



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20090048  
Arkivsak:20/32187

## Cecilienborgvegen 2 og del av Cecilienborgvegen - Marienborg - detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.11.2020  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart «på grunnen», datert 19.2.2020, sist endret 2.9.2020, og på plankart «over grunnen», datert 19.5.2020, sist endret 2.9.2020. Plankartene er merket SPARK studio AS og Plansmia AS, datert 19.02.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av bolig, forretning, parkering med tilhørende anlegg. Planområdet reguleres til følgende arealformål:

#### Bebyggelse og anlegg

Bolig (1113)

Bolig/Forretning/parkering (1900)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Gang-/sykkelveg (2015)

Annen veggrunn, tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn, grøntareal (2019)

Kollektivholdeplass/bussholdeplass (2073)

Parkering (2080)

#### Hensynssoner

##### Frisikt

#### Bestemmelsesområder

# 1 Uteoppholdsarealer på bakke

# 2 Overbygd uteoppholdsarealer på bakke

# 3 Midlertidig avkjørselsområde

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting framkommer av plankartet. Ved full utbygging skal det være minimum 10 boliger per dekar. Ved trinnvis utbygging skal det dokumenteres hvordan minimumskravet til 10 boliger per dekar kan oppfylles innenfor planområdet.

For arealer regulert til forretning skal bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

### § 3.2 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal gis en arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til den verneverdige bebyggelsen på Marienborg. Fasadene i de tre nederste etasjene ut mot f\_SKV skal inneha gode visuelle kvaliteter både når det gjelder materialvalg og belysning i seg selv, men også tilpasset opplevelse av gate og den tilgrensende bebyggelsen på Marienborg.

### § 3.3 Trapper og forplasser

I henhold til vedlegg 1, *soneplan uterom datert 28.08.2020*, skal det skal etableres utvendige forplasser, plasser og trappeadkomster på terreng for gående både øst og vest for bebyggelsen. Trapp i vest skal gå fra f\_SF opp til Oslovegen, og skal bygges innenfor byggeformålet kombinert bebyggelse anlegg og f\_SVT. Trappene tillates plassert i arealene mellom byggegrenser for boliger og tilgrensende vegarealer.

### § 3.4 Parkering

Det skal være minimum 0,5 p-plasser for bil og minimum 2 for sykkel pr. boenhet eller pr. 70 m<sup>2</sup> BRA bolig. Pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretning skal det være minimum 1,25 p-plasser for bil og minimum 2 for sykkel.

Innenfor området f\_SPA tillates parkering for vareleveranse, flyttebiler og renovasjon.

### § 3.5 Renovasjon og avfall

Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssuganlegg, med tømme punkt for renovasjonsbil tilknyttet f\_SPA. Avfallsløsninger for forretning plasseres i parkeringsanlegget.

### § 3.6 Støy og luftkvalitet

Grenseverdier for støy i retningslinje T1442/2016, tabell 3, gjelder for planen. Det tillates boenheter i med fasade i gul og rød sone for støy opp til Lden 70dB, dersom de er gjennomgående, med minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vendt mot stille side. Alle boenheter skal ha tilgang på uteoppholdsareal med støynivå under Lden 55dB.

Grenseverdier for luftkvalitet i retningslinje T1520/2012, tabell 1, gjelder for planen. Det tillates boenheter med fasade i gul luftforurensingszone dersom de er gjennomgående og med luftinntak vendt bort fra kilder for luftforurensing.

## § 4 Bebyggelse og anlegg

### § 4.1 Bolig/Forretning/parkering - på plankart merket *på grunnen*

På grunnen skal det anlegges parkering for biler, sykler, avfallsrom, boder, tekniske rom og gang/heisadkomster fra f\_SF. Innkjøringen til p-anlegget skal ha fri høyde over 2 etasjer.

Det tillates maksimalt 1850m<sup>2</sup> BRA forretning. Inngangen til forretning skal være i nederste sokkeletasje, fra fortau, f\_SF. Varemottak for forretning skal være via parkeringsanlegget.

## **§ 4.2 Boligbebyggelse - på plankart merket *over grunnen***

### **4.2.1 Arealbruk og plassering av bebyggelsen**

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor felt B1, B2, B3a-c og B4.

For boligene tillates det balkonger, utstikk for boliger og svalganger maks 1 meter over byggegrense fra og med 3. etasje.

Innenfor B1 skal det være minimum 3 ubebygde gjennomganger for gang- og sykkelpassasje mellom Oslovegen og uteoppholdsarealet i gårdsrommet, plassert i vest, sentralt og i øst. Passasje i vest skal ha minimum 2 meters bredde og være minimum 1 boligitasje høy. Passasje sentralt plassert på bebyggelsen skal være trinnfri, minimum 3 meter bred og minimum 1 boligitasje høy.

Det skal etableres minimum 930m<sup>2</sup> BRA til overbygd sykkelparkering og -verksted innenfor felt B1 med adkomst fra Osloveien.

### **4.2.2 Bebyggelsens høyde**

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøyder som er påført plankartet. Det tillates trapp- og heisrom på taket maks 70 cm over regulert gesimshøyde.

På takterrasser tillates det bod, levegger og pergola opp til 2.5 m over gesimshøyde, inntrukket minimum 2 meter fra gesims mot gårdsrom. Det tillates rekkverk og støyskjermer opp til 2 meter over gesimshøyde. Disse skal utformes som en naturlig forlengelse av ytterveggen når det kommer til utforming og materialvalg. Mot gårdsrom og felles samferdselsanlegg, må støyskjermingen og rekkverk trekkes inn 2 meter fra gesims.

### **4.2.3 Boligkvalitet**

Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord, øst eller nordøst. Alle boenheter skal ha tilgang til uterom enten på bakkenivå, balkong eller terrasser.

Det tillates svalganger kun for deler av boligene i B1 og B2. Svalgangene skal utgjøre maks halve lengden av bygningskroppene. Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig på samme etasje.

Det skal etableres møteplasser på svalgangene. Foran soveromsvinduer som vender mot svalgang skal gangarealet trekkes bort fra vinduer ved at det etableres åpning på minimum 60 cm mellom bygg og svalgang. Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg/gate.

### **4.2.4 Leilighetsfordeling**

Maks 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms eller toroms leiligheter, maksimalt 10 % av boligene i planområdet tillates som ettromsleiligheter.

### **4.2.5 Uteoppholdsareal**

Kravet til uteoppholdsareal er minst 30 m<sup>2</sup> uteareal per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig eller per boenhet, hvorav minst halvparten skal være felles.

Det skal etableres maks 1200m<sup>2</sup> og minimum 1000m<sup>2</sup> takterrasser. Takterrasser skal utformes slik at de gir minst mulig innsyn til de private uteoppholdsarealene. Takterrasser med tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet kan medregnes i uteromsregnskapet.

Areal som benyttes til parkering og boder med mer over grunnen, areal på grunnen, samt de utvendige trappeadkomstene, øst og vest for bebyggelsen unntas fra beregningsgrunnlaget for beregning av uteoppholdsarealer for boligene.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 5.1 Kjøreveg

Kjøreveg f\_SKV er felles for eiendommene gnr/bnr. 94/4, 94/43 og 94/330.

### § 5.2 Annen veggrunn og teknisk infrastruktur

Innenfor arealformålene annen veggrunn grøntarealer og tekniske anlegg tillates etablering av teknisk infrastruktur.

### § 5.3 Avkjørsler

Avkjørsel til parkeringsanlegg skal etableres som vist på plankartet. Avkjørselen skal dimensjoneres for stor lastebil.

## § 6 HENSYNSSONER

### § 6.1 Frisikt

I frisiktsoner tillates det ikke tiltak i høyde over 0,5 m.

## § 7 BESTEMMELSESONRÅDER

### § 7.1 Bestemmelsesområde #1 og #2 Uteoppholdsareal på bakke

Arealet innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 skal være felles uteoppholdsareal på bakken for alle boligene innenfor planområdet. Bestemmelsesområde #2 skal ha en frihøyde på minimum 6 meter.

### § 7.2 Bestemmelsesområde #3 Midlertidig avkjørselsområde

Innenfor området skal det etableres midlertidig avkjørsel, fortau og holdeplass for kollektivtrafikk mot Cecilienborgvegen, som vist på vedlegg 2, *midlertidig avkjørsel*. Bestemmelsesområdet opphører å eksistere når jernbanesporene fjernes og trafikkarealer bebygges som regulert.

## § 8 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### § 8.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det legges ved detaljert og høyde- og kotesatt plan i målestokk 1:500 for byggeprosjektet. Planen skal vise bebyggelsens plassering, forstøtningsmurer, vegger, trapper, parkering for sykler på bakkenivå, plassering og utforming av lekeplasser, uteoppholdsareal, møblering, beplantning, fallforhold og materialbruk. Lekeplasser for småbarn skal plasseres med gode solforhold og etableres i det indre gårdsrommet.

### § 8.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Boliger kan ikke tas i bruk før samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er opparbeidet i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

Felles kjøreveg f\_SKV mellom parkeringshus og verkstedhallen, fortau f\_SF og parkering

f\_SPA, skal opparbeides med fast dekke som vist på plankartet før boliger kan tas i bruk.

### § 8.3 Vann og avløp

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for vann og avløp godkjent av Trondheim kommune.

Før boliger kan tas i bruk skal vann- og avløpsnettene være opparbeidet og i samsvar med godkjent VA-plan.

Midlertidige løsninger for vann og avløp skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

### § 8.4 Renovasjon

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for renovasjonsløsning godkjent av Trondheim kommune.

Hvis ny boligbebyggelse tas i bruk før løsninger for permanent avfalls løsninger er ferdigstilt, kan midlertidig avfalls løsninger benyttes. Midlertidig løsning for renovasjon skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

### § 8.5 Opparbeidelse av uteoppholdsareal og utvendige trappeadkomster

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelse kan tas i bruk. Dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong kan beplantning utsettes til senest påfølgende vår.

Uteoppholdsareal innenfor bestemmelsesområde #2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen over bestemmelsesområdet.

Det skal etableres utvendige trappeadkomster på terreng for gående både øst og vest for bebyggelsen før bebyggelse kan tas i bruk.

### § 8.6 Parkering

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende utbyggingstrinnet, som redegjør for hvordan parkeringsdekningen for biler og sykler oppfylles. Parkeringsplanen skal også redegjøre for plassering og dimensjonering av parkeringsplasser for bevegelsehemmede, samt ivareta egne gangadkomster ut av p-anlegget på bakkenivå tilpasset nærhet til butikk og ganglinjer i retning St.Olavs hospital.

### § 8.7 Forurenset grunn

Med rammesøknad skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

### § 8.8 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal også gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling

inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

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-1442/2016, legges til grunn.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, etc. samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene. Der atkomst og rømningsvei ikke lar seg løse, må beboere gis alternativt bosted. For all istandsetting etter byggeplass, anleggstrafikk, kabel- og ledningsanlegg som berører offentlig veganlegg (fortau, gang-/sykkelveg) skal det søkes om teknisk plangodkjenning av Trondheim kommune.

### **§ 8.9 Fotodokumentasjon**

Med søknad om tiltak for riving av eksisterende bebyggelse skal det medfølge fotodokumentasjon av bygningenes eksteriør, både fra bakkeplan og fra luften.

### **§ 8.10 Geoteknikk**

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

### **§ 8.11 Skole- og barnehagekapasitet**

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for etablering av nye boliger før det er dokumentert at det er tilstrekkelig skole – og barnehagekapasitet i området.

### **§ 8.12 Støy**

Nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.

### **§ 8.13 Luftkvalitet**

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for å oppnå luftkvalitet på fasader og uterom som tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet arealplanlegging T-1520.

Tiltak for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet skal være gjennomført før bebyggelsen kan tas i bruk.

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

### **VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

- 1. Soneplan for uterom, datert*
- 2. Plan for midlertidig adkomst, datert*

