



## Munkvollvegen 67, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.03.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 25.05.2023

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på og under grunnen merket YME Arkitekter, datert 04.03.2022, sist endret 28.02.2023.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B)
  - Renovasjonsanlegg (f\_BRE)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjørveg (o\_SKV)
  - Fortau (o\_SF)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVT)
  - Parkeringshus/anlegg (f\_P)
- Hensynssoner
  - Frisikt (H140)
- Bestemmelsesområder
  - Høyder (#1)

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en overordnet utomhusplan. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse og første etasjeplan, eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, hovedgrep for uteareal, beplantning, sykkelparkering, avfallshåndtering, vinterbruk med snølagring, oppholdsareal og tilpasning mot omkringliggende situasjon. Den skal vise prinsipper for renovasjon, sykkelparkering, brannoppstillingsplasser og overvannshåndtering. Gangstier skal påføres stigningsgrad.

Planen må dokumentere at kvalitative og kvantitative krav til uteoppholdsareal tilfredsstilles for planområdet.

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak for oppføring av bebyggelse skal detaljert utomhusplan foreligge. Denne skal også vise belysning, møblering, materialvalg, dekker og hvordan universell utforming ivaretas.

### **3.2 Renovasjon**

Det skal etableres avfallsløsning for nye boliger innenfor felt f\_BRE. Det skal oppføres bod for avfallsbeholderne innenfor felt f\_BRE.

Det kan etableres sykkelparkering innenfor felt f\_BRE.

### **3.3 Bebyggelsen**

Innenfor felt B skal det etableres rekkehus og tomannsboliger.

### **3.4 Grad av utnyttning**

Samlet bruksareal BRA innenfor planområdet skal ikke overstige 1350 m<sup>2</sup>. Areal helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i BRA. Dette inkluderer også bodareal under bakken.

Det skal etableres maksimalt ni boenheter.

### **3.5 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser i felt B vist på plankartet.

Balkonger og overbygde inngangspartier til boligene, tillates etablert inntil 1 meter ut over byggegrensene. Takopplett mot Munkvollvegen tillates etablert inntil 0,8 meter ut over byggegrense.

Det tillates etablering av murer, terrasser og utvendige trapper utenfor byggegrenser inntil 1,5 meter fra eiendomsgrenser. Langs Munkvollvegen tillates det i eiendomsgrensen mot gnr/bnr 97/429 etablert mur med en høyde på inntil 1,8 meter samt trapper i nødvendig utstrekning for å løse høydeforskjell mot tilgrensende eiendommer.

### **3.6 Bebyggelsens høyde**

Maksimal mønehøyde er angitt på plankartet. Alle tak skal utformes som saltak, med ulik takvinkel på hver side av mønet. Takvinkel skal være minimum 16,5 grader og maksimalt 36 grader.

### **3.7 Utforming, material- og fargebruk**

Med unntak av tomannsbolig i sør, kan hver boenhet ha et takopplett med en maksimal innvendig bredde på 2,3 meter.

Bebyggelsen skal ha enhetlig materialbruk, og god visuell kvalitet i form av detaljering, farge- og materialbruk. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden.

Inngangsplanet i bebyggelse langs Munkvollvegen skal trappes slik at hver boenhet kan ha direkte adkomst fra fortau langs Munkvollvegen.

### **3.8 Boligsammensetning**

Minimum 30 % av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet privat uteareal.

### **3.9 Uteoppholdsareal**

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal i form av markterrasse. Boenheter i rekkehus mot Munkvollvegen skal ha private forhager mot veien.

Ubebygde areal innenfor felt B skal benyttes som felles uteområder for boligbebyggelse innenfor feltet. Det skal tilrettelegges for leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov. Interne gangforbindelser og kjøreareal skal utformes med permeable overflatematerialer.

Ved revegetering skal det plantes stedegne arter. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor felles uteoppholdsareal skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Det skal plantes minimum fem løvtrær innenfor planområdet. Ny beplantning skal sikres tilstrekkelig jordvolum. Det skal etableres hekk i eiendomsgrensen mellom Munkvollvegen 67 og 69.

### **3.10 Riving av eksisterende bygg**

Bygninger innenfor planområdet forutsettes fjernet.

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

### **4.1 Adkomst**

Planområdet skal ha kjøreadkomst fra Munkvollvegen som vist på plankartet.

### **4.2 Kjøreveg**

o\_SKV skal ha en bredde på 5 meter. Helt nord i planområdet skal veien tilpasses eksisterende veibredde.

### **4.3 Fortau**

o\_SF skal en bredde på 2,5 meter.

### **4.4 Annen veggrunn - teknisk anlegg**

Innenfor o\_SVT skal det etableres trapp ned til eiendom gnr/bnr 97/429. Det tillates etablering av støttemurer med rekkverk innenfor feltet.

### **4.5 Parkering**

Bilparkering skal etableres i kjeller innenfor felt f\_P på plankart under grunnen. Det skal avsettes minimum 0,8 og maksimalt 1 bilparkeringsplass per boenhet.

Minimum 1 av parkeringsplassene skal være HC-parkering med minimum 2,3 meter fri høyde i kjørebane frem til og over HC-parkeringsplass.

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. 10 % av disse skal være tilrettelagt med tilstrekkelig areal for transportsykler eller lignende. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak, og samtlige parkeringsplasser for transportsykler eller lignende skal plasseres innendørs.

## **§ 5 HENSYNSSONE**

### **5.1 Frisikt**

Det skal etableres frisiktsoner som vist på plankart. Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende gjenstander over 50 cm.

## **§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **6.1 Høyder**

Innenfor bestemmelsesområde #1 er det angitt maksimal byggehøyde for et tilbygg langs Munkvollvegen. Innenfor området tillates det etablering av rekkverk på inntil 1 meter over angitt byggehøyde. Rekkverk skal utformes som en forlengelse av vegglivet på bygningsvolumet det ligger inntil.

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres trapp og løfteplattform fra parkeringskjeller.

Boenhet som grenser mot bestemmelsesområdet kan ha uteoppholdsareal på taket til trapperommet.

## **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **7.1 Utomhusplan**

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak kan igangsettes.

### **7.2 Bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal minimum redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, fremkommelighet og orienterbarhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal også inneholde en beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til riving, anleggsvirksomhet og massetransport. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Lager for materialer og utstyr skal håndteres innenfor planområdet.

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, tilfredsstillende. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyyende arbeid må følges.

### **7.3 Støy**

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følge søknad om rammetillatelse. Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 skal gjelde. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå > 55 dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom (soverom, stue eller kjøkken) med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå > 60 dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer > 65 dB på fasade fra alle støykilder.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

### **7.4 Teknisk infrastruktur - vann og avløp**

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge plan for vann og avløp, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen tomt. Overflatevann fra naboeiendommer i vest skal infiltreres i regnbed eller føres til fordrøyningsmagasin.

### **7.5 Teknisk infrastruktur - renovasjon**

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge plan for avfallshåndtering, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **7.6 Offentlig samferdselsanlegg**

Før igangsettingstillatelse kan gis skal offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet, og tilknytninger, være teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal løsning for sammenkobling av eksisterende gangveg og sykkelveg langs Byåsveien med nytt fortau langs Munkvollvegen teknisk godkjennes av Trøndelag fylkeskommune som vegeier. Tiltakene krever at det inngås en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune.

### **7.7 Skolekapasitet**

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

### **7.8 Geoteknisk prosjektering**

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **8.1 Ferdigstillelse av uteareal**

Uteareal skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

### **8.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og trapp**

Felt o\_SKV, o\_SF og o\_SVT, med tilhørende murer og trapp ned til eiendom gnr/bnr 97/429, skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

### **8.3 Etablering av avfallsløsning**

Avfallsløsningen skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

### **8.4 Fortau**

Det skal etableres en kobling mellom o\_SF og eksisterende fortau på vestsiden av Byåsveien, i tråd med gjeldende vegnormaler, før ferdigattest kan gis.

Signatur