



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210030

Arkivsak:2023/8411 (20/176)

Nardovegen 12 og 14, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.06.23

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 31.08.23

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 av 2 (regulering på grunnen) merket Agraff Arkitektur AS, datert 29.10.2021, senest endret 07.06.2023, og plankart 2 av 2 (regulering over grunnen), datert 29.10.2021, senest endret 07.06.2023

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for studentboliger på eiendommene Nardovegen 12 og 14.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)

Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur

- Fortau (o_SF1 - 2)
- Gang- og sykkelveg (o_SGS1 - 2)
- Gatetun (f_SGT 1 og o_SGT2)
- Annen veggrunn (o_SVG 1, 2, 3 og 4)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)

Hensynssoner

- Frisikt

Bestemmelsesområder

- Gangforbindelse (#1)
- Renovasjon (#2)
- Trafo (#3)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Estetisk utforming

Bebyggelsen skal ha et bymessig preg. Det skal legges vekt på variasjon i høyder, farger og materialer, slik at bebyggelsen både mot Nardovegen og Torbjørn Bratts veg får et variert uttrykk.

Byrom, grøntarealer og uterom skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter, møteplasser, aktivitetstilbud og opplevelseskarakter. Gangveger, plasser og inngangssoner

skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

§ 3.2 Overvannshåndtering

Ved byggesøknad skal det redegjøres for håndtering av overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

§ 3.3 Støyforhold og støyskjerming

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates ikke soverom med støynivå ved fasade $L_{den} > 70$ dB.
- Det tillates ikke ensidig henvendte soverom mot Torbjørn Bratts veg.
- Det tillates inntil 56 soverom med støynivået $L_{den} > 65$ dB ved fasade før dempingstiltak. Etter dempingstiltak skal ingen av soverommene ha $L_{den} > 65$ dB ved luftevindu på fasade.
- Det tillates inntil 155 soverom med støynivået $L_{den} > 60$ dB til $L_{den} \leq 65$ ved fasade før dempingstiltak. Etter dempingstiltak tillates det maksimalt 56 soverom med L_{den} i øvre del av gul sone ved luftevindu på fasade.
- Det tillates inntil 220 soverom med støynivået $L_{den} > 55$ dB til $L_{den} \leq 60$ ved fasade før dempingstiltak. Etter dempingstiltak tillates det maksimalt 155 soverom med L_{den} i nedre del av gul sone ved luftevindu på fasade.
- For alle soverom som ikke har støynivå utenfor fasade $L_{den} \leq 55$ 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 $L_{den} \leq 55$ dB og i tillegg er solutsatt, skal det i tillegg sikres tilgang til kjøling samt mulighet for effektiv utlufting.
- Alle boliger skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Felles oppholdsareal som spesifisert i § 4.1 andre ledd skal etableres som kompenserende tiltak.

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

§ 3.4 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 luftevindu med utvendig skjerming som sikrer forskriftsmessig nivå mot svevestøv når vinduet er åpent.

§ 3.5 Kulturminner

Eksisterende bygninger i planområdet skal fotodokumenteres utvendig før riving.

Dersom man i løpet av byggearbeider innen planområdet oppdager hittil ukjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Arealbruk kombinert boligbebyggelse/næring (BAA)

Området skal benyttes til boliger.

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.

Minimum 5 % av boligarealet skal være fellesfunksjoner/felles opphold. Dette arealet skal omfatte sosiale soner, møteplasser, aktivitetsrom og leseplasser. Som del av dette arealet tillates også etablert resepsjon, kiosk, forsamlingsrom og andre funksjoner som faller naturlig sammen med boligformålet. Minimum 80 % av dette fellesarealet skal plasseres på 1. etasjenivå og være tilgjengelig for alle beboere i planområdet.

I sokkel, første og andre etasje tillates det til sammen etablert opp til 3 000 m² BRA næring. Næringsformål skal være utadrettede virksomheter som faller naturlig sammen med boligformålet og som har sine hovedareal i 1. etasje og/eller sokkeletasje. Dette kan omfatte serveringsformål, service, kiosk, treningsstudio og kontorareal. Lager, verksted og industri tillates ikke i planområdet.

§ 4.2 Plassering av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.

Mindre konstruksjoner spesifisert under tillates plassert utenfor byggegrensene, såfremt de ikke begrenser åpenheten mellom prosjektet og områdene rundt vesentlig. De skal integreres i den arkitektoniske utforming.

- Trapper i terreng tillates plassert utenfor byggegrense innenfor boligformål.
- Utvendige rømningstrapper tillates med en utstrekning opp til 5 meter over byggegrense innenfor boligformål.

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrensene inntil 1 m fra formålsgrense mellom boligformål og gatetun:

- Støttemurer med en høyde på maksimalt 1,5 m over terreng
- Boder, overdekket sykkelparkering og andre, mindre konstruksjoner med en høyde på maksimalt 3 m over terreng og et BRA på maksimalt 20 m² pr bygning

§ 4.3 Grad av utnytting

Det tillates maksimalt bruksareal BRA på 23 000 m² BRA. Fiktive plan medregnes ikke i regulert maks BRA. Det skal etableres minimum 50 boenheter per dekar byggeområde innafor planområdet.

Areal som ligger helt eller delvis under terreng (kjeller eller sokkeletasje) og ikke inneholder hoveddel skal ikke medregnes i utnyttingsgraden.

§ 4.4 Bebyggelsens høyde

Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.

Heishus og trapp til takterrasse kan ha maksimal høyde på 1,0 meter over regulert tillatt gesimshøyde. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha maksimal høyde på 2 m over regulert tillatt gesimshøyde. De må ha en avstand til gesims på minimum 2,5 meter. Det samlede arealet til installasjoner på tak kan dekke maksimum 10 % av takflata.

Rekkverk til takhage tillates å ha en maksimal høyde på 1,5 meter over regulert tillatt

gesimshøyde og må plasseres minimum 1,5 meter fra gesims.

§ 4.5 Utforming av bebyggelse

Det skal benyttes varige fasadematerialer av god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fasadene. Farge- og materialbruk skal dokumenteres i søknad om rammetillatelse.

Fasader i 1. etasje som vender mot Torbjørn Bratts veg skal utformes slik at de fremstår åpne, tiltalende og aktive sett fra gang- og sykkelveg o_SGS 1. Fasadematerialene skal tåle belastning fra vedlikehold og drift av tilstøtende gang- og sykkelveger. Krav til holdbarhet gjelder også rekkverk/støyskjermer.

Fasadeutforming langs o_SGS2 skal bidra til opplevelsen av en trygg og inviterende gangpassasje, blant annet med variasjon i inntrekning av fasadelivet.

Rom for varig opphold med dempet fasade skal ha med utvendig solskjerming dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille TEK 17 § 13-4.

Støyskjermer på takterrasser og mot viktige byrom skal utformes med transparent rekkverk.

§ 4.6 Uterom

Det skal etableres minimum 20 m² uteoppholdsareal som oppfyller utformingskravene i uteromsveilederen, pr 100 m² BRA bolig. Det skal etableres ytterligere minimum 10 m² uteoppholdsareal med gode brukskvaliteter pr 100 m² BRA bolig. Inntil 50 % av uterom kan etableres på tak.

Det skal, som en del av utearealet, etableres snarveg over området fra Nardovegen til Torbjørn Bratts veg.

§ 4.7 Parkering

Det kan totalt etableres maksimalt 0,06 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig og maksimalt 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA næringsareal.

Minimum 15% av bilparkeringsplassene, dog minimum 2 p-plasser, skal utformes som parkeringsplasser for forflytningshemmede.

Det skal etableres minimum 3 oppstillingsplasser for sykkel pr 100 m² BRA boligformål. Minimum halvparten av plassene skal være under tak eller innendørs.

§ 4.8 Energianlegg

Dersom tiltaket utløser behov for nye nettstasjoner, skal plassering innenfor #3 godkjennes av netteier før igangsettingstillatelse kan gis. Nettstasjon i planområdet tillates integrert i bebyggelsen.

§ 4.9 Avfallshåndtering

Renovasjon skal løses med avfallssug. Plan for avfallshåndtering skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Nedkast skal plasseres i henhold til godkjent avfallsplan og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gangvegnettet. I terminalbygget skal det etableres rom for mottak av farlig avfall som betjener hele planområdet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelse

Alle offentlige anlegg og alle tiltak som kommer i berøring med fylkeskommunal eiendom skal opparbeides i tråd med tekniske planer godkjent av vegeier. Planene skal vise detaljert utforming av anleggene, herunder høyder, møblering, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp, samt sporingskurver som viser at avkjørsel/kryss vil dimensjoneres for den anbefalte kjøremåten.

§ 5.2 Geoteknisk prosjektering

Av søknad om rammetillatelse for opparbeiding av samferdselsanlegg skal det framgå om det er behov for geoteknisk prosjektering av det omsøkte anlegget. Rapport fra eventuell geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 5.3 Avkjørsler

Planområdet skal ha kjøreatkomst fra Nardovegen. Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

§ 5.4 Gang- og sykkelveg o_SGS 1 - 2

Ved opparbeiding av gang- og sykkelveg skal det avsettes areal for trekkør for nettstrøm til bussholdeplass.

§ 5.5 Gatetun f_SGT 1

Område for gatetun skal utformes for å kunne gi kjøretilgang for renovasjon, og utrykningskjøretøy skal ha atkomst til offentlig veg via Nardovegen 10.

§ 5.6 Gatetun o_SGT 2

Området skal gis forbindelse til Nardovegen for myke trafikanter og biltrafikk via Nardovegen 10. Området skal utformes med prioritet for myke trafikanter, slik at det inngår i en tverrforbindelse samt knytter sammen planområdet og gangbru med gang- og sykkeltrafikk langs Torbjørn Bratts veg.

§ 5.6 Annen veggrunn o_SVG 1

Det tillates etablert støyskjermer med en høyde på opptil 2,5 meter over gangveg, plassert som vist i plankartet.

§ 5.7 Kollektivholdeplass o_SKH

Kollektivholdeplass skal utformes som kantstopp og tilpasses spesifikasjoner for en 18 meter lang buss.

§ 6 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 6.1 Bestemmelsesområde #1 - Gangforbindelse

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres snarveg over området i form av en øst-vestorientert gjennomgang for fotgjengere. Gangforbindelsen skal være universelt utforma og skal dimensjoneres og utstyres på en måte som fremmer opplevelsen av en trygg og inviterende gangpassasje gjennom planområdet.

Det tillates innen bestemmelsesområdet etablert totalt maksimalt 60 m² inngangsparti for boligbygningene. Disse arealene skal være 1 etasje høye og ha en maksimal utstrekning fra byggegrense på 3,5 meter.

§ 6.2 Bestemmelsesområde #2 - Renovasjon

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres renovasjonssentral, som skal være

godkjent i hht § 9.6.

§ 6.3 Bestemmelsesområde #3 - Trafo

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det plassert nettstasjon. Denne må hensynta snarveg som skal etableres i #3 fra #1 til f_SKV i detaljreguleringsplan for Nardovegen 10.

§ 7 HENSYNSSONE

§ 7.1 Frisiktsone (140)

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengnivå i frisiktsone.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse skal det følge en utomhusplan for det omsøkte området. Planen skal vise sykkelparkering, snarveger, støttemurer, trapper, belysning, møblering av oppholdsareal, avfallshåndtering og støyskjermingstiltak. Det skal sammen med utomhusplanen følge en redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter og hvordan utforminga styrker naturkvaliteter i området. Redegjørelsen skal omfatte utendørs materialbruk, beplantningsstrategi, tilrettelegging for fugleliv og insekter samt hvordan de ulike delene av uteområdet tilbyr variasjon for opphold og aktivitet.

§ 8.2 Arkitektoniske kvaliteter

Med søknad om rammetillatelse skal det følge skisser av volumopplevelse for det omsøkte området, med både nær- og fjernvirkning, samt en redegjørelse for arkitektoniske kvaliteter, materialbruk og fasadeutforming. Rammesøknaden skal dokumentere at bebyggelsen bidrar til visuell variasjon langs Torbjørn Bratts veg og langs Nardovegen, og sikrer gjennomsyn og tverrforbindelser i øst-vest-retning.

§ 8.3 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, framkommelighet for brannvesenet, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, framkommelighet for kollektivtrafikk og bussreisende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. I rammesøknad skal det avklares om det stilles krav om rystelsesmålinger som del av 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 veileder til T-1442 følges.

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.

§ 8.4 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.

§ 8.5 Fremmede arter

Før massehåndtering og graving i området kan igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 8.6 Vann og avløp

Kommunalteknikk VAR skal forelegges forprosjektet for hele planområdet for vann og avløp før prosess med teknisk plangodkjenning.

§8.7 Overvåkning av gangbru

Gangbro over Torbjørn Bratts veg skal kartlegges i samråd med vegeier før det igangsettes grunnarbeider innen planområdet. 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.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Geoteknikk

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

Før anleggsarbeidene starter, må det utføres stabiliserende tiltak som beskrevet i Rapport 10200644-06-RIG-RAP-002 "Sit – Nardovegen 12 og 14", datert 30.04.2020.

§ 9.2 Forurenset grunn

Før anleggsarbeidene starter, må det utføres tiltak som beskrevet i Rapport 10200644-RIGm-RAP-001_rev01 "Nardovegen 12 og 14, Trondheim", datert 17.04.2020.

§ 9.3 Uterom

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nye boliger kan gis.

§ 9.4 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur inkl. vann- og avløpsplan og avfallssuganlegget skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innen planområdet.

Teknisk plan for tiltak som kommer i berøring med fylkeskommunal eiendom skal være godkjent av fylkeskommunen før arbeidene kan settes i gang.

§ 9.5 Samferdselsanlegg

Før igangsettingstillatelse kan gis skal teknisk plangodkjenning foreligge for offentlig fortau o_SF1 og gatetun o_SGT 2.

Før brukstillatelse kan gis for nye boliger skal offentlig fortau o_SF1 være opparbeidet i tråd med vegplan godkjent av vegeier.

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.

Før eksisterende trapp til gangbru kan rives skal alternativ gangatkomst til brua være etablert, og godkjent av vegeier.

§ 9.6 Renovasjon

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

§ 9.7 Støy

Før brukstillatelse kan gis for ny boligbebyggelse innenfor gul og rød støysone skal nødvendige støyskjermingstiltak i tråd med §3.3 være etablert.

§ 9.8 Luftkvalitet

Før brukstillatelse kan gis for ny boligbebyggelse innenfor gul sone for luftforurensing skal nødvendige skjermingstiltak i tråd med § 3.4 være etablert.

Signatur

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

1. Geoteknisk vurdering – Multiconsult, datert 30.04.2020.
2. Tiltaksplan for forurenset grunn – Multiconsult, datert 17.04.2020.