



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20090048

Arkivsak: 08/44652

## DETALJREGULERING AV SØNDRE DEL AV MARIENBORG REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 7.10.11

Dato for godkjenning av bystyret :

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Narud Stokke Wiig datert 16.02.11.

### §2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boliger, parkering og forretning.

I henhold til plan og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål;

#### Bebyggelse og anlegg

Kombinerte formål: Bolig/ parkering  
Bolig/ parkering/ handel

#### Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg  
Kjørevei offentlig  
Gang/sykkelvei  
Annen veggrunn  
Kollektivholdeplass  
Jernbaneformål

#### Grønnstruktur

Annen veggrunn/grøntarealer

Deler av planen kommer inn under plan og bygningslovens §12-6 som gjelder bruk og restriksjoner fastsatt gjennom hensynssoner.

#### §2.3 Hensynssoner

Sikrings-, støy, og faresoner med angivelse av faresoner og fareårsak eller miljørisiko (jfr. §11-8).

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### §3.1 Utnyttelse

Bebyggelsen oppføres i henhold til plankartets angivelser av byggegrensener og kotehøyder, og i henhold til utnyttelse angitt i m<sup>2</sup> BRA under de respektive formål.

#### § 3.2 Kulturminner

3.2.1 Nybygging må ta hensyn til tilliggende verkstedbygninger. Bebyggelsen som skal rives, må fotodokumenteres før riving.

3.2.2 Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som

viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene, jfr. Lov om kulturminner § 8.

## **§4 BYGGEOMRÅDER GENERELLE BESTEMMELSER**

### §4.1 Grad av utnytting

- 4.1.2 Tenkte plan skal ikke regnes inn i bruksarealet.
- 4.1.3 Parkeringsareal under terreng (c +9,5) skal ikke regnes med i grad av utnytting (BRA).

### §4.2 Bebyggelsens plassering på tomten

- 4.2.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Byggegrensene er lagt i tre nivåer: Fra +9,5 til +21,3, mellom +21,3 og +29,8 og over +21,3.
- 4.2.2 Uterommene mellom bygningene skal dimensjoneres som vist i illustrasjonsplan
- 4.2.3 Balkonger kan tillates. Mot øst og vest kan disse maksimalt stikke 1,5 meter utenfor byggegrenser over c+26,0. Mot sør og nord må balkongene ligge innenfor byggegrensen.

### §4.3 Bebyggelsens høyde

- 4.3.1 Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder angitt i plankartet.
- 4.3.2 Nødvendige tekniske installasjoner som heishus, ventilasjonsrom og overdekket trapperom kan tillates plassert på tak når disse er utformet i samsvar med bebyggelsen forøvrig. Inntil 10 % av takflaten tillates benyttet til tekniske installasjoner og tilhørende oppbygg. Installasjonene skal ligge tilbaketrukket, minimum 2 meter. Høyden på disse anleggene er begrenset til 2 meter over gesimshøyde.
- 4.3.3 Der hvor det opparbeides takterrasser kan rekkverk føres opp over gesimshøyde angitt i plankartet. Rekkverket skal ligge i flukt med fasaden, med en maksimal høyde i henhold til gjeldende forskrifter.

### §4.4 Bebyggelsens utforming

- 4.4.1 Bygningene skal ha flatt tak.
- 4.4.2 Der hvor det ikke opparbeides takterrasser skal taket ha en farge som harmonerer med bygningens øvrige farger. Det skal legges vekt på kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk, med variasjon i detaljering av fasadene, slik at de ikke oppfattes som monotone og store flater.
- 4.4.3 Bebyggelsen skal ikke ha svalganger.
- 4.4.4 Balkongenes areal medregnes ikke i m<sup>2</sup> BRA.

### §4.5 Utearealer

- 4.5.1 Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningslovens §12-3 skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for byggeprosjektet.
- 4.5.2 Utomhusplanen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, uteoppholdsareal og lekeområder samt beplantning, herunder redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.
- 4.5.3 Planen skal tilfredsstille Trondheim kommunes krav med hensyn til universell utforming.
- 4.5.4 Utearealene skal opparbeides med den kotehøyde som er angitt på plankartet.
- 4.5.5 Utearealene skal være opparbeidet i samsvar med utomhusplanen før brukstillatelse kan gis.

### §4.6 Adkomst

- 4.6.1 Planområdet skal ha adkomst som vist med pil på plankart.
- 4.6.2 Det skal legges til rette for en allmenn tilgjengelig forbindelse (Felt E 01) mellom øvre og nedre nivå vest for p-anlegget. Denne skal ikke gjerdnes inn, eller på andre måter gjøres mindre tilgjengelig for allmennheten.

## **§ 5 DE ENKELTE BYGGEFORMÅL**

§5.1 KBA-2, c+21,0 – c+26,0

- 5.1.1 Innenfor området tillates forretning over c +21,00. Det tillates maks BRA 1.000 m<sup>2</sup>.
- 5.1.2 Bebyggelsen skal ha maks 1 etasje.
- 5.1.3 Varelevering til bebyggelsen skal skje via lokalgate nord for p-huset og fraktes til forretning via heis.

§5.2 KBA 1 og 2, c+9,45 – c+21,0

- 5.2.1 Innenfor byggets første til tredje etasje tillates parkering for opptil 450 biler. P-plasser for beboere legges øverst. Parkering tillates opp til c +21,00. Det tillates maks BRA 14.000 m<sup>2</sup>.
- 5.2.2 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- 5.2.3 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplassene, hvilke plasser som skal brukes til besøkparkering og hvilke som skal brukes privat.
- 5.3.4 Det avsettes parkeringsplasser i parkeringsanlegget for sykkel og bil jfr. kommuneplanens arealdel.
- 5.2.5 Parkeringsplassene knyttet til bebyggelsen i planområdet skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§5.3 KBA-1 c+21,0 og KBA-2 c+26,0

- 5.3.1 Innenfor området tillates boliger og uteoppholdsareal over. Uterommene skal opparbeides samtidig med tiliggende bebyggelse og utearealer. Det tillates maks BRA 5.500 m<sup>2</sup> boliger.
- 5.3.2 Minimum 80% av boligene skal være 1-2 roms boliger, eller hybler med felles kjøkken og oppholdsrom. Resterende boliger kan være 3- og 4-roms, 50 % av disse skal ha utgang til terreng.
- 5.3.3 Minimum 50% av boenhetene skal være universelt utformet.
- 5.3.4 Boligvolumenes maksimale dybde er 10 meter.
- 5.3.5 Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller nordøst. Oppholdsrom skal ikke ha ensidig belysning fra nord.
- 5.3.6 Ingen enheter skal ha mindre bruksareal enn 25 m<sup>2</sup>.
- 5.3.7 Alle boliger skal ha tilgang til bod og oppstillingsplasser for sykler og barnevogner i nær tilknytning til boligens inngangssoner og i p-kjeller.
- 5.3.8 Boligene skal ha uterom beregnet ut i fra et minimum 50 m<sup>2</sup> per 100m<sup>2</sup> bolig.
- 5.3.9 Av de 50m<sup>2</sup> per 100m<sup>2</sup> bolig, skal 5m<sup>2</sup> avsettes til lekearealer for barn.
- 5.3.10 Alle boligene skal ha egen balkong eller del av takterrasse tilsvarende 4 m<sup>2</sup>.
- 5.3.11 Det avsettes minimum 0,4 P-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA og minimum 1,5 sykkelparkeringsplass per boenhet. Beboerens p-plasser merkes med skilt ved innkjøringen, hvor det opplyses at arealet er reservert for beboerne. Alternativt kan det lages bomløsning eller port for tredje etasje hvor kun beboere med gyldig p-kort har tilgang til å kjøre inn til p-området.
- 5.3.12 Parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede skal plasseres i nær tilknytning til inngangssoner.

**§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**§6.2 Kjørevei

- 6.2.1 Kjøreveger skal opparbeides med den inndeling i kjøreareal og med det stigningsforholdet som er vist på plankartet.
- 6.2.2 Plan for opparbeidet kjøreveg skal godkjennes av kommunen.
- 6.2.3 Vegene skal utføres med fast dekke.
- 6.2.4 Vegkanter skal utføres slik at de kan fungere med ledelinjer for blinde og svaksynte.
- 6.2.5 Vei f\_KV skal være felles for eiendommene 94/330 og 94/43. Dette gjelder også innkjøring til parkeringshuset.

§6.3 Gang/ sykkelsti og fortau

- 6.3.1 Gang og sykkelstier skal utføres med god tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.
- 6.3.2 Gang og sykkelstier skal ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjell for rullestolbrukere og personer med gang- hjelpemidler.
- 6.3.3 Kantstein skal kunne fungere som en ledelinje for blinde og svaksynte. Avslutning av fortau mot kjøreareal som skal gjennomføres med nedsenket kantstein.
- 6.3.4 Fortaues kantstein mot veien skal føres merkbart gjennomgående forbi opphøyet gangfelt. Gangfelt skal være belagt med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate.

#### §6.4 Annen veggrunn - grøntareal

- 6.4.1 Arealet skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene beplantes.

### **§ 7 HENSYNSSONER**

#### §7.1 Sikrings-, støy og faresoner

- 7.1.1 Boliger og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for støy som overstiger grenseverdiene gitt i rundskriv T-1442, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning og lignende, slik at:
  - Innendørs støy fra alle utendørs kilder og for utendørs støy fra tekniske installasjoner på bygning gjelder krav i teknisk forskrift til plan og bygningsloven. NS 8175 ”Lydforhold i bygninger” som angir grenseverdier for byggeprosjekter.
  - Det til en hver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for boligens nære oppholdsområder tilfredstilles
  - For å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftsanlegg til bygningens ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.
  - For utendørs luftforurensning gjelder anbefalte grenseverdier gitt i Statens forurensningstilsynsrapport 38 (1982), Luftforurensning, virkninger på helse og miljø

### **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

#### §8.1 Krav om ferdigstillelse av ulike anlegg i forhold til hverandre

- 8.1.1 Felles tverrgate mellom parkeringshus og verkstedshallen etableres samtidig med at vaskehallen tilhørende verkstedhallen rives. Området skal ikke være tilgjengelig for allmennheten før verkstedhallen rives.
- 8.1.2 Uteoppholdsrom i planen skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- 8.1.3 Rammetillatelse kan først gis når det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

### **§ 9 ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### §9.1 Plan for anleggstrafikk/ rigg

- 9.1.1 Plan som viser transportruter for anleggstrafikk/ skjerming mot anleggsstøy, skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen som skal vurdere om det er behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak.
- 9.1.2 I anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy overholdes.

#### §9.2 Krav om håndtering av forurenset masse på tomten

Graving og disponering av masse for området må gjøres på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. Før det gis igangsettingstillatelse skal forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding funnet sted.

#### §9.3 Krav om geoteknisk undersøkelse av grunnen

- 9.3.1 Sammen med søknad om tiltak som vil kunne berøre grunnen i planområdet skal det foreligge geoteknisk vurdering/prosjektering.
- 9.3.2 Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse

kan gis. Av rapporten skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

**VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

Illustrasjonsplan, vedlegg 3