



## Detaljregulering av Innherredsveien 71, offentlig ettersyn Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.03.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Agraff Arkitektur AS, datert 20.10.2023, sist endret 13.03.2024.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bymessig foretting gjennom ny bebyggelse. Planen skal ivareta og forsterke den eksisterende strøkskarakteren, og bidra til et godt bomiljø og økt byliv.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål (SF)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (o\_KV)
- Fortau (o\_FO)
- Gatetun (f\_GT)
- Sykkelanlegg (o\_SA)
- Annen veggrunn (o\_AVG)
- Kollektivholdeplass (o\_KH)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Overvannshåndtering og VA-anlegg

Overvann fra eiendommen skal håndteres i henhold til Trondheim kommunes VA-norm og tre-trinns-strategien. Håndteringen skal dokumenteres i teknisk plan for VA og utomhusplan i forbindelse med VA-teknisk plangodkjenning.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 Arealbruk og grad av utnyttning**

Felt SF skal brukes til sentrumsformål, til bolig og forretning/servering.

Samlet bruksareal innenfor felt SF skal ikke overstige 5200 m<sup>2</sup> BRA. Det skal etableres minimum 30 boliger og maksimum 60 boliger innenfor feltet.

Anlegg under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning. Som anlegg under terreng regnes areal med gjennomsnittlig høyde for topp dekke maksimalt 0,5 m over ferdig planert terreng. Fiktive plan skal ikke medregnes i maksimal utnyttingsgrad.

Det tillates ikke boliger i første etasje. Det tillates etablert maks 1800 m<sup>2</sup> BRA samlet areal til forretning/servering. Deler av forretningsarealet tillates etablert i kjeller.

Mot Innherredsveien er det tillatt å etablere inngang til dagligvare. For øvrig skal arealet mot fasaden benyttes til annen næringsvirksomhet.

### **§ 4.2 Høyde på bebyggelsen**

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote +35,3. I tillegg skal bebyggelsen ha en maksimal gesimshøyde på kote +32,1 og en takvinkel på mellom 27 og 35 grader mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate og Gamle Kongevei.

Ut mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate, Gamle Kongevei og Rosendal teater tillates det kobbhus og takopplett med høyde inntil 2 meter over byggets gesimshøyde. Hvert oppbygg kan ha maksimalt 5 meter bredde og minimum 0,6 meter avstand mellom kobbhusene. På hjørner tillates ark som forlengelse av veggliv og med høyde opp til maksimal mønehøyde.

Nødvendige tekniske installasjoner, inkludert heishus, tillates med inntil 3 meter over angitt maksimal høyde for bebyggelsen. Disse må ha minimum 20 meter avstand fra veggliv mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate, og utgjøre maks 8% av takflaten.

### **§ 4.3 Utforming av bebyggelsen**

Ny bebyggelse skal tilpasses bygningsmiljøene i området på en god måte. Bebyggelsen skal ha et bymessig preg og alle fasader på utsiden av kvartalet skal være i puss eller tegl. Innganger skal markeres tydelig i fasaden gjennom tradisjonelle virkemiddel som utpusset relieff. Dette omfatter også fremstikkende grunnmur, gesims og markering av vinduer i første etasje. Balkonger skal ha rekkverk i stål. Svalganger skal utformes som en integrert del av bebyggelsen, med massivtre i dekkene.

Innganger skal markeres tydelig i fasaden. Første etasje mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate skal være aktive og åpne, og utformes med minimum 38% glass. Fasaden i første etasje skal ha en vertikal inndeling som samsvarer med vinduer og veggfelt i etasjene over. Foliering av vinduer på bakkeplan skal begrenses til maksimalt 25% per vindusflate.

Alle fire hjørnene mot gatene skal skrås, og vegg lengde på hjørnet skal være minimum 3,5 meter. Det skal etableres innganger på alle fire hjørner. En av inngangene kan være port til p-kjeller. Mot Gamle Kongevei/ Stadsing Dahls gate skal det etableres et uklimatisert portrom med minimum 3,2 meter bredde og 3,0 meter høyde, med god visuell kontakt og adkomst til felles uteareal for boligene. I tillegg til inngang via portrommet, skal boligene ha en direkte inngang til trapperom fra o\_FO. Nedkjøring til parkeringskjeller skal innlemmes i bebyggelsen, og ha en port som oppleves som en del av arkitekturen. Porten skal trekkes minimum 0,3 m inn fra vegglivet. Det skal etableres en trappeadkomst fra felles gårdsrom til f\_GT.

Fasader som er lenger enn 30 meter skal brytes opp tydelig vertikalt, med inntrukne inngangspartier og balkonger. Det tillates ikke svalganger mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate eller Gamle Kongevei.

Det tillates utkragede balkonger utenfor byggegrense, samt utkraging inntil 0,5 meter over o\_FO1 ut mot Gamle Kongevei og o\_AVG1 og inntil 1,2 meter over f\_GT. Balkonger over offentlig fortau må ha en fri høyde på minimum 4 meter og tett rekkverk opp til 0,2 meter.

Mot Stadsing Dahls gate og Innherredsveien tillates utkragede balkonger i inntrukne partier over inngangene og på skrå hjørner, samt én frittliggende rad på fasaden mot Stadsing Dahls gate. Ut mot Gamle Kongevei er det tillatt med flere balkonger. Alle balkongene mot omkringliggende gater skal ha maks bredde på 4 meter, og maks 50% av bredden på hjørneveggen. Over gesimslinjen er det kun tillatt med utkragede balkonger på de skrå hjørnene.

#### **§ 4.4 Boligsammensetning og bokvalitet**

Det tillates maksimalt 5% ettroms boenheter innenfor planområdet. Minimum 50% av boenhetene skal være tre-/fireroms.

#### **§ 4.5 Uteoppholdsareal**

Det skal opparbeides minimum 30 m<sup>2</sup> uteareal per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål, inkludert private balkonger og terrasser. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal opparbeides som felles uteareal. Felles uteareal tillates opparbeidet på tak, maksimum 5 meter over terreng. Boliger i 2. etasje skal ha private soner mot gårdsrom.

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming og med variasjon i bruksmuligheter, møteplasser og opplevelseskarakter. Gangveger, plasser og inngangssoner skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av farger, beplantning, møblering og tradisjonelle og varige materialer.

Felles uteoppholdsareal på tak over 1. etasje må dimensjoneres med minimum 40 cm gjennomsnittlig jordoverdekning over drenslag. Ny vegetasjon skal fortrinnsvis være stedegen. Det skal beplantes vegetasjon i ulike sjikt.

#### **§ 4.6 Parkering**

Det skal avsettes areal til sykkelparkering tilsvarende 3 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig, der minimum 2/3 av plassene skal etableres innendørs/i kjeller. Av sykkelparkering skal minimum 15% av parkeringsplassene være dimensjonert for lastesykkel eller sykkel med sykkelvogn. I tilknytning til sykkelparkering skal det settes av areal til sykkelvask og enkel sykkelservice.

For forretningsarealet skal det etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal. Minimum 1/2 av plassene skal etableres innendørs/i kjeller.

Det skal anlegges minimum 0,1 og maksimum 0,3 parkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA bolig. Minimum 3 av disse skal avsettes til besøkende og nyttekjøretøy.

Det skal anlegges maksimum 1 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal.

Av bilparkeringsplassene skal minimum 5%, og ikke mindre enn 2 plasser, avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkeringsplasser i parkeringskjeller skal ha minimum fri høyde 2,6 meter.

#### **§ 4.7 Avfallshåndtering**

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt f\_GT med tilkomst fra Gamle Kongevei.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

#### **§ 4.8 Støy og luftforurensning**

Retningslinje T-1442/2021 med støygrenseverdier som angitt i T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates boenheter med ekvivalent støynivå fra veitrafikk ved fasade inntil  $L_{den} = 70$  dB.
- Boenheter med støynivå tilsvarende nedre del av gul støysone ( $55 < L_{den} \leq 60$  dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side.

- Boenheter med støynivå tilsvarende øvre del av gul støysone ( $60 < L_{den} \leq 65$  dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side, hvor minst et soverom skal plasseres mot stille side.
- Boenheter med støynivå tilsvarende rød støysone ( $L_{den} > 65$  dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side, hvor minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Boenheter med støynivå tilsvarende rød støysone skal være gjennomgående.
- Det tillates at inntil 10% av boenhetene kan løses med dempet fasade som alternativ til stille side, etter definisjoner og beskrivelser i retningslinje T-1442/2021. For boliger med dempet fasade skal det sikres mulighet for god utlufting. Det tillates ikke ettroms boenheter med kun dempet fasade.
- Uteareal som skal inngå i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha ekvivalent støynivå fra veitrafikk  $L_{den} \leq 55$  dB.

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

### **§ 5.1 Fellesbestemmelse**

For alle offentlige arealer skal tekniske planer godkjennes av grunneier.

### **§ 5.2 Annet vegareal AVG**

Annen veggrunn – grøntareal o\_AVG skal legges til rette for snøopplag. o\_AVG1 skal utføres med fast dekke og beplantningsfelt. o\_AVG2 skal arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates anlagt tekniske innretninger i områdene, herunder støttemurer, skilt, sykkelparkering, fundamenter, ledninger i grunnen, etc, samt midlertidig møblering i forbindelse med næringsvirksomhet. Det tillates ikke etablering av gjerder.

Det tillates utkragede balkonger over annet vegareal i felt o\_AVG1. Balkongene skal ha en fri høyde på minimum 4 meter.

### **§ 5.3 Kollektivholdeplass KH**

Innenfor kollektivholdeplass o\_KH skal det oppføres offentlige stasjoner for kollektivtrafikk. Her tillates etablert plattform, leskur, informasjonsutstyr og annet relevant utstyr og innretninger for kollektivholdeplass.

### **§ 5.4 Gatetun GT**

Gatetun f\_GT skal være felles for gnr/bnr 9/24 og 9/208. f\_GT kan benyttes til adkomst, varelevering, renovasjonshåndtering, sykkelparkering, parkering, støttemurer, fundamenter og uteservering. Møblering skal ikke hindre en eventuell flomvei.

Det skal legges til rette for trafikksikker gangadkomst til renovasjon og sykkelparkering.

Det tillates utkragede balkonger over gatetun i felt f\_GT. Balkongene skal ha en fri høyde på minimum 4 meter og krage ut maksimalt 1,2 meter over formålsgrense.

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### **§ 6.1 H140 Frisikt**

Innenfor hensynssoner frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

### **§ 6.2 H540 Dryppsoner tre**

Treet som er markert på plankartet skal bevares, og kan kun fjernes etter faglig vurdering og i samråd med kommunen. Alt arbeid innenfor hensynssonen må utføres i samråd med faglig kvalifisert rådgiver. Under bygging skal hele dryppsonen skjermes av med byggegjerd og all graving i nærheten av dryppsonen må utføres svært skånsomt. Det tillates ikke byggeaktivitet innenfor dryppsonen som lagring av materiell, kjøring av tunge kjøretøy og graving med maskin uten veiledning fra faglig kvalifisert rådgiver.

## **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 7.1 Arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn**

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for arkitektoniske kvaliteter, nær- og fjernvirkning, materialbruk, farger, skilting og fasadeutforming. Redegjørelsen skal også beskrive den visuelle virkningen av nye tiltak i planområdet, med særlig fokus på virkningen for Lademoen kirke og Rosendal teater, samt Voldsminde som er kulturmiljøer av nasjonal interesse.

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse fra byantikvaren på gjeldende tegninger. Uttalelsen skal berøre arkitektoniske kvaliteter som nær- og fjernvirkning, materialbruk, farger, skilting og fasadeutforming, inkludert takoppbygg og sokler.

### **§ 7.2 Landskapsarkitektoniske kvaliteter**

Ved søknad om tiltak for byggeformål i planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk minimum 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, flomveger, støttemurer, møblering, belysning, utforming av vegger, parkering, renovasjon, lekeareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Det skal sammen med utomhusplanen følge en redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter. Redegjørelsen skal omfatte utendørs materialbruk, beplantningsstrategi, bruk av stedeegne arter, hvordan de ulike delene av uteområdet bidrar til å heve kvaliteten i området og hvordan trygg adkomst og ferdsel er sikret for gående og kjørende i gårdsrommet.

### **§ 7.3 Kulturminner**

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

### **§ 7.4 Bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, beskyttelse av treet innenfor H540 i henhold til Trondheim kommunes «Veileder for arbeid nær trær», støvdemping og støyforhold. Planen skal gjøre rede for hvordan avvikling av dagens bensinstasjon skal gjøres for å unngå akutt forurensning, og hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Det skal gjøres rede for overvannstiltak under anleggsfasen, i tilknytning til flomveien gjennom planområdet. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for beboere, besøkende og utrykningskjøretøy samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

Riggplan skal være godkjent og 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 T-1442/2021 legges til grunn.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **§ 8.1 Skolekapasitet**

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

### **§ 8.2 Tekniske planer**

Tekniske planer for o\_FO langs kommunal veg, o\_KV og o\_SA skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. For o\_FO langs fylkesveg og o\_AVG1 skal planer godkjennes av Fylkeskommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

### **§ 8.3 Geoteknikk**

Før tillatelse kan gis skal geoteknisk rapport med detaljprosjektering foreligge. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### **§ 8.4 Vann og avløp**

Teknisk plan for vann- og avløp skal være godkjent av kommunen før tillatelse for ny bebyggelse kan gis. Ledningen OV400(LSDI 393384) skal være ferdig omlagt i henhold til avklaringer beskrevet i overordnet VA-plan før det kan gis igangsettingstillatelse for utgraving av byggegrøp for ny bebyggelse.

Løsninger for håndtering av overvann iht. godkjent teknisk VA-plan skal være ferdigstilt og etablert før bebyggelsen tas i bruk. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett".

#### **§ 8.5 Forurenset grunn**

Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av forurenset masse, og skal være godkjent av Klima- og miljøenheten i Trondheim kommune før gravearbeidene kan starte opp.

#### **§ 8.6 Renovasjon**

Plan for renovasjon skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Avfallsløsning skal være ferdig etablert i henhold til godkjent teknisk plan, og sluttdokumentasjon innsendt iht. renovasjonsteknisk norm før bebyggelsen tas i bruk.

#### **§ 8.7 Samferdselsanlegg**

Før brukstillatelse kan gis skal offentlig fortau o\_F01 være opparbeidet i tråd med godkjent plan.

#### **§ 8.8 Utomhusareal for boliger**

Brukstillatelse for boliger kan ikke gis før utendørs leke- og oppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning i påfølgende vekstsesong.

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