



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210001

Arkivsak: **20/162**

DETALJREGULERING AV WEIDEMANNS VEI 27, 29, 31 OG 33, REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 07.09.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 20.10.2022

Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak : 27.10.2022

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter, datert 28.08.2018, senest endret 01.09.2022

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilknyttet infrastruktur.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_SVT1 og f_SVT2)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Parkeringskjeller/ -anlegg (f_SPH)

HENSYNSSONER

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Faresone, høyspent (H370)
- Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570)

BESTEMMELSEOMRÅDER

- #1, Gangforbindelse fra Sigurd bergs allé til Weidemanns vei
- #2, Fotgjengerkryssing over Weidemanns vei
- #3, Lekeplass
- #4, Naturområde uten terrenginngrep
- #5, Eksisterende kjeller

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Felles bestemmelser

3.1.1. Atkomst til boliger inntil planområdet

Eksisterende adkomster for boliger inntil planavgrensningen skal opprettholdes. Eiendommer gnr./bnr.: 410/300, 410/25 og 410/724, skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

3.1.2. Atkomst til felt B

Felt B skal ha atkomst som vist med piler på plankartet. Atkomst til parkeringskjeller, f_SPH, for felt B skal skje via felt f_SVT1.

3.1.3. Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA bolig eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Uteområdene skal oppleves grønne. Detaljert utomhusplan som viser materialbruk og beplantning skal følge søknad om igangsetting for boliger i felt B. Det skal plantes større busker og trær. Gode vekstforhold skal sikres. Utearealer på dekke over parkeringskjeller skal ha steder med jordoverdekning på minimum 0,8 meter der det plantes større busker og trær.

Alle boligene skal ha tilgang til uterom på balkonger eller terrasser på minimum 6 m².

3.1.4. Terrengbearbeiding og utearealer

Det tillates etablert skjæringer, fyllinger og trapper innenfor planområdet inntil 1,0 meter fra nabogrenser. Støttemurer med høyde 1,5 meter eller lavere kan plasseres innenfor planområdet inntil 1,0 meter fra nabogrenser. Støttemurer med høyde over 1,5 meter skal plasseres innenfor byggegrenser eller som angitt på plankartet.

Støttemurer mot Weidemanns vei skal opparbeides som en del av trappeløpet mellom bygg A og B, og bygg B og C. Støttemurer mot Weidemanns vei skal utformes med stedegen stein og skal ha samme formspråk og uttrykk som støttemur nordvest for Weidemanns vei 27.

Utformingen av støttemur mot Weidemanns vei skal forelegges antikvarisk sakkyndige, Byantikvaren, før relevant tillatelse gis.

Det skal legges til rette for beplantning på støttemurer mot gnr./bnr.: 410/318, 410/381 og 410/571. Plasseringen av støttemurer skal fremgå av utomhusplan.

Utearealer skal ha høy kvalitet med bruk av tradisjonelle naturlige materialer som tåler slitasje. Uteområdene skal oppleves grønne. Til byggesaken skal det medfølge en detaljert utomhusplan som viser materialbruk og beplantning. Det skal plantes nye trær.

3.1.5. **Støy**

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

- Det tillates etablert boenheter mot gul støysone (55 dB-65 dB). Alle boenheter mot gul støysone skal ha en stille side (<55 dB).
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under L_{den} 55dB.

§ 3.2 Boligbebyggelse (B)

3.2.1. **Rivning og vern**

Felt B skal brukes til boligbebyggelse.

Eksisterende bygg innenfor hensynssone H570 skal bevares.

Øvrige bygg og tilbygg innen planområdet tillates revet.

3.2.2. **Bruksareal**

Samlet bruksareal innenfor felt B skal ikke overstige 2 965 m² BRA.

Arealer til boder, parkering og innkjøringsrampe til parkeringskjeller, helt eller delvis under terreng med himling 1,5 meter eller lavere over ferdig planert terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. For eksisterende bygg som skal bevares, skal kjellerarealer, uavhengig av høyder mot omgivende terreng, ikke regnes med i grad av utnytting.

3.2.3. **Plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Balkonger tillates utkraget inntil 0,8 meter over byggegrenser.

Mot renovasjonsanlegg, f_BRE, skal balkonger holde en avstand på minimum 0,8 meter horisontalt og 11 meter vertikalt fra nærmeste nedgravde renovasjonscontainer.

Det tillates ikke balkonger på nordøstre fasade av bygg C og bygg D mot gnr./bnr.: 410/318 og 410/381.

3.2.4. **Høyde**

Bebyggelsen skal ikke overstige møne- og gesimshøyder som er vist på plankartet.

Ny bebyggelse skal ha formede tak. Bebyggelsen skal utformes med møneretninger som angitt på plankartet. Det tillates ikke svalganger.

3.2.5. **Utforming og materialbruk**

Ny bebyggelse skal ha trekledning og en variert fargesetting der hvert volum får én fargenyanse. Utstikkende bygningsdeler som takutstikk skal unngås. Balkongene skal være helt eller delvis trukket inn i bygningskroppen.

Nedre etasjer, inkludert parkeringskjeller med eksponerte vegger over terreng, kan utformes med samme materialer og samme utforming som støttemurer.

Utforming av fasader, material- og fargebruk på skal avklares med Byantikvaren.

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av relevant søknad om tillatelse. Inngang til parkeringskjeller skal oppleves som en naturlig del av utomhusanlegget, og utformes som port i bygning.

3.2.6. **Boligsammensetning**

Det tillates etablert inntil 30 boliger innenfor feltet B, med følgende sammensetning:

- Det skal ikke etableres ett-romsleiligheter innenfor planområdet.
- To-romsleiligheter skal utgjøre maksimum 30 prosent av boligene.
- Minimum 30 prosent av boligene innenfor planområdet skal være tre-romsleiligheter.
- Minimum 20 prosent av boligene innenfor planområdet skal være fire-romsleiligheter eller større.

Det skal være minimum 25 boliger innenfor felt B.

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

3.2.7. **Parkering**

Det skal anlegges mellom 0,5 og 0,8 biloppstillingsplasser per bolig/per 70 m² BRA bolig. Bilparkering skal legges i parkeringskjeller innenfor f_SPH. Det skal avsettes minimum to parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal anlegges minimum tre sykkelparkeringsplasser per bolig/per 70 m² BRA bolig.

Minimum 10 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være for transportsykler. Minimum 80 prosent av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs.

3.2.8 **Universell utforming**

Opparbeidede uteområder skal være tilgjengelig for alle boenheter.

§ 3.3 **Renovasjonsanlegg**

3.3.1 **Renovasjonsanlegg (f_BRE)**

Felt f_BRE skal benyttes til felles renovasjonsanlegg for alle boliger innenfor felt B.

Felt f_BRE skal ha nedgravde, bunntømte containere.

§ 4. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 **Felles bestemmelser**

Vegarealet skal opparbeides med inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet. Det skal, innenfor f_SVT1, etableres oppstillingsplass for renovasjonsbil for håndtering av nedgravde containere som angitt på plankart.

Langs grensen mellom f_SVT1 og o_SKV skal det settes ikke-avvisende kantstein som skille mellom offentlig kjøreveg og privat lomme for oppstillingsplass for renovasjonsbil.

§ 4.2 Offentlig samferdselsanlegg

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig.

Kjøreveg (o_SKV), fortau (o_SF) og annen veggrunn (o_SVG) skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

4.2.1 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

o_SVG skal tilsås og beplantes eller steinsettes. Dette gjelder ikke for areal avsatt til fotgjengerkryssing over Weidemanns vei innenfor bestemmelsesområde #3.

§ 4.3 Felles samferdselsanlegg

Feltet markert f_SVT1 på plankartet skal benyttes til oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy og atkomst til parkeringskjeller. Det tillates terrenginngrep som muliggjør opparbeidelse av oppstillingsplassen. Feltet skal være felles for alle boliger innenfor felt B. Felt f_SVT1 skal opparbeides med snøsmelteanlegg.

Felt f_SVT2 skal være felles for eiendommen gnr./bnr.: 410/318 og kan benyttes til del av avkjørsel for eiendom gnr./bnr.: 410/318.

§ 4.4 Parkeringskjeller/-anlegg (f_SPH)

Det skal oppføres parkeringskjeller for bil og sykkel, tekniske rom og boder for felt B innenfor f_SPH. Parkeringskjeller tillates eksponert med inntil 3,5 meter høyde mot felt f_BRE og f_SVT1 på plankartet. Parkeringskjeller i øvrige arealer skal plasseres under terreng med maksimalt eksponert høyde 1,0 meter.

§ 5. HENSYNSSONER

§ 5.1 Sikringssone, frisikt (H140)

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 5.2 Faresone, høyspent (H370)

Innen faresone for høyspentanlegg, H370, tillates det ikke lagt til rette for fast uteopphold eller oppføring av brennbare konstruksjoner.

§ 5.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Bebyggelse innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Dette gjelder også tilhørende støttemurer i naturstein.

Ved istandsetting, restaurering eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeuttrykk 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.

§ 6. BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 6.1 Gangforbindelse fra Sigurd Bergs allé til Weidemanns vei (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en gangforbindelse/snarvei felles for alle beboere i felt B mellom Sigurd Bergs allé og Weidemanns vei.

§ 6.2 Fotgjengerkryssing over Weidemanns vei (#2)

Fotgjengerkryssing over Weidemanns vei skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2 på plankartet. Gangareal, venteareal og siktforhold må ivaretas. Kantstein skal senkes ved kryssingsstedet.

§ 6.3 Lekeplass (#3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides nærlekeplass med adkomst for alle beboere i felt B. Lekeplass kan plasseres fritt innenfor bestemmelsesområdet og skal ha en minstestørrelse på 200 m².

§ 6.4 Naturområde uten terrenginngrep (#4)

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det ikke utføres terrengbearbeidinger, men det tillates tiltak knyttet til opparbeidelse av gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #1.

Eksisterende trær skal bevares.

§ 6.5 Eksisterende kjeller (#5)

Eksisterende kjeller skal kun benyttes som tilleggsareal som bod eller lignende.

§ 7. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Verneverdier

Det skal redegjøres for utforming, materialer og farger for bebyggelsen ved søknad om tiltak og antikvarisk sakkyndige, Byantikvaren, skal høres i byggesaken. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk sakkyndige, Byantikvaren, til uttalelse før godkjenning.

§ 7.2 Riving

Med søknad om tillatelse til rivning av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av bebyggelsen sitt eksteriør.

§ 7.3 Utomhusplan

Med søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av og materialbruk på vegger,

stigningsforhold, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, overvann, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

§ 7.4 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for blant andre publikum, tjeneste- og vareleveranser og utrykningskjøretøy, og vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

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 kapittel 6 i T-1442/2021 legges til grunn.

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse eller Strindheimtunnelen.

Tiltak som medfører sprenging skal godkjennes hos vegmyndighet for riksveger.

I forkant av sprengningsarbeidene må det utarbeides en plan for å utføre vibrasjonsovervåkning på omkringliggende bebyggelse.

Midlertidig anleggs- og riggområde for gjennomføringen av anlegget skal være innenfor privat område. Områdene istandsettes og tilbakeføres til regulert situasjon samtidig med ferdigstillelse av anlegget eller senest påfølgende sommersesong.

§ 7.5 Geoteknikk

Rapport fra geoteknikk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknikk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7.6 Deponi av overskuddsmasse

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 7.7 Vann og avløp

Overvann skal fordrøyes på egen grunn. Før igangsettingstillatelse gis skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune.

§ 7.8 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 7.9 Samferdselsanlegg

Teknisk plan for offentlige veganlegg, inkludert skiltplan som vurderer trafiksikkerheten for myke trafikanter til planområdet tilstøtende veier, skal følge igangsettingssøknad.

Adkomst til planområdet skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før brukstillatelse gis.

§ 7.10 Fjerning av svartelistede arter

Plan for fjerning av den svartelistede planten parkslirekne, innenfor Weidemanns vei 27, skal følge første søknad om igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt B, og være gjennomført før boligene får ferdigattest.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Skolekapasitet

Søknad om rammetillatelse for nye boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 8.2 Opparbeidelse av bebyggelse, anlegg og utomhusarealer

Brukstillatelse kan ikke gis før alle leke- og oppholdsarealer, fellesareal, gangveier og beplantning er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

Permanent avfallsløsning skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

§ 8.3 Offentlig trafikkanlegg

Offentlige veganlegg innen planområdet skal være opparbeidet som vist på plankartet, godkjent av Trondheim kommune, og være åpnet for offentlig trafikk før bebyggelsen kan gis ferdigattest.

§ 8.4 Felles trafikkanlegg og infrastruktur

Felles anlegg f_BRE og f_SVT1 skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, før bebyggelsen kan gis brukstillatelse.

Felles anlegg f_SKV og f_SVT2 skal være opparbeidet som vist på plankartet før bebyggelsen kan gis ferdigattest.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

Trondheim bystyre sitt vedtak 20.10.2022, sak 200/22:

Flertallsmerknad – MDG, Sp, SV, Ap, H, V, R, PP, KrF:

I prosessen rundt fremtidige reguleringsaker hvor riving og fjerning av eksisterende bygningsmasse inngår som en del av prosjektutviklingen ber bystyret om at de miljømessige aspektene av rivingen tydelig fremgår.

Bystyret ber om at kommunedirektøren i utgangspunktet alltid skal vurdere å bruke Begrepet demontering når bygg skal tas ut for å rydde plass til nye.

Demontert bygningsmasse skal i så stor grad som mulig tilbys det voksende ombruksmarkedet.

I så stor grad som mulig skal eksisterende bygningsmasse gjenbrukes på stedet som donorbygg til den nye bebyggelsen."