



## Magnus Berrføtts veg 28, Valentinlyst gård, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 8.6.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter datert 7.2.2020, senest endret 8.6.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av ny bebyggelse som skal tilpasses innenfor eksisterende kulturmiljø og småhusbebyggelse.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Parkering

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø
- Bevaring grønnstruktur

Bestemmelsesområder

- Kjeller
- Felles ferdselsareal

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### §3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

### **§3.2 Overvannshåndtering**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, drens vann og flomvann. Prinsipp for plassering av ev. fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor alle arealer i planen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

### **§3.3 Avfallshåndtering**

Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug. I tillegg til mobilt avfallssug skal det være returpunkt for papp/papir med beholdere på hjul. Plassering av nedkast skal framgå av utomhusplan. Næringsavfall skal håndteres innomhus. Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

### **§ 3.4 Adkomst**

Kjøreadkomst til felt B1 og B2 skal være via f\_SKV1 og 2. Nød og nyttetransport kan benytte adkomst via f\_SKV3. Øvrig atkomst er vist med piler på plankartet. Pilene er retningsgivende, og plassering kan justeres i forbindelse med rammesøknad, dersom ny plassering er hensiktsmessig.

### **§ 3.5 Parkering**

Parkering for biler i B1 skal løses på egen tomt og i f\_SPA. Parkering for biler i B2 skal etableres i kjeller innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart og i f\_SPA. Det skal anlegges minimum 1,2 biloppstillingsplasser per bolig i planområdet. Det skal anlegges minimum 1,5 biloppstillingsplass pr 100 kvm næringsareal i hovedlåna i B1. Minst 5 % av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per bolig. For B2 skal det anlegges minimum 1 sykkelparkeringsplass per bolig i felles parkeringskjeller. Minimum 10 % av parkeringsplassene i kjeller skal være tilpasset lastesykler. Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler utendørs og sykkelverksted i kjeller av bygg A eller B.

### **§ 3.6 Brannsikkerhet**

Ved søknad om tiltak skal det leveres en samlet brannstrategi for eksisterende og ny bebyggelse innenfor planområdet og i tilgrensende områder. Ny bebyggelse kan ikke forringe brannsikkerheten for eksisterende bebyggelse. Tilstrekkelig brannvannsforsyning skal sikres.

### **§ 3.7 Hensyn til kulturmiljøet**

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal utformes slik at den passer godt inn i eksisterende kulturmiljø. Ved søknad om tiltak skal planene forelegges byantikvaren.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 Boligbebyggelse**

#### **§ 4.1.1 Bruk**

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner. Dette inkluderer blant annet: nettstasjoner, parkering og fordrøyningsanlegg.

#### **§ 4.1.2 Gjerder**

Gjerder tillates i og rundt planområdet.

Gjerder mellom B1 og B2 tillates med høyde på maks. 1,2 m med transparent utseende eller som tradisjonelt stakittgjerde i tre.

#### **§ 4.1.3 B1**

Arealet skal benyttes til boligformål med tilhørende anlegg. Innenfor 55/1 tillates det i tillegg etablering av næringsvirksomhet tilknyttet hovedlåna og begrenset til kontor og konsulentvirksomhet (herunder kursing og konferanser), samt bruk av lokalene til forsamlingslokaler.

Ny bebyggelse innenfor området skal underordne seg eksisterende bebyggelse.

Det skal sikres tilstrekkelig uterom på egen tomt, for eksisterende bygning lengst øst i B1 skal det i tillegg etableres min. 30 m<sup>2</sup> med uterom på inngangssiden av bolig.

Maks utnyttelse for området er 35 % BYA.

#### **§ 4.1.4 B2**

Arealet skal benyttes til boligformål med tilhørende anlegg. Innenfor B2 skal det etableres spylepunkt for sykkel.

Maks utnyttelse for området er 40 % BYA. Det kan etableres minimum 10 og maksimum 18 boenheter innenfor området. Areal under terreng regnes ikke med i grad av utnyttelse.

Garasjeanlegg og kjellere er felles for boligbebyggelsen i B2.

#### **§4.1.5 Utforming av bebyggelse i B2**

Boligene skal ha saltak. Det tillates takoppløft som ikke opptar mer enn ½ av bygningens lengde. Hvert opplett kan ha maks bredde på 3,6 m. Unntak er for trapp/heishus som tillates på innside mot tunet.

Kjelleretasje skal ikke stikke opp av grunnen med unntak av vegg mot nordøst med innkjøring til parkeringskjeller.

Tre skal brukes som hovedmateriale i fasader. Skifer skal brukes som hovedmateriale i tak. Rekkverk skal oppføres i tre eller metall. Fargebruken skal være avdempet, og tilpasset eksisterende bebyggelse.

#### **§4.1.6 Plassering og høyder i B2**

Ny bebyggelse inklusiv balkonger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet, med følgende unntak: vestvendt balkong på bygg B tillates opptil 1 meter utenfor vegglivet og østvendt balkong på bygg A tillates opptil 1,5 meter utenfor vegglivet. Bebyggelsens gesims-/mønehøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt på plankartet. Takoppløft kan etableres over angitte gesimshøyde, men ikke over angitte mønehøyde.

Heishus tillates oppført i høyde inntil 0,5 m over mønet.

#### **4.1.7 Sikring mot flomvann**

Garasjeanlegg og kjellere skal sikres mot flomvann. Dette kan gjøres ved å etablere mur/barriere opp til kotehøyde terskel jf. Flomvurdering fra Cowi datert 18.05.2020. Tiltak

skal dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak for ny bebyggelse.

#### **§ 4.2 Renovasjonsanlegg**

f\_BRE1 og 2 er felles for alle boliger i B1 og B2.

Innenfor f\_BRE1 skal det etableres returpunkt for papp/papir. Innenfor f\_BRE2 skal det etableres innkastpunkt for avfallssug.

#### **§ 4.3 Uteoppholdsareal**

f\_BUT skal anlegges som felles uteoppholdsareal for boliger i B2.

Det skal plantes trær langs linje fra opprinnelige allé i uteoppholdsarealet

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

#### **§5.1 Kjøreveg**

f\_SKV1 er felles for alle eiendommer innfor planområdet, samt gnr/bnr.: 55/53, 54,72, 73, og 74 (og eiendommer som skilles ut fra disse).

f\_SKV2 er felles for B1 og B2. Innenfor f\_SKV2 skal det etableres håndløper og hvileplass for strekninger med stigning brattere enn 1:15.

f\_SKV3 er felles for 55/21, 55/38 og 55/1 (og eiendommer som skilles ut fra disse). Det tillates kun kjøring for nød/nytte- trafikk fram til B2. f\_SKV3 tillates brukt av gående og syklende.

o\_SKV4 er offentlig veg.

#### **§ 5.2 Fortau**

Innenfor o\_SF1 tillates det etablering av dockingpunkt for søppelsug.

#### **§ 5.3 Parkering**

f\_SPA er felles parkering for B2 og 55/114, samt adkomst for 55/107.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

#### **§ 6.1 Sone med angitt særlig hensyn - bevaring kulturmiljø**

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon, også dersom bygningene går tapt i brann eller lignende.

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

#### **§ 6.2 Bevaring av trær**

Tiltak innenfor hensynssonen (dryppsonen) tillates kun etter faglig uttalelse og risikovurdering fra arborist. Risikovurdering skal inkludere kartlegging av rot-utbredelse, samt angi plan for ivaretagelse av treet i bygge- og anleggsfasen. Eventuelle endringer i

bygningsvolum som følger av arboristens uttalelse må avklares i forbindelse med byggesak, jf. § 3.7.

Dokumentet «Ivaretagelse av trær i bygge- og anleggsfasen» er vedlagt bestemmelsene og beskriver tiltak som skal følges ved gravearbeid. Komprimering/pakking i treets rotsone skal unngås. Røtter med en diameter på mer enn én cm skal kappes med håndsag eller klippes med beskjæringssaks. Røtter som blottlegges ved graving skal tildekkes, senest innen arbeidsdagens slutt. Trærne skal erstattes med samme art den dagen de dør. Tilstanden til almetreet, merket H540\_1, skal sjekkes jevnlig.

## **§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **§ 7.1 Bestemmelsesområde #1 – Kjeller**

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkeringsanlegg, tekniske rom, sykkelparkering, boder o.l., under terreng. Kjeller skal, med unntak av port-området og vegg mot nordøst, ikke stikke opp over terreng.

### **§ 7.2 Bestemmelsesområde #2 – Felles ferdselsareal**

Bestemmelsesområdet #2 kan brukes som adkomst til f\_SKV3 av alle boenheter i planområdet. Området tillates ikke brukt som kjøreveg.

## **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§8.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak**

Offentlig fortau i plan R20190021, o\_SF4 langs Magnus Berrføtts veg skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

Offentlig fortau o\_SF2 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

### **§ 8.2 Teknisk infrastruktur**

Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse kan gis. Tilstrekkelig brannvannsforsyning skal sikres ved søknad om tiltak.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjonsanlegg og vann og avløpsanlegg skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

f\_SKV1 og 2 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for femte bolig innenfor felt B2. f\_SKV3 og o\_SKV4 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for første bolig innenfor felt B2.

### **§ 8.3 Utearealer**

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

### **§ 8.4 Renovasjon**

Avfallssug med dockingstasjon og returpunkt for papp/papir skal være etablert før første bolig i felt B2 kan tas i bruk.

## § 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### § 9.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknaden om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring, overvann, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T 1521, legges til grunn.

### § 9.2 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Bygninger og anlegg innenfor hensynsone flomfare på overordnet plan skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for tilstrekkelig brannvannsforsyning.

### § 9.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal foreligge ved søknad om tiltak. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### § 9.4 Fremmede arter

Dersom det skal transporteres masser inn i planområdet må det forsikres at disse ikke inneholder fremmede arter. Før oppstart av anleggsarbeid må det undersøkes om det finnes uønskede plantearter i berørte områder, og dersom slike arter påvises må det utformes en plan for å hindre spredning av slike arter.

### § 9.5 Skolekapasitet

Rammetillatelse skal ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

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

## VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Ivaretagelse av trær i bygge- og anleggsfasen, datert 3.6.2020