



Sigurd Slembes vei 14 og 16 og Øvre Bergsvingen 17, detaljregulering. Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.10.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 14.12.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 06.10.2022, senest endret 17.10.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal, samt å ivareta eksisterende hagebypreg og bygningsmiljø.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BKS) - 1112
- Renovasjonsanlegg (BRE) - 1550
- Uteoppholdsareal (BUT) 1600

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

- Kjøreveg (SKV) -2011
- Fortau (SF)- 2012
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG) - 2019
- Parkeringshus/ - anlegg (SPH)

HENSYNSSONER:

- Bevaring naturmiljø, trær som skal bevares (H560)
- Sikringssone, frisikt (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Eksisterende bebyggelse tillates revet. Ombruk og gjenbruk skal tilstrebes. Ved søknad om rivning skal det lages en plan for ombruk av materialer og bygningsdeler.

§3.2 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.2.1 Adkomst

Adkomst til parkeringskjeller skal skje fra Valentinlystvegen som vist med piler for avkjørsel i plankartet.

Postadresse:

ORGNAVN

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

Øst for bebyggelse, skal det mellom Øvre Bergsvingen og Valentinlystvegen, opparbeides gangforbindelse med minimum bredde på fire meter. Adkomsten til hovedinngangene til hvert hus skal skje herfra. Gangforbindelsen skal ha fast dekke, være universelt tilgjengelig, og dimensjonert for utrykningskjøretøy og renovasjonsbil.

Utkjøring fra planområdet er kun tillatt mot Valentinlystvegen.

Alle boligene skal ha universell utformet adkomst til felles uteoppholdsareal og til parkeringskjeller via heis.

§ 3.2.2 Plassering av bebyggelsen

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser.

Balkonger tillates utkraget inntil to meter utover byggegrensene, men må plasseres innenfor formålsgrenser for boligformål. Det tillates ikke balkonger som krager utover byggegrensen mot øst. For Hus 1 tillates i tillegg ikke balkonger som krager utover byggegrensen mot nord. Balkonger kan være på inntil 10 m² per boenhet.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formålsgrenser for parkeringshus/-anlegg angitt på plankart under grunnen.

Det tillates å etablere nedkjøringsrampe til parkeringskjeller og støttemurer i tilknytning til rampen utenfor byggegrensen i området mellom Hus 3 og Valentinlystvegen.

§ 3.2.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal oppføres med saltak i henhold til angitt møneretning med minimum 20 grader, og maksimalt 45 grader takvinkel.

Hvert hus skal fremstå som et underdelt volum som består av to bygningsvolum som ligger forskjøvet mot hverandre, med minst et fasadesprang på minimum 0,7 meter på hver langside av bygningene.

Det tillates takopplett opp til 20% av total takflate. Takopplett skal minimum ha 15 grader takvinkel og trekkes inn minimum 0,7 meter fra møne, minimum 0,7 meter fra fasadeliv og minimum 1,0 meter fra gavl. Takopplett skal underordne seg hovedtaket også i fargebruk. Takopplett tillates plassert kun på de takflater som er regulert med gesimshøyde c+ (g)117,5.

Det tillates inntil 2% av total takflate satt av til takoppstikk for tekniske installasjoner. Maks høyde skal ikke overstige mønehøyde. Takoppstikk skal trekkes minimum 0,7m fra gesims.

Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre.

§ 3.2.4 Overvannshåndtering

Utomhusplan og VA-plan skal dokumentere hvordan alt overvann blir ivaretatt iht. 3-trinnsstrategien, jf. Trondheim kommunes VA-norm. Valgte løsninger skal begrunnes. Planen skal sikre god tilpasning av VA-tiltak under grunnen opp mot uteromstiltak og vegetasjon vist på utomhusplan.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Tiltak for overvannshåndtering bør utformes slik at de også bidrar til økt opplevelseskvalitet i uteområder.

§ 3.2.5 Blågrønn faktor

Bebyggelsen med tilhørende uteareal skal prosjekteres med blågrønn faktor på minimum 0,9.

§ 3.2.6 Parkering

Kapasitet til parkeringsanlegg for bil skal være min. 0,5 plass og maks 1,0 plass pr. 70 m² BRA eller boenhet. Minimum to av parkeringsplassene i parkeringskjelleren skal i horisontalplanet være tilrettelagt for HC. Minimum 10% av parkeringsplassene skal ha etablert el-bil ladere.

Det tillates opparbeidet en parkeringsplass for HC-bil på bakkenivå.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet. Minimum 0,2 sykkelplasser pr. boenhet skal være dimensjonert for lastesykler/ transportsykler. Minimum halvparten av sykkelparkering skal være under tak, skjermet for vær og vind og være låsbar. Det skal settes av areal for og etableres fasiliteter for vask, reparasjon og vedlikehold av sykler under tak.

§ 3.2.7 Renovasjon

Det skal etableres felles avfallssystem på egen tomt med nedgravde containere for alle boenheter. Renovasjonspunkt skal tilfredsstillende krav til universell utforming. Renovasjonspunktet skal opparbeides med belysning og fast dekke og i tråd med gjeldende krav og godkjenning fra Trondheim kommune.

Det tillates avvik fra regulert plassering av avfallsløsning (f_BRE) forutsatt at den plasseres innenfor BKS, og er i tråd med øvrige krav i § 3.2.7.

§ 3.2.8 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for tiltak innenfor planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Boenheter med støynivå L_{den} mellom 55 og 60 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom eller soverom kan plasseres.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under L_{den} 55dB.
- Ved hus 3 tillates lokale støyskjermer med høyde opptil 1,5 meter ved privat uteoppholdsareal der støynivå er over 55dB. Eventuelle støyskjermer skal være visuelt godt integrert i bygningsmassen.

Felles uteoppholdsareal skal ha lydnivå under L_{den} 55 dB.

§ 3.2.9 Fjernvarmeanlegg

Alle boligene skal tilknyttes fjernvarme.

§ 3.3 BOLIGBEBYGGELSE

§3.3.1 UTNYTTELSE

Det skal minimum opparbeides seks boenheter pr. dekar. Det tillates inntil 23 boenheter. BRA skal ikke overstige 1730 m².

Parkering for bil og sykkel på terreng og areal i kjeller skal ikke regnes inn ved beregning av BRA.

§3.3.2 Bebyggelsens høyder

Byggehøyder skal ikke overstige kotehøyder som er vist i plankartet.
C+ for regulert maksimal mønehøyde,
C+(g) for maksimal gesimshøyde.

§3.3.3 Leilighetsstørrelser og -fordeling

Tre- og fireroms leiligheter skal til sammen utgjøre minimum 50 % av leilighetene.
Treroms leiligheter skal være på minimum 55 m² BRA.
Minst halvparten av alle treroms leiligheter skal være på minimum 60 m² BRA.
Fireroms leiligheter skal være på minimum 75 m² BRA.
Toroms leiligheter skal være på minimum 40 m² BRA.
Ettroms leiligheter tillates ikke.

§3.4 UTEROM, FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA eller boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal på terrengnivå. Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten under bakken. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes.

Felles uteoppholdsareal f_BUT skal tilrettelegges for varierte leke- og møteplasser og uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

Uterom og felles leke- og oppholdsareal, inkludert adkomst til disse, skal være universelt utformet. Naturlige ledelinjer skal etableres.

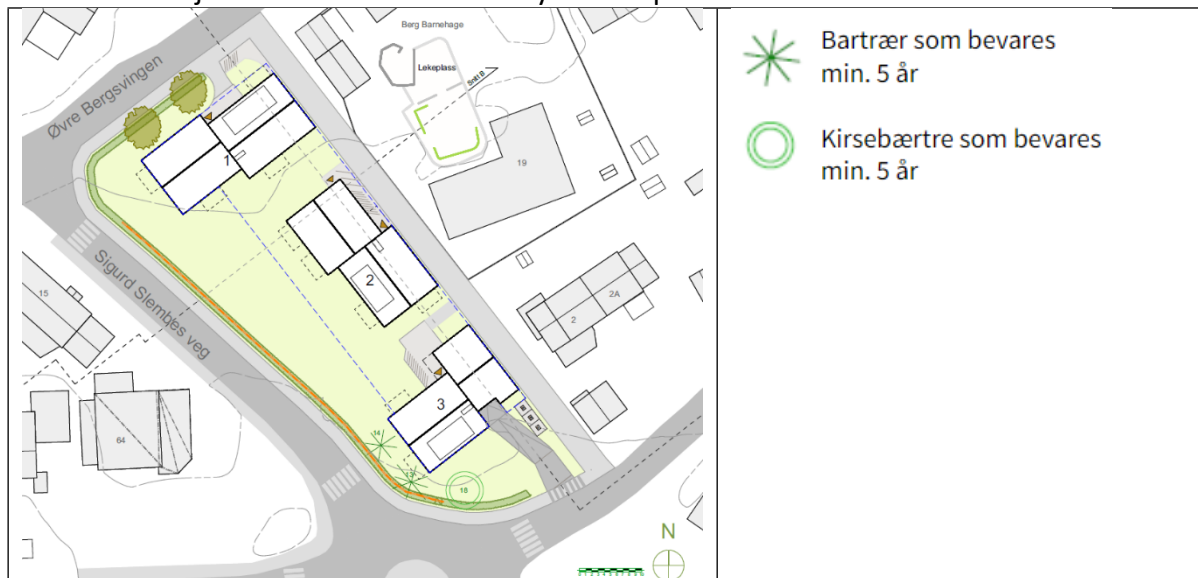
Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal.

Det skal plantes flere trær i uteområdet og uterommet skal ha variert og flersjiktet vegetasjon som for eksempel gress/ bunndekkende planter, stauder, busker og trær.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt minimum 0,6 m, slik at området kan beplantes med flersjiktet vegetasjon.

Beplantning skal etableres slik at den har en skjermende effekt mot fremherskende vindretning.

Eksisterende trær vist i kartutsnitt nedenfor skal bevares gjennom anleggsperioden og frem til ny vegetasjon har etablert seg, og minst i fem år etter at boligene er tatt i bruk. Trær som deretter fjernes må erstattes med nye trær i planområdet.



§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 FORTAU

Fortau o_SF skal være offentlig

§4.2 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL (SVG)

Det tillates å sette opp støyskjerm innenfor SVG. Det tillates justeringer på plassering av regulerte støyskjerm innenfor formåls grensen f SVG. Støyskjerm skal utformes som et tett gjerde med maksimal høyde på 1,0 meter. Det skal etableres minst en åpning for gjennomgang langs Sigurd Slembes veg.

Arealet skal i hele sin lengde beplantes med klippet hekk eller annen lav vegetasjon. Der det er støyskjerm skal beplantningen være mellom offentlig veg og støyskjerm. Ved bruk av annen lavere beplantning skal denne kombineres med klatreplanter som dekker over hele eller større deler av støyskjermens høyde.

Det skal settes av minimum 0,5 meter til snøopplag.

§5 HENSYNSSONER

§5.1 BEVARING AV NATURMILJØ (H560), TRÆR SOM SKAL BEVARES

Innmålte trær langs Øvre Bergsvingen H560 skal bevares.

Hensynssone inkluderer krone, rot- og dryppzone for eksisterende trær som skal bevares. I bygge- og anleggsfasen skal trærne beskyttes og ivaretas, masse- og materiallagring tillates ikke i hensynssonen.

Graving i forbindelse med byggeprosjekt inkludert graveskråninger og annen virksomhet som kan skade trærne under eller over bakken, tillates ikke i hensynssonen. Regulert fortau og regulert grøntareal skal etableres uten at de bevaringsregulerte trærne skades.

§5.2 SIKRINGSSONE, FRISIKT (H140)

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilliggende vegnivå.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§6.1 BYGGE- OG ANLEGGSPERIODEN

Trær som skal bevares skal beskyttes i anleggsperioden, dette gjelder både rotsone, stamme og krone.

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

- deponering av masser
- trafikkavvikling inkludert massetransport
- sikring av spunting
- trafiksikkerhet for gående og syklende
- renhold og støvdemping

- støyforhold, inklusive driftstider og støyrappport som viser hvordan kontinuerlig drift av barnehagene kan ivaretas. Dokumentasjonen skal redegjøre for dialog med barnehagene.
- redegjørelse av hvordan trær og annen vegetasjon beskyttes i bygge- og anleggsfasen
- tilgang til berørte eiendommer for brukere, vareleveranser, utrykningskjøretøy, samt rømningsveier for de berørte eiendommene. Dersom atkomst og rømningsvei ikke lar seg løse, må beboere gis midlertidig alternativt bosted.
- Beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til riving, anleggsvirksomhet og massetransport.

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, kapittel 6, og T-1442/2021, kapittel 6, legges til grunn.

Nødvendige beskyttelses- og skjermingstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Trondheim kommunes veileder for arbeid nær trær skal følges.

§6.2 FORURENSET GRUNN

Ved søknad om igangsetting som berører grunnarbeid skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset forevises og godkjennes av forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon og tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§6.3 Støy

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, i fasader og for uteområdene.

§6.4 UTOMHUSPLAN

Sammen med første søknad om tillatelse for tiltak for nye bygninger skal det følge en overordnet, kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og eksisterende og planlagt terreng, leke- og oppholdsareal, brannbiloppstillingsplasser, overvannshåndtering, avfallshåndtering, beplantning, belysning, trapper og rekkverk/skjermingstiltak, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering og avfallshåndtering. Planen skal sikre god koordinering mellom uteromstiltak og tiltak under grunnen.

Utomhusplanen skal vise hvordan universell utforming, fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen og hvordan oppholds- og aktivitetsmuligheter er lagt til rette for flere aldersgrupper.

Ved søknad om igangsettingstillatelse som omfatter graving skal detaljert utomhusplan i egnet målestokk foreligge. Denne skal også vise planlagt bebyggelse, inklusive førsteetasjeplan med høyder for overkant gulv, belysning, møblering, materialvalg, dekker, hvordan universell utforming er ivaretatt og hvordan fall opparbeides slik at flomvann vil renne av i retning sør og sørvest.

§6.5 BLÅGRØNN FAKTOR

Blågrønn faktor skal beregnes primært etter Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor, alternativt etter NS3845 "Blågrønn faktor. Sammen med overordnet, kotesatt utomhusplan for hele planområdet som følger første søknad om tillatelse for tiltak for nye bygninger skal det dokumenteres at blågrønn faktor 0,9 oppnås for prosjektet.

§6.6 TEKNISK PLAN FOR VANN OG AVLØP, VEG OG RENOVASJON

Teknisk plan for vann og avløp, avkjørsel offentlig veganlegg og renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

§6.7 PARKERINGSPLAN

Parkeringsplan skal følge søknad om rammetillatelse.

§6.8 GEOTEKNISKE FORHOLD

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

§6.9 UTTALELSE FRA ANTIKVARISK MYNDIGHET

Fargesetting av bebyggelsen og eventuelt gjerde eller støyskjerm skal skje i samråd med Byantikvaren.

Byantikvarens uttalelse må foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

§7 REKKEFØLGEKRAV

§7.1 SKOLE- OG BARNEHAGEKAPASITET

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal dokumenteres før det gis tillatelse til tiltak for nye boliger innenfor planområdet.

§7.2 UTOMHUSAREALER

Uteoppholdsareal f_BUT, og parkering på bakken skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse kan gis.

Ved eventuell trinnvis utbygging, må ferdig opparbeidet uteareal pr. boenhet i henhold til uteromskravet, ligge tilstøtende det aktuelle bygget og være tilfredsstillende sikret mot videre anleggsvirksomhet og -område.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal utearealet være ferdigstilt innen 01. juli påfølgende sommer for sesongavhengige arbeider.

§7.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA og renovasjon skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§7.4 STØYTILTAK

Nødvendig tiltak for demping av støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§7.5 OFFENTLIG FORTAU

Offentlig fortau skal være opparbeidet etter plan teknisk godkjent av kommunen før boligene kan tas i bruk.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*).