



## Detaljregulering av Dyrborg, gnr/bnr 421/272 og 422/228 m.fl., r20160037

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.02.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Yme arkitekter AS, datert 06.01.2021, sist endret 11.12.2023.

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 2.1 Det skal planlegges for variert boligbebyggelse, med leilighetsbygg, rekkehus og tomannsboliger. Boligbebyggelsen skal etableres i bratt terreng, og er derfor oppdelt i flere volum. Terrenget er avtrappet og terrassert, noe som gir variasjon i private og felles uterom.

#### § 2.2 Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, nr. 1
  - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
  - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
  - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
  - Uteoppholdsareal (1600)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL §12-5, nr. 2
  - Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Gatetun (2014)
  - Gangveg (2016)
  - Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
  - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
  - Parkering (2080)
  - Parkeringshus/-anlegg (2083)
- Grønnstruktur PBL §12-5, nr. 3
  - Turdrag (3030)

- Hensynssone PBL §12-6
  - Frisikt (140)
  - Nettstasjon/trafo (370) Hovedformål -underformål (spesifisering av underformål)
- Bestemmelsesområde PBL §12-7
  - Snarvei (#1-2)
  - Parkeringskjeller (#3)
  - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#4-7)

### **§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER**

#### **§3.1 Støy og luftkvalitet**

Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for tiltak, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende unntak:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Boenheter med støynivå Lden > 55 dB på fasade skal ha tilgang til en stille side hvor oppholdsrom kan plasseres.
- Boenheter med støynivå Lden > 60 dB på fasade skal ha tilgang til en stille side hvor oppholdsrom kan plasseres og minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot fasade med tilfredsstillende støynivå. Tilfredsstillende nivå utenfor soverom kan sikres med tiltak i form av dempet fasade.
- Det tillates ikke boenheter med støynivå Lden > 65 dB på fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt. Luftkvalitetsgrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal legges til grunn.

#### **§3.2 Utomhusplan**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan, med eksisterende og nye koter, for feltene i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, beplantning, revegetering, møblering, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt. Planen skal vise prinsipper for renovasjon, brannoppstillingsplasser, sykkelparkering og overvannshåndtering.

### **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 4.1 Grad av utnytting**

Samlet bruksareal for B1-B4 skal ikke overstige 7100 m<sup>2</sup> BRA. Areal som ligger helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i BRA. Boligareal som har minst en fasade over

bakken skal medregnes i BRA. Det skal etableres minimum 50 boenheter og maksimum 60 boenheter.

For BF gjelder maks BYA 50%.

#### **§ 4.2 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Byggegrenser som ikke er vist, følger formålsgrenser. Balkonger og karnapper tillates etablert utover byggegrensene med inntil 2,5 meter. Innenfor felt B1-4 og f\_ U tillates det at trapper, ramper, støttemurer og gjerder plasseres utenfor viste byggegrenser.

#### **§ 4.3 Bebyggelsens høyde**

Maks gesimshøyde er angitt på plankartet.

#### **§ 4.4 Fasader og fargesetting**

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden. Plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvaren. Det skal benyttes en variert fargepalett. Hvert rekkehus skal fremstå som en egen enhet. Bebyggelsen skal ha sprang i fasaden for å skape variasjon. Det tillates ikke sammenhengende vindusbånd i fasadene.

#### **§ 4.5 Terrengebearbeiding**

Terrenget skal terrasseres og benyttes til uteoppholdsareal i tilknytning til boliger. Det skal maks være en etasjehøyde mellom hver terrassering. Terrassert terreng skal beplantes og materialbruk skal, sammen med terrasseringen, bidra til å dempe høydevirkning av murene. Naturlig fjell skal bevares, der det er mulig.

Det skal etableres trapper som forbinder de ulike nivåene innenfor felt B1. Det skal etableres trapp fra f\_ U og opp til felles uteopphold mellom B1\_1 og B1\_2. Det skal etableres snarveg fra f\_KV2 opp til felles uteopphold mellom B1\_1 og B1\_2, langs vestsiden av B1. Det skal etableres en trapp opp fra f\_ U langs vestsiden av B1\_3 og opp til uteareal i tilknytning til B1\_3. Det skal etableres en trapp fra f\_ U opp mellom B1\_4 og B1\_5. Det skal etableres en kobling fra O\_T2 i nord og til uteoppholdsareal vest for B1\_5.

#### **§ 4.6 Felt B1\_1 til B1\_5 Leilighetsbygg**

Bebyggelse skal ha takform med takvinkel på minimum 21 grader og maksimum 37 grader på øverste tak. Det tillates takopplett med gesimshøyde inntil 1,0 meter under takets mønehøyde. Hvert takoppbygg kan være maksimalt 6 meter bredt. Det kan etableres takterrasse på alle bygg, men det tillates ikke takterrasse på øverste takflate.

#### **§ 4.7 Felt B2 og B4\_Rekkehus**

Rekkehus skal utformes med fullt saltak mot øst, med møneretning på tvers av terrenget. Takvinkelen skal være på minimum 33 grader og maksimum 45 grader. Rekkehus kan ha takterrasser på deler av saltaket som vender mot vest. Rekkverk på takterrasser skal

være transparent. Rekkehusene i felt B2 skal ha variasjon i byggehøyder. Karnapper kan være maksimalt 3,5 m brede.

#### **§ 4.8 Felt B3\_Småhusbebyggelse**

Det skal etableres en ny bolig med historisk uttrykk (ca. anno 1920) og saltak med minimum takvinkel på minimum 33 grader og maksimum 45 grader innenfor felt B3. Det tillates takopplett med gesimshøyde inntil 1,0 meter under takets mønehøyde. Hvert takoppbygg kan være maksimalt 6 meter bredt. Eksisterende hus i Sverre Hassels vei 14 skal flyttes til felt B3.

#### **§ 4.9 Boligsammensetning**

I Felt B1\_1 – B1\_5 skal det etableres boenheter med variert størrelse. Minimum 50 % av boenhetene skal være 4-roms eller større, der minimums størrelse skal være 70 m<sup>2</sup>. Maksimum 2 % av boenhetene kan være 1-roms. Ingen boenheter skal være under 35 m<sup>2</sup>.

#### **§ 4.10 Boligkvalitet**

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst. Alle boenheter i første etasje skal ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til leiligheten sin.

#### **§ 4.11 Uteoppholdsareal**

Det skal etableres min. 50m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. enhet, hvorav minimum halvparten av dette skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Felles uterom tillates etablert på dekke over parkeringskjeller.

Felles uteoppholdsareal skal beplantes, møbleres og ha trygghetsskapende belysning. Det skal opparbeides leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for mennesker med ulike behov. Lekeplassene skal plasseres på de stedene hvor det er best solforhold over lengre tid. Lekeplassene skal ha variert innhold, være tilgjengelige og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet og samhandling. Ved lekeplassene skal det etableres sitteplasser. Lekeplassene skal gi tilbud både til små barn og større barn.

Mellom B1\_3 og B1\_4 skal det etableres en klatrevegg. Der uteoppholdsarealet beplantes med trær eller større busker, skal det være tilstrekkelig jorddybde (80 cm for trær, 50 cm for busker).

#### **§ 4.12 Felles uteområde (f\_U)**

Areal innenfor f\_U skal benyttes som felles uteområder for boligene. Det skal etableres en gangforbindelse over f\_U, mellom o\_T1 og o\_T2, som del av snarvegen mellom Byåsveien og Dyrborgveien. Det er ikke tillatt å sette opp fysiske tiltak som hindrer bruk av snarvegen som allmenn tilgjengelig ferdselsåre.

#### **§ 4.13 Parkering (f\_P2)**

Bebyggelsen skal ha parkering for bil i p-kjeller (f\_P2). Parkeringskjelleren skal være felles for beboere i B1\_1- B1\_5, B2, B3 og B4. Det skal avsettes minimum 0,5 og maksimum 1,0 parkeringsplasser for bil per boenhet for beboere i B1\_1- B1\_5, B2, B3 og B4. Minimum 5% av parkeringsplassene, skal avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkeringsplassene skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller.

Det skal avsettes minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 80% av plassene skal plasseres under tak. Minimum 7% av plassene skal være tilpasset transportsykkel eller sykkelvogn. Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler.

#### **§ 4.14 Atkomst**

Alle boliger skal ha gang- og sykkelatkomst fra f\_ U.

#### **§ 4.15 Bevaring vegetasjon**

Det skal utarbeides en plan som viser hvilken vegetasjon som skal fjernes og tiltak for revegetering, nyplanting og tynning av eksisterende vegetasjon.

#### **§ 4.16 Renovasjon**

Avfallsløsning for de nye boligene skal være bunntømte nedgravde containere som skal plasseres innenfor f\_ BRE. Løsningen blir felles for alle boenheter innenfor planen. Nedkast skal være maksimalt 200 meter fra boligenes inngangsdør.

#### **§ 4.17 Fordrøyningsanlegg**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av uteområdet. Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

### **§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1. Offentlig kjøreveg o\_KV1**

o\_KV1 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

#### **§5.2 Offentlig fortau (o\_ F)**

o\_ F skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

#### **§ 5.3 Annen veggrunn (o\_ VG)**

Annen veggrunn tekniske anlegg o\_ VG skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

#### **§5.4 Kjøreveg (f\_KV1 og f\_KV2)**

Kjøreveg f\_KV skal være felles for eiendommene 422/224, 422/225, 422/226. 422/227, 22/229, 422/230 og 422/236. Kjøreatkomster skal være som vist med avkjørselspiler på plankart.

#### **§ 5.5 Gangveg (f\_GV1, f\_GV2 og f\_GV3)**

Feltene f\_GV1, f\_GV2 og f\_GV3 skal være felles for B1\_1- B1\_5, B2, B3 og B4, BF, samt eiendommene 422/224, 422/225, 422/226. 422/227, 422/229, 422/230, 422/231, 422/232, 422/233 og 422/337. Innenfor felt f\_GV 1 og f\_GV 2 og GV3 skal det etableres trapp. Trapp må starte 1 meter fra offentlig fortau. Trapp skal ha kjøreskinne til barnevogn og sykkel.

#### **§ 5.6 Gatetun (f\_GT)**

f- GT skal være felles for B1\_1- B1\_5, B2, B3 og B4 og BF.

#### **§ 5.7 Parkering (f\_P1)**

f\_P1 skal være felles for 422/224 og 422/227 samt boliger innenfor felt B2.

#### **§ 5.8 Kjørbart areal over f\_U**

Det tillates etablert et kjørbart areal over f\_U til utrykningskjøretøy og nødvendig transport, arealet skal være felles for B1\_1- B1\_5, B2, B3 og B4 og BF.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 6.1. Offentlig snarveg (o\_T1 og o\_T2)**

Det skal etableres en snarveg fra metrobussholdeplass i Byåsveien til Dyrborgveien. Snarvegen går over felt o\_T1 og o\_T2 og f\_U. Snarveien skal ha en minimums bredde på 1,5 meter. Der det ikke allerede er anlagt veg, skal snarvegen utføres som punktfundamentert gangbane/trapp. Håndløper skal etableres sammenhengende på begge sider av trappeløp og repos.

Det skal etableres sittemuligheter langs snarvegen. Sitteplasser skal trekkes til side for gangareal uten hinder frem til benk. Snarveien og sitteplasser skal være belyst. Snarveien innenfor o\_T1 og o\_T2 skal opparbeides etter plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§ 7 HENSYNSSONER**

#### **§ 7.1 Sikringssone- frisikt (H140)**

Innenfor viste frisiktsone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5m over tilstøtende veg nivå.

#### **§ 7.2 Nettstasjon**

Ny nettstasjon skal etableres innenfor H370. Nettstasjon skal ha tilgang fra veiareal f\_GT godkjent for stor lastebil. Plassering skal godkjennes av netteier.

## **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 8.1 Landskapsplan**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en detaljert og kotesatt landskapsplan for uterom. Landskapsplanen skal vise sammenheng med, og avgrensning mot, terreng og overganger mellom egen bebyggelse, tiliggende felt for bebyggelse og tiliggende samferdselsstruktur.

### **§ 8.2 Krav til bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold. Eksisterende bolig BF må sikres kjørbare atkomst i bygge- og anleggsfasen. 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, tilfredsstilles.

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.

### **§ 8.3 Geoteknisk prosjektering**

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

### **§ 8.4 Vann og avløp**

Teknisk godkjent plan for vann- og avløp inkl. brannvannsdekning skal foreligge før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

### **§ 8.5 Overvannshåndtering**

Ved relevant søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

### **§ 8.6 Samferdselsanlegg og renovasjon**

Tekniske godkjente planer for offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak. Teknisk godkjent plan for renovasjon og avkjørsler, inkludert p-kjeller, skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak.

### **§ 8.7 Grunnforhold og biologisk mangfold**

Plan for graving og disponering av masse skal godkjennes av Trondheim kommune. Det skal gjennomføres en registrering av fremmede arter innenfor planområdet. Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

#### **§ 8.8 Anlegg under grunnen - Cecilienborgtunnelen**

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak innenfor spesialområde S1 og S2 i reguleringsplan r426, skal det foreligge godkjenning fra vegeier.

#### **§ 8.9 Forurenset grunn**

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

#### **§ 8.10 Nettstasjon**

Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av netteier før igangsettingstillatelse til tiltak for ny bebyggelse kan gis.

#### **§ 8.11 Innendørs fellesareal**

Det skal etableres et innendørs fellesareal i B1\_1 - B1\_5, i direkte tilknytning til felles uteoppholdsareal, f\_ U. Dette skal være felles for feltene B1\_1- B1\_5, B2, B3 og B4.

#### **§ 8.12 Bevaring og flytting av eksisterende bygning**

Sverre Hassels vei 14 skal bevares ved flytting til ny tomt innenfor felt B3.

### **§ 9 REKKEFØLGEKRAV**

#### **§ 9.1 Ferdigstillelse av uteareal**

Uteareal knyttet til de enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før boliger kan tas i bruk.

#### **§ 9.2 Ferdigstillelse av innendørs fellesareal**

Innendørs fellesareal i B1\_1 - B1\_5 skal være ferdigstilt før boliger i byggetrinnet som fellesarealet inngår i kan tas i bruk.

#### **§ 9.3 Ferdigstillelse av samferdselsareal**

O\_F, f\_KV, f\_GT, f\_F og gangveg f\_GV2 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

#### **§ 9.4 Renovasjon**

Løsninger for renovasjon skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

#### **§ 9.5 Ferdigstillelse av snarveg**



Offentlig snarveg gjennom o\_T1 til kollektivholdeplassen i Byåsveien skal være etablert før det gis ferdigattest for boligene i felt B3.

Gangforbindelse over f\_U, mellom o\_T1 og o\_T2, som del av snarvegen mellom Byåsveien og Dyrborgveien, skal være etablert før det gis ferdigattest for boligene i felt B4.

#### **§ 9.6 Trygg skoleveg**

Nødvendige tiltak for å sikre trygg skoleveg enten til Ila eller Åsveien skole, må være gjennomført før brukstillatelse for boligene kan gis. For skoleveg til Ila må det sikres en trygg krysning av Bergsligata.

For skoleveg til Åsveien må det sikres trygg krysning av Sverre Hassels vei, samt utvidelse av fortau med bredde på minimum 2,5 m langs vestre side av Byåsveien, på strekningen mellom metrobussholdeplass ved Byåsveien 48 og Sverdrups veg.

#### **§ 9.7 Skole- og barnehagekapasitet**

Tillatelse til tiltak for utbygging av nye boliger kan ikke gis før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

#### **§ 9.8 Ny parkering for Sverre Hassels vei 12**

Innenfor BK skal det opparbeides en ny parkeringsplass for personbil tilknyttet Sverre Hassels vei 12. Parkeringsplassen skal være ferdig opparbeidet før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).