Planident: r20210042
Arkivsak: 2023/8439

Håkon Magnussons gate 9, detaljregulering, sluttbehandling

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.02.2025
Dato for godkjenning av bystyret : 30.04.2025
Oppdatert etter vedtak : 10.11.2026

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med planbegrensning på plankart merket HUS arkitekter AS, datert 24.4.2023, senest endret 07.10.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, kontor og tjenesteyting med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

Området reguleres til:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse, B
- Bolig/kontor/tjenesteyting, B/K/T

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg, o_SKV
- Gang-/sykkelveg, o_GS1-2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT
- Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur
- Friområde, o_FRI

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse

I felt B tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende parkeringskjeller innenfor byggegrenser og høyder som angitt i plankartet.

Postadresse: ORGNAVN Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 7
Telefon: 72 54 25 00
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Ved byggeinngrep i skråning ved formålsgrensen mot grønnstruktur, skal grønnstrukturen tilbakeføres til tidligere form og tilstand.

Utkragede balkonger, med tilhørende konstruksjoner, og overbygde inngangspartier tillates etablert med opptil to meter utenfor viste byggegrenser, men ikke utover formålsgrenser, i felt B.

§ 3.2 Bolig/kontor/tjenesteyting, B/K/T

I felt B/K/T tillates oppført boligbebyggelse, kontor og tjenesteyting med tilhørende parkeringskjeller innenfor byggegrenser og høyder som angitt i plankartet.

Fasade i første etasje ut mot Håkon Magnussons gate skal være åpne, aktive fasader.

Eksisterende nettstasjon skal erstattes med ny nettstasjon integrert i bebyggelsen i B/K/T. Plasseringen og opparbeidelsen av nettstasjonen skal avklares med netteier.

§ 3.3 Fellesbestemmelser for B og B/K/T

Utvendige trapper og forstøtningsmurer tillates plassert utenfor viste byggegrenser, men innenfor formålsgrensen.

Konstruksjoner tilhørende forstøtningsmurer og trapper skal etableres innenfor planområdet.

Utkragede balkonger, med tilhørende konstruksjoner, og overbygde inngangspartier på felt B/K/T tillates etablert med opptil 1 meter utenfor viste byggegrense mot o_GS1 og o_FRI, og to meter på fasade mot eget uteoppholdsareal i sør og fasade mot naboeiendom i vest.

Det skal være minimum 4,5 m fri høyde fra bakkeplan og under balkong mot offentlig veg og offentlig friområde.

§ 3.4 Renovasjon

Boligene i planen skal tilknyttes eksisterende avfallssug på Lilleby.
Håndtering av avfall fra kontor og tjenesteyting skal løses innomhus eller tilknyttes samme avfallssuganlegg.

§ 3.5 Høyder og grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3500 m^2 BRA som anvist i plankartet.

Areal under bakken (inkl. bodareal), med unntak av boligareal i sokkel, skal ikke medregnes i BRA.

Det tillates maksimalt 3100 m^2 BRA boligareal innenfor planområdet.

Det tillates maksimalt 400 m² BRA kontor- og/eller tjenesteytingsareal innenfor planområdet.

Heisoppbygg, trappeoppgang og tekniske installasjoner på tak kan ha maksimal høyde på 1 meter over regulert høyde. Tekniske installasjoner og heis/trappeoppbygg tillates på inntil 10 % av takflaten. Disse arealene skal plasseres minst 2 meter innenfor fasadekant mot offentlig veg og offentlig friområde, og utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Tak/dekke over nedkjøring til parkeringskjeller, samt lekeplasskonstruksjoner, rekkverk, drivhus, pergolaer og lignende naturlig tilhørende bruken av det felles utearealet, tillates oppført over angitte kotehøyder i plankartet.

§ 3.6 Terrenginngrep, materialbruk og estetikk

Terrengendringer skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller lignende. Fyllinger skal tilsås og beplantes med stedlige arter tilpasset omgivelsene.

Terrengskråninger skal fullt ut plasseres på egen tomt. Skrånings- eller fyllingsfot kan ikke legges nærmere tomteavgrensning enn 0,5 m.

Forstøtningsmurer og eksponerte sokler, skal planlegges helhetlig i sammenheng med bebyggelsen og skal utføres i varige materialer med gode estetiske kvaliteter.

Bebyggelsen skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet. Med høy kvalitet menes:

- Hovedmaterialet på alle fasader skal være teglstein.
- Vinduer, dører, rekkverk, beslag og øvrige detaljer, også tekniske installasjoner skal ha materialbruk og fargebruk som harmonerer.

§ 3.7 Boligsammensetning

Tillatt leilighetsfordeling:

- Maksimum 30 toroms leiligheter
- Minimum 5 treroms leiligheter
- Minimum 5 fireroms leiligheter eller større

Alle boenheter skal i hovedsak være på minst 30 m². Unntak skal begrunnes.

§ 3.8 Støy / Bokvalitet

Ensidig belyste boligenheter mot nord eller øst tillates ikke.

Utendørs svalganger tillates ikke mot offentlig veg.

Privat og felles uterom skal ha støyforhold med mindre en 55db.
Støygrenseverdier, i til enhver tid gjeldende retningslinje T-1442/21 tabell 2, skal gjelde som minste krav for bebyggelsen.

Det tillates boliger med lydnivå på fasade i øvre og nedre del av gul sone dersom boligen har stille side der minst ett soverom plasseres.

Det tillates dempet fasade som erstatning for stille side for 4 hjørneleiligheter mot nordøst. Dette gjelder leiligheter som ligger i plan 3, 4, 5 og 6. Løsning for dempet fasade skal sikre god utlufting av boligene.

Balkonger i støyutsatte hjørneleiligheter skal støyskjermes mot støy fra Håkon Magnussons gate for å sikre støynivå under 55 db ved utlufting med åpen vindu eller balkongdør.

Dersom det forventes overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/21, skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen og iverksettes avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

Det skal etableres et fellesareal for beboerne i første etasje innenfor bebyggelsen. I tilknytning til fellesarealet skal det plasseres et HC-toalett. I tillegg skal det i mellombygget i hver etasje sikres sosiale møteplasser, med luftingsmuligheter mot stille side.

Fellesareal (sosiale møteplasser) skal utformes med glassfasade mot øst og vest.

§ 3.9 Universell utforming

Heis og hovedtrappeløp skal plasseres i, eller i direkte tilknytning til, fellesarealet i mellombygget for å sikre god adkomst og orienterbarhet til begge blokkenhetene.

§ 3.10 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal for boliger skal minimum være 30 m^2 per 100 m^2 BRA boligformål eller per boenhet.

Minst halvparten av uterommet skal være felles og plassert på bakken og opparbeides som leke- og oppholdsareal.

Innenfor B/K/T og B skal harde flater på bakken bestå av permeable overflatematerialer.

Det tillates opparbeidelse av felles uteoppholdsareal oppå tak/dekke over nedkjøring til parkeringskjeller som ikke er universelt utformet. Dette arealet kan inngå i beregning av felles uteoppholdsareal.

Det tillates ikke uterom på øverste tak.

Felles uteoppholdsareal på terreng må dimensjoneres med minimum 50 cm gjennomsnittlig jordoverdekning over drenslag, slik at området kan beplantes med

variert vegetasjon.

På 25 % av takflatene skal det etableres grønne tak og legges til rette for biologisk mangfold.

§ 3.11 Riving av eksisterende bygg
Eksisterende bebyggelse i planområdet skal rives.

§ 3.12 Utomhusplan
Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for tiltaket.

Utomhusplan skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, tiltak for overvannshåndtering, beplantning (allergivennlige planter), trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, sykkelparkering, lekeplasser, oppholdsareal, oppstillingsplass for varelevering og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.13 Trafo
Eksisterende trafo skal flyttes og plasseres i bebyggelsen mot Håkon Magnssons gate.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Kjøreveg
Kjøreveg o_SKV skal være offentlig.

§4.2 Gang-/sykkelveg
Gang-/sykkelveg o_GS1-2 skal være offentlige.

§4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT skal være offentlig og benyttes til varelevering.

§4.4 Annen veggrunn – grøntareal
Annen veggrunn – grøntareal o_SVG1 skal være offentlig, grønt og beplantes med trær.

§4.5 Parkering
All bilparkering skal etableres i p-kjeller.

Det skal anlegges minimum 0,3 biloppstillingsplasser og maksimalt 0,9 biloppstillingsplasser per boenhet eller per 100 m^2 BRA bolig.

Det skal avsettes minimum 5 % bilparkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne innenfor planområdet.

Det skal være minimum 2,6 meter fri høyde ved innkjøring til p-kjeller og til HC-plass(er) i p-kjelleren.

Løsninger for etablering av adkomst og brukbarhet av HC-plasser i kjelleren skal være slik at det ikke noen steder (ved port eller knekk ved overgang fra rampe til flatt golv) er mindre takhøyde enn 2,6 m, for en bil som er om lag 5,3 m lang og 2,4 m høy.

Det skal avsettes følgende antall p-plasser for sykler i kjeller:
- For ettroms leiligheter = 2 plasser/bolig
- For toroms leiligheter = 3 plasser/bolig
- For treroms leiligheter = 3 plasser/bolig
- For fireroms leiligheter = 4 plasser/bolig

Det skal tilrettelegges for at 10 % av sykkelparkeringen er egnet for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser utendørs i nærheten av hver hovedinngang.

Det skal avsettes eget areal i kjeller for vedlikehold og vask av sykler.

Inn-/nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres i bebyggelsen.

§4.6 Adkomst
Felt B/K/T og B skal ha kjøreadkomst som vist med avkjørselspil på plankartet.

Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over terrengnivå ved inn- og utkjørsel til/fra Håkon Magnussons gate. Enkeltstående, oppstammede trær tillates ved utkjøringsområdet.

Sikt til fortau fra utkjøring fra p-kjeller skal ivaretas og det skal minimum være 5,0 meter flate før o_GS1.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§5.1 Friområde
o_FRI skal være offentlig og skal opparbeides med trær, stedlig beplantning og vegetasjon i sammenheng med eksisterende offentlig friområde i sør.

Trær og vegetasjon skal plasseres slik at overvann ledes til vegetasjonen.

Det tillates etablert snarveg innenfor o_FRI. Snarveg må legges så slakt i terrenget som mulig.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§6.1 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, overvann og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, driftstider, sikkerhet for gående og syklende, støydemping og universell utforming.

Før tillatelse av tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent plan for anleggsvirksomhet i tråd med retningslingslinjer for begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1520 kapittel 6. Planen skal avklare behov for tiltak i anleggsperioden og eventuelle avbøtende tiltak.

Dersom det forventes overskridelser av grenseverdiene for bygge- og anleggsstøy (ved for eksempel spunting) bør bestemmelsen om B/A-fasen suppleres med at det skal utarbeides prognoser som viser støysituasjonen (jamfør T-2442 kap.6).

§6.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være utført før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§6.3 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.

§6.4 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§6.5 Vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Prosjektering og utforming av løsninger for overvannshåndtering skal ta hensyn til forventede klimaendringer med økt nedbør, i form av intensitet og hyppighet, og styrtregn.

§6.6 Flomveier

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for håndtering av flomveier. Tiltak skal innarbeides i utomhusplan.

Terrenget skal utformes slik at det har kontinuerlig fall inn mot flomvegen, og inngangsparti og nedkjøringsramper skal anlegges slik at de ikke blir berørt av flomveien.

Foreslått tiltak for håndtering av flomveger skal godkjennes av Trondheim kommune.

§6.7 Renovasjon
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for avfallshåndtering.

§6.8 Offentlig friområde
Plandokumenter for offentlig friområde skal utarbeides i samråd med, og teknisk plan-godkjennes av, Trondheim kommune.

§6.9 Offentlig veg
Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

§6.10 Varelevering
Løsning for vareleveringslomme i o_SVT skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune ved søknad om tillatelse til tiltak.

§6.11 Fremmedartlistede planter
Plan for fjerning av fremmedartslistede planter innenfor planområdet skal følge søknad om igangsettingstillatelse for B/K/T, B eller o_FRI, og tiltak skal være gjennomført før ferdigattest.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§7.1 Gang-/sykkelveg
Gang-/sykkelveg o_GS1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§7.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§7.3 Sammenkobling av eksisterende og nytt fortau
o_GS1 skal sammenkobles med eksisterende fortau vestover for brukstillatelse kan gis.

§ 7.4 Skolekapasitet
Det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet sammen med søknad om tiltak.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).