak med minst to møner.

### **§6.6 Bestemmelsesområde #6**

Bygget innenfor #6 skal ha formet tak med minst to møner.

### **§6.7 Bestemmelsesområder #7- #11**

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 277748, 277750, 277753, 277762 og 277763 som er markert som bestemmelsesområde nr. #7, #8, #9, #10 og #11 i plankartet. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

### **§6.8 Bestemmelsesområde #12**

Ved opparbeidelse av felt o\_KV3, o\_VG3, o\_SS2 og o\_SF2 skal det utarbeides en plan for sikring av trevegetasjon i anleggsperioden. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse gis. Trerøtter og krone skal ivaretas i anleggsfasen, i tråd med Trondheim kommunes gjeldende veileder for arbeid nær trær. Nødvendig beskyttelsesarbeid skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Landskapsplan skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

Edelløvtrær som fjernes skal erstattes på egnet sted innfor planområdet. Art og plassering skal bestemmes av grøntforvalter i Trondheim kommune i samråd med NTNU Vitenskapsmuseet, Ringve botaniske hage.

## **§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§7.1 Bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. 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, tabell 4, tilfredsstilles.

## **§7.2 Geoteknikk**

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.

## **§7.3 Støy**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

## **§7.4 Forurenset grunn**

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

## **§7.5 Vann og avløp**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge forprosjekt for vann og avløp for hele planområdet, godkjent av kommunen.

## **§7.6 Renovasjon**

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

## **§7.7 Material- og fargebruk**

Plan for fasadematerialer og fargebruk skal oversendes byantikvaren for uttalelse.

## **§8 REKKEFØLGEKRAV**

### **§8.1 Ferdigstillelse av uteareal**

Uteareal knyttet til de enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før boliger kan tas i bruk. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

### **§8.2 Opparbeidelse av veg, fortau og torg**

Før boliger mot o\_SF3 langs Østmarkveien tas i bruk, skal tilhørende andel av fortau o\_SF3 være ferdigstilt.

Før boliger mot o\_VG1 og f\_T1 tas i bruk, skal tilhørende andel av trekke være etablert. Planting kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

Felt f\_T2 og f\_T1 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor felt BS kan tas i bruk.

Felt o\_KV1 og o\_KV2 skal være opparbeidet før boliger tas i bruk.

Felt o\_VG2 skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.

Fortau o\_SF1 og sykkelveg o\_SS1 skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.

Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

### **§ 8.3 Avfallsløsning**

Avfallsløsning skal godkjennes av kommunen og være klar før boliger tas i bruk.

Det skal etableres automatisk pullert/veibom ved krysset Østmarkveien - Victoria Bachkes vei. Løsningen skal være klar før boliger tas i bruk.

Det tillates etablering av midlertidige avfallsløsninger ved trinnvis utbygging av området.

### **§ 8.4 Skolekapasitet**

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

### **§8.5 Planting av trær og etablering av sittebenk**

Planting av edelløvtrær og opparbeidelse av sideterreng skal ferdigstilles så fort årstiden tillater det etter at samferdselsanlegg, felt o\_KV3, o\_VG3, o\_SS2 og o\_SF2, er ferdigstilt. Sittebenk ved mur mot idrettsanlegget skal ferdigstilles samtidig med samferdselsanlegget.