



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.09.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 14.12.2023

Oppdatert etter bystyrets vedtak : 05.01.2024

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS datert 28.08.2018, sist revidert 04.10.2023.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er dels å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende uterom, parkering og boder i sokkel og kjeller.

Mer trafiksikker infrastruktur skal oppnås ved å fysisk skille turveg fra kjøreveg og ved å etablere et bredere langs hele Brit Grytbaks veg.

Området reguleres til (benevnelse i parentes viser til felt på plankartet):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1, B2 og B3)
- Tjenesteyting (o_T)
- Renovasjonsanlegg (f_R)
- Uteoppholdsareal (UOA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV, f_KV1 og f_KV2)
- Fortau (o_FT og f_FT)
- Gatetun (f_GT)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)

Grønnstruktur

- Turveg/skiløype (o_TV1 - o_TV3)
- Friområde (o_FRI)

Hensynssoner

- Sikringssone, frisikt H140
- Infrastruktursone, H410

Postadresse:

ORGNVAVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Erling Skakkes gate 14

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

Bestemmelsesområder

- #1 Parkeringskjeller og boder
- #2 Støttemurer og terrengbearbeiding
- #3 Trapp i terreng
- #4 Oppstilling, brann og redning

§ 3. FELLES BESTEMMELSER

3.1. Støttemurer og terrengbearbeiding

- Støttemurer som er vist på plankart tillates oppført med høyde inntil 1,5 meter.
- Støttemurer inntil 1,5 m, skjæringer, terrengtilpassing/arrondering og fyllinger for fjellsikring og infrastruktur tillates etablert innenfor plangrensen, inntil 1 m fra nabogrenser. Støttemur/skjæring med tilhørende rekkverk, samt trapp for brann og redning, ved adkomst til parkeringskjeller tillates etablert helt inn mot naboeiendom GN/BNR: 47/152.
- Innen område for felles renovasjonsanlegg (f_R) tillates oppført støttemur med høyde inntil 3 m.

3.2. Beplantning ved hovedatkomst til bebyggelsen

Det må etableres beplantning mot mur ved renovasjon (felt f_R på plankartet) og øst i felt f_GT på plankartet.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Boligbebyggelse (B1, B2 og B3)

4.1.1. Boligbebyggelse (B1)

4.1.1.1. Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bruksareal innenfor B1 skal samlet ikke overstige 3530 m² BRA. Det skal være en arealutnyttelse på minimum 24 og maksimum 48 boliger.

Tenkte plan og bruksareal (BRA) til parkering og boder som er helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes.

4.1.1.2. Plassering av bebyggelse og anlegg

På bygg B på plankartet tillates det at maks to balkonger på vestfasader går inntil 2,5 m utenfor byggegrenser. På bygg C på plankartet tillates det at maks to balkonger på vestfasader går inntil 1,5 m utenfor byggegrenser.

Boder og parkering skal plasseres i kjeller- og sokkeletasjer innenfor bestemmelsesområde #1 som angitt på plankartet.

Det skal plasseres en utendørs snuplass sør for felt B1. Plassen skal ha adkomst direkte fra felt f_KV2.

4.1.1.3. Høyde på bebyggelsen og bruk av takflater

Bebyggelsens maksimale gesimshøyder er angitt med kotehøyder på plankartet.

- Alle takflater angitt med c1 + kan nyttes til uteoppholdsareal og skal ha beplantning, som nærmere fastlegges i utomhusplan.
- Innenfor arealet angitt med c1 +161,5 kan maksimum 60% være uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal være plassert mot nord og øst. Resterende areal plassert mot sør skal ha grønne tak i form av sedummatter/urter/gress.
- Takflater angitt med c2 + kan ikke nyttes til uteoppholdsareal og skal ha grønne tak i form av sedummatter/urter/gress.

Innenfor arealet angitt med c2 +177 tillates det likevel etablert takterrasser, forutsatt at disse ikke legges høyere enn kote +173,5 og at de plasseres mot vest i bygg B og C på plankartet.

- Heishus og takoppbygg med tekniske installasjoner tillates oppført inntil 0,7 m over regulerte gesimshøyder. Ventilasjonsanlegg og til-luft må integreres i samlet form på heishus eller takoppbygg og til-luft må være vendt vekk fra eiendommer GNR/BNR: 47/165 og 52/58.
- Heishus tillates ikke å ha en individuell størrelse på mer enn 12 m² BYA pr. heishus. Heishus skal legges innenfor takflater angitt med c2 og c3 på plankartet.
- Ventilasjonshetter og tilsvarende installasjoner på tak tillates ikke, som frittstående (ikke innbyggede) konstruksjoner og tillates ikke ført over tak angitt med c2 på plankartet.

4.1.1.4. Utforming av bebyggelsen

- Bebyggelsen skal oppføres med flate tak.
- Det tillates ikke bruk av svalganger.
- Ved valg av materialer skal det tas hensyn til materialenes påvirkning på miljø og klima samt materialenes evne til å tåle fremtidige klimaendringer. Det skal benyttes klimarobuste materialer med lang levetid og lave utslipp over livsløpet.
- Det tillates ikke bruk av balkonger eller franske balkonger på østfasade mot eiendommene GNR/BNR: 47/165 og 52/58.
- Det tillates ikke gulv til tak-vinduer på fasader vendt direkte mot eiendommer GNR/BNR: 47/141, 47/165 og 52/58.
- Øverste etasje i planlagt bebyggelse skal ha maksimum 25 % andel vinduer på fasader mot nord og øst.
- Det tillates ikke vinduer i øverste etasje på trapperom GNR/BNR: 47/165 og 52/58.

- Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg. Fasader skal utføres i matte materialer i mørke, avdempede jordfarger. Hvert enkelt byggs fasader skal etableres helhetlig.
- Det tillates ikke montert utelys mot eiendommene GNR/BNR: 47/165 og 52/58 som medfører blending.
- I første etasje mot snuhammer (o_GT) i nord skal det etableres felles oppholdsareal.

4.1.1.5. Boligsammensetting

Leiligheter innenfor felt B1 skal ha følgende boligsammensetting:

- Til sammen kan ett-roms- og to-roms-boliger utgjøre maksimum 40 % av boligene, hvorav maksimum 10 % kan være ett-roms.
- Minimum 30 % av boligene innenfor planområdet skal være tre-roms.
- Minimum 5 % av boligene innenfor planområdet skal være fire-roms.

4.1.1.6. Boligkvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

4.1.1.7. Uterom og utearealer

- Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA bolig-areal eller pr. boenhet, hvorav min. halvparten skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal.
- Takflater med regulerte høyder c1 + 161,5 og c1 + 164,5 inngår som del av uterom på terreng. Det skal opparbeides en utvendig trapp som gir forbindelse mellom disse takflatene.
- Uterommene må dimensjoneres med variert jorddekketykkelse på 30–80 cm jordoverdekning, slik at området kan beplantes med gress/busker/trær.
- På takflate markert c1 + 161,5 må takterrasse legges minimum 17,5 m fra husvegg på eksisterende bolig på Brit Grytbaks veg 20 (GNR/BNR 47/152).
- Mellom de to bakre byggene skal det etableres en trapp med hvilerepos.
- Felles uterom skal ha universell utforming og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene.
- Skråninger og overganger skal beplantes.
- Uterom sør i felt B1 må ha en trinnfri overgang til felt f_KV2 på plankartet.

4.1.1.8. Parkering

Det skal etableres 0,8 – 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 2,5 oppstillingsplasser for sykkel pr. 70 m² BRA bolig-areal eller pr. boenhet.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede.

Minimum 80 % av sykkeloppstillingsplassene skal etableres i parkeringsanlegg innendørs. Minimum 5% av sykkelplassene skal være for lastesykler. Det skal være tilstrekkelig manøvreringsareal foran sykkelstativ.

4.1.1.9. Innendørs snumulighet

Kjøreveg f_KV1 skal forlenges fra avkjørselspil på plankartet og inn i felt B1. Veien skal avsluttes med innendørs snuplass dimensjonert for personbil / varebil på 6 meters lengde.

4.1.1.10. Nettstasjon

Nettstasjon tillates etablert innenfor felt B1 på plankartet.

4.1.2. **Boligbebyggelse (B2)**

Området skal nyttes til boligformål.

4.1.3. **Boligbebyggelse (B3)**

Området skal nyttes til boligformål. Det tillates arrondering og fylling med en høyde på inntil 3,5 m over eksisterende terreng innen B3.

4.2. **Tjenesteyting (o_T)**

Området skal nyttes til offentlig tjenesteyting.

4.3. **Renovasjonsanlegg (f_R)**

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere.

f_R skal benyttes til felles avfallsanlegg for alle boliger innenfor felt B1 og for Brit Grytbaks nr. 20 (GNR/BNR: 47/152 og 52/63) og nr. 24 (GNR/BNR: 47/141).

Nedenfor støttemuren skal anlegget ha terrenghøyde som angitt på plankartet +/- inntil 1 meter. Renovasjonsanlegget skal bygges på samme nivå som f_GT.

4.4. **Uteoppholdsareal (UOA)**

Området skal nyttes til uteoppholdsareal og beplantning. Det tillates opparbeidet privat uteoppholdsareal for enkelt-leiligheter.

§ 5. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

5.1. **Kjøreveg (o_KV, f_KV1 og f_KV2)**

5.1.1. **Offentlig kjøreveg (o_KV)**

Kjøreveg o_KV på plankartet skal være offentlig.

5.1.2. **Felles kjøreveg (f_KV1 og f_KV2)**

Felles kjøreveger (f_KV1 og f_KV2) skal være felles for alle boliger i felt B1 på plankartet og for Brit Grytbaks veg nr. 20 (GNR/BNR: 47/152 og 52/63) og nr. 24 (GNR/BNR: 47/141).

5.2. Fortau (o_FT og f_FT)

5.2.1. Offentlig fortau (o_FT)

Fortau o_FT på plankartet skal være offentlig.

5.2.2. Felles fortau (f_FT)

Den søndre avslutningen av fortauet skal opparbeides med trapp ned til felt o_TV1 på plankartet.

5.3. Gatetun (f_GT)

Felles gatetun (f_GT) skal være felles for alle boliger i felt B1.

Området skal nyttes til snuplass og oppstillingsplass for renovasjonsbil.

Ved bebyggelsens innganger tillates høyde som angitt på plankartet +/- inntil 0,5 meter.

Felt f_GT skal ha annet belegg enn kjøreveg f_KV1 og mot bygg A i øst skal det etableres beplantning.

5.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT) skal være felles.

5.5. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)

Det skal anlegges annen veggrunn – grøntareal som vist på plankartet.

Arealene skal tilsåes.

5.5.1. Offentlig annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Felter o_AVG på plankartet skal være offentlige.

5.5.2. Felles annen veggrunn – grøntareal (f_AVG)

Felter f_AVG på plankartet skal være offentlige.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1. Turveg/skiløype (o_TV1 - o_TV2)

Feltene skal opparbeides som turveg og skal være offentlige og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

6.2. Friområde (o_FRI)

Det skal anlegges offentlig friområder som vist på plankartet. Arealene skal tilsåes og beplantes, og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 7. HENSYNSSONER

7.1. Sikringssone, Frisikt (H140)

Innen sikringssonene for friskt, H140, tillates ikke faste sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

7.2. Infrastruktursone, Krav vedrørende offentlig ledningsnett (H410)

Det tillates ikke tiltak i hensynssonen for offentlig ledningsnett (H410) som hindrer drift og vedlikehold av eksisterende ledninger. Det tillates etablering av nye offentlige og private ledninger innenfor hensynssonen.

§ 8. BESTEMMELSESONRÅDER

8.1. Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller og boder

Det skal etableres parkeringskjeller/-sokkel inkl. boder, tekniske rom mv. innenfor bestemmelsesområdet vist på plankartet.

8.2. Bestemmelsesområde # 2 støttemurer og terrengbearbeiding

Innenfor bestemmelsesområdet #2 på plankartet skal det mellom planlagt bebyggelse og eiendommen GNR/BNR: 52/53 etableres minst tre støttemurer. Den øverste støttemuren mot GNR/BNR: 52/58 skal avsluttes på kote +174,5. Støttemurer tillates oppført med høyde inntil 3 meter.

8.3. Bestemmelsesområde # 3 Trapp i terreng

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres gangforbindelse mellom Johan Dybvads veg med turveg i felt o_TV1 på plankartet.

8.4. Bestemmelsesområde # 4 Oppstilling, brann og redning

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være plass til oppstilling av kjøretøy for brann og redning.

§ 9. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1. Utomhusplan

Med relevant søknad om tiltak for felt B1 skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

9.2. Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, tillatte

svingsektorer for heisekraner, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner med vibrasjonsgrenser for nærliggende bygg, renhold og støvdemping, samt sikring av utglidning av løsmasser mot/fra naboer.

Planen må også angi riggområde og tilkomst til eksisterende boliger i anleggsperioden samt redegjøre for alternativ skoleveg i anleggsperioden.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Før anleggsstart skal det gjennomføres informasjonsmøter og berørte parter skal varsles.

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, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Før bygge- og anleggsvirksomhet som innebærer sprengning kan gjennomføres skal eiendommer som kan bli berørt varsles om arbeidene. Alle bygninger innenfor en radius på 50 meter fra sprengningsstedet skal besiktiges før sprengningsarbeid. Bygninger fundamentert på løsmasser innenfor en radius på 100 meter fra sprengningsstedet skal besiktiges.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengningsarbeider i anleggsperioden. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.

9.3. Renovasjonsanlegg

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

9.4. Offentlige samferdselsanlegg

Teknisk godkjent offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis for felt B1.

Arbeider som medfører avstenging av skoleveg tillates kun gjennomført i samme tidsrom som offentlige skoler har sommerferie.

9.5. Vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 10. REKKEFØLGEKRAV

10.1. Skolekapasitet

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

10.2. Uterom/utearealer

Uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk.

Beplanting og støttemurer, som angitt i § 4.1.1.7, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider innenfor uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår.

10.3. Samferdselsanlegg

Felles og offentlige samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider innenfor annen veggrunn – grøntareal utsettes til første påfølgende vår.

f_FT og o_TV1, samt forbindelse mellom disse skal være opparbeidet før det kan igangsettes tiltak for oppføring av boliger innenfor B1.

10.4. Vann og avløp

Eksisterende stikkledninger, gjennom felt B1 til eiendommer i Bjørkhaugvegen, skal være omlagt og tilsluttet kommunalt VA-nett før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk.

10.5. Grønnstruktur

Alle regulerte formål innen felles og offentlig grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bebyggelse i felt B1.

Bystyrets behandling i møte den 14.12.2023:

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS senest datert 11.09.2023 med bestemmelser senest datert 06.09.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 06.09.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Bystyrets vedtak baserer seg på sakens faktiske grunnlag slik dette er redegjort for i saksframlegg og planbeskrivelsen.

Bystyret vil trekke fram at planforslaget legger til rette for fortetting i et område med allerede etablert infrastruktur, og at det vurderes riktig med økning i antall boliger innenfor området. Planområdet ligger innenfor et område med god kollektivdekning og det er akseptabelt med

foreslått utnytting. Reguleringsplanen sikrer også at det foretas nødvendige oppgraderinger i infrastrukturen og at disse etableres før ny bebyggelse tas i bruk. Det er særlig positivt med utbedring av turveg og skoleveg.

Foreslått bebyggelse tilpasser seg området på en god måte gitt tomtens terrengmessige forhold. Det er allerede etablert blandet bebyggelse med henholdsvis terrassehus og blokkbebyggelse nord for planområdet, og det vurderes akseptabelt med ytterligere blokkbebyggelse slik forslaget legger opp til. Selv om utnyttelsen blir høyere anses denne ikke som høyere enn hva som er påregnelig i en tett by. Det er lagt opp til lavere parkeringsdekning enn kravet i gjeldende KPA for å begrense trafikk som følge av utbyggingen.

Det er god kollektivdekning i området, og med krav om minimum 2,5 plasser til sykkelparkering 70 kvm BRA/boenhet vil dette gi gode alternativer til bruk av bil.

Anleggsfasen vil innebære støy og utfordringer for fremkommelighet, det er stilt tilstrekkelige krav i reguleringsbestemmelsene til at dette kan håndteres på en tilfredsstillende måte ved gjennomføringen av planen.

Etter en helhetlig vurdering og avveining mellom ulempene og fordeler ved forslaget, mener bystyret at planforslaget skal vedtas og samlet sett vil bidra til en hensiktsmessig arealbruk.

Bystyret vedtar at en farbar sekundær adkomst for brann- og redningsbiler skal opparbeides frem til hovedinngangen. Dette innebærer at parkeringskjellerens tak må tillate aksellast på 12 tonn. Adkomsten opparbeides slik at den ikke fremstår som regulær kjøreveg. Det stilles her ikke krav om endret stigningsforhold for kjørevei fra parkeringskjeller og opp til byggene, da primær adkomst for brann- og redningsbiler ivaretas gjennom parkeringskjeller.

§ 4.1.1.4. Utforming av bebyggelsen. Etter andre setning legges til følgende: Ved valg av materialer skal det tas hensyn til materialenes påvirkning på miljø og klima samt materialenes evne til å tåle fremtidige klimaendringer. Det skal benyttes klimarobuste materialer med lang levetid og lave utslipp over livsløpet.