



Nardovegen 2 og 5, detaljregulering, r20220032

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.04.2024

Dato for godkjenning av bystyret : 12.06.2024

Dato oppdatering etter bystyrets vedtak : 17.06.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over og under grunnen (to stykker), merket YME arkitekter AS, datert 20.09.2022.

Plankartene er sist endret 25.04.2024

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse og noe tjenesteyting ut mot Torbjørn Bratts veg. Eksisterende boligbebyggelse i Nardovegen 5 foreslås påbygd og rehabilitert.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (B1 og B2)

Renovasjonsanlegg (f_BRE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (o_KV1, f_KV1-3)

Fortau (o_F1-2)

Gangveg (o_GV1)

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Hovednett for sykkel (o_S1)

Parkeringskjeller (f_P)

HENSYNSSONER

frisiktsone (H140)

Sikringssone nettstasjon (H190)

BESTEMMELSESONMRÅDER

#1 Felleshus

#2 Trapper

#3 Rotvennlig bærelag

#4 Passasje /trapp

#5 Justering plassering bebyggelse

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 UTOMHUSPLAN

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

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, oppstillingsplass for brann og redning, vinterbruk med snølagring, og hvordan universell utforming er ivare tatt.

Utomhusplanen skal vise løsninger for overvannshåndtering.

§ 3.2 RENOVASJON

Nye boliger skal ha nedgravde containere.

Innenfor felt f_BRE skal det etableres nedgravde containere.

Renovasjonsløsningen skal være felles med gnr/bnr 66/471 og 66/40.

Det skal etableres rom for mottak av farlig avfall og næringsavfall skal håndteres innomhus.

§ 3.3 BEBYGGELSEN

Innenfor felt B1 skal eksisterende boligblokk bevares. Det kan etableres boligbebyggelse som påbygg på eksisterende boligblokk, med tilhørende vertikale kommunikasjonsveier.

Innenfor felt B2 skal det etableres boligbebyggelse. I areal med direkte adkomst fra Torbjørn Bratts veg, skal det etableres minimum 100 m² privat tjenesteyting.

Varelevering skal skje fra Nardovegen via heis i boligbebyggelsen.

Innenfor felt B2 skal det etableres innendørs fellesareal etter følgende nøkkel; for under 100 boenheter: 75 m², pluss 0,5 m² per boenhet over 100 boenheter.

Eksempler på fellesareal er; møteplasser, vaskeri, arbeidssoner, sykkelverksted o.l. Rene gangareal og trapperom skal ikke inkluderes som fellesareal.

§ 3.4 GRAD AV UTNYTTING

Samlet bruksareal innenfor felt B1 skal ikke overstige 3 200 m²

Samlet bruksareal innenfor felt B2 skal ikke overstige 9 500 m²

Areal under bakken, drivhus/ pergola ol, samt bodareal og sykkelparkering i sokkel og kjeller, skal ikke medregnes i BRA.

Sykkelparkering og sykkelboder på bakken skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 15 boliger per dekar.

Lette, mindre takkonstruksjoner på takterrasser skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.5 BEBYGGELSENS PLASSERING

B1

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrenser på plankartet. Innenfor felt B1 tillates det at rømningstrapper etableres på nord- og sørfasade, inntil 3,5 meter ut over byggegrense.

Det tillates etablert nye balkonger for eksisterende boliger inntil 2 meter ut over byggegrense mot øst.

B2

Innenfor felt B2 tillates det at balkonger, med tilhørende konstruksjon, karnapper og overbygde inngangspartier etableres ut over byggegrense med inntil 2 meter. Det skal være fri høyde på minimum 2,5 meter fra terreng til utenpåliggende balkonger. Mot Torbjørn Bratts veg tillates det etablering av balkonger for boligene inntil 1,5 meter ut over byggegrense. Det skal være fri høyde på minimum 4 meter fra terreng til balkonger.

Trapper i terreng, støttemurer med eller uten rekkverk, overdekket sykkelparkering, utvendige rømningstrapper, ramper og trapper for adkomst til bygg, samt andre, liknende mindre konstruksjoner tillates plassert utenfor byggegrensene.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formålsgrense vist på plankart for regulering under grunnen.

§ 3.6 BEBYGGELSENS HØYDE

Maks gesimshøyder er angitt på plankartet.

Der det tillates takterrasser skal høyden på rekkverk være innenfor angitt gesims på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 1 meter over tillatt regulert byggehøyde. Der det etableres takterrasser, skal tekniske installasjoner integreres i fast møblering. Det tillates etablert levegger, drivhus, pergola / tak ol på felles takterrasser over regulerte gesimshøyder.

Det tillates etablert ett heishus på tak innenfor felt B2. Dette skal ikke ligge mer enn 2,5 meter over gesims, og må plasseres minimum 3 meter fra fasadeliv mot Torbjørn Bratts veg. Det skal etableres tak / pergola i forbindelse med heishuset.

Innvendig høyde på installasjoner på tak som drivhus, pergola/tak, dusjer osv, skal ikke overstige 2,2 m og plasseres min. 1,5 m fra fasadeliv.

§ 3.7 UTFORMING, MATERIAL- OG FARGEBRUK

Bebyggelse skal utformes med et bymessig uttrykk. Det skal være variasjon i høyder og materialer som bidrar til underdeling av bebyggelsen mot Torbjørn Bratts veg.

Det tillates ikke svalganger mot Torbjørn Bratts veg. Det skal være utstrakt bruk av tre.

Det skal opparbeides felles takterrasse på tak innenfor felt B1, med direkte utgang fra boligetasje.

Det skal opparbeides felles takterrasser på tak innenfor felt B2, med direkte utgang fra boligetasje eller heis. Det tillates ikke takterrasse på den høyeste boligblokka i nord (maks kote 76,66).

Dimensjonering av takkonstruksjon skal baseres på prosjektert utomhusplan for tak. Mot Torbjørn Bratts veg skal bebyggelsens 1. etasje trekkes 0,5 meter inn fra byggegrense. Dette med unntak av heis- og trapperom. Fasader i 1. etasje som vender mot Torbjørn Bratts veg skal utformes slik at de fremstår åpne, tiltalende og aktive sett fra sykkelvegen med fortau langs Torbjørn Bratts veg. Fasadematerialene skal tåle belastning fra vedlikehold og drift av tilstøtende sykkelveg med fortau. Det skal etableres brystning på glassfasader.

§ 3.8 LEILIGHETSFORDELING

For nye boliger innenfor planområdet skal følgende gjelde:
Maksimum 35% av leilighetene skal være ett-roms.
Ettromsleilighetene skal være minst 25 m².

§ 3.9 BOKVALITET

Innenfor felt B2 skal det etableres fellesfunksjoner for boenhetene, se § 3.3. Ved innsendelse av rammesøknad skal det avklares hvilke funksjoner det skal tilrettelegges for.

§ 3.10 UTEOPPHOLDSAREAL

Det skal opparbeides minimum 40 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig eller per boenhet. Innvendige fellesareal med dedikerte funksjoner, ut over minimumskrav i § 3.3, kan medregne som uteareal. Bod- og gangareal kan ikke regnes inn.

Det skal opparbeides felles takterrasser. Takterrasser for felles opphold skal ha vegetasjonselementer. Tilstrekkelig jordvolum skal sikres gjennom bruk av plantekasser.

Ubebygde areal innenfor felt B1 og B2 skal benyttes som felles uteområder for boligene innenfor feltene. Det skal tilrettelegges for møte- og lekeplasser, og varierte uteoppholdsareal for ulike aldergrupper og mennesker med ulike behov. Uteområdene skal opparbeides med høy kvalitet.

Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde for valgte vegetasjonstyper der det skal beplantes/tilsås over p-kjeller, unntatt der det skal være heller eller fast dekke. Vegetasjon som krever ytterligere jorddybde for større busker og trær skal sikres ved lokal økning av jorddybde som gir tilstrekkelig jordvolum for ønsket vegetasjon. I felles uteoppholdsareal skal det legges til rette for løsninger som sikrer naturmangfold.

Innenfor felt B2 tillates det etablering av privat uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i første etasje. Minimum 25% av alle busker og trær innenfor området skal være

nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Det bør velges permeable overflatematerialer i uteområdene.

§ 3.11 RIVING AV EKSISTERENDE BYGG

Innenfor felt B1 kan eksisterende bod rives.

Innenfor felt B2 skal eksisterende bygg rives.

§ 3.12 STØY

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

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

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene i tabell 2 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 65$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst halvparten av oppholdsrom, inkludert minst ett soverom, med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

- Det tillates ikke boliger med lydnivå på fasade over 70dB
 - Det skal sikres L_{den} under 55 dB på privat uterom dersom det skal regnes inn i uteareal
 - Det tillates ikke ettroms boliger med kun dempet fasade
- Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet skal ha L_{den} under 55 dB.

§ 3.13 LUFTKVALITET

T-1520 må legges til grunn for planen og luftinntak må plasseres bort fra veg.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 ADKOMST

Planområdet skal ha kjøreadkomst som vist med avkjørselspiler på plankart.

Adkomst til parkeringskjeller skal skje via f_KV1.

Adkomst til gnr/bnr 66/40 skal skje via o_KV1, o_GV1 og f_KV3.

§ 4.2 KJØREVEG

Kjøreveg f_KV1, f_KV2 og f_KV3 skal utformes som vist på plankartet.

Kjøreveg f_KV1 skal være felles for eiendommene for eiendommene gnr/bnr 66/425, 66/502 og 66/40.

Det skal etableres snarvei ned fra f_KV1 til søndre torg og Torbjørn Bratts veg.

Felt o_KV1 skal ha en belegning som føyer seg inn i belegning på tilgrensende uteareal. Felt o_KV1 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 4.3 FORTAU

Fortau o_F1 og o_F2 skal utformes som vist på plankart.

Fortau o_F1 og o_F2 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 4.3 GANGVEG

Gangveg o_GV1 skal utformes som vist på plankart.

Gangveg o_GV1 kan benyttes som kjørbare adkomst for utrykningskjøretøy, HC-parkeringsplasser og nabo i gnr/bnr 66/40.

Gangveg o_GV1 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 4.4 SYKKELVEG

Sykkelveg o_S1 skal utformes som vist på plankart.

Sykkelveg o_S1 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 4.5 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal utformes som vist på plankart.

Annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 4.6 PARKERING

Parkering skal etableres i kjeller innenfor felt f_P på plankart under bakken. Denne skal være felles for boliger innenfor felt B1 og B2.

BIL

Det tillates etablering av maksimum 8 bilparkeringsplasser på bakken innenfor felt B1.

Det skal etableres 2 HC-parkeringsplasser på bakken innenfor felt B2.

Det skal avsettes minimum 20, maksimum 32 bilparkeringsplasser, innenfor planområdet. Det skal etableres ladepunkter for el-bil på alle parkeringsplasser i parkeringskjeller.

SYKKEL

Det skal avsettes minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Minimum 75% av plassene skal plasseres innendørs eller i låst bod.

Minimum 5% av plassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler i sokkel mot Torbjørn Bratts veg.

For areal benyttet til tjenesteyting, skal det avsettes minimum 4 sykkelparkeringsplasser per 100 m². Disse skal fortrinnsvis plasseres ved inngang.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 NETTSTASJON

Nettstasjon for forsyning av strøm til området skal etableres innenfor hensynssone nettstasjon - trafo. Plasseringen skal godkjennes av TS Tensio.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 6.1 BESTEMMELSESONRÅDE #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres strukturer rundt fellesfunksjoner.

§ 6.2 BESTEMMELSESONRÅDE #2

Innenfor bestemmelsesområder #2 skal det etableres forbindelse mellom uterommene.

§ 6.3 BESTEMMELSESONRÅDE #3

Innenfor bestemmelsesområder #3 skal det etableres rotvennlig bærelag.

§ 6.4 BESTEMMELSESONRÅDE #4

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres en passasje i bebyggelsen, fra Torbjørn Bratts veg opp til bebyggelsens felles uteoppholdsareal. Passasjen skal ha en bredde på minimum 5,8 meter.

§ 6.5 BESTEMMELSESONRÅDE #5

Innenfor bestemmelsesområde #5 kan plassering av bebyggelse justeres ENTEN mot sørøst ELLER mot nordvest.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 BYGGE- OG ANLEGGSPHASEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre minimum for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, fremkommelighet og orienterbarhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold. Snumulighet for renovasjonsbil skal sikres for midlertidig løsning. 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, 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 støyende arbeid må følges.

Det skal sikres adkomst til eksisterende boliger innenfor planområdet, samt bolig på gnr/bnr 66/40, under bygge- og anleggsfasen.

§ 7.2 GEOTEKNIKK

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før søknad om tiltak. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7.3 STØY

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

§ 7.4 FORURENSET GRUNN

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

§ 7.5 VANN OG AVLØP

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. Overflatevann skal i størst mulig grad håndteres lokalt.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jfr Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes. I detaljeringsfasen skal Trondheim kommune kontaktes for å koordinere gravetiltak i forbindelse med den kommende separeringen i Torbjørn Bratts veg. Den kommunale omleggingen skal vises på VA-plantegning ved teknisk plangodkjenning.

§ 7.6 RENOVASJON

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering. Midlertidig renovasjonsløsning skal teknisk plangodkjennes.

§ 7.7 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.

§ 7.8 FJERNVARME

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 7.9 MILJØ- OG OMBRUKSKARTLEGGING

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på utført miljøkartlegging og ombrukskartlegging av bebyggelse som skal rives.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL

Felles uteoppholdsareal innenfor felt B1 må være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før brukstillatelse for boliger innenfor feltet kan gis.

Felles uteoppholdsareal innenfor felt B2 må være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før brukstillatelse for boliger innenfor feltet kan gis.

Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

§ 8.2 FERDIGSTILLELSE AV VA-ANLEGG INKL OVERVANNSHÅNTERING

Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannshåndtering, må være ferdig opparbeidet i hht. teknisk plangodkjenning og godkjent utomhusplan, før bebyggelsen kan tas i bruk.

§ 8.3 OPPARBEIDELSE AV SAMFERDSELSANLEGG

Felt f_KV1, f_KV2, f_KV3 og o_GV1 skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.

Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge teknisk plangodkjenning av vegeier for o_S1 og o_F1.

§ 8.4 AVFALLSLØSNING

Avfallsløsning skal være klar før boliger tas i bruk.

Det tillates etablering av midlertidig avfallsløsning ved ombygging av eksisterende anlegg.

§ 8.5 SKOLEKAPASITET

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 8.6 KOLLEKTIVHOLDEPLASS

Før ferdigattest kan gis må kollektivholdeplass på nordsiden av Torbjørn Bratts veg, i reguleringsplan r20210040, være etablert.

Signatur