



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20090048

Arkivsak: 20/32187

Cecilienborgvegen 2 og del av Cecilienborgvegen, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.03.2023

Dato for godkjenning av Bystyret : 14.06.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart «på grunnen», datert 19.2.2020, sist endret 25.04.2023, og på plankart «over grunnen», datert 19.5.2020, sist endret 25.04.2023. Plankartene er merket SPARK studio AS, Plansmia AS og Henning Larsen.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av bolig, forretning, parkering med tilhørende anlegg. Planområdet reguleres til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (1110)

Bolig/Forretning/parkering/næring/tjenesteyting (1900)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Sykkelanlegg (2017)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

Kollektivholdeplass/kantstopp (2073)

Parkering (2080)

Annen banegrunn – tekniske anlegg (2023)

Hensynssoner

Frisikt

Bestemmelsesområder

1 Samlet uterom

2 Overbygd uteoppholdsarealer

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting framkommer av plankartet. Ved full utbygging skal det være minimum 10 boliger per dekar. Ved trinnvis utbygging skal det dokumenteres hvordan minimumskravet til 10 boliger per dekar kan oppfylles innenfor planområdet.

For arealer regulert til forretning/næring/tjenesteyting samt for det overbygde uteoppholdsarealet innenfor #2 med etasjehøyde over 3 meter skal bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

I tillegg skal det settes av maks 1900 m² BRA areal til boligformål på grunnen, for trapper, heiser, boder med mer tilhørende boligbebyggelsen over grunnen, som unntas fra beregning av utnyttelsesgrad.

§ 3.2 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal gis en arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til den verneverdige bebyggelsen på Marienborg. Fasadene i de tre nederste etasjene ut mot f_SKV skal inneha gode visuelle kvaliteter både når det gjelder materialvalg og belysning i seg selv, men også tilpasset opplevelse av gate og den tilgrensende bebyggelsen på Marienborg.

Fra utsiden skal kjelleretasjene se ut som flere ulike bygg, fargene og fasadematerialitet skal varieres. Næringsarealer skal etableres med aktive/åpne fasader i sin helhet vendt mot felles f_SKV, Cecilienborgvegen og forplassene /felles torg. Det skal etableres inngangspartier til boliger fra fortau og felles f_SKV.

§ 3.3 Trapper og forplasser

I henhold til vedlegg 1, *utomhusplan, datert 19.03.2019*, skal det skal etableres utvendige forplasser og trappeadkomster på terreng for gående både øst og vest for bebyggelsen. Trapp i vest skal gå fra f_SVT opp til Oslovegen, og skal bygges innenfor byggeformålet kombinert bebyggelse anlegg og f_SVT. Trappen med tilhørende forplasser i øst skal bygges fra felles kjøreveg f_SKV med adkomst til Osloveien og Cecilienborgvegen, og utformes med bymessig kvalitet. Trappene tillates plassert i arealene mellom byggegrenser for boliger og tilgrensende vegarealer.

§ 3.4 Parkering

Det skal være minimum 0,5 p-plasser for bil og minimum 2 for sykkel pr. boenhet eller pr. 70 m² BRA bolig. Pr. 100 m² BRA forretning skal det være maksimum 1,25 p-plasser for bil og minimum 2 for sykkel. Parkering løses i hovedsak i sokkel jfr. plankartet på grunnen.

Innenfor området f_SPA tillates parkering for vareleveranse, flyttebiler og renovasjon.

Det tillates inntil 250 innendørs parkeringsplasser for utleie.

§ 3.5 Renovasjon og avfall

Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssuganlegg, med tømmepunkt for renovasjonsbil tilknyttet f_SPA. Avfallsløsninger for forretning plasseres i parkeringsanlegget.

§ 3.6 Støy og luftkvalitet

Grenseverdier for støy i retningslinje T1442/2016, tabell 3, gjelder for planen. Det tillates boenheter i med fasade i gul og rød sone for støy opp til Lden 70dB, dersom de er gjennomgående, med minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vendt mot stille side. Alle boenheter skal ha tilgang på uteoppholdsareal med støynivå under Lden 55dB. Støy fra helikoptertrafikk til St. Olavs hospital godtas for uteoppholdsareal og vurdering av stille side.

Grenseverdier for luftkvalitet i retningslinje T1520/2012, tabell 1, gjelder for planen. Det tillates boenheter med fasade i gul luftforurensingssone dersom de er gjennomgående og med luftinntak vendt bort fra kilder for luftforurensing.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Bolig/Forretning/parkering/næring/tjenesteyting - på plankart merket *på grunnen*

På grunnen skal det anlegges parkering for biler, sykler, avfallsrom, boder, tekniske rom og gang/heisadkomster fra f_SF. Innkjøringen til p-anlegget skal ha fri høyde over 2 etasjer. I første etasje skal det sikres tilstrekkelig takhøyde for varelevering.

Det tillates maksimalt 1850m² BRA forretning/næring/tjenesteyting. Hovedinngangen til forretning/næring/tjenesteyting skal være i nederste sokkeetasje, fra fortau, f_SF. Varemottak skal være via parkeringsanlegget.

§ 4.2 Boligbebyggelse - på plankart merket *over grunnen*

4.2.1 Arealbruk og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor felt B1, B2, B3a-c og B4.

For boligene tillates det balkonger, utstikk for boliger og svalganger maks 1 meter over byggegrense fra og med 3. etasje, med unntak for bebyggelse som vender ut mot vest og øst.

Innenfor B1 skal det være minimum 3 ubebygde gjennomganger for gang- og sykkelpassasje mellom Oslovegen og uteoppholdsarealet i gårdsrommet, plassert i vest, sentralt og i øst. Passasje i vest skal ha minimum 2 meters bredde og være minimum 1 boligitasje høy. Passasje sentralt plassert på bebyggelsen skal være trinnfri, minimum 3 meter bred og minimum 1 boligitasje høy.

Det skal etableres minimum 930m² BRA til overbygd sykkelparkering og -verksted med adkomst fra Osloveien.

4.2.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøyder som er påført plankartet. Det tillates trapp- og heisrom på taket maks 70 cm over regulert gesimshøyde.

På takterrasser tillates det bod, levegger og pergola opp til 2.5 m over gesimshøyde, inntrukket minimum 2 meter fra gesims mot gårdsrom. Det tillates rekkverk og støyskjerm opp til 2 meter over gesimshøyde. Disse skal utformes som en naturlig forlengelse av ytterveggen når det kommer til utforming og materialvalg. Mot gårdsrom og felles samferdselsanlegg, må rekkverk trekkes inn 2 meter fra gesims.

4.2.3 Boligkvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til uterom enten på bakkenivå, balkong eller terrasser.

Det tillates svalganger kun for deler av boligene i B1 og B2. Svalgangene skal utgjøre maks halve lengden av bygningskroppene. Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig på samme etasje.

Det skal etableres møteplasser på svalgangene. Foran soveromsvinduer som vender mot svalgang skal gangarealet trekkes bort fra vinduer ved at det etableres åpning på minimum 60 cm mellom bygg og svalgang. Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg/gate.

4.2.4 Leilighetsfordeling

Maks 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms eller toroms leiligheter, maksimalt 10 % av boligene i planområdet tillates som ettromsleiligheter.

4.2.5 Uteoppholdsareal

Kravet til uteoppholdsareal er minst 30 m² uteareal per 100 m² BRA bolig eller per boenhet, hvorav minst halvparten skal være felles og plasseres i gårdsrommet.

Det skal etableres maks 1200m² takterrasser. Takterrasser skal utformes slik at de gir minst mulig innsyn til de private uteoppholdsarealene. Takterrasser med tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet kan medregnes i uteromsregnskapet.

Areal som benyttes til parkering og boder med mer over grunnen, areal på grunnen, samt de utvendige trappeadkomstene, øst og vest for bebyggelsen unntas fra beregningsgrunnlaget for beregning av uteoppholdsarealer for boligene.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

f_SKV er felles for eiendommene gnr/bnr. 94/4, 94/43 og 94/330.

§ 5.2 Annen veggrunn og teknisk infrastruktur

Innenfor arealformålene annen veggrunn tekniske anlegg tillates etablering av teknisk infrastruktur.

§ 5.3 Avkjørsler

Avkjørsel til parkeringsanlegg og forretning/næring/tjenesteyting skal etableres som vist på plankartet. Avkjørselen skal utformes og dimensjoneres for stor lastebil.

Opparbeidelse av avkjørsel og f_SKV skal utformes og dimensjoneres for semitrailer for atkomst til gnr/bnr 94/43 i øst.

§ 5.4 Kollektivholdeplass/kantstopp buss

Kollektivholdeplass skal etableres som kantstopp buss som vist på plankartet.

§ 5.5 Annen banegrunn

Arealet annen banegrunn er sideareal for jernbane.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisikt

I frisiktsoner tillates det ikke tiltak i høyde over 0,5 m.

§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1 og #2 Uteoppholdsareal på bakke

Arealet innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 skal være felles uteoppholdsareal på bakken for alle boligene innenfor planområdet. Bestemmelsesområde #2 skal ha en frihøyde på minimum 6 meter.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det legges ved overordnet, kotesatt utomhusplan. Ved søknad om igangsetting skal det legges ved en detaljert høyde- og kotesatt plan i målestokk 1:500 for byggeprosjektet. Planen skal vise bebyggelsens plassering, forplassene foran næringsareal og mot krysset Osloveien/Cecilieborgvegen, forstøtningsmurer, vegger, trapper, parkering for sykler på bakkenivå, plassering og utforming av lekeplasser, uteoppholdsareal, møblering, beplantning, fallforhold og materialbruk. Lekeplasser for småbarn skal plasseres med gode solforhold og etableres i det indre gårdsrommet.

I tillegg skal det følge en utomhusplan takplan for felles og private oppholdsareal, møblering, beplantning, fallforhold og materialbruk.

§ 8.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Boliger kan ikke tas i bruk før offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er opparbeidet i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

Felles kjøreveg f_SKV mellom parkeringshus og verkstedhallen, fortau f_SF og parkering f_SPA, skal opparbeides med fast dekke som vist på plankartet før boliger kan tas i bruk.

Av trafiksikkerhetshensyn skal det etableres automatgrind i vest i f_SKV, ved innkjøring til Bane NOR's eigedom, gnr/bnr 94/43. Endelig plassering av automatgrind avtales med Bane NOR før tillatelse til tiltak kan gis.

Det skal etableres lastesone for større kjøretøy langs f_SKV i vest, i tilknytning til eksisterende verkstedhall tilhørende Banen NOR og ventesone for semitrailere ved avkjørselen i øst, før tillatelse til tiltak kan gis.

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal tekniske anlegg i/under grunnen tilhørende Bane NOR ivaretas, eventuelt flyttes til ny lokasjon godkjent av Bane NOR.

Oljeutskillere som ligger under grunnen i hjørnet ved forplassen til forretning, skal sikres drift ved utbygging av planområdet før tillatelse til tiltak. Arealene ved forplassen skal opparbeide og møbleres med utgangspunkt i sikker tømming av oljeutskillerne samt ved evt. behov for justert plassering av dem.

§ 8.3 Vann og avløp

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for vann og avløp godkjent av Trondheim kommune.

Eksisterende septiktank som ligger i felles kjøreveg f_SKV, tilhørende Bane NOR, skal graves opp og avløpsledninger fra verkstedhallen koples sammen med avløpssystemet under grunnen i felles kjøreveg f_SKV.

Før boliger kan tas i bruk skal vann- og avløpsnettets samt løsninger for tilstrekkelig slokkevann og overvannshåndtering være opparbeidet og i samsvar med godkjent VA-plan.

Midlertidige løsninger for vann og avløp skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 8.4 Renovasjon

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for renovasjonsløsning godkjent av Trondheim kommune.

Hvis ny boligbebyggelse tas i bruk før løsninger for permanent avfallsløsninger er ferdigstilt, kan midlertidig avfallsløsninger benyttes. Midlertidig løsning for renovasjon skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 8.5 Opparbeidelse av uteoppholdsareal og utvendige trappeadkomster

Uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før boliger kan tas i bruk.

Dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong kan beplantning utsettes til senest påfølgende vår.

Uteoppholdsareal innenfor bestemmelsesområde #2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen over bestemmelsesområdet.

Det skal etableres utvendige trapper og forplasser i tråd med § 3.3 før boliger kan tas i bruk.

§ 8.6 Parkering

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende utbyggingstrinnet, som redegjør for hvordan parkeringsdekningen for biler og sykler oppfylles. Parkeringsplanen skal også redegjøre for plassering og dimensjonering av parkeringsplasser for bevegelsehemmede, samt ivareta egne gangadkomster ut av p-anlegget på bakkenivå tilpasset nærhet til butikk/næringsareal/tjenesteyting og ganglinjer i retning St.Olavs hospital.

§ 8.7 Forurenset grunn

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 8.8 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

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-1442/2016, legges til grunn.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, etc. samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene. For all istandsetting etter byggeplass, anleggstrafikk, kabel- og ledningsanlegg som berører offentlig veganlegg (fortau, gang-/sykkelveg) skal det søkes om teknisk plangodkjenning av Trondheim kommune.

Ved utarbeidelse av søknader om igangsettingstillatelse skal utbygger også få utarbeidet faseplaner som ivaretar Bane NOR Eiendom sine behov i anleggsperioden, som skal godkjennes av Bane NOR Eiendom.

Ved håndtering og flytting av masser skal evt. fremmede arter kartlegges, håndteres og destrueres på en slik måte at arter og frø ikke overlever og spres.

§ 8.10 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for byggetiltak skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis og i samsvar med overordnet geotekniske rapporter og 3. partskontroll som følger plan. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.11 Skole- og barnehagekapasitet

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for etablering av nye boliger før det er dokumentert at det er tilstrekkelig skole – og barnehagekapasitet i området.

§ 8.12 Støy

Nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.

§ 8.13 Luftkvalitet

Før igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for å oppnå luftkvalitet på fasader og uterom.

Luftinntak til boliger med tilhørende anlegg samt forretning skal plasseres slik at de vender bort fra Osloveien i sør og vest. Det skal beplantes mot Osloveien i vest. Tiltak for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet skal være gjennomført før bebyggelsen kan tas i bruk.

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

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

1. *Utomhusplan, datert 19.03.2019*