



Detaljregulering av Abelsborg gate 10, alternativ 2

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.01.2025

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart alternativ 2 merket NSW Arkitektur AS, datert 21.06.2024, senest endret 20.12.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for videre boligutvikling innenfor den bebygde eiendommen, med påbygg over eksisterende bygg og med en mer aktiv arealbruk på gateplan.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B)
- Uteoppholdsareal (UTE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Overvannshåndtering

Overvannsløsninger skal være i tråd med Trondheim kommunes norm for overvannshåndtering, og inngå som en del av tekniske plangodkjenning fra Kommunalteknikk jf. § 6.1. Valgte løsninger skal begrunnes.

3.2 Grunnforhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdigstilt før relevant søknad om tillatelse til tiltak. Supplerende grunnundersøkelser skal være gjennomført. Det skal sikres at byggets fundament tåler ekstra belastning fra påbygg, og at belastningen ikke medfører setninger som kan føre til skader på bebyggelsen rundt. Av fagrapporten skal det også fremgå om det er behov for geotekniske oppfølging av spesielle arbeider i

byggeperioden.

3.3 Forurensset grunn

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

3.4 Parkering

Innenfor planområdet skal det sikres minimum 1 parkeringsplass for forflytningshemmede for felt B, med nærhet til trapp og heis opp til boligene.

For nye boenheter gjelder følgende:

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA bolig eller boenhet. Minimum 15 % skal være dimensjonert for lastesykler/transportsykler. Minst 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak.

3.5 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal ha mobilt avfallssug. Avfallsløsningen skal være universelt utformet for beboerne.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

3.6 Støy

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

- Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med luftevindu mot stille side.
- For inntil 7 leiligheter gjelder ikke kravet til stille side. Her kan støynivå under grenseverdi utenfor luftevindu oppnås gjennom skjerming på eller ved fasade (dempet fasade). Tiltak for å etablere dempet fasade skal sikre god utlufting av rommet innenfor. Det tillates ikke innglasset balkong.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

3.7 Fjernvarmeanlegg

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme.

3.8 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal, dersom det er behov for det, integreres i bebyggelsen og utformes i

samsvar med netteiers krav.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Utnyttelse og bruk

Bruksareal innenfor felt B skal ikke overstige 3980 m² BRA over planert terreng, inkludert eventuelle takoverdekninger i gårdsrom.

På gateplan skal det etableres minimum 150 m² BRA utadrettet virksomhet. Øvrige arealer i første etasje tillates benyttet til boligformål.

Private boliginnganger og fasadelivet til boliger langs Abelsborg gate skal plasseres minimum 0,8 meter tilbaketrukket fra overliggende hovedfasadeliv. Fra 2. etasje og oppover tillates kun boliger.

4.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankart alternativ 2. Påbygg skal plasseres med hovedfasader i liv med underliggende eksisterende boligbebyggelse og svalgang. Ved eventuelt avvik går bekreftet plassering av eksisterende bygg foran bygge- og formålsgrenser i plankart.

Utenfor byggegrenser/formålsgrenser mot gater tillates følgende innenfor nytt påbygg:

- Takutstikk
- Utkragede balkonger inntil 1,3 meter fra hovedfasadeliv mot fortau, fra og med 3. etasje. Utkraget areal skal til sammen utgjøre maksimalt 13,5 m² pr. plan. Øvrige balkonger skal plasseres inntrukket, eller delvis inntrukket fra fasade, med maksimalt 0,7 meter utkragning over fortau.
- Utenpåliggende rekkverk på svalganger og balkonger.

Utenfor byggegrenser mot gårdsrom tillates rømningstrapper med samlet areal inntil 20 m².

Over trappevolumet mot Abelsborg gate tillates oppbygg for heis 0,9 meter over angitte maks gesims. Oppbygget skal plasseres minst 2,5 meter inn fra hovedfasade/gesims og underordne seg trappevolumet.

Takoppstikk for tekniske installasjoner skal ikke overstige mønehøyde, og skal trekkes minimum 0,7 meter inn fra gesims.

Rekkverk / brystning skal plasseres innenfor angitte maksimale høyder i plankartet.

4.3 Utforming

4.3.1 Organisering og uttrykk

Bebyggelsen skal utformes med god kvalitet i detaljering og materialbruk. Det skal benyttes robuste materialer med gode aldringsegenskaper som i løpet av bygningens livssyklus har liten negativ påvirkning på miljøet. Det skal ikke benyttes platekledning.

Utformingen av på- og tilbygg skal hensynta eksisterende bygg innenfor eiendommen. Utforming av gavlveggene skal muliggjøre fremtidig utvikling av tilgrensende nabobebyggelse.

Ny og eksisterende bebyggelse skal fremstå som et samlet bygningsvolum, med volumoppbygging og komposisjon, og farge- og materialbruk som harmonerer. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overgangen mot eksisterende bebyggelse er planlagt løst.

Utforming av kantsoner mellom fortau og bebyggelse skal bidra til variasjon langs fasaden, og begrense innsyn der det er boliger i 1. etasje mot gate.

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Det tillates ikke svalganger mot gater. Nye svalganger mot gårdsrom skal ha minimum bredde på 1,5 meter. Søylar tillates innenfor svalgangen. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan opplevelseskvaliteter langs svalgangene er planlagt ivaretatt.

4.3.2 Takutforming

Bebyggelsen skal oppføres med en sammenhengende saltaksløsning i henhold til angitte møneretninger i plankart, og med minimum 20 grader, og maksimalt 30 grader takvinkel.

I skråtakene tillates takvinduer. Vinduene skal ligge minst 1,0 meter tilbaketrukket fra nærmeste gesims.

Mot gårdsrom tillates det takoppletter i opptil 18 % av den totale takflaten av hovedtaket (skråtak samt trapp- og heisvolum). Mot gate tillates det nedsenkede terrasser i opptil 16 % av den totale takflaten av hovedtaket, og med gjennomgående gesims foran terrassene. Både takoppletter og nedsenkede terrasser skal ha lik utforming, ha en maks bredde pr. enhet på 3,5 meter, samt trekkes minimum 1,5 meter bort fra møne og minimum 1,0 meter fra gavl mot nabobebyggelse.

Takoppletter og nedsenkede terrasser skal plasseres slik at de harmonerer med underliggende fasade.

4.4 Leilighetssammensetning og størrelser

For nye boliger gjelder følgende:

- Leilighetssammensetningen skal være variert.
- Treroms leiligheter eller større skal til sammen utgjøre minimum 50 % av leilighetene.

- Treroms leiligheter skal være på minimum 48 m² BRA.
- I toppetasjene, inkludert loft under saltak, skal leilighetene utformes over to plan (duplex).

4.5 Uterom, felles uteoppholdsareal innenfor felt B

For ny boligbebyggelse skal det opparbeides minimum 10 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål innenfor felt B. Åpent, overdekket areal kan inngå, så sant det gis en egnet opparbeidelse. Interne gangforbindelser og lignende tillates som del av felles uteoppholdsareal.

Alle boenheter, unntatt ettromsleiligheter, skal ha privat uteoppholdsareal med direkte tilgang fra egen boenhet. Boliger i 1. etasje skal ha private forhager i gårdsrom på minimum 8,0 m² pr. enhet. Ettromsleiligheter skal som et minimum ha fransk balkong. Alle øvrige boenheter skal ha minimum 3,0 m² privat balkong eller terrasse som er orientert mot sør eller vest.

Felles utearealer skal opparbeides med bestandige og robuste materialer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.

Uterommet skal tilrettelegges for lek og opphold. Det skal opparbeides minimum 10 m² lekeareal for beboerne. Det skal sikres god forbindelse og naturlige overganger til fellesareal nord for planområdet, innenfor felt UTE (gnr/bnr. 416/146).

Sammen med søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det innsendes utomhusplan for felt B i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligene. Planen skal blant annet vise eksisterende og planert terreng, leke og oppholdsareal, overvannshåndtering, beplantning, belysning, trapper og ramper, forstøtningsmurer og sykkelparkering.

4.6 Uteoppholdsareal, felt UTE

Felt UTE skal være felles for beboere innenfor kvartalet (gnr. 416, bnr. 62, 66, 69, 71, 73, 80, 82, 84, 86, 146, 148, 149, 150, 238). Uteoppholdsarealet skal utformes på en måte som tilgodeser beboernes krav til felles uteoppholdsareal for barn. Det skal blant annet opparbeides et lekeareal av høy kvalitet i den mest solrike delen av området, og som er tilpasset flere aldersgrupper. Lekeplassen skal fremgå av utomhusplan jf. § 4.5.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (KV)

Kjøreveg o_KV1 skal være offentlig.

Kjøreveg f_KV2 skal være felles, privat avkjørsel til felt UTE og eiendommene gnr. 416, bnr. 146, 62, 80, 82 og 84. Det tillates kun kjøring til HC-parkering innenfor felt UTE samt nødvendig beredskaps- og servicekjøring til eiendommene.

5.2 Fortau (FO)

Fortau o_FO skal være offentlig. Gatetrær skal bevares og sikres i anleggsperioden, jf. Trondheim kommunes Veileder for arbeid nær trær.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Teknisk infrastruktur

Før søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en teknisk plangodkjenning fra Kommunalteknikk. Planen skal omfatte VA, inkludert krav til slokkevann, overvannsløsning for utbyggingsområdet, samt oppgradering av offentlige VA-ledninger i Koefoedgeilan mellom kum 335636 og 48374. Gjeldende VA-norm for Trondheim kommune skal legges til grunn, inkludert avstandskrav til offentlige VA-ledninger.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis tillatelse til tiltak.

Nødvendige tekniske anlegg til felt B, herunder VA og renovasjon, skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før ny bebyggelse kan tas i bruk. Offentlige vann- og avløpsledninger i Koefoedgeilan skal være etablert før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis.

Senest at det søkes om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA, inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til gjeldende veileder for «Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett».

6.2 Skolekapasitet

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

6.3 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. 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, tilfredsstilles.

6.4 Uteomhusarealer

Uteoppholdsareal på bakken innenfor felt B, samt lekeareal innenfor felt UTE, skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse kan gis. Dersom

bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal utearealet være ferdigstilt innen 1. juli påfølgende sommer for sesongavhengige arbeider.

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