



## Gildheimsvegen 10A, 10B og 12, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.02.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 27.04.2023

Dato for endring etter bystyrets vedtak : 04.05.2023

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 24.09.2021, senest endret 04.05.2023.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Utbyggingen skal kunne skje i flere byggetrinn, og alle eiendommene innenfor planområdet skal sikres god bokvalitet uavhengig av når de bygges ut. Planen skal sikre gode felles uterom med gode overganger og sammenhenger med naboeiendommene i øst og sør.

Området reguleres til:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (BB1, BB2 og BB3)
- Uteoppholdsareal (f\_BUT)

#### SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørveg (o\_SKV1, o\_SKV2)
- Fortau (o\_SF)
- Gang-/sykkelveg (o\_SGS)
- Sykkelanlegg/sykkelveg (o\_SS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG1 – o\_SVG4)
- Parkeringshus/-anlegg (f\_PH1 og f\_PH2)

#### HENSYNSSONER

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Infrastruktursone, offentlig ledningsnett (H410\_1 – H410\_4)

#### BESTEMMELSESONRÅDE

- Midlertidig renovasjonsanlegg #1

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1 FELLES BESTEMMELSER

### §3.1.1 Adkomst

Eiendommene skal ha adkomst som vist med piler på plankartet.

Adkomst til f\_PH1 skal skje via felt o\_SKV2.

Adkomst til f\_PH2 skal skje via felt o\_SKV2 og parkeringskjeller f\_PH1.

### § 3.1.2 Plassering av bebyggelsen

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart på grunnen med følgende presiseringer og unntak:

- Verandaer, balkonger og terrasser tillates å gå inntil 2,0 meter utover byggegrensene, men må plasseres innenfor formålsgrenser for boligformål.
- For felt BB1 tillates ovennevnte konstruksjoner å gå inntil 2,5 m utenfor byggegrenser på sørsiden av bygget, men innenfor formålsgrensen.
- Mot offentlig fortau o\_SF må balkonger/verandaer utenfor byggegrenser ha en fri høyde på minimum 2,5 meter over terreng.
- Hvor konstruksjoner ligger innenfor hensynssoner H410\_1 - H410\_4 skal de plasseres i henhold til bestemmelser gitt i § 5.2.

Kjellere skal plasseres innenfor formålsgrenser for parkeringshus/-anlegg angitt på plankart under grunnen.

### §3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Svalganger tillates ikke.

Det tillates ikke veranda eller balkonger øst for BB2 og vest for BB3.

### §3.1.4 Terrengebearbeiding

Naturlige overganger skal tilstrebes. Støttemurer med høyde inntil 1,0 meter kan plasseres i området f\_BUT sør for bygg i felt BB1 samt i området mellom bygg i feltene BB2 og BB3.

Plassering av eventuelle støttemurer skal fremgå av utomhusplan.

### § 3.1.5 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt og som åpen løsning innenfor planområdet og føres til private fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveger.

### § 3.1.6 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig eller pr. boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal for beboere i alle aldersgrupper. Uterom kan bygges gradvis ut etter krav til uteoppholdsareal for hvert byggetrinn, jf. rekkefølgekrav § 8.3.

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

Naturlige ledelinjer skal tilstrebes.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt minimum 0,6 m, slik at området kan beplantes med variert og flersjiktet vegetasjon.

Beplantning skal etableres slik at den har en skjermende effekt mot fremherskende vindretning (sørvestavind) i sommerhalvåret.

Ved beregning av krav til uteoppholdsareal basert på bruksareal (BRA bolig) skal bruksareal helt eller delvis under terreng (med unntak av boder) ikke inngå i beregningsgrunnlaget. Overbygget rampe til parkeringskjeller skal ikke regnes med som grunnlag for beregning av krav til uteoppholdsareal.

Alle boliger skal ha tilgang til privat uteareal i form av enten markterrasse, takterrasse, balkong eller veranda.

### §3.1.7 Parkering

Det skal anlegges minimum 0,5 og maksimum 0,8 biloppstillingsplasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA bolig eller pr. boenhet.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal avsettes for forflytningshemmede.

Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal ikke ligge lengre enn 25 meter fra nærmeste hovedinngang og/ eller heisrom.

Bilparkering skal legges i kjeller som vist på plankart under bakken.

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

Minimum 7% av sykkelplassene skal være for transportsykler. Minimum 80% av parkeringsplassene for sykkel skal etableres innendørs eller under tak.

Ved beregning av parkeringskrav basert på bruksareal (BRA bolig) skal overbygget rampe til parkeringskjeller ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

### §3.1.8 Renovasjon

Bebyggelsen skal tilkoble seg stasjonært søppelsuganlegg som regulert i plan r20170034.

Dersom tilkobling til søppelsuganlegget ikke er mulig når bebyggelsen tas i bruk, tillates det å plassere midlertidig renovasjonsanlegg med overflatecontainere innen felt o\_SVT og bestemmelsesområde #1.

Nedkast til avfallssug kan være felles for feltene BB1, BB2 og BB3. Nedkast skal være universelt utformet og plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinngangene.

### § 3.1.9 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder.

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

- Boenheter med støynivå  $L_{den}$  mellom 55 og 60 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom eller soverom kan plasseres.
- Boenheter med støynivå  $L_{den}$  mellom 60 og 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom skal plasseres.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under  $L_{den}$  55dB.

### §3.1.10 Fjernvarmeanlegg

Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.

### §3.1.11 Utomhusplan

Med første søknad om tiltak for oppføring av ny bebyggelse skal det foreligge en overordnet, kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, trapper, forstøtningsmurer, hovedgrep for uteareal, leke- og oppholdsareal, brannoppstillingsplasser, snuplass, overvannshåndtering, beplantning, sykkelparkering, avfallshåndtering, eventuelt midlertidig renovasjonsanlegg og vinterbruk med snølagring. Utomhusplanen skal redegjøre for hvordan uteareal terrengmessig møter tiliggende uterom utenfor planområdet. Gangstier skal påføres stigningsgrad.

Planen må dokumentere at kvalitative og kvantitative krav til uteoppholdsareal tilfredsstilles for planområdet samlet. Planen skal også vise inndeling for trinnvis opparbeidelse av uteoppholdsarealet.

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak for oppføring av bebyggelse skal detaljert utomhusplan i egnet målestokk foreligge. Denne skal også vise planlagt bebyggelse, inklusive førsteetasjeplan, belysning, møblering, materialvalg, dekker og hvordan universell utforming er ivaretatt.

#### § 3.1.12 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, fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Planen skal redegjøre for andre samtidige anleggsområder i nærheten og hvorvidt disse kan påvirke anleggsfasen og om felles anleggsveger o.l. kan benyttes.

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, kapittel 6, tilfredsstilles.

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 og eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, som fortsatt skal stå.

Naboer skal varsles om enkelttiltak som kan medføre miljømessige konsekvenser for omgivelsene.

### §3.2 BOLIGBEBYGGELSE (BB1, BB2 OG BB3)

#### §3.2.1 Felter BB1, BB2 og BB3 skal brukes til boligbebyggelse.

Eksisterende bygg og konstruksjoner innen planområdet tillates revet.

#### §3.2.2 Bruksareal innen felter BB1, BB2 og BB3 skal ikke overstige:

- BB1: 1475 m<sup>2</sup> BRA
- BB2: 1178 m<sup>2</sup> BRA
- BB3: 871 m<sup>2</sup> BRA

Arealer helt eller delvis under terreng (med unntak av boder) og med himling 1,0 meter eller lavere over ferdig planert terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§3.2.3 Bebyggelsens maksimale gesimshøyder er angitt på plankartet.

Møner tillates ikke over regulerte maksimale gesimshøyder. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha maksimal gesimshøyde på 0,8 meter over regulerte gesimshøyder. Tekniske installasjoner kan dekke maksimum 10% av takflaten med tilbaketrekning fra gesims på minst 2 m.

§3.2.4 Det tillates inntil 54 boenheter innenfor planområdet. Boenhetene skal fordeles slik:

- BB1: 12-23 boenheter
- BB2: 9-18 boenheter
- BB3: 8-13 boenheter

§3.2.5 Maksimum 8% av alle leilighetene innen planområdet kan være ettroms leiligheter.

Tre- og fireroms leiligheter skal til sammen utgjøre minimum 45 % av leilighetene. Minst fire av ett- eller toroms-leilighetene skal ligge i BB3.

- Ettroms leiligheter skal være på minimum 28 m<sup>2</sup> BRA.
- Toroms leiligheter skal være på minimum 32 m<sup>2</sup> BRA.  
Minst 1/3 av alle toroms leiligheter skal være på minst 42 m<sup>2</sup> BRA.
- Treroms leiligheter skal være på minimum 50 m<sup>2</sup> BRA.  
Minst halvparten av alle treroms leiligheter skal være på minimum 60 m<sup>2</sup> BRA.
- Fireroms leiligheter skal være på minimum 75 m<sup>2</sup> BRA.

Ved søknad om rammetillatelse for første byggetrinn skal det forelegges en oversikt som viser mulig leilighetsfordeling for resterende byggetrinn.

§3.2.6 I felt BB2 skal rampen til parkeringskjeller plasseres øst i bygget, som angitt med avkjørsel på plankartet.

§3.2.7 Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot øst eller nord. Ensidig vestvendte leiligheter tillates ikke innenfor felt BB3.

### §3.3 UTEOPPHOLDSAREAL (f\_BUT)

§3.3.1 Felles uteoppholdsareal f\_BUT skal være felles for alle boliger i felt BB1, BB2 og BB3. Dette gjelder også for eneboligen i felt BB3, så lenge den er i bruk.

§3.3.2 Felt f\_BUT skal gis gode og trinnfrie overganger mot felles uteområde i reguleringsplan r20190010 i øst. Det tillates ikke satt opp innhegning eller gjerde omkring felt f\_BUT mot reguleringsplan r20190010 i øst.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### §4.1 OFFENTLIGE SAMFERDSELSANLEGG

Arealer merket o\_ på plankartet skal være offentlige.

§4.1.1 Kjøreveg (o\_SKV1, og o\_SKV2)

Kjøreveg merket o\_SKV2 skal brukes som snuhammer for kjøretøy i Gildheimsvegen. Felt o\_SKV2 tillates brukt til oppstilling av renovasjonsbil.

#### §4.1.2 Gang- og sykkelveg (o\_SGS)

Feltet merket o\_SGS skal tilpasses møte med ny sykkelveg (o\_SS).

#### §4.1.3 Sykkelanlegg/sykkelveg (o\_SS)

Offentlig sykkelveg merket o\_SS skal i sør kobles sammen med regulert sykkelveg i plan r20170034.

#### § 4.1.4 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)

Før o\_SVG 2 etableres må kjøreadkomst fra avkjørsel i nord til hovedinngang til Gildheimsvegen nr. 17, gnr/bnr 4/33, være opparbeidet.

### §4.2 FELLES PARKERINGSKJELLER/-ANLEGG (f\_PH1 og f\_PH2)

Innkjøring til parkeringskjeller skal ha høyde på minimum 2,6 meter. Fri høyde på 2,6 meter skal etableres helt frem til og med parkeringsplassene for forflytningshemmede.

Feltene f\_PH1 og f\_PH2 skal nyttes til parkering, boder, tekniske rom.

Det skal være felles adkomst til begge parkeringskjellerne.

Felt f\_PH1 skal være felles for alle boliger i felter BB1 og BB2.

Felt f\_PH2 skal være felles for alle boliger i felt BB3.

## §5 HENSYNSSONER

### §5.1 SIKRINGSSONE, FRISIKT (H140)

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthinder høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

### §5.2 INFRASTRUKTURSONE, OFFENTLIG LEDNINGSNETT (H410\_1 – H410\_4)

Det tillates ikke tiltak i hensynssoner for offentlig ledningsnett (H410) som hindrer drift og vedlikehold av eksisterende ledninger.

Balkonger eller andre konstruksjoner som krager ut over hensynssoner (H410\_1 - H410\_4) kan tillates forutsatt fri høyde på minimum 7,0 meter over terreng.

Eventuelle bygge- og anleggstiltak innenfor sikringssonene skal godkjennes av Trondheim kommune.

Dersom ledningsstrekke ikke lenger skal være i bruk frafaller hensynssonene:

Sonene H410\_1 og H410\_2 gjelder overvannsledninger.

Sonene H410\_3 og H410\_4 gjelder avløpsledninger.

Innenfor hensynssoner H410\_1 og H410\_2 tillates ikke oppført konstruksjoner/bygg.

Innenfor hensynssoner H410\_3 og H410\_4 kan det tillates oppført konstruksjoner/bygg forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

- Konstruksjoner dypfundamenteres; dvs. at fundamenter må ligge på dybde med bunnledninger eller dypere. Ved dypfundamentering tillates fundamentering inntil 2 meter inn i hensynssonen. Dypfundamentering skal være godkjent av Trondheim kommune som ledningseier.
- Dersom Trondheim kommune (som ledningseier) ikke godkjenner dypfundamentering må berørte ledninger legges om, eller bygg legges utenfor hensynssonene H410\_3 og H410\_4.

## **§6 BESTEMMELSESONMRÅDER**

### **§6.1 BESTEMMELSESONMRÅDE #1**

Området merket med #1 i plankartet skal sikre adkomst for renovasjonsbil og midlertidig renovasjonsløsning med overflatebaserte containere.

Bestemmellesområdet opphører når boligene i planområdet har koblet seg på det stasjonære, sentrale avfallssuganlegget (regulert i plan r20170034). Påkobling skal skje senest innen tre måneder etter at dette stasjonære søppelsuganlegget er tatt i drift.

## **§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING /DOKUMENTASJON**

### **§7.1 RENOVASJON**

Plan for tilkobling til sentralt søppelsuganlegg og plan for midlertidig renovasjonsløsning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for første byggetrinn kan gis.

### **§7.2 GEOTEKNIKK**

Geoteknisk prosjektering må være ferdigstilt før igangsettingstillatelse kan gis.

Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§7.3 FORURENSET GRUNN**

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

### **§7.4 VANN, AVLØP OG FJERNVARME**

Før igangsettingstillatelse for boligbygg kan gis skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune. Teknisk plan for vann og avløp skal også vise påkobling til fjernvarmenettet i Gildheimsvegen. Teknisk plan for fjernvarme skal godkjennes av eier av fjernvarmenettet.

Dersom det søkes om oppføring av konstruksjoner/bygg innenfor hensynssoner H410\_3 og H410\_4 (jf. § 5.2), må det foreligge kommunal godkjenning av dypfundamentering eller plan for omlegging av berørt spillvannsledning, før det kan gis rammetillatelse.

### **§7.5 OFFENTLIGE TRAFIKKANLEGG**

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for nye boliger kan gis.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **§8.1 SKOLEKAPASITET**

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak for boliger skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

## **§8.2 SKOLEVEG**

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert ny skoleveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen, etter plan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

## **§8.3 UTOMHUSAREALER**

Uteoppholdsareal, som medregnes i uteromsregnskapet for det enkelte byggetrinnet, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen for respektive byggetrinn kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsareal utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

## **§8.4 TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Nødvendige tekniske anlegg – herunder VA, avfallssug med rørføringer forberedt for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg og eventuelt midlertidig renovasjonsanlegg – skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før brukstillatelse for ny boligbebyggelse kan gis.

Nettstasjon skal være etablert og i drift før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Før bebyggelsen kan tas i bruk må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på slokkevann.

## **§8.5 OFFENTLIGE TRAFIKKANLEGG**

Offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være opparbeidet som vist i plankartet, etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpnet for offentlig trafikk før brukstillatelse til bebyggelsen kan gis.

## **Flertallsmerknad i bystyrevedtak**

Bygningen i BB2 i plankartet justeres, ved at femte etasje trekkes inn 2,37 meter fra øst og utvides med inntil 1,5 meter mot nord. Trapp og heisrom forblir uendret. Bestemmelse §3.2.2 endres til at bruksareal innen felt BB2 ikke skal overstige 1178 m<sup>2</sup>.

Plankart og bestemmelsene rettes av administrasjonen i henhold til ovennevnte etter bystyrets vedtak.