



## Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 5.3.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 31.5.2018

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll, plankart 1 av 2 (regulering på grunnen) datert 7.3.2016, senest endret 5.3.2018 og plankart 2 av 2 (regulering under grunnen) datert 7.3.2016, senest endret 5.3.2018.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å bygge om eksisterende kontorbygg til bolig med tilhørende anlegg på en slik måte at bygningens antikvariske verdi ikke forringes.

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse
- renovasjonsanlegg (1550)
- uteoppholdsareal (1600)
- bolig/kontor (1804)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- fortau (2012)
- gatetun/gågate (2014)
- gang-/sykkelveg (2015)
- gangveg/gangareal (2016)
- annen veggrunn – grøntareal (2019)
- parkeringsplasser (20182)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

#### Sikringssone

- Frisikt (140)

#### Faresone

- Ras- og skredfare (310)

#### Sone med særlig angitte hensyn

- Bevaring kulturmiljø (570)

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1 Areal til utendørs opphold

Utomhusareal mot IISVIKVEGEN skal utformes som felles forhager, tilhørende leiligheter i 1. etasje som vender mot vegen. Områdene f\_U1 og f\_U2 skal utformes slik at det legges til rette for lek og opphold.

Det skal etableres tilgang til f\_U1 fra Mellomila med trapp. Det skal etableres inngang til sokkeletasje i B1 for gående og syklende fra område f\_U1.

#### § 3.2 Avfallsløsning

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug. For mobilt avfallssug skal det i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere.

Påkoblingspunkt for avfallssug og nedgravde containere skal være innenfor område f\_R. Tank for restavfall skal graves ned innenfor felles uteoppholdsareal f\_U1, nord for B1.

#### § 3.3 Boligbebyggelse

Felt B1 og B2 skal brukes til boligbebyggelse.

#### § 3.4 Grad av utnyttning

Antall boenheter innenfor planområdet skal ikke være mindre enn 56, og skal ikke overstige 62.

#### § 3.5 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Byggegrensene sammenfaller med eksisterende bebyggelse.

#### § 3.6 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige høyden til henholdsvis eksisterende bygg B1 og bygg B2.

#### § 3.7 Utforming

Volumet til B1 og B2 skal bevares uendret. Det skal brukes lyse farger på fasadene til bebyggelsen etter ombyggingen. Plan for fargesetting og tilpasning av fasader, nye balkonger og takterrasser skal forelegges Byantikvaren i Trondheim kommune i forbindelse med byggesaken.

Fasaden langs B1 mot IISVIKVEGEN i sør tillates endret i 1. og 2. etasje på følgende måte:

I 1. etasje mot IISVIKVEGEN tillates ombygging av 12 eksisterende vindusåpninger, for å etablere inngangsdører til leilighetene fra private forhager.

I 2. etasje mot IISVIKVEGEN tillates ombygging av 12 eksisterende vindusåpninger for å innpasse franske balkonger. Utformingen av rekkverket på balkongene på sørfasaden skal gjøres ut fra datidens historiske referanser (fra byggeår), i stål.

På fasaden langs B1 mot Mellomila i nord tillates det etablert 10 utkragende balkonger. Balkonger tillates utkraget (brutto) inntil 1 m fra fasaden. Det tillates at rekkverket på nordvendte balkonger utformes med gjennomslittige materialer.

Tiltakene i eksisterende vindusåpninger i 1. og 2. etasje skal stå over hverandre i fasaden. Overkant av vinduer og dører skal tilsvare overkant på eksisterende vinduer. Breddene på åpninger i fasaden skal beholdes uendret. Nye balkongdører og inngangsdører på B1 skal utformes med inndeling i vindusfelt som samsvarer med eksisterende vinduer.

I 4. etasje tillates åpninger i tak for å etablere takvindu og takterrasser. Det tillates til sammen 10 vinduer mot nord og 10 vinduer mot sør med areal 1,5 m<sup>2</sup>. Det tillates til sammen 8 takterrasser mot nord og 8 takterrasser mot sør med areal 10,2 m<sup>2</sup>. Samlet tillatt åpningsareal i taket er 195 m<sup>2</sup>.

Langs nordsiden av B1, mot Mellomila tillates bruk av treverk i den vestlige delen av fasaden. Det skal brukes høvlet, glatt panel. For den delen av fasaden som ligger mellom B1 og B2 tillates skråstilte fasadeflater/karnapper for å redusere innsynsproblematikk mellom byggene og for å bedre lysforholdene.

### § 3.8 Bokkvalitet

Nye leiligheter skal ha variert størrelse for å legge til rette for ulike behov.

Det tillates 7 ensidig belyste leiligheter mot nord i 2 etg.

Det tillates at leiligheter i 1. etasje slås sammen med leiligheter i 2. etasje.

Alle leiligheter i 3. etasje skal bygges sammen med gjennomgående boligareal i 4. etasje. Alle leiligheter skal ha nord- eller sørvendt takterrasse og vindu på motstående side. Minimum ett soverom skal legges mot stille side for ensidig sørvendte leiligheter i 3. og 4. etasje.

### § 3.9 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir < 55 dB.

### § 3.10 Parkering

Det skal etableres 0,5 parkeringsplass for bil per boenhet. Av disse skal det etableres minimum 15 parkeringsplasser i parkeringskjeller f\_Parkeringshus. Inntil 16 parkeringsplasser tillates etablert på område f\_Gt2.

Det skal opparbeides minimum 2 innendørs parkeringsplasser for sykkel per boenhet i etasje -1 i B1. Det skal tilrettelegges for tilgang til sykkelparkeringsplassene over felles uteoppholdsareal f\_U1.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG**

### § 4.1 Offentlig fortau Mellomila

Offentlig fortau langs Mellomila skal bygges om for å tilrettelegge for avkjørsel mot ny parkeringskjeller og nye parkeringsplasser.

Fortau langs parkeringskjeller mellom Mellomila og Ilsvikvegen opparbeides som vist på plankartet.

#### § 4.2 Offentlig gang- sykkelveg Ilsvikvegen

Offentlig gang- sykkelveg langs Ilsvikvegen skal fysisk skilles fra felles gatetun (f\_Gt) med grøntareal, minimum bredde 0,8 m (o\_AVG).

#### § 4.3 Offentlig bakkeparkering

Innenfor område o\_P langs Mellomila skal det etableres parkeringsplasser som erstatning for plasser som faller bort ved innkjøring til parkeringshus (f\_parkeringshus).

#### § 4.4 Felles gatetun

Felles gatetun (f\_Gt1 og f\_Gt2) langs Ilsvikvegen skal opparbeides med bredde som vist i plankartet. Det tillates adkomst til 417/1, Ilsvika gård over gatetunet.

Overgang mellom f\_Gt1 i Ilsvikvegen og Mellomila skal markeres med nedsenket kantstein.

Innenfor f\_Gt2 tillates etablering av inntil 16 parkeringsplasser, tilhørende planområdet. Innenfor f\_Gt2 skal det opprettholdes snumulighet for personbil, og det skal opprettholdes fri ferdselsmulighet mot 417/1.

#### § 4.5 Felles parkeringshus

Det tillates opparbeidet parkeringsplasser innenfor f\_parkeringshus, som skal være felles for hele planområdet.

Offentlige parkeringsplasser som må fjernes fra Mellomila på grunn av ny utkjøring fra parkeringshus skal erstattes innenfor område o\_P.

Parkeringshuset skal utformes med vegetasjonskledd vegg som skråer mot Mellomila og mot øst. Det skal legges vekt på å utforme veggen slik at den ikke framstår som en avvisende fasade mot Mellomila.

#### § 4.6 Felles avkjørsler

Felles avkjørsler fra eksisterende parkeringsplasser nord for B1 mot øst skal fjernes i forbindelse med opparbeidingen av arealet til parkeringskjeller og felles uteoppholdsareal. Det skal sikres mulighet for at utrykningskjøretøy kan kjøre inn på f\_U1 fra øst.

#### § 4.7 Fartsdempingstiltak

På strekningen mellom Ilsvikvegen og Mellomila skal det etableres fartsdempingstiltak tilpasset buss.

#### § 4.8 Felles gangsti

Eksisterende felles gangsti (f\_GV) mellom Ilsvikvegen og Mellomila skal opprettholdes.

### **§ 5 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### § 5.1 Landskapsplan

Det skal utarbeides en detaljert landskapsplan som beskriver utformingen av uteområder innenfor planområdet. Planen skal leveres sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

#### § 5.2 Utforming av offentlig fortau, offentlig gang- og sykkelvei og fartsdempingstiltak

Tekniske planer for fortau, gang- og sykkelvei og avfall/renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis innenfor planområdet. Planene skal også

redegjøre for frisktsoner ved avkjørsler.

Plan for utforming og plassering av fartsdempere skal godkjennes av Trondheim kommune, og leveres sammen med landskapsplan.

### § 5.3 Vann- og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis innenfor planområdet. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann.

### § 5.4 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 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-1442/2016, tilfredsstilles.

### § 5.5 Geoteknikk

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

### § 5.6 Støyforurensning

Det skal settes opp støyskjerming mot Bynesvegen (Fv 715) for å sikre akseptabelt støynivå for bebyggelsen og uteareal mot Ilsvikvegen.

Detaljert plassering og plan for utforming av støyskjerm mot Bynesvegen skal godkjennes av Statens vegvesen som en del av byggesaken. Skjermen skal plasseres minimum 1,2 m fra vegkant og den skal fundamenteres med betong. Det skal brukes gjennomsiktlige materialer i minimum 50 % av støyskjermens areal.

Det skal ved søknad om byggetiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

### § 5.7 Forurensning

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### § 6.1 Hensynssone bevaring kulturminne

Preget til bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og bebyggelsen tillates ikke revet.

Nødvendige tiltak for å tilpasse bebyggelsen til boligformål skal ivareta hovedpreget til fasaden mot IIsvikvegen.

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller byggetiltak utføres i samråd med byantikvaren.

#### § 6.2 Faresone ras- og skredfare

Inngrep som berører grunnen innenfor hensynssonen må gjøres i henhold til NVEs gjeldende retningslinjer for bygging i områder med kvikkleire. Dokumentasjon på dette må vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

#### § 6.3 Sikringssone frisikt

Innenfor sikringssone frisikt tillates det ikke beplantning eller plassering av installasjoner med høyde over 0,5 m. Frisiktsonen omfatter et område 3 m inn i utkjøringen målt fra fortauskanten nærmest avkjørselen, og 10 m til hver side.

### **§ 7 REKKEFØLGEKRAV**

#### § 7.1 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

#### § 7.2 Støyskjermingstiltak

Nødvendige støyskjermingstiltak som beskrevet i bestemmelsene skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

#### § 7.3 Infrastruktur

Fortau (o\_FT) skal istandsettes med bredder som vist i plankartet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

Felles gatetun (f\_Gt1 og f\_Gt2), parkeringsplasser innenfor f\_Gt2 og avgrensning mot o\_GS skal opparbeides før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

Fartsdempende tiltak skal være etablert på strekningen mellom IIsvikvegen og Mellomila før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

#### § 7.4 Felles uteområder

Felles uteområder f\_U1 og f\_U2 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*).