**Detaljregulering for Haakon VII’s gate 4, nordre del**

**Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.11.2023

Dato for godkjenning av bystyret :

## § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket Arc Arkitekter AS, datert 05.07.2023, sist endret 16.11.2023.

## § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

* Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
* Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
* Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

* Fortau
* Sykkelveg
* Annen veggrunn - grøntareal
* Parkeringshus/-anlegg

Grønnstruktur

* Blå/grønnstruktur
* Naturområde

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

**§3.1.**  **Utomhusplan**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for byggefeltet med tilgrensende uteoppholdsareal, grønnstruktur og samferdselsanlegg i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, flomveier, beplantning, 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.

**§3.2 Trær**

Det skal etableres trerekke mot tilgrensende samferdselsanlegg i BB5-BB7. Trærne skal plasseres slik at de ikke er til hinder for frisikt.

**§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**§4.1 Fellesbestemmelser**

§4.1.1 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast skal etableres maks. 75m fra hovedinngang.

Det skal etableres returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere innenfor f\_BG.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

§4.1.2 Fjernvarme

Bebyggelse innenfor planen skal tilkobles fjernvarmenettet. Alternativ løsning tillates dersom mer miljø- og energieffektiv løsning dokumenteres.

§4.1.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides min. 50m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA boligformål.

Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes

Minimum halvparten av uteoppholdsareal skal anlegges på terreng og/eller dekke over parkeringsanlegg og være felles for bebyggelse i planområdet. Det må være minst 0,3 m jordoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal etableres vegetasjon.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, være sammenhengende, ha gangforbindelser på tvers av formålsgrenser og forbindelser til overordnet vegnett.

Uteoppholdsareal skal ha belysning på sentrale plasser og langs gangveger og stier på kveldstid.

Det tillates oppstillingsplass for utrykningskjøretøy i uteoppholdsareal. Oppstillingsplasser skal utformes som del av uteoppholdsareal og opparbeides med egnet underlag som f.eks. armert gress.

Det skal legges til rette for lekeplass for småbarn på terreng i nærhet til innganger til boligene, maks. 50m fra inngangssone for BB1-BB7.

Det skal minimum være en sandkasse eller lignende installasjon beregnet på småbarn på lekeplassene og det skal være benker eller andre sitteplasser i umiddelbar nærhet til lekeplassen.

Lekeplasser skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet.

§4.1.4 Parkering

For bolig skal det etableres minimum 0,2 og maksimum 0,8 plasser for bil pr. 100m² BRA boligformål helt over terreng.

Bilparkering for boliger skal etableres i felles parkeringskjeller i f\_ SPH.

Parkering for bil på terreng tillates ikke.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal være forbeholdt og utformet for personer med nedsatt funksjonsevne. De skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller der boligene er tilknyttet felles parkeringskjeller.

Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m² BRA boligformål, hvis det etableres mindre enn0,5 parkeringsplasser for bil per 100 m2 BRA boligformål. Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser, hvis det etableres over 0,5 plasser for bil per 100 m2 BRA boligformål. Minimum halvparten av parkeringsplasser for sykkel skal være under tak. Det skal etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel innendørs.

§4.1.5 Grad av utnytting

Det tillates ikke etablert mer enn 22.250m² BRA ny bebyggelse samlet innen feltene BB1-7 og BK.

Det skal etableres minimum 180 boliger i planområdet.

Areal helt eller delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske tom skal ikke medregnes i grad av utnytting

§4.1.6 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og skal ikke overskride maks. kotehøyde som angitt i plankartet.

Balkonger tillates utkraget inntil 1,8m utenfor byggegrense fra 2.etasje og oppover, men kun innenfor boligformål. Tekniske rom, heis- og trapperom tillates opptil 2,5m over angitt maks kotehøyde på maksimum 10 % av takflaten. Mot tilgrensende samferdselsareal skal takoppstikk være inntrukket minimum 2,5m fra gesims i fasade som vender mot gaterom.

Parkeringsanlegg for sykkel tillates etablert utenfor byggegrense i BB1-BB7 og/eller i f\_UTE. Parkeringsanlegg for sykkel kan oppføres med maksimum høyde 3,5m.

§4.1.7 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal håndteres innenfor planområdet og/eller tilknyttes overvannshåndtering i tilgrensende plan for Haakon VII’s gate 4. I f\_BG kan det etableres åpen fordrøyning av overvann. Overvannsanlegg skal opparbeides parkmessig.

§4.1.8 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres integrert i bygg i BB1/BB2 eller f\_BG. Nettstasjonen skal være tilgjengelig tilgrensende samferdselsareal eller kjørbar gangveg for nyttekjøretøy.

§4.1.9 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå på fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

* Det tillates ikke boliger med støynivåer Lden > 65 dB.
* For boenheter med støynivå Lden 55 – 59 dB på fasade må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
* For boenheter med støynivå Lden 60 - 65 dB på fasade må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
* For inntil 10 % av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
* Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

§4.1.10 Bokvalitet

Det tillates ikke boliger ensidig belyst fra nord eller øst.

§4.1.11 Leilighetsfordeling

Maks. 15 % av boligene kan være 1-roms. Min. 40 % av boligene skal være 3-roms eller større.

§4.1.12 Riving

All eksisterende bebyggelse i planområdet forutsettes revet.

**§4.2 Utforming av bebyggelsen**

Det skal benyttes material-/fargepalett av varme jordfarger, tegl eller naturlige trefarger. Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg eller mellom grupper av bygg.

Innganger skal ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Eventuelle

høydeforskjeller skal løses innvendig i bygning.

Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg/gangveg.

Det tillates ikke parkeringssokler stikkende opp av terreng.

**§4.3 Boligbebyggelse**

§4.3.1 Adkomst

Planområdet skal ha kjøreadkomst for nyttekjøretøy fra Julianus Holms veg og via kjørbar gangveg forbi østsiden av Autronicabygget i tilgrensende plan i sør.

Parkeringskjeller f\_SHP skal dele adkomst og kobles sammen med parkeringskjeller i tilgrensende plan i sør under gang- og sykkelveg.

Ordinær bilkjøring tillates ikke på terreng.

**§4.4 Uteoppholdsareal**

§4.4.1 f\_UTE

f\_UTE skal være felles for alle boligene i planområdet.

f\_UTE skal opparbeides for fleksibel bruk til lek og rekreasjon for alle aldersgrupper.

Uteoppholdsarealet skal beplantes og møbleres med installasjoner som gir gode sitteplasser og oversiktlighet ved sentrale møteplasser.

Det tillates etablert kjørbar gangsti i området for nytte- og utrykningskjøretøy til tilgrensende boliger i området.

**§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**§5.1 Parkeringshus/-anlegg, f\_ SPH**

Parkeringsgarasjen er felles for alle boligene i planområdet. Areal som ikke benyttes til parkering kan benyttes til boder for boliger i planområdet eller tekniske rom.

**5.2 Sykkelveg og fortau**

Feltet skal opparbeides som sykkelveg med fortau. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen før igangsetting av tiltak.

**§6 GRØNTSTRUKTUR**

**§6.1 Offentlig grøntstruktur (o\_GN)**

Feltet skal være offentlig.

Det tillates ikke inngrep i terrenget. Eventuelle andre inngrep skal utføres etter planer godkjent av og i samarbeid med Trondheim kommune.

Vegetasjonen innenfor formålet skal bevares.

Det tillates ikke oppstillingsplass for brannkjøretøy i feltet.

Det tillates ikke etablering av støyskjermingstiltak i feltet.

**§6.2 Felles blå/-grønnstruktur (f\_BG)**

Feltet skal beplantes med trær og annen vegetasjon og tillates opparbeidet som del av uteoppholdsareal for tilgrensende boliger.

Det tillates åpen/underjordisk fordrøyning av overvann i området.

**§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

**§7.1 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og 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-1442/2021, eller nyere tilsvarende retningslinjer, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Nødvendige tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

**§7.2 Geoteknikk**

Rapport fra geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før tillatelse til igangsetting av tiltak i grunnen kan gis. Av rapporten skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

**§7.3 Forurenset grunn**

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

**§7.4** **Vann- og avløp**

 Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

* Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i hht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.
* Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for “Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett” og “Renovasjonsteknisk norm”.
* Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

**§7.5 Dokumentasjon av bygg**

Før tillatelse for rivnings- og/eller byggearbeider på eksisterende bygg i planområdet kan gis, skal dagens utforming, dimensjonering og detaljer av bygget dokumenteres med fotografi og tegning. Dokumentasjon skal vedlegges søknad

**§8 REKKEFØLGEKRAV**

**§8.1 Uteoppholdsareal**

Før brukstillatelse for nye boliger kan gis skal tilhørende uterom være opparbeidet. Kravet skal oppfylles på tilgrensede egen grunn og/eller innenfor tilgrensende del av felles/offentlig uteoppholdsareal/ grønnstruktur.

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

**§8.2 Avkjørsel**

Avkjørsel ved Julianus Holms veg og forbindelse til kjørbar gangveg i tilgrensende plan skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

**§8.3 Parkering**

Tilstrekkelig del av parkeringskjeller, f\_SPH, med kobling til parkeringskjeller under terreng i tilgrensende plan i sør skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Med tilstrekkelig del, menes at krav til parkering, bodareal og heis- og trappeforbindelse for tiltaket som omsøkes er etablert og funksjonelt.

**§8.4 Renovasjon**

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

**§8.5 Nettstasjon**

Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av netteier før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

**§8.6 Sosial infrastruktur**

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, samt trygg skolevei skal dokumenteres før tillatelse til tiltak for nye boliger kan gis.

Dato og signatur