



**Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl.,
detaljregulering**

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 26.10.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 26.10.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på og under grunnen merket pka ARKITEKTER, med plankart på grunnen senest datert 14.8.2017 og plankart under grunnen senest datert 16.6.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB1-BB5
- garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, BG1
- uteoppholdsareal, f_Ua1-f_Ua6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- gang-/sykkelveg, o_GS

Hensynssoner:

- sikringssone: frisikt,

Bestemmelsesområder:

- bestemmelsesområde, bruksareal for bolig #1 og #2

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Tekniske planer

Teknisk plan for avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

I forbindelse med detaljprosjekteringen skal behovet for fordrøyning utredes. Dersom det ikke er behov for fordrøyning, må restkapasitet på Ø600 mm overvannsledning fra Ladebyhagen til overvannskulvert i Ladebekken dokumenteres.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, rekkverk, beplantning, trapper, dekke over garasjeanlegg, gangveger, lekearealer, støyskjermende tiltak, parkeringsplasser for sykkel, stigningsforhold, kjøreadkomst, midlertidige containere, avfallsanlegg og overvannshåndtering. Utomhusplanen skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller blir ivaretatt for å sikre muligheten for en variert vegetasjon. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinn gis.

3.3 Parkeringsplan

Sammen med søknad om igangsetting skal det legges ved en parkeringsplan for det angjeldende utbyggingstrinnet som redegjør for parkeringsdekningen for biler og sykler. Parkeringsplanen skal også redegjøre for plassering og dimensjonering av p-plasser for bevegelseshemmede.

3.4 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det må redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Frisikt skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 og V122. Ved avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegger.

Lengdeprofil / snitt som viser veg, fortau, horisontal oppstilling, rampe og høydeplassering/etasjehøyde (inkl. ev. varelevering/varebil) må følge første søknad om igangsettingstillatelse for terrenginngrep. Ramper til parkeringskjeller må være bred nok til at to kjøretøy kan møtes i rampa, og lang nok til at et kjøretøy kan stå i rampa foran port til garasje uten å være til hinder for gang- og sykkeltrafikk.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1-BB5

4.1.1 Arealbruk

Felt BB1-BB5 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

I første og andre etasje ut mot krysset Haakon VII's gate-Håkon Magnussons gate i felt BB5 skal det etableres fellesareal på til sammen minst 150 m². Arealene skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet. Fellesarealet skal benyttes til møterom eller selskapslokale.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Balkonger innenfor BB5 ut mot Harald Hårfagres gate tillates utkraget inntil 2,2 meter utenfor byggegrensen innenfor arealformålet. Fri høyde over ferdig planert terreng skal være minimum 5 meter.

Støttemurer og heis/trapperom i tilknytning til felt BB4 tillates etablert utenfor byggegrensen mot Håkon Magnussons gate. Støttemur med rekkverk tillates etablert i formålsgrensen mot Håkon Magnussons gate.

4.1.3 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting innenfor planområdet skal ikke overskride 44.400 m² BRA inkludert innglassede og overbygde balkonger. Bruksareal helt eller delvis under terreng skal inngå i beregningsgrunnlaget.

Det tillates etablert inntil 340 boenheter innenfor planområdet. Det skal etableres minimum 250 boenheter innenfor planområdet.

4.1.4 Byggehøyder

Bebyggelsen kan føres opp til tillatte byggehøyder, som er angitt på plankartet.

Tak over del av bebyggelse som er trukket inn kan benyttes til takterrasser/takhager. Rekkverk på taket kan ha høyde inntil 1,2 meter over regulert byggehøyde, og skal være tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsliktig. Rekkverk over byggehøyde i felt BB5 mot Harald Hårfagres gate skal være inntrukket minimum 2 meter fra fasade.

Heishus og mindre tekniske installasjoner tillates etablert med høyde inntil 1,5 meter over regulert byggehøyde og med samlet areal inntil 40 m² innenfor hvert delfelt inntrukket minimum 2 meter fra fasade. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Heis og trapperom til felles takterrasser i fjerde etasje i BB5 tillates oppført inntil 4,4 meter over maks byggehøyde.

Støttemur mot Håkon Magnussons gate kan ha høyde inntil 2,2 meter over bakken.

Støttemur mot Harald Hårfagres gate kan ha høyde inntil 3 meter over bakken.

4.1.5 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming hvor det legges vekt på fasader mot uterom og fortau. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen. Fasadene, støyskjermer, soklene og støttemurene skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå uheldig monoton. Støttemur langs Håkon Magnussons gate skal terraseres.

Maks 50 % av fasadelivet for BB5 under 9 meter over ferdig terreng kan plasseres i byggegrensen mot Haakon VII's gate.

Det skal etableres minst tre gjennomganger gjennom felt BB5, med fri bredde på minimum 4 meter og fri høyde på minimum 5 meter.

Minimumsbredde på mellomrom/takhager i fjerde etasje i BB5 skal være 18 meter.

4.1.6 Boligtyper og boligkvalitet

Maksimum 40 % av boligene innenfor planområdet skal være toroms leiligheter, og minimum 20 % av boligene skal være fireroms eller større. Det tillates ikke ettroms leiligheter.

Leiligheter innenfor BB5 som ikke har en fasade som vender inn mot gårdsrommet skal ha innvendig gulvhøyde minimum 9 meter over bakkenivå.

Leiligheter innenfor BB5 som har innvendig gulvhøyde under 9 meter over bakkenivå skal ha en fasade som vender mot gårdsrommet. Det tillates at én boenhet avviker fra dette kravet.

Leiligheter innenfor BB4 skal være gjennomgående eller ensidige mot gårdsrommet.

4.1.7 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse eller forhage. Privat uteareal kan unntaksvis erstattes av tilrettelagt felles uteareal som for eksempel takterrasse. Samlet uterom for boliger skal være minimum 35 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet.

Det skal etableres takterrasser på dekket over tredje etasje i BB5 på til sammen minimum 500 m². Alle boenheter i BB5 skal ha tilgang til minst en takterrasse fra nærmeste trapperom.

Minst 60 % av utearealet skal være felles. Felles leke- og oppholdsareal kan etableres på tak over parkeringskjellere. Felles leke- og oppholdsareal skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

4.1.8 Tilgjengelighet

Det skal etableres minst tre gangadkomster både fra fortau langs Haakon VII's gate og fra offentlig gang- og sykkelveg sør for planområdet, hvorav minst én adkomst fra hver side skal være universelt tilgjengelig.

Det skal etableres en gjennomgående gangforbindelse på minst 3,2 meters bredde gjennom BB5 mellom Håkon Magnussons gate og Harald Hårfagres gate. Gangvegen skal benyttes som atkomst for utrykningskjøretøy og vareleveranse.

Det skal etableres minst en trapp mellom Håkon Magnussons gate og forhagen i felt BB4.

4.1.9 Avfallshåndtering

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det etableres midlertidige containere på terreng innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises på utomhusplan.

Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplanen og teknisk plan, som skal godkjennes av Trondheim kommune.

4.1.10 Parkering

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minst halvparten av sykkelparkeringen tilknyttet boliger skal etableres innendørs/under tak.

Det skal etableres maksimalt 0,5 p-plass pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur slik at det kan etableres ladestasjoner for elbil.

Parkeringsbehovet for biler skal dekkes i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Garasjeanlegget er felles for alle boliger innenfor planområdet. Det tillates boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålsgrensene for garasjeanlegg.

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates etablert to boenheter på til sammen 200 m² BRA.

4.3 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal f_Ua1-6 skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.

Det skal etableres en småbarnslekeplass innenfor hvert av feltene f_Ua1-3. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under seks år og skal ha gode solforhold.

Felles uteareal skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterommene skal ha et grønt preg, med stort innslag av vegetasjon i form av busker og mindre trær.

For å sikre muligheten for variert vegetasjon skal minimum 10 % av f_Ua1, f_Ua2 og f_Ua3 ha 0,8 m masseoverdekning for å kunne beplantes med større busker og trær. Minimum 30 % av arealet skal ha 0,3 m overdekning.

§5 BESTEMMELSER OM MILJØ

5.1 Plan for anleggsperioden

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 skolebarn, gående og syklende, 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-1442/2016, legges til grunn.

5.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2016, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

For boenheter i gul sone må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med fasade med åpningsbart vindu med støynivå under grenseverdien Lden 55 dB etter tiltak.

For boenheter i rød sone med støynivå på Lden = 65 - 70 dB på fasade må halvparten av støyfølsomme rom, hvorav minimum ett soverom, ha vindusfasade mot stille side. Boenheter i rød sone som ikke har fasade mot gårdsrommet, må ha fasade mot sørvest.

Boenheter i gul og rød sone må ha balansert ventilasjon.

Alle balkonger skal ha støynivå på Lden < 55 dB.

Støyskjerm innenfor BB4 vist på plankart etableres med høyde inntil 1,5 meter over tilliggende gang- og sykkelveg. Støyskjerm innenfor BB5, vist på plankart mot Håkon Magnussons gate, etableres med høyde inntil 2,5 meter over tilliggende fortau.

5.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

5.4 Miljøteknisk undersøkelse

Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Pålagt opprydding kan skje samtidig med utbygging av området.

5.5 Luftkvalitet

Ventilasjonsinntak skal plasseres på tak eller vegg som vender bort fra tilliggende gatenett. Alle inntak av ventilasjonsluft skal ha partikkelfilter.

§6 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

6.1 Utearealer

Utearealene og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for det respektive byggetrinn.

6.2 Parkeringsanlegg

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for det aktuelle tiltaket skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Plan for varelevering må følge søknad om igangsetting, senest ifb. grunn- og betongarbeider.

6.3 Gang- og sykkelveg

Felles gangareal, o_G i plan r20090011, "Detaljregulering av Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9", skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

6.4 Vann- og avløp

Vann- og avløpsnettets skal være ferdig opparbeidet og i samsvar med godkjent rammeplan for VA før det gis ferdigattest for det respektive byggetrinn.

6.5 Støyskjerming

Støyskjerm innenfor BB4 og BB5 skal være etablert som vist på plankartet før det gis brukstillatelse for boliger i felt BB4.

Nødvendig støyskjermingstiltak for å sikre støynivå $L_{den} < 55$ dB på balkong skal være etablert før det gis brukstillatelse for boenheten.

§8 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

8.1 Skole- og barnehagekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.

Dato og signatur