



## Anders Tvereggens veg 9, detaljregulering, r20220030

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.01.2025  
Dato for godkjenning av Bystyret : 30.04.2025  
Dato for endring av bestemmelse § 4.1.4 : 06.05.2025

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter AS v/Tor Kalland Wigum, datert 14.01.2024 og sist endret 30.10.2024, i bestemmelser sist endret 28.01.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist 28.01.2025

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal og å ivareta hensyn til landskap, grønnstruktur og eksisterende bebyggelse.

Tiltak skal planlegges gjennomført slik at klimagassutslippene i livsløpet blir lavest mulig.

Reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg:
  - Boligbebyggelse - boligbebyggelse (B1 og B2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Kjøreveg (f\_KV)
- Grønnstruktur:
  - Turveg (o\_TV)
- Hensynssoner:
  - Faresone: Ras- og skredfare (H310)
  - Sone med særlig angitte hensyn: Bevaring naturmiljø (H560)
- Bestemmelser:
  - #1; Felles uteopphold

### **§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET**

#### **§ 3.1 Atkomst og parkering**

Det skal etableres min.0,4 - maks 1,1 parkeringsplass for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA.

Det skal etableres største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> og 1,5 parkeringsplass for sykkel per boenhet. Minimum 2 sykkelparkeringsplasser for lastesykkel.

#### **§ 3.2 Husholdningsavfall**

Avfallsbeholdere tillates plassert i område f\_KV. Avfallsbeholdere tillates plassert ved Anders Tvereggens veg inntil det etableres fortau langs Anders Tvereggens veg. Avfallsbeholdere kan ikke plasseres innenfor siktlinjer ved avkjørselen.

#### **§ 3.3 Frisikt**

I området innenfor frisiktlinje skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilliggende vegnivå. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

#### **§ 3.4 Fremmede arter**

Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplanting.

### **§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

#### **§ 4.1 Bebyggelse og anlegg**

Eksisterende bebyggelse tillates revet. Ved søknad om rivning skal det lages en plan for ombruk av materialer, bygningsdeler og infrastruktur, som skal følge søknad om tiltak for rivning.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

##### ***§ 4.1.1 Utnyttelse***

Det skal etableres minst 7 boenheter. Det tillates maksimum 9 boenheter.

Samlet BRA skal ikke overstige 1 000 m<sup>2</sup>. Parkering på terreng og i kjeller for bil og sykkel samt bod, og felles gangareal i kjeller skal ikke medregnes i BRA.

##### ***§ 4.1.2 Bebyggelsens høyder***

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til angitte høyder:

- Maks høyde på bebyggelsen i område B1 er kotehøyde 73,1.
- Maks mønehøyde i område B2 er kotehøyde 75,0.

##### ***§ 4.1.3 Utforming og plassering av bebyggelsen***

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Det kan etableres solfanger/solcelleanlegg på takflatene.

Material- og fargebruk skal ta hensyn til eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer.

Bebyggelsen i område B1 skal utføres med saltak. Bebyggelsen i område B2 kan utføres med flatt tak.

#### ***§ 4.1.4 Boligkvalitet***

Minimum 60 % av boenhetene skal ha minst 3 soverom. Alle boenheter skal ha minst ett soverom og tilgang til privat uteoppholdsareal. Det skal etableres felles uteareal for B1 og B2 innenfor bestemmelsesområde #1

#### ***§ 4.1.5 Uterom, felles lekeareal***

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet. Minimum 50 % av krav til uterom skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal.

### **§ 4.2 Grønnstruktur**

#### ***§ 4.2.1 Turveg***

O\_TV skal opparbeides som en skiltet stikkveg mellom Anders Tvereggens veg 9 og naboeiendommer Anders Tvereggens veg 11A og 11B. Turvegen tillates utformet som en gruset sti, skal tilpasses naturlig terreng og mulig trase tillates justert ved detaljprosjektering.

### **§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSONER**

#### **§ 5.1 Faresone: Ras- og skredfare (H310)**

Innenfor hensynssone H310 skal avlastning for å ivareta sikkerhet mot kvikkleireskred gjennomføres i starten av gravearbeider. Det vises til reguleringsbestemmelser § 7.2 og § 8.4

#### **§ 5.2 Sone med særlig angitte hensyn: Bevaring naturmiljø (H560)**

Eksisterende vegetasjon innenfor hensynssone H560 skal bevares.

Med søknad om tiltak skal det følge plan for bevaring av vegetasjon i hensynssone H560. Planen skal redegjøre for hva som er stedegen og bevaringsverdig vegetasjon og hvordan bevaringsverdig vegetasjon skal beskyttes og ivaretas i anleggsfasen. Bestemmelsen omfatter rot- og dryppsoner for eksisterende trær innenfor hensynssonen.

## **§ 6 BESTEMMELSESONMRÅDER**

### **§ 6.1 Felles uteopphold #1**

Felles uteareal for B1 og B2 skal etableres som vist på plankartet. Felles uteareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i område B1 og B2. Tidspunkt for ferdigstilling av felles uteareal kan utsettes fra vinter til påfølgende vår/sommer.

## **§ 7 DOKUMENTASJON**

### **§ 7.1 Utomhusplan**

Med rammesøknad skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet.

Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse og terreng, overvannshåndtering og dreneringslinjer, beplantning, belysning, trapper og rekkverk/ skjermingstiltak, forstøtningsmurer, snøopplag, utforming av veier, stigningsforhold, adkomst og oppstilling for utrykningskjøretøy, fast materiale på veier, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, oppholdsareal/lekeareal og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

### **§ 7.2 Geoteknikk**

Fagrapport for geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Geoteknisk prosjektering skal være i tråd med de forhold som framgår av geoteknisk vurderingsrapport utarbeidet av Løvlien Georåd, 23116 rapport nr. 2, revisjon 08.04.2024

### **§ 7.3 Tekniske planer for vann og avløp, veg, renovasjon og turveg O\_TV.**

Med søknad om tiltak skal det følge tekniske planer for vann og avløp, avkjørsel, renovasjon og opparbeidelse av offentlig turveg O\_TV. Tekniske planer skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse.

Teknisk plan for vann og avløp skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av alt overvann med 20 % klimapåslag, herunder takvann, overflatevann og drens vann.

Prinsippene for naturbaserte løsninger i overordnet VA-plan skal være førende for utarbeidelse av teknisk plan for vann og avløp.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. 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 hht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonteknisk norm".

#### § 7.4 Klima

Eksisterende bygning skal kartlegges for mulig ombruk og sendes inn ved relevant tillatelse. Plan for materialbruk for å unngå miljø- og helseskadelige stoffer og produkter skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Det skal vurderes alternativ klimavennlig energikilde ved relevant tillatelse.

#### § 7.5 Massehåndtering

Før relevant igangsettingstillatelse gis, skal det følge en massehåndteringsplan for tiltak. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse, og gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

#### § 7.6 Naturverdier

Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal de landskapsmessige konsekvensene av nedplaneringen for å avlaste terrenget være synliggjort.

Dersom dette medfører terrenginngrep av naturverdier, må det beskrives hvor mye vegetasjon som må fjernes, og hvordan området skal tilbakeføres til natur igjen.

#### § 7.7 Bygge- og anleggsperioden

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, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, støyforhold, plassering av rigg og lagring av materialer for anleggsarbeidene.

Det bør tilstrebes at transportlogistikk minimerer transportbehov av masser og materialer og infrastruktur for fossilfrie eller utslippsfrie anleggsmaskiner.

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 legges til grunn.

Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6.3 i T-1442/2021 skal følges. Tabell 4 og 5 i T-1442/21 skal gjelde.

Riggplan skal være godkjent, nødvendige beskyttelses- og skjermingstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

**§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

**§ 8.1 Skolekapasitet**

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det kan gis rammetillatelse for tiltak for nye boliger innenfor planområdet.

**§ 8.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA og renovasjon, skal være etablert for at ny bebyggelse kan tas i bruk.

**§ 8.3 Opparbeidelse av o\_TV**

O\_TV skal opparbeides parallelt med at bebyggelsen etableres og være ferdigstilt senest samtidig med bebyggelsen.

**§ 8.4 Geoteknikk**

Nødvendige geotekniske stabiliserende tiltak skal være utført før relevant igangsettingstillatelse gis.

Signatur

**VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

Geoteknisk vurderingsrapport utarbeidet av Løvlien Georåd, 23116 rapport nr. 2, revisjon 08.04.2024