TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20220018
Arkivsak: 23/9609

Detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.08.2026
Dato for godkjenning av Bystyret : 22.10.2026

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket PKA Arkitekter, datert 23.05.2022, sist revidert 28.08.2026.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i 3-4 etasjer på eiendommene Njardarvollen 26 og Sunnlandsskrenten 13. All eksisterende bebyggelse tillates revet. Det tas sikte på at prosjektet skal tilfredsstille kravene til BREEAM Very Good.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
  - Renovasjonsanlegg (f_RA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (f_KV, o_KV1, o_KV2)
  - Fortau (o_F01, o_F02, o_F03)
  - Gang-/sykkelveg (o_GS)
- Bestemmelsesområder
  - #1 – Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser - adkomst til gnr/bnr 69/33
  - #2 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 5.300m^2 BRA. Areal i kjeller samt bodareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 32 boliger, maksimum 65 boenheter, innenfor planområdet.

§ 3.2 Boligsammensetning og boligkvalitet

Det skal være en variert boligsammensetning innen feltet. Minimum 15 % av leilighetene innenfor planområdet skal være 4-roms eller større. Minimum 50 % skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter. Alle boenheter skal være minst 30 m^2 BRA.

Ensidig belyste leiligheter skal ha stue eller privat uteplass inntil stue med sol i minst 3 timer 21. april etter kl. 12.

Det skal etableres samlet innendørs felles oppholdsareal på minimum 50 $m^{2.}$

§ 3.3 Uterom

Samlet uterom for boligene skal minimum være 60 m^2 pr 100 m^2 BRA bolig eller boenhet. Minst 40 % skal være fellesareal, hvorav minst 60% skal være på terrengnivå. Minst halvparten av arealet i uteromskravet skal ha sol i minst 3 timer ved 21. mars etter kl. 12 og 23. juni kl. 18. Privat uterom tillates etablert på inntrukne takterrasser.

Bodareal skal inkluderes i beregningsgrunnlaget for uterom med 2,5 m^2 for boenheter inntil 50 m^2 BRA og 5,0 m^2 for boenheter over 50 m^2 BRA. Øvrig bruksareal i kjeller inklusive nedkjøringsrampe til p-kjeller skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom. Innendørs felles oppholdsareal og bruksareal som er uteoppholdsareal, skal heller ikke medregnes.

Felles uterom skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for både barn og voksne. Lekeplass for småbarn skal ha gode solforhold på ettermiddagen og etableres slik at det er maksimalt 50 meter fra boligenes inngang.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt minst 0,5 meter.

Det skal etableres en trapp mellom øvre og nedre platå mellom felt B03 og B04. Universell utforming for beboerne ivaretas av heis i felt B03 og B04.

Det tillates oppføring av overdekte sykkelparkeringsplasser utenom byggegrensene.

§ 3.4 Terrengbearbeiding

Trapper i terreng og støttemur med rekkverk tillates etablert innenfor og utenfor byggegrenser. Det tillates støttemurer med rekkverk i nabogrense mot eiendommene gnr/bnr 69/20, 69/6, 69/24 og 69/23.

§ 3.5 Parkering

Det skal etableres 0,4-1,1 bilplasser pr 100m^2 BRA bolig eller boenhet. Det skal etableres parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne, kravet er den høyeste verdien av enten 5 % av alle p-plassene eller 1 plass pr 1.500m^2 BRA.

Parkering skal løses i p-kjeller, men inntil 2 plasser kan etableres på bakken. Adkomst til parkeringskjeller skal være fra Sunnlandsskrenten som vist på plankartet, og være integrert i bebyggelsen.

Det skal etableres største tall av 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100m^2 BRA og 1,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 50 % av sykkelplassene skal være under tak, i sokkel eller i kjeller. Minimum 5 % av sykkelplassene skal være for transportsykler/lastesykler.

§ 3.6 Støy

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 Lden > 55 dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå Lden > 60 dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For inntil to av boenhetene i felt B3 tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til mulighet for god utlufting av bolig innenfor tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer Lden > 65 dB.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021

§ 4 FELT B1, B2 OG B4

§ 4.1 Plassering av bebyggelsen

Eksisterende bebyggelse tillates revet, og ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense vist på plankartet.

Balkonger tillates å overskride byggegrensen med inntil 1,0 meter, men ikke mot eiendom gnr/bnr 69/20.

Bebyggelsen på feltene B1 og B2 skal oppføres med en innbyrdes avstand mellom vegglivene på minimum 4,0 m på bakkeplan.

§ 4.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen skal ha maksimal gesims- og mønehøyde som vist på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med saltak over hovedvolumet, med minimum takvinkel på 20^0. Det tillates at inntrukne arealer på gavlene benyttes til takterrasser med nødvendig rekkverk som kan overskride maksimal gesimshøyde.

Det tillates takopplett. Der takopplett går helt ut til gesims, tillates det at takopplettet har maksimal gesimshøyde på kote +85,6 på B01, og kote +85,1 på B02 og B04. Arealet som benyttes til takopplett skal ikke overstige 30 % av hver enkelt takflate mot Sunnlandsskrenten og Njardarvollen, og 50% mot gårdsrommet. Takopplettene skal trekkes inn minimum 2,0 m fra gavl.

Nødvendige tekniske installasjoner på tak kan ha en maksimal høyde på inntil 1,5 meter over regulert tillatt mønehøyde. Arealet kan dekke maksimum 10 % av takflaten.

Nødvendige tekniske installasjoner, unntatt heisanlegg, skal ha en avstand på 2,0 meter fra gesims.

§ 4.3 Utforming av bebyggelsen

Det skal være høy kvalitet på fasadeutforming, detaljering og materialbruk. Materialbruk skal i hovedsak være i tre eller tegl. Lange, monotone, horisontale fasader skal unngås.

Det tillates ikke svalganger som vender ut mot Sunnlandsskrenten eller Njardarvollen. Ev. svalgang mot gårdsrommet skal ha minimum bredde på 1,6 meter.

§ 5 FELT B3

§ 5.1 Plassering av bebyggelsen

Eksisterende bebyggelse tillates revet, og ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense vist på plankartet.

Balkonger tillates å overskride byggegrense mot sør med inntil 1,0 meter.

§ 5.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen skal ha maksimal gesims- og mønehøyde som vist på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, og med minimum takvinkel 20^0.

Det tillates etablert et adkomstplatå i nord og øst med maksimal byggehøyde som vist på plankartet. Det tillates at adkomstplatået har transparent rekkverk som kan overskride maksimal byggehøyde.

§ 5.3 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal gis et formspråk, materialbruk og detaljering som tar igjen karakteristika fra bebyggelsen som rives. Fasadematerialet fra plan 2 og oppover skal være trekledning som er malt låverød. Sokkel skal ha et uttrykk som hvit/lys grå mur.

Det tillates etablert svalgang mot nord med minimum 1,6 meter bredde innenfor bygningsvolumet.

Det tillates takvinduer i takflaten, og mot gårdsrommet også takterrasser og takopplett.

Adkomstplatået til boligene på plan 2 og nedkjøringa til p-kjeller skal utformes som en integrert del av bygningen.

§ 6 RENOVASJONSANLEGG

Renovasjonsløsning skal være nedgravde containere for boligene. Renovasjonsløsningen skal etableres innen areal avsatt til formålet.

§ 7 NETTSTASJON

Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier. Avstand fra nettstasjon til lekeplasser eller rom for varig opphold skal være iht. krav fra netteier.

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige samferdselsanlegg med kjøreveg og fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 9.1 Bestemmelsesområde #1 - Adkomst til gnr/bnr 69/33

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides en kjørbar snarveg/adkomst med minimum bredde 2,5 meter. Området skal gi kjøreadkomst til gnr/bnr. 69/33. Det tillates også nødvendig nyttetransport til felt B3 og B4. Det tillates at gjennomkjøring hindres av påkjørbar bom.

§ 9.2 Bestemmelsesområde #2 - Midlertidig bygge- og anleggsområde

Areal vist som bestemmelsesområde #2 kan i anleggsperioden benyttes til bygge- og anleggsområde ved etablering av utvidet fortau langs Sunnlandsskrenten fra planområdet til Nardovegen. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål, og arealet skal istandsettes og revegeteres til samme stand som før arbeidene startet. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan revegetering utsettes til første påfølgende vekstsesong.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 10.1 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlige anlegg, VA-anlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis. Planene skal også redegjøre for frisiktsoner ved avkjørsler.

Avfallsløsning skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, hvordan behandling av overvann skal ivaretas iht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

§ 10.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende med særskilt fokus på skolebarn, universell utforming, rystelser og vibrasjoner, støyforhold, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520/2020 og T-1442/2021, legges til grunn. 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 arbeider må følges.

§ 10.3 Geoteknikk

Det skal utføres et geoteknisk forprosjekt/skisseprosjekt før detaljprosjektering, for å avklare spunt- og fundamenteringsløsninger.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 10.4 Støyforurensning

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støynivå for alle boenheter og for områder medregnet i uteoppholdsareal skal følge søknad om rammetillatelse.

§ 10.5 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før tiltak igangsettes.

§ 10.6 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger innenfor planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, vegetasjon, sykkelparkering, støttemurer, rekkverk, trapper, lekeplasser, oppholdsareal, avfallshåndtering, ivaretakelse av universell utforming samt adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

§ 10.7 Ombrukskartlegging

Ombrukspotensialet i eksisterende bygningsmasse skal kartlegges før riving.

§ 10.8 Fremmede, skadelige organismer

Planområdet skal kartlegges for fremmede, skadelige organismer. Ved funn skal disse fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV

§ 11.1 Offentlig infrastruktur

Fortau o_F01, o_F02 og o_F03 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

§ 11.2 Uteoppholdsareal

Før nye boliger kan tas i bruk skal boligenes andel av uteoppholdsarealet være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan for tiltaket. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vekstsesong for sesongavhengige arbeider.

§ 11.3 Renovasjon

Før nye boliger tas i bruk, skal felles renovasjonsløsning være etablert.

§ 11.4 Overvann

Løsninger for håndtering av overvann skal være etablert i henhold til godkjent teknisk VA-plan før ny bebyggelse innen planområdet tas i bruk.

§ 11.5 Skolekapasitet

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

Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak)*