

Detaljregulering av Cecilie Thoresens veg 4, gnr/bnr 57/223, mfl. Reguleringsbestemmelser

Siste for siste revisjon av bestemmelsene: 08.05.2025
Dato for godkjenning av <vedtaksorgan>: <dato>

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur i Cecilie Thoresens veg 4.

1.1. Mål for klimagassutslipp

Det settes mål om at klimagassutslipp fra gjennomføring av tiltakene i planen skal reduseres med minimum 10% i forhold til referanseutslipp for boligblokker på 320 kg CO₂ ekv./m² BTA, slik at dokumenterte utslipp fra prosjektet ved gjennomført prosjekt er 288 kg CO₂ ekv./m² BTA. Verdiene angir utslipp over 50 år eksklusivt grunnarbeider og fundamenter.

1.2. Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B1-4)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (f_BGF)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_KV)
- Fortau (o_FO)

GRØNNSTRUKTUR

- Kombinerte grønnstrukturformål (KG1-2)

HENSYNSSONER

- Sikringssone friskt (H140_1-2)

BESTEMMELSESOMRÅDER

- Midlertidig anleggsområde

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Adkomst

Hovedinngang til boligene skal være godt synlig fra Cecile Thoresens veg.

Avkjørsel skal være mellom 2,5 og 4,0 meter bred og plasseres som vist i plankartet.

2.2. Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer inntil 1,0 meter høyde kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1,0 meter fra eiendomsgrense. Ved skriftlig erklæring fra nabo kan slike tiltak likevel etableres uten avstand fra eiendomsgrense.

2.3. Renovasjon

Boligene innenfor planen skal ha felles avfallsløsning i angitt felt (f_RA).

Renovasjonsanlegg i felt f_RA kan benyttes av gnr/bnr 57/210, 57/220, 57/225, 13/29 og 13/35.

2.4. Energi

Ny bebyggelse i felt B1 og f_BGF skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.

2.5. Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt som åpen løsning med infiltrering og fordrøyning innenfor planområdet.

2.6. Massehåndtering

For tiltak som omfatter mer enn 10 m³ masser, skal det utarbeides en massehåndteringsplan. Planen skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

2.7. Anleggsperioden

Samlet avfallsmengde i anleggsperioden skal ikke overstige 25 kg / m² BTA.

2.8. Bilparkering

Parkeringsarealer for biler tillates kun etablert innendørs i *garasjeanlegg for bolig (f_BGF)*.

2.9. Sykkelparkering

Det skal etableres minst 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA boligareal.

Minst 50 % av plassene skal være innendørs.

Minst 15 % av plassene skal være store nok for transportsykler eller sykkel med sykkelvogn.

2.10. Offentlige ledninger og anlegg

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.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1.1. Boligbebyggelse (B1)

Plassering

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart på grunnen, med unntak for verandaer, balkonger og terrasser som tillates inntil 2,0 meter utover byggegrensen mot nord, sør og vest, og inntil 1,0 meter utover byggegrensen mot øst.

Grad av utnytting

Bruksareal for boligbebyggelse skal ikke overstige 1250 m² BRA.

Bebyggelsens høyde

Største tillatte høyder er angitt i plankart.

Heissjakt kan overstige tillatt høyde med inntil 1,0 meter.

Solcelleanlegg på tak kan overstige tillatt høyde med inntil 0,5 meter.

Andre tekniske installasjoner på tak kan overstige tillatt høyde med inntil 1,0 meter og skal plasseres minst 2,0 meter fra takkant.

Rekkverk på takterrasse skal trekkes minst 1,0 meter inn fra takkant. Gjelder ikke rekkverk på tak over kjeller.

Fasadeutforming

Hovedmaterialet i bygningens fasader skal være lys puss. Det skal være innslag av treverk eller andre materialer og flater som er egnet til å skape visuelle kvaliteter i fasaden. Alle fasader skal ha sprang i fasadens dybde.

Leilighetsfordeling

Det kan etableres inntil 13 leiligheter.

Det tillates ikke ett-roms-leiligheter.

Inntil 35 % av leilighetene kan være to-roms-leiligheter.

To-roms-leiligheter skal ikke være mindre enn 40 m² BRA.

Tre-roms-leiligheter skal ikke være mindre enn 50 m² BRA.

Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA): 40 m² per 100 m² BRA bolig.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Minst 50% av MUA skal være fellesareal, hvorav minst 50% skal være på bakkeplan. Areal som er brattere enn 1:3 og areal mindre enn 2,0 meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom skal ikke medregnes.

Uteoppholdsareal på bakkeplan skal være tilrettelagt for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

Uterom skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Vegetasjon skal opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det fortrinnsvis benyttes stedstilpassede/stedegne arter, som tiltrekker seg pollinerende insekter.

3.1.2. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (f_BGF)

Formålet kan benyttes til parkering, boder, teknisk rom, fellesareal og hovedinngang.

Plassering

Kjeller skal plasseres innenfor formålsgrenser vist i plankart under grunnen.

Fellesareal

Det skal etableres minst 30 m² BRA innendørs fellesarealer i tilknytning til hovedinngangen. Fellesarealet skal være visuelt åpent mot Cecilie Thoresens veg.

Bilparkering

Det tillates etablert inntil 8 parkeringsplasser.

Minst én av parkeringsplassene skal være tilpasset personer med nedsatt bevegelsesevne.

Garasjeport

Portåpning til garasje skal ha frihøyde på minst 2,3 meter.

Utforming

Det tillates ikke glassrekkverk på tak over garasje.

Deler av kjeller utenfor formålsområde for bolig (B1) skal ha fasadematerialer og farger som er egnet til å nedtone den arkitektoniske formen.

3.1.3. Renovasjonsanlegg (f_RA)

Areal for felles renovasjonsanlegg. Avfallsløsningen skal ha nedgravde avfallsbeholdere og være universelt utformet.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

Alle tiltak skal opparbeides i tråd med planer teknisk godkjent av kommunen.

3.2.1. Kjøreveg (o_KV)

Kjøreveg skal være offentlig og ha en bredde som vist i plankartet.

3.2.2. Fortau (o_FO)

Fortau skal være offentlig og ha en bredde som vist i plankartet.

3.3. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1. Kombinerte grønnstrukturformål (KG1-2)

Areal for naturbaserte overvannstiltak og vegetasjonsskjerm. Arealet skal være for snøopplag om vinteren og ha et grønt preg om sommeren, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Vegetasjon skal opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det fortrinnsvis benyttes stedstilpassede/stedegne arter, som tiltrekker seg pollinerende insekter.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8a)

4.1.1. frisikt (H140)

Innenfor hensynssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/fortau/avkjørsel.

5. Bestemmelser for midlertidig anleggsområde

5.1. Bestemmelsesområde - midlertidig anleggsområde

Arealer innenfor bestemmelsesområdet i plankartet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av tiltak i felt o_KV, o_FO og o_AVT. Det tillates varige terrengendringer, støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket.

Det tillates ikke tiltak innenfor dette området som kan være til hinder for gjennomføring av det regulerte tiltaket.

Når bestemmelsesområdene tas i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

Når tiltakene er ferdig bygd, opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene går tilbake til det underliggende reguleringsformålet. Kommunens administrasjon delegeres myndighet til å foreta denne justeringen i planregisteret.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før rammetillatelse

6.1.1. Skolekapasitet

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

6.1.2. Utomhusplan

Ved første søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det vedlegges en utomhusplan som viser terrengbearbeiding, støttemurer, terrengtrapper og -ramper, møblering og opparbeidelse av utearealer, ganglinjer, beplantning, overvannshåndtering, oppstillingsplass for brannbil, renovasjonsløsning og snøopplag. Planen skal inneholde minst to trær langs Cecilie Thoresens veg.

6.1.3. Marksikringsplan

Plan for sikring av vegetasjon skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal vise tilstrekkelige og egnede tiltak for beskyttelse av trær og annen eksisterende vegetasjon.

6.1.4. Brannkonsept

Ved første søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det vedlegges et helhetlig brannkonsept for prosjektet.

6.2. Før igangsettingstillatelse

6.2.1. Vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal være godkjent av kommunen før det kan gis tillatelse til igangsetting.

6.2.2. Renovasjon

Teknisk plan for avfallsløsning (f_RA) skal være godkjent av kommunen før det kan gis tillatelse til igangsetting.

6.2.3. Grunnstabilitet

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

6.2.4. Anleggsperioden

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. Plan til anleggsfasen bør sikre at alternativ gangvei skal skiltes og gjøres fremkommelig for alle. Anleggsgjerder skal markeres med hensyn til svaksynte. 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. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

6.2.5. Ombrukskartlegging

Det skal gjøres en vurdering av mulighetene for ombruk av materialer før eksisterende bebyggelse rives. Vurderingen skal følge søknad om igangsettingstillatelse for riving.

6.3. Før bebyggelsen tas i bruk

6.3.1. Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før bebyggelsen tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal sesongavhengige arbeider i utearealet være ferdigstilt innen 1. juni påfølgende sommer.

6.3.2. Renovasjon

Permanent avfallsløsning (f_RA) skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

6.3.3. Overvannshåndtering

Løsning for overvannshåndtering skal være ferdigstilt før bebyggelsen kan tas i bruk.

6.4. Før vei og fortau tas i bruk

6.4.1. Midlertidig anleggsområde

Før tiltak i o_KV og o_FO kan tas i bruk skal berørte arealer i bestemmelsesområder istandsettes til samme standard som før inngrep.

6.5. Før ferdigattest

6.5.1. Vann og avløp

Senest ved 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".