



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210036

Arkivsak:2023/8463 (20/215)

## Nardovegen 10, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.06.2023

Dato for godkjenning av Bystyret : 19.10.2023

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, plankart 1 av 2 (regulering på grunnen) datert 16.12.2021, senest revidert 16.5.2023, og plankart 2 av 2 (regulering over grunnen), datert 16.12.2021, 20.4.2023.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bolig, samt areal for forretning, tjenesteyting og parkering.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Renovasjonsanlegg (BRE)

Uteoppholdsareal (BUT)

Forretning/tjenesteyting/parkering (F/T/P)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (SKV)

Fortau (SF)

Gatetun (SGT)

Gang-/sykkelveg (SGS)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Bestemmelsesområde

#1 Kjeller

#2 Vendehammer

#3 Bro mellom bygg

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### §3.1 Fellesbestemmelser

##### 3.1.1 Energiforsyning

Innenfor feltet F/T/P kan det etableres nettstasjon. Nettstasjonen skal etableres integrert i bebyggelsen. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

##### 3.1.2 Fjerning av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet skal rives.

### 3.1.3 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 18 200 m<sup>2</sup>.

### 3.1.4 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med et bymessig uttrykk. Det skal være variasjon i høyder, materialer og fasadeliv.

Inngangsparti skal være tydelig markert i fasaden i form av materialbruk og med sprang i fasadeliv.

### 3.1.5 Tiltak utenfor formålsgrenser

Trapper i terreng, støttemurer, overdekket sykkelparkering, utvendige rømningstrapper, ramper og trapper for adkomst til bygg, samt andre, liknende mindre konstruksjoner tillates plassert utenfor formålsgrensene, såfremt de ikke begrenser åpenheten mellom prosjektet og områdene rundt vesentlig eller hindrer ferdsel. De skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

### 3.1.6 Renovasjon

Bebyggelsen skal ha tilgang til rom for farlig avfall.

### 3.1.7 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

- Det tillates ikke soverom med støynivå Lden > 70 dB utenfor fasader.
- Det tillates ikke ensidig henvendte soverom mot Torbjørn Bratts veg.
- Det tillates inntil 20 soverom, men maks 6 %, med støynivå Lden > 65 dB ved fasade før dempingstiltak. Etter dempingstiltak skal ingen av soverommene ha Lden > 65 dB ved luftvindu på fasade.
- Det tillates inntil 190 soverom, men maks 60 %, med støynivå Lden > 55 dB til Lden ≤ 65 dB ved fasade før dempingstiltak. Etter dempingstiltak tillates det maksimalt 20 soverom med Lden i gul støysone ved fasade.
- Det tillates ensidige soverom mot fasade med støynivå Lden > 55 dB.
- For alle soverom som ikke har støynivå utenfor fasade Lden ≤ 55 dB skal det sikres tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå på innside av åpent vindu gjennom tiltak i form av avbøtende dempingstiltak utenfor fasade.
- For alle soverom som ikke har støynivå utenfor fasade Lden ≤ 55 dB og i tillegg er solutsatt skal det sikres tilgang til kjøling samt mulighet til effektiv utlufting.
- Alle soverom skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Ved relevant søknad om tiltak skal det redegjøres for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boligene.

### 3.1.8 Luftkvalitet

Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, gjelder for planen, med følgende presiseringer:

- Uteoppholdsarealene skal i hovedsak plasseres slik at de er skjermet mot luftforurensning.
- Luftinntak/ventilasjon skal plasseres på deler av planområdet der det er god luftkvalitet.
- Alle soverom med fasade i gul sone for luftforurensning skal ha minst ett åpningsbart luftvindu med utvendig skjerming som sikrer forskriftsmessig nivå mot svevestøv når vinduet er åpent.

## **3.2 Boligbebyggelse**

### 3.2.1 Arealbruk

Området skal nyttes til boligbebyggelse.

Boligene skal ha varierende boligtypologier. Det kan både etableres boenheter med delt bad, kjøkken og oppholdsrom, eller delt oppholdsrom/kjøkken samt individuelle bad, eller soverom med eget bad og kjøkken. Det skal være eget bad/WC på minimum 250 soverom.

Minimum 7 % av boligareal i hver etasje skal være fellesfunksjoner/felles opphold. Dette arealet skal i hovedsak omfatte sosiale soner, møteplasser, aktivitetsrom og studieplasser. Som del av dette tillates det etablert resepsjon, forsamlingsrom og lesesal. I tillegg tillates virksomheter som kiosk, kontor og andre virksomheter som faller naturlig sammen med boligformålet.

### 3.2.2 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 250 soverom.

### 3.2.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte formålsgrenser. Der boligbebyggelse ligger over uteoppholdsareal skal frihøyden være minimum 2,4 meter, med unntak av søyler for bebyggelsen.

Støyskjermingstiltak og balkonger tillates å krage inntil 1 meter ut fra fasadelivet, med unntak av mot Torbjørn Bratts veg.

### 3.2.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens maksimale høyde er angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde 3,2 meter over regulert tillatt byggehøyde, og arealet kan dekke maksimum 10 % av takflaten.

Det tillates takterrasser for uteopphold på bebyggelsen, med unntak av øverste takplan. Det tillates rekkverk for takterrassene og støyskjermingstiltak over regulert tillatt byggehøyde. På areal med kote c+ 78,0 på inntil 1,5 m og på kote c+ 81,2 på inntil 2,2 meter.

Rekkverk/støyskjermingstiltak skal ha transparent uttrykk fra 70 cm over gesims.

På takterrassene tillates det etablert konstruksjoner som pergola, letak, over regulert tillatt byggehøyde, på inntil 25 % av takterrassen. I tillegg tillates det etablert trapper uten tak mellom takterrasser.

Ved etablering av vegetasjonsdekke på tak kan maksimal kote angitt i plankart overskrides tilsvarende dokumentert tykkelse på vegetasjonsdekket.

### 3.2.5 Uterom

Det skal etableres minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal som oppfyller utformingskravene i uteromsveilederen, pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Det skal etableres ytterligere minimum 5 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal med gode brukskvaliteter pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.

Det skal etableres minimum 1 600 m<sup>2</sup> uterom på bakkeplan. Uterommene på bakkeplan og tak skal opparbeides med høy kvalitet og være inndelt i soner for både aktivitet og stille opphold. Overdekt areal kan inngå i beregning av uterom.

### 3.2.6 Utforming

Boligbebyggelsen skal ha variert materialbruk og sprang i fasadeliv. I første boligetasje skal deler av bebyggelsen være inntrukket fra overliggende fasadeliv. Frihøyde skal være minimum 2,5 meter.

Første boligetasje som grenser mot uterom på bakkeplan, skal skille seg tydelig fra fasaden i øvrige etasjer med boligbebyggelse, i form av materialbruk og /eller sprang i fasadeliv. Det skal sikres visuell siktlinje gjennom bygget fra BUT og mot øst i alle boligetasjer ved at det sikres visuell åpning i bygget på minimum 6 meters bredde i hver etasje.

### 3.2.7 Parkering

Det skal etableres minimum 1 oppstillingsplasser for sykkel pr. soverom. Minimum 75 % av plassene skal være under tak eller innendørs. Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler utendørs, og sykkelverksted med vaskemulighet innendørs. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Det skal etableres inntil 0,06 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Disse skal plasseres innenfor F/T/P og være tilrettelagt for forflytningshemmede.

### 3.2.8 Renovasjon

Det skal etableres avfallssug. Løsningen skal dimensjoneres slik at det kan kobles til et stasjonært sug. Det skal i tillegg etableres returpunkt med nedgravde containere for fraksjoner som ikke går i avfallssug.

Alle soverom skal ha maksimum 100 meter avstand fra inngang til nedkast for avfall.

## **§ 3.3 Renovasjonsanlegg (BRE)**

Innenfor BRE skal det etableres returpunkt med nedgravde containere. Docking for avfallssug kan etableres innenfor området.

## **§3.4 Uteoppholdsareal (BUT)**

BUT skal opparbeides med høy kvalitet og være inndelt i soner for både aktivitet og stille opphold. Areal som ikke inngår som uterom skal gis en parkmessig opparbeidelse. Murer og legger som hindrer sikt fra Nardovegen til BUT2 skal unngås.

Det skal etableres snarveger gjennom BUT1 og ned til SGT. Snarvegen kan etableres med trapp med nødvendige forstøtningsmurer.

Det kan etableres nedkast for søppel innenfor BUT.

## **§ 3.5 Forretning/Tjenesteyting/parkering (F/T/P)**

### 3.5.1 Arealbruk

Det skal etableres minimum 3 600 m<sup>2</sup> BRA forretning/tjenesteyting. Det tillates ikke dagligvarehandel.

Areal for sykkelparkering, boder, sykkelverksted og parkering for bolig tillates etablert innenfor formålet. Ved innkjøring til parkering skal friskt til fortau ivaretas. Inngangsparti og trappe- og heisrom for bolig kan etableres innenfor formålet.

### 3.5.2 Utforming

F/T/P skal ha aktive fasader. Fasadeuttrykket skal fremme et aktivt gateliv og synliggjøre at det er utadvendte virksomheter i bebyggelsen. Fasaden skal bestå av minimum 60 % glass der denne er eksponert over terreng, med unntak av vest for #2 vendehammer. Der boliginnganger trekkes ned i F/T/P skal dette markeres tydelig i fasaden.

### 3.5.3 Parkering

Sykel- og bilparkering for forretning, og tjenesteyting skal etableres iht. KPA, innenfor gatetun og F/T/P.

### 3.5.4 Varelevering

Varelevering løses innomhus. Arealet skal, sammen med kjøreveg, fungere som vendehammer for lastebil. Frihøyden skal være minimum 4,5 meter. Areal for varelevering/vendehammer må utformes slik at frisikt mot fortau ivaretas.

### 3.5.6 Renovasjon

Næringsavfall skal løses innomhus.

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

### **§4.1 Fellesbestemmelse**

Offentlige og felles samferdselsanlegg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

Docking for renovasjonsanlegg tillates etablert innenfor privat eller felles samferdselsanlegg.

### **§ 4.2 Kjøreveg**

f\_SKV skal etableres med minimum 5,5 meters bredde. Veggen er felles for gnr/bnr.: 68/186 og 68/191. Det må sikres adkomst til innendørs parkering, varelevering og avkjøring til 68/191.

### **§ 4.3 Fortau**

SF skal etableres med minimumsbredde vist i plankart.

For SF2 skal frihøyde under overkragende boligbebyggelse være minimum 3,0 meter. Innkjøring til innendørs parkering og varelevering kan skje over SF2. Det tillates ikke oppstilling over fortau ved varelevering eller henting av renovasjon. Innkjøring markeres med nedsenket kantstein for fortau. Søyler for boligbebyggelsen kan etableres innenfor SF2 forutsatt at minimumsbredden opprettholdes.

### **§4.4 Gatetun**

SGT skal benyttes som adkomst for F/T/P og B, og parkering for F/T/P. Parkering i gatetun skal begrenses til HC-parkering og areal for tilbringertjenester. Det kan etableres ramper og trapper for adkomst til bygg, samt møbleringssoner tilknyttet F/T/P.

Overgangen mellom f\_SKV og SGT skal markeres med nedsenket kantstein. Det skal være et tydelig skifte mellom belegget i gatetun og kjøreveg. Der hvor SGT møter o\_SF3 skal det være universell kobling fram til bebyggelsen.

Arealet mellom F/T/P og tomtegrensen i nord skal opparbeides som et uteareal med soner for aktivitet og opphold.

Det skal sikres oppstillingsplass for brannbil i nordøstre del av området.

#### **§ 4.5 Gang-/sykkelveg**

o\_SGS1 skal være offentlig sykkelveg. Sykkelvegen skal ha en bredde på 4 meter.

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

AVG skal tilplantes etter utbygging.

o\_SVG er sideareal for o\_SGS. Arealet kan benyttes som snøopplag. Det skal etableres/bevares minimum 6 trær innenfor o\_SVG2 og minimum 9 trær innenfor o\_SVG3-5.

I SVG1 kan det etableres støttemurer på inntil 1 meter. Det skal etableres snarveger gjennom området, fra gnr/bnr. 68/191 til f\_SKV.

### **§ 5 BESTEMMELSESONRÅDE**

#### **§ 5.2 #1 Kjeller**

Det tillates etablert kjeller innenfor bestemmelsesområdet. Kjelleren kan nyttes til lagerfunksjon tilknyttet B og/eller F/T/P.

#### **§ 5.3 #2 Vendehammer**

Det skal legges til rette for vendehammer dimensjonert for buss (15 m radius). Vendehammer kan benyttes av renovasjonsbil for felles renovasjonsløsning med Gnr/bnr.: 68/191.

#### **§5.1 #3 Gangbro mellom boligdelene**

Det kan etableres gangbro innenfor bestemmelsesområdet. Gangbroen kan være inntil 2 etasjer høy, kun nederste etasje kan bygges inn. På øverste etasje av gangbroen tillates det rekkverk i samme høyde og utforming som takterrassene i samme etasje. Frihøyde under gangbroen skal minimum være 5,5 meter. Bredden på gangbroen skal være maks 2,5 meter.

### **§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### **§6.1 Utomhusplan**

Med relevant søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, samt vegetasjon som skal bevares, fjernes eller nyplantes. Planen skal vise sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, møblering av oppholdsareal, avfallshåndtering, tiltak for overvannshåndtering samt støyskjermingstiltak.

#### **§6.2 Krav til bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende (inklusive skolevei og tilkomst til kollektivholdeplasser), universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen må også vise hvordan vegetasjon som skal bevares, ivaretas og beskyttes i anleggsfasen.

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, tilfredsstilles.

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 støyende arbeider må følges.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

### **§6.3 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i G-rap-002 1350043104, 30.8.2021 (Rambøll), og G-not-001 1350043104, 7.12.2021 (Rambøll).

### **§6.4 Forurenset grunn**

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at den berørte grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjonen er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

### **§6.5 Støy**

Det skal ved relevant søknad om tillatelse til tiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

### **§6.6 Energiforsyning**

Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for energiforsyning, og plassering av trafo skal være avklart i samråd med netteier.

### **§6.7 Varelevering**

Plan for varelevering skal følge ved relevant søknad om tillatelse til tiltak.

### **§6.8 Eksisterende trær**

Eksisterende trær som berøres av etablering av offentlig samferdselsareal skal bevares eller erstattes med nyplanting av tilsvarende art innenfor offentlig samferdselsanlegg innenfor planområdet.

### **§6.9 Tekniske planer**

Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert VA-løsning, denne skal inkludere løsning for overvann og dokumentere tilstrekkelig kapasitet for brannvann. Det skal gjøres vurdering av mulige løsninger for naturlig fordrøyning innenfor planområdet.

### **§6.10 Overvåkning av gangbru**

Det skal gjøres en kartlegging av gangbro over Torbjørn Bratts veg før det igangsettes grunnarbeider innenfor planområdet. Kartlegging skal utføres i samråd med vegeier. Det skal etableres overvåkning av gangbro over Torbjørn Bratts veg i anleggsperioden. Dette gjøres ved at det etableres rystelsesmåler og spiker for å følge med på eventuelle setninger. Plan for overvåkning skal godkjennes vegeier.

## **§7 REKKEFØLGEKRAV**

### **§7.1 Tekniske planer**

Tekniske planer for offentlige anlegg skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innen planområdet.

Før relevant søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak, skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune Kommunalteknikk.

Før relevant søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak, skal teknisk plan for renovasjon være godkjent av Trondheim kommune Kommunalteknikk.

### **§7.2 Samferdselsanlegg**

f\_SKV, o\_SF1 og SF2 skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

o\_SF3 og o\_SGS1 skal være ferdig prosjektert på forprosjektnivå og godkjent av vegeier før det gis ferdigattest for F/T/P og B.

Før brukstillatelse kan gis for nye boliger skal prosjektering av gang- og sykkelveg langs Torbjørn Bratts veg, i strekket fra rundkjøring Nardokrysset til rundkjøring Dybdals veg/Strindvegen, være ferdigstilt på forprosjektnivå og godkjent av vegeier.

### **§7.3 Uterom**

Uterom på bakkeplan og tak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende vekstsesong.

### **§7.4 Snarveg**

Snarveg gjennom BUT1 og ned til SGT, og snarveg gjennom området, fra gnr/bnr. 68/191 til f\_SKV skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

### **§7.5 Renovasjonsløsning**

Før brukstillatelse kan gis, skal løsninger for avfallshåndtering være etablert og godkjent av Trondheim kommune.

### **§7.6 Støyskjerming**

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligbebyggelsen kan tas i bruk.

### **§7.7 Luftkvalitet**

Før brukstillatelse kan gis for ny boligbebyggelse innenfor gul sone for luftforurensing skal nødvendige skjermingstiltak være etablert.

### **§7.8 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

Signatur

#### **VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

1. G-rap-002 1350043104 rev 1., 30.8.2021, Geoteknisk vurdering av områdestabilitet for reguleringsplan, Rambøll
2. G-not-001 1350043104, 7.12.2021, Geoteknisk notat, Rambøll