



## Nardovegen 12 og 14, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.02.22

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Agraff Arkitektur AS, 29.10.2021, senest endret 09.02.2022.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for studentboliger på eiendommene Nardovegen 12 og 14.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)

Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur

- Fortau (o\_SF1 og 2)
- Gang- og sykkelveg (o\_SGS1 og 2)
- Gatetun (f\_SGT 1 og 2)
- Annen veggrunn (o\_SVG 1 og 2)
- Bussholdeplass (o\_SH)
- Parkeringsplasser (o\_SPP)

Hensynssoner

- Frisikt

Bestemmelsesområder

- Gangforbindelse (#1)

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### § 3.1 Estetisk utforming

Bebyggelsen skal ha et bymessig preg. Det skal legges vekt på variasjon i høyder, farger og materialer, slik at bebyggelsen både mot Nardovegen og mot Torbjørn Bratts veg får et variert uttrykk.

Byrom, grøntarealer og uterom skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter, møteplasser, aktivitetstilbud og opplevelseskarakter. Gangveger, plasser og inngangssoner skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

### § 3.2 Overvannshåndtering

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

### § 3.3 Støyforhold og støyskjerming

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, gjelder for planen.

Støynivå skal ikke overstige Lden 70 dB ved fasade og alle soverom skal ha minst ett åpningsbart vindu med støynivå maksimalt Lden 65 dB i åpen tilstand. Støyskjermingstiltak skal ikke hindre mulighet for god utlufting av boligen.

Ved byggesøknad skal det redegjøres for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boligene.

### § 3.4 Kulturminner

Eksisterende bygninger i planområdet skal fotodokumenteres utvendig før riving.

Dersom man i løpet av byggearbeider innen planområdet oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Boligbebyggelse

Området skal benyttes til boliger.

I sokkel, første og andre etasje tillates det til sammen etablert opp til 3 000 m<sup>2</sup> BRA næring. Næringsformål skal være utadrettede virksomheter som faller naturlig sammen med boligformålet og som har sine hovedareal i 1. etasje og/eller sokkeletasje. Dette kan omfatte serveringsformål, service, kiosk, treningsstudio og kontorareal. Lager, verksted og industri tillates ikke i planområdet.

### § 4.2 Plassering av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.

Internt i planområdet kan kjeller under terreng tillates plassert under uteområdet og dermed utenfor byggegrensene. Langs planområdets avgrensinger kan ikke kjeller overskride byggegrensene.

Mindre konstruksjoner spesifisert under tillates plassert utenfor byggegrensene, såfremt de ikke begrenser åpenheten mellom prosjektet og områdene rundt vesentlig. De skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

- Trapper i terreng tillates plassert utenfor byggegrense.
- Utvendige rømningstrapper tillates med en utstrekning opp til 5 m ut over byggegrense.

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrensene inntil 1 m fra formålsgranse:

- Støttemurer med en høyde på maksimalt 1,5 m over terreng
- Boder, overdekket sykkelparkering og andre, mindre konstruksjoner med en høyde på maksimalt 3 m over terreng og et BRA på maksimalt 20 m<sup>2</sup> pr bygning

### § 4.3 Grad av utnyttning

Det tillates maksimalt bruksareal BRA på 25 500 m<sup>2</sup> BRA. Det skal etableres minimum 50 boenheter pr dekar byggeområde innafor planområdet.

Areal som ligger helt eller delvis under terreng (kjeller eller sokkeletasje) og benyttes til parkering (inkludert sykkelparkering), avfallshåndtering, boder og/eller tekniske rom, samt gangareal til disse funksjonene skal ikke medregnes i utnyttingsgraden.

For øvrige areal som ligger helt eller delvis under terreng (kjeller eller sokkeletasje) skal det medregnes 50% av BRA i utnyttingsgraden.

#### § 4.4 Bebyggelsens høyde

Maksimal topp gesimshøyde er angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner inkludert heishus kan ha maksimal høyde på 2 m over regulert tillatt gesimshøyde. De må ha en avstand til gesims på minimum 2,5 m. Det samlede arealet til installasjoner på tak kan dekke maksimum 10 % av takflata.

#### § 4.5 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal utformes med variasjon mellom flere farger i fasadene. Farge- og materialbruk skal dokumenteres i søknad om rammetillatelse.

Fasader langs o\_SGS 2 skal utformes med tanke på å bidra til opplevelsen av en trygg og inviterende gangpassasje, blant annet med variasjon i inntrekning av fasadelivet.

#### § 4.6 Uterom

Det skal etableres minimum 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal som oppfyller utformingskravene i uteromsveilederen, pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Det skal ut over dette etableres ytterligere minimum 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal med gode brukskvaliteter pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Inntil 50 % av uterom kan etableres på tak. Areal for bolig beregnes etter reglene i § 4.3.

Det skal som en del av utearealet etableres snarveg over området fra Nardovegen til Torbjørn Bratts veg.

#### § 4.7 Parkering

Det kan totalt etableres maksimalt 0,06 parkeringsplasser for bil pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig og maksimalt 0,5 parkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA næringsareal.

Minimum 15% av bilparkeringsplassene, dog minimum 2 p-plasser, skal utformes som p-plasser for forflytningshemmede.

Det skal etableres minimum 3 oppstillingsplasser for sykkel pr 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Minimum halvparten av plassene skal være under tak eller innendørs.

#### § 4.8 Energianlegg

Dersom tiltaket utløser behov for nye nettstasjoner skal plassering godkjennes av nettselskap før igangsettingstillatelse kan gis. Nettstasjon i planområdet tillates integrert i bebyggelsen.

#### § 4.9 Avfallshåndtering

Renovasjon skal løses med avfallssug. Plan for avfallshåndtering skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Nedkast skal plasseres i henhold til godkjent avfallsplan og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gangvegnett. I terminalbygget skal det etableres rom for mottak av farlig avfall som betjener hele planområdet.

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

### **§ 5.1 Fellesbestemmelse**

Alle felt med offentlig anlegg skal opparbeides etter planer som er godkjent av vegeier. Planene skal vise detaljert utforming av anleggene, herunder høyder, møblering, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp.

### **§ 5.2 Geoteknisk prosjektering**

Av søknad om rammetillatelse for opparbeiding av samferdselsanlegg skal det framgå om det er behov for geoteknisk prosjektering av det omsøkte anlegget. Rapport fra eventuell geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§ 5.3 Avkjørsler**

Planområdet skal ha kjøreatkomst fra Nardovegen. Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

### **§ 5.4 Gatetun f\_SGT 1**

Område for gatetun skal utformes for å kunne gi kjøretilgang for renovasjon og utrykningskjøretøy skal ha atkomst til offentlig veg via Nardovegen 10.

### **§ 5.5 Gatetun o\_SGT 2**

Området skal gis forbindelse til Nardovegen for myke trafikanter og biltrafikk via Nardovegen 10. Området skal utformes med prioritet for myke trafikanter, slik at det inngår i en tverrforbindelse samt knytter sammen planområdet og gangbru med gang- og sykkeltrafikk langs Torbjørn Bratts veg.

### **§ 5.6 Annen veggrunn o\_SVG**

Det tillates etablert støyskjermer med en høyde på opptil 3 m over terreng, plassert som vist i plankartet.

### **§ 5.7 Bussholdeplass o\_SH**

Bussholdeplass skal utformes som kantstopp og tilpasses spesifikasjoner for 18 m lang metrobuss.

## **§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **§ 6.1 Bestemmelsesområde #1 - Gangforbindelse**

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres tilrettelagt snarveg over området i form av en øst-vestorientert gjennomgang for fotgjengere. Gangforbindelsen skal være universelt utforma og skal dimensjoneres og utstyres på en måte som fremmer opplevelsen av en trygg og inviterende gangpassasje gjennom planområdet.

## **§ 7 HENSYNSSONE**

### **§ 7.1 Frisiktsone (140)**

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tiliggende terrengnivå i frisiktsone.

## **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 8.1 Utomhusplan**

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan for det omsøkte området.

Planen skal vise sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, møblering av oppholdsareal, avfallshåndtering og støyskjermingstiltak. Det skal sammen med utomhusplanen følge en redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter og hvordan utforminga styrker naturkvaliteter i området. Redegjørelsen skal omfatte utendørs materialbruk, beplantningsstrategi, tilrettelegging for fugleliv og insekter samt hvordan de ulike delene av uteområdet tilbyr variasjon for opphold og aktivitet.

## § 8.2 Arkitektoniske kvaliteter

Med søknad om rammetillatelse skal det følge skisser av volumopplevelse for det omsøkte området, med både nær- og fjernvirkning, samt en redegjørelse for arkitektoniske kvaliteter, materialbruk og fasadeutforming. Rammesøknaden skal dokumentere at bebyggelsen bidrar til visuell variasjon langs Torbjørn Bratts veg og langs Nardovegen, og sikrer gjennomsyn og tverrforbindelser i øst-vest-retning.

## § 8.3 Bygge- og anleggsfasen

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, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. I rammesøknad skal det avklares om det stilles krav om rystelsesmålinger som del av anleggsfasen.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. 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 veileder til T-1442 følges.

## § 8.4 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at den berørte grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjonen er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for bruk og transport av masser.

## § 8.5 Fremmede arter

Før massehåndtering og graving i området kan igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

## § 8.6 Vann og avløp

Kommunalteknikk VAR skal forelegges forprosjektet for hele planområdet for vann og avløp før prosess med teknisk plangodkjenning.

## § 9 REKKEFØLGEKRAV

### § 9.1 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

Før anleggsarbeidene starter, må det utføres stabiliserende tiltak som beskrevet i Rapport 10200644-06-RIG-RAP-002 "Sit – Nardovegen 12 og 14", datert 30.04.2020.

### § 9.2 Forurenset grunn

Før anleggsarbeidene starter, må det utføres tiltak som beskrevet i Rapport 10200644-RIGm-RAP-001\_rev01 "Nardovegen 12 og 14, Trondheim", datert 17.04.2020.

### § 9.3 Uterom

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nye boliger kan gis.

### § 9.4 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur inkl. vann- og avløpsplan og avfallssuganlegget skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innen planområdet.

### § 9.5 Samferdselsanlegg

Før igangsettingstillatelse kan gis skal teknisk plangodkjenning foreligge for offentlig fortau o\_SF1 og gatetun o\_SGT 2 (inkludert utforming av trapp til gangbru).

Før brukstillatelse kan gis for nye boliger skal offentlig fortau o\_SF1 være opparbeidet i tråd med vegplan godkjent av vegeier.

Før brukstillatelse kan gis for nye boliger skal prosjektering av gang- og sykkelveg langs Torbjørn Bratts veg være ferdigstilt på forprosjektnivå og godkjent av vegeier.

Før eksisterende trapp til gangbru kan rives skal alternativ gangatkomst til brua være etablert og godkjent av vegeier.

### § 9.6 Renovasjon

Før brukstillatelse kan gis, skal løsninger for avfallshåndtering være etablert og godkjent av Trondheim kommune.

### § 9.7 Støy

Før brukstillatelse kan gis for ny boligbebyggelse innenfor gul og rød støysone skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.

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

### VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

1. Geoteknisk vurdering – Multiconsult, datert 30.04.2020.
2. Tiltaksplan for forurenset grunn – Multiconsult, datert 17.04.2020.