



## Nardobakken, gnr/bnr 68/386, tidligere del av Nardobakken 2 gnr/bnr 68/181, detaljregulering Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.8.2017  
Dato for godkjenning av bystyret : 31.8.2017

### § 1 AVGRENSNING

Reguleringsplanen består av 2 plankart og disse reguleringsbestemmelsene. Plankart 1 angir regulering på grunnen og plankart 2 angir regulering over grunnen. Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartene, merket PLAN Arkitekter AS, datert 17.9.2015.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Parkeringsanlegg (P)
- Hensynssone
  - Frisikt (140)

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### 3.1 Utomhusanlegg

Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsel, adkomster, parkeringsplasser, frisiktsone, samt beplantning, herunder redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt.

#### 3.2 Avkjørsler

Planområdet skal ha kjøreadkomst via eksisterende avkjørsel fra Nardobakken. BB skal ha kjøreadkomst via P som vist på plankartet.

#### 3.3 Parkering

Det kan etableres maksimum 10 bilparkeringsplasser innefor feltet BB (plankart 1). Bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmende.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge en parkeringsplan som redegjør for antall boliger, samt antall parkeringsplasser for biler, motorsykler og sykler i området, herunder det nødvendige antall parkeringsplasser for bevegelsehemmede.

Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

### 3.4 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Minimum halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs. Det skal tilrettelegges for lading av el- sykkel i parkeringskjeller.

### 3.5 Energi

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Dersom tiltaket utløser behov for nye nettstasjoner skal plassering av nye nettstasjoner være godkjent av nettselskap før igangsettingstillatelse kan gis.

### 3.6 Renovasjon

Renovasjon skal løses med mobilt avfallssug. Plan for avfallshåndtering skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

### 3.7 Krav til anleggsfasen

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, trafiksikkerhet for 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-1442/2012, tilfredsstilles.

### 3.8 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

Før anleggsarbeidene starter, må det utføres stabiliserende tiltak som beskrevet i Rambøll Rapport 1350020995 G-rap-002 "Nardobakken", datert 4.5.2017. Videre geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i samme rapport.

### 3.9 Forurenset grunn

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

### 3.10 Støy

Det tillates støynivåer inntil 70 dB ved fasade dersom boenhetene har tilgang til stille side med støynivåer som tilfredsstillende grenseverdier gitt i T-1442, tabell 3.

For å oppnå tilfredsstillende støynivåer på uteoppholdsarealer, og ved fasade, kan det benyttes støyskjermer, både på bakkenivå og på fasade.

Der hvor støy på fasaden overskrider 65 dB, skal det innpasses klimatiserte fellesareal mellom boenhetene og fasade.

Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T- 1442/2012.

### **3.11 Krav til driftsfasen**

Bebyggelsen skal ha balansert ventilasjon. Tilfredsstillende inneklime må sikres, jf. Statens helsetilsyns rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Boligbebyggelse/blokkbebyggelse (BB)**

Områdene skal nyttes til hybelboliger, det skal etableres fellesareal som deles av flere hybler.

### **4.2 Grad av utnytting**

Maksimal utnyttelse skal ikke overskride 200 % BRA samlet for boligbebyggelsen. Ved utbygging skal byggeområdet ha en utnyttelse på minimum 140 % BRA etter ferdigstillelse av ny bebyggelse. Tenkte plan, parkering og areal under terreng, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Det skal etableres minimum 120 boenheter.

### **4.3 Bebyggelsens plassering på tomta**

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankartene. Det tillates kjelleretasjer under terreng innenfor byggeområdet. Fri høyde mellom regulert parkeringsanlegg og overbygg skal være minimum 4,5 meter.

### **4.4 Bebyggelsens høyde og utforming**

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde c+ 80,0 som angitt på plankartene. Det tillates takterrasse for uteopphold på bebyggelsen.

I forbindelse med takterrasser tillates det etablert rekkverk/ støyskjerm med inntil 2,0 meters høyde over gesims. Dersom volumer etableres med gesims over kote c+ 78 må minste avstand fra fasade til støyskjerm være den samme som høyden på skjermen. Minst 50 % av støyskjerm på tak skal være gjennomsliktig.

Mot Nardovegen, med en avstand på 5 meter fra byggegrense, er maks gesimshøyde c+ 78,1.

Det tillates etablert nødvendig trapp- og heisrom over maks gesims for adkomst til takterrasser. Disse må ikke overstige 20 % av takflaten og skal ikke overstige bygningens gesimshøyde med mer enn 2,0 meter. Takoppbyggene skal trekkes inn fra bygningens fasadeliv mot Nardovegen, Nardobakken og Torbjørn Bratts veg med minst 2 meter. Takoppbygg må ha fasader som harmonerer i materialbruk og farger med byggets øvrige fasader.

Maksimal fasadebredde mot Nardovegen uten oppdeling og/eller variasjon i detaljering/materialbruk skal være 18 meter.

### **4.5 Ensidig belyste enheter**

Boenheter med ensidig belysning tillates. Disse skal ha gode lysforhold, god tilgang til uterom og tilfredsstillende støyforhold.

#### **4.6 Utomhus**

Det skal opparbeides minimum 30 m<sup>2</sup> med uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> med boligformål, inntil 50 % av uteoppholdsareal kan etableres på tak. Uteoppholdsareal skal opparbeides med høy kvalitet, utformes etter prinsippene for tilgjengelighet for alle, og med grønntanlegg og oppholdsplasser. Dersom krav til uteoppholdsareal oppfylles med areal på tak skal takkonstruksjonen tåle grønt dekke.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Parkeringsanlegg (P)**

Parkeringsarealet kan nyttes til kjøreareal og parkering for forretning/kontor tilknyttet naboeiendommen gnr/bnr 68/181. BB skal ha kjøreadkomst via P. Området kan ikke benyttes til boligparkering. Det tillates etablert søyler eller annen bærende konstruksjon for overbygg tilhørende BB over feltet P.

### **§ 6 HENSYNSSONE**

#### **6.1 Frisiktzone (140)**

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

### **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### **7.1 Uterom**

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

#### **7.2 Etablering av tekniske anlegg**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning, vann- og avløpstiltak og fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest gis for ny bebyggelse.

#### **7.3 Støyskjermingstiltak**

Støyskjermingstiltak på fasade og uterom skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til boenhet i gul og rød støysone.

#### **7.4 Fortau på nordsiden av Nardobakken**

Fortau på nordsiden av Nardobakken skal være etablert før det gis ferdigattest.

#### **7.5 Krysningspunkt for fotgjengere**

Det skal sikres tilrettelagt krysningspunkt for fotgjengere mellom Nardobakken og Nardovegen før det gis ferdigattest

Dato og signatur

#### **VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

Vedlegg nr. 1: Rapport 1350020995 G-rap-002 "Nardobakken", datert 4.5.2017