



## Heimdalsvegen 1, 3, 3B og 3C, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.8.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to stk. plankart (over og under grunnen) merket Per Knudsen Arkitektkontor AS.

Plankartet over grunnen er datert 30.8.2017, senest endret 14.8.2018.

Plankartet under grunnen er datert 30.8.2018, senest endret 28.6.2018.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig/forretning/kontor (1802) (BFK)
- Energianlegg – trafo (1550) (o\_EA)
- Renovasjonsanlegg (1550) (o\_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011) (o\_KV)
- Fortau (2012) (o\_FT)
- Gatetun (2014) (o\_GT)
- Sykkelfelt (2015) (o\_SF)
- Annen veggrunn – grønt (2019) (o\_AVG1, o\_AVG2, o\_AVG3)
- Kjøre- og gangveg (2800) (f\_KGV)

Hensynssone:

- Frisiktsone

Parkeringsanlegg (2080) (f\_P) (plankart under grunnen)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Utomhusplan

Til søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, forstøtningsmurer, kjøre- og gangadkomster, interne gangforbindelser, utforming av annen veggrunn, sykkelparkering, løsning for avfallshåndtering, felles uteoppholdsarealer med lekeplasser, gatetun, snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt.

#### 3.2 Krav til utforming

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i detaljering og materialbruk. Materialbruk skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Fasader mot Kirkeringen og Heimdalsvegen skal utformes slik at de bidrar til å skape et attraktivt gateliv.

### 3.4 Atkomst og parkering

Det skal anlegges minimum 0,8, maksimum 1 bilparkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet.

Det skal etableres minimum 1 maksimum 2 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor.

Det skal etableres minimum 1 maksimum 4 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal settes av til mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC- parkeringsplassene skal plasseres i nærheten av heis.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet innenfor planområdet, derav min. halvparten under tak.

Det skal etableres min 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning og kontor. Disse skal etableres i nær tilknytning til hovedinngangen til formålet.

Boliger for område BFK skal løse parkeringsbehovet på egen grunn innenfor byggeområdet.

All bilparkering skal etableres i kjeller innenfor formålsgrensen. Parkeringskjeller kan gå over to plan. Parkeringskjeller kan utformes slik at eventuell fremtidig sammenkobling med kjeller vest for planområdet er mulig.

Parkeringskjeller skal dekke behov for 50 offentlige parkeringsplasser. Offentlige parkeringsplasser skal inngå i regnskap for forretning.

### 3.5 Renovasjon

Nedgravde containere for papp og papir skal plasseres innenfor o\_RA.

Innkast for mobilt avfallsug skal plasseres innenfor formålsgrensen BFK og maksimalt 50 meter fra hovedinnganger. Dockingpunkt for mobilt avfallssug skal være felles med reguleringsplan r20150035, Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg (gnr/bnr 198/5 og 198/203).

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

### 3.6 Miljøforhold

#### Støy

Til søknad om byggetiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som redegjør for avbøtende tiltak mot støy.

Støykrav i T-1442/2016 og KPA 2012-2024 skal overholdes for uteoppholdsarealer og kravene i NS 8175/2008 skal overholdes for lydnivå innendørs.

Boenheter mot rød støyzone (65 dB – 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Boenhetene i rød støyzone skal være gjennomgående, og minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Boenheter i gul støyzone skal ha en stille side.

Det tillates ikke etablering av nye boliger med støynivå over 70 dBA ved fasaden.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 4.1 Byggeformål

Bebyggelsen i felt BFK skal benyttes til bolig, forretning og kontor. Det tillates ikke boligformål i 1. etasje.

#### 4.2 Riving

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet kan rives. Med søknad om tillatelse til riving av bygning med antikvarisk verdi på eiendommen gnr/bnr 198/193, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

#### 4.3 Grad av utnyttning

*BFK*

Det tillates maksimalt 7460 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Det tillates maksimalt 2900 m<sup>2</sup> BRA forretning og kontor i 1. etasje. Innenfor denne BRA kan det tillates tjenesteyting inntil 700 m<sup>2</sup> BRA. Støyende virksomhet som kan være til sjenanse for boligene tillates ikke.

*Bygg 1*

Det tillates maksimalt 5100 m<sup>2</sup> BRA kontorformål over 1. etasje i bygg 1.

#### 4.4 Krav til boligsammensetning

Det tillates maksimalt 85 boliger innenfor BFK.

Regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med hver enkelt byggesøknad. Det skal være maksimalt 40 % 2-roms og minimum 40 % 3-roms eller større leiligheter.

Kontorformål utover 1. etasje tillates kun i bygg 1.

#### 4.5 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i plankart.

For bebyggelsen i bygg 2 og bygg 3 tillates balkonger og karnapper utkraget maks. 2,5 meter utenfor byggegrensen, innenfor arealformålet.

I Kirkeringen (bygg 2) tillates balkongutstikk utenfor inntrukket formålsgrænse, parallelt mot o\_RA. Minimum høyde må være minst 4,5 meter over gatenivå, og balkongutstikket maksimum 80 cm ut fra bygningen.

#### 4.6 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen tillates oppført med maksimum høyder som er angitt på plankartet.

Det tillates mindre takoppbygg over maks. gesims for takhager, heis, trapp, pipe og andre tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter over takflaten og areal på maks. 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates felles takterrasse med oppbygg for maksimalt to heis og to trapperom. Takterrasser tillates ikke på bygg 1.

Fasader i 1. etasje skal ha store vindusflater og nyttes til publikumsrettet virksomhet.

Inngangsarealer for gående skal være adskilt fra kjørearealer, varelevering og innkjøring til parkeringsareal.

Det er ikke tillat med svalgangsløsninger i fasade mot Heimdalsvegen og Kirkeringen.

#### **4.7 Gangforbindelse**

Innenfor felt BFK skal det mellom o\_FT i Heimdalvegen og o\_FT i Kirkeringen opparbeides felles gangforbindelse med minimum 4 meters bredde. Gangforbindelsen skal inneha overlys med dagslys.

#### **4.8 Uteoppholdsareal**

Det skal settes av minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr 100 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Inntil 800 m<sup>2</sup> av offentlig park ved Hans Michelsens veg sørvest for planområdet kan beregnes inn som felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsarealer skal være universelt utformet, og være tilgjengelig fra felles trapp og heis. Felles uteoppholdsareal over 1. etasje skal i også være universelt tilgjengelig fra bakkenivå.

Felles uteoppholdsarealer skal dimensjoneres for dekke med jord- og vekstlag med minimum 70 cm tykkelse for beplantning.

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

#### **5.1 Offentlig veg, fortau og gatetun**

o\_KV, o\_GT og o\_FT skal opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

Det skal ikke avsettes parkeringsplasser i gatetunet. Gatetunet kan ikke benyttes for gjennomkjøring av motorisert kjøretøy, men skal ha passeringmulighet for utrykningskjøretøy.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

Frisiktsone- friskt

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg/gatetun.

### **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### **7.1 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 legges til grunn.

Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

#### **7.2 Geoteknikk**

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

### **7.3 Forurenset grunn**

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

### **7.4 Vann og avløp**

Plan for vann- og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

### **7.5 Parkeringsplan**

Med søknad om byggetiltak skal det følge parkeringsplan for hele området som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.

### **7.6 Renovasjon**

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **8.1 Skolekapasitet**

Dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet skal foreligge, før søknad om tiltak for boliger kan godkjennes.

### **8.2 Leke- og uteoppholdsarealer**

Brukstillatelse for bolig kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer/felles uteoppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

### **8.3 Offentlig veg**

Kjøreveg o\_KV og fortau o\_FT skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for felt BFK kan gis.

### **8.4 Parkering**

Parkeringsplasser for bil og sykkel i kjeller skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for felt BFK kan gis.

### **8.5 Gatetun**

Gatetun o\_GT skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for felt BFK kan gis.

### **8.6 Ferdigstilling av park**

Park o\_P fra detaljplan r20150035 Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg skal være ferdigstilt i henhold til plan godkjent av Trondheim kommune, før brukstillatelse for bolig kan gis.

### **8.7 Venstresvingefelt**

Ferdigattest for boliger kan ikke gis før det er opparbeidet nytt venstresvingefelt i Heimdalsvegen

i krysset mot Ringvålvegen.

### **8.8 Avfall**

Mobilt avfallssug skal være ferdig og i drift, og annen avfallshåndtering skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for felt BFK.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).