



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20190026

Saksnummer: 19/7252

## **Øvre Marienlyst 3, detaljregulering REGULERINGSBESTEMMELSER**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.12.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartene merket Øvre Marienlyst, reguleringsplan på grunnen og reguleringsplan under grunnen, datert 02.12.2020.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål (2900)

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3002)

Hensynssoner

- Sikringssone - frisikt (140)

### **§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER**

#### **3.1 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)**

Bebyggelsen og uteområdene skal være universelt utformet iht. krav i TEK17.

#### **3.2 Utomhusplan**

Sammen med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert og høydesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Vegplan (vedlegg 6 C01 – Vegplan og lengdesnitt og vedlegg 8 N01 – Teknisk notat veg) skal være retningsgivende for utarbeidelse av utomhusplan mht. plassering av veganlegg og nedkjøringsrampe for p-kjeller. Planlagt bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at stoppsikt, vertikal- og horisontalkurvatur på veganlegg og nedkjøringsrampe for p-kjeller er i tråd med vegplan.

### **3.3 Arkitektonisk utforming**

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet på utforming og materialbruk. I fasaden skal hovedmaterialet være trepanel med tradisjonell fargesetting.

### **3.4 Utearealer**

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Ved beregning av krav til uteoppholdsareal for boligformål innenfor planområdet skal det tas utgangspunkt i bruksareal BRA for boligbebyggelse, fratrukket areal til parkering (inkl. overbygd sykkelparkering), terrengtrapper, areal som skal brukes til uterom (herunder balkonger/veranda/terrasse o.l.) og overbygd renovasjon.

Utomhusarealene skal utformes i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan. Arealer som omfattes planlagt oppstillingsareal for brann- og utrykningskjøretøy skal armeres og opparbeides slik at de ikke er til hinder for lek og opphold.

### **3.5 Parkering**

Det skal etableres minimum 1,0 p-plasser for bil per boenhet eller 70 m<sup>2</sup> BRA, og maksimum 1,5 p-plass for bil per boenhet eller 70 m<sup>2</sup> BRA. Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser per boenhet eller 70 m<sup>2</sup> BRA.

Ved beregning av krav til parkering for boligformål innenfor planområdet skal det tas utgangspunkt i bruksareal BRA for boligbebyggelse, fratrukket areal til parkering (inkl. overbygd sykkelparkering), terrengtrapper, overbygd renovasjon og areal som skal brukes til uterom (herunder balkonger/veranda/terrasse o.l.).

### **3.6 Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

### **3.7 Plan for anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene og naboeiendommer mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafiksikker skoleveg og trafiksikker atkomst til boligområdene, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrensener som angitt i T-1442/2016 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn.

## **§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### 4.1.1 Boligbebyggelse (B1)

Område B1 på plankart på grunnen skal brukes til boligbebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Bruksareal (BRA) innenfor felt B1 skal ikke overstige utnyttelse angitt på plankart på grunnen. Overdekt sykkelparkering, platting/terrasser og utvendig rømningstrapp i områder for felles opphold skal ikke medregnes i bruksarealet for utnyttelsesgrad.

Bebyggelsens totale mønehøyde skal ikke overstige koter angitt i plankartet. Bebyggelsens takvinkel skal være minimum 27 grader. Kobbhus tillates på en andel av takflaten i henhold til §6.

Utvendig rømningstrapp, balkonger, samt trapper, ramper, murer, enkle overbygninger (pergola o.l.), leegger, overbygd sykkelparkering, renovasjonsanlegg, heis/trappehus som er en del av uteområdene, platting/terrasser på terreng, nedkjøringsrampe til p-kjeller eller konstruksjoner under grunnen o.l., tillates oppført utenfor viste byggegrenser. Trapp tillates oppført utenfor byggegrensen, innenfor bestemmelsesområde #4 og bestemmelsesområde #5

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger, med unntak av sokkelleilighet innenfor bygg merket med bestemmelsesområde #2, som tillates ensidig belyst mot øst.

#### 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

##### 4.2.1 Kjøreveg (f\_SKV1)

Kjøreveg f\_SKV1 skal være felles for B1 og øvrige eiendommene som også i dag har atkomst fra eksisterende vei Øvre Marienlyst. f\_SKV1 skal opparbeides som vist på plankart.

Forstøtningsmur o.l. tilknyttet veg tillates oppført.

##### 4.2.2 Annen veggrunn (f\_SVG1-f\_SVG2)

Annen veggrunn f\_SVG1-2 skal være felles for B1 og øvrige eiendommene som også i dag har atkomst fra eksisterende vei Øvre Marienlyst.

##### 4.2.3 Parkering/Bolig (SAA1)

Delfelt SAA1 på plankart under grunnen skal brukes til parkering og boligbebyggelse.

Bruksareal (BRA) innenfor felt SAA1 skal ikke overstige utnyttelse angitt på plankartet. Bruksareal for bolig under grunnen skal ikke overstige 75 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

##### 4.3.1 Grønnstruktur (G1)

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved geotekniske sikringstiltak, fremføring av vann og kloakkanlegg ol. tillates. Ved slike inngrep skal grønnstrukturen revegeteres med stedefgen beplantning etter avsluttet tiltak.

### § 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

#### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140\_1)

Det tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 0,5 meter over plannivå med tilstøtende veg innenfor sikringssone for friskt H140\_1.

## **§ 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER**

### **6.1 Bestemmelsesområde #1**

Innenfor område #1 tillates tekniske installasjoner (inkl. heis/trappehus) på maks 10% av byggets totale takflate.

### **6.2 Bestemmelsesområde #2**

Innenfor område #2 tillates det kobbhus på inntil 12% av takets flate. Det tillates tekniske installasjoner (inkl. heis/trappehus) på maks 7 % av byggets totale takflate.

### **6.3 Bestemmelsesområde #3**

Innenfor område #3 tillates det kobbhus på inntil 10% av takets flate. Det tillates tekniske installasjoner (inkl. heis/trappehus) på maks 6 % av byggets totale takflate.

### **6.4 Bestemmelsesområde #4**

Innenfor område #4 tillates det oppføring av trapp.

### **6.5 Bestemmelsesområde #5**

Innenfor område #5 tillates det oppføring av trapp.

## **§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)**

### **7.1 Før igangsettingstillatelse (B1)**

#### **7.1.1 Geoteknisk prosjektering**

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

Det vises til geoteknisk vurderingsrapport utarbeidet av Multiconsult, 10212733-RIG-RAP-002, datert 30.01.2020, i forbindelse med reguleringsplanen.

#### **7.1.2 Utomhusplan**

Utomhusplan godkjent av Trondheim kommune skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

#### **7.1.3 Plan for avfallsløsning**

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

#### **7.1.4 Anleggsfase**

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 og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

#### **7.1.5 Vann og avløp**

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

## **7.2 Før bebyggelse tas i bruk (B1)**

### **7.2.1 Kjøreveg (f\_SKV1)**

f\_SKV1 skal være opparbeidet som vist på plankartet før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

### **7.2.2 Uteareal**

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

Eksisterende grønnstruktur innenfor o\_G1 som blir berørt av geotekniske sikringstiltak o.l. skal være istandsatt og tilplantet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer og grønnstruktur utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

### **7.2.3 Skolekapasitet**

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

### **7.2.4 Sykkelparkering**

Det skal sikres gjesteparkering på terreng for sykkel ved inngangsdørene i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.