



## Haakon VII's gate 14, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31.1.2019

Dato for godkjenning av Bystyret: 31.1.2019

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II AS datert 3.9.2018, seinest endret 1.11.2018.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

#### Området reguleres til:

##### *Bebyggelse og anlegg*

Boligbebyggelse (B1, B2, B3, B4 og B5)

Barnehage (o\_BBH)

Uteoppholdsareal (f\_BUT)

##### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Kjøreveg (o\_SKV)

Fortau (o\_SF1, o\_SF2 og o\_SF3)

Annen veggrunn, grøntareal (o\_SVG1, o\_SVG2 og o\_SVG3)

Parkeringsplasser (o\_SPP)

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (o\_SKF)

##### *Grønnstruktur*

Turveg (o\_GT)

Friområde (o\_GF)

##### *Bestemmelsesområde*

Bestemmelsesområde #1 og #2, eksisterende vegetasjon

##### *Hensynssoner*

Sikringsone - frisikt

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1 Støy og luftkvalitet

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 skal legges til grunn for planen.

I gul støysone skal boenheter ha minst ett oppholdsrom med luftevindu/balkongdør i fasade mot stille side med støynivå  $L_{den} < 55$  dB.

Boenheter i rød støysone skal være gjennomgående og ha minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert ett soverom mot stille side med støynivå  $L_{den} < 55$  dB.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016.

Ved søknad om igangsetting må det gjennomføres vurderinger av krav til lydisolasjon i fasader for å sikre at krav til innendørs støynivå oppfylles.

Boenheter som ligger i sammenfallende gul støysone og gul sone for luftkvalitet skal være gjennomgående.

Uteoppholdsareal skal ha luftkvalitet som tilfredsstillende grenseverdikrav i tabell 1 i T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging).

### § 3.2 Boligbebyggelse

I felt B1, B2, B3, B4 og B5 skal det etableres boliger, med unntak av første etasje i felt B1 som vender mot rundkjøring i Haakon VII's gate/Lade allé hvor det ikke tillates boliger.

Det tillates etablert tjenesteyting og/eller kontor i første og andre etasje i bebyggelse langs Lade allé i felt B1 og felt B2. Samlet areal til kontor/tjenesteyting skal ikke overstige 3 000 m<sup>2</sup> BRA.

#### § 3.2-1 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelse samlet for felt B1, B2, B3, B4 og B5 skal ikke overskride 43 550 m<sup>2</sup> BRA og 12 000 m<sup>2</sup> BYA. BRA vist for hvert felt på plankartet er retningsgivende og kan justeres med inntil 10 %, så lenge maksimal samlet BRA og BYA ikke overskrides.

Teknisk areal og parkerings- og bodareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Frittstående boder på inntil 15 m<sup>2</sup> på terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting, men det må dokumenteres at arealkrav til uterom oppfylles.

#### § 3.2-2 Tetthet og boligsammensetting

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 450 boenheter.

Det skal legges til rette for en variert boligsammensetting i planområdet.

Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 15 % av samlet antall boenheter innenfor planområdet.

Fireromsleiligheter eller større skal utgjøre minst 10 % av samlet antall boenheter innenfor planområdet.

#### § 3.2-3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Parkeringskjeller under terreng tillates i områder for boligformål og uteoppholdsareal på plankartet, men ikke innenfor Bestemmelsesområde #1.

Boder på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA tillates plassert utenfor byggegrensene, men innenfor bebyggelsesområder i planen. Maksimal tillatt høyde målt fra gjennomsnittlig terreng for boder oppført utenfor byggegrense ved rekkehus mot Haakon VII's gate, er 2,8 meter. I noen felt tillates boder i forhager med andre mål, og da er målene spesifisert under de enkelte felt.

Balkonger på inntil 8 m<sup>2</sup> tillates å krage ut over byggegrense inntil 2,5 meter, men ikke utenfor formålsgrense. Det tillates ikke søyler til terreng for balkonger utenfor byggegrense.

#### § 3.2.4 Bebyggelsens høyde og utforming

##### Material- og fargebruk

Det skal benyttes en material-/fargepalett av varme jordfarger, tegl eller naturlige trefarger. Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg eller mellom grupper av bygg.

#### § 3.2.5 Felt B1, B2 og B3

Bygningene skal ikke ha større bredde enn 14,0 meter. Balkonger mindre enn 8 m<sup>2</sup> uten søyler til terreng skal ikke medregnes i bygningsbredde.

Bebyggelsen skal ha saltak med asymmetrisk møne. Takvinkel for saltak skal være minimum 30 grader. Det tillates innslag av innskårne takterrasser i takflate.

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige kotehøydene som er angitt på plankartet. Bebyggelsens gesimshøyde skal være minimum 4,0 meter lavere enn kotehøydene angitt på plankartet.

Langs fasader med bolig tillates det opparbeidet private uterom med dybde inntil 3 meter. For boenheter i første etasje i felt B2 langs Lade allé skal det opparbeides private uterom mellom fasade og fortau/gang-/sykkelveg. Det tillates plassert skjermvegger og/eller boder på inntil 7 m<sup>2</sup> per boenhet i inntil 2,8 meters høyde fra terreng innenfor areal avsatt til private uterom.

Åpninger og passasjer i bygningsrekker mellom boligbygg innenfor hvert felt skal ha minimum 4 meters bredde. Passasjer skal plasseres i tråd med prinsippene vist på illustrasjonsplanen datert 4.7.2018.

I felt B2 skal det etableres minimum to åpninger i bygningsrekken med passasje mot Lade allé, to åpninger i bygningsrekken med passasje mot adkomstvegen og tre åpninger i bygningsrekken med passasje mot f\_BUT.

I overgangen mellom uterom i felt B2 og o\_SKV skal det etableres vegetasjonsskjermer for å begrense innsyn til Lade Behandlingscenter.

I felt B3 skal det etableres minimum to åpninger i bygningsrekken med passasje mot f\_BUT.

#### §3.2.6 Felt B4

Innenfor feltet tillates det oppført rekkehus. Rekkehus skal ved hjelp av volumoppbygging, materialbruk og/eller fargesetting framstå som individuelle huskropper.

Bebyggelsen skal ha minimum to passasjer med 1,5 meter bredde. Passasjene skal plasseres i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan datert 4.7.2018.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøydene angitt i plankartet. Det tillates en taketasje etasje i rekkehusene som kan dekke inntil 40 % av takarealet. Takoppbygg tillates maks 3,0 meter over regulert maks høyde. Takoppbygget skal være minimum 3,0 meter tilbaketrukket fra fasadelivet mot felles uterom. Det skal være en passasje forbi takoppbygget med minimum 1,0

meter bredde i hele rekkehusets lengde.

Boenhetene skal ha minimum 2,0 meter dype private uterom fra husvegg på begge sider av boenheter i tråd med prinsippene vist i illustrasjonsplan. Mot Haakon VII's gate skal uterommet opparbeides helt fram til annen veggrunn.

Det skal plasseres skjermvegger og/eller boder på inntil 7 m<sup>2</sup> per boenhet i inntil 3,5 meters høyde fra terreng innenfor areal avsatt til privat uterom.

Utforming av skjermer, boder og porter skal være enhetlig og opparbeides med materialer med ekstra bestandige materialer.

Konstruksjoner inn mot annen veggrunn/fortauet i Haakon VII's gate skal være brøytesikker.

### §3.2.7 Felt B5

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene angitt i plankartet. Hvert bygningsvolum skal ha minimum to ulike høyder og med minimum en etasjes (minst 2,0 m) høydeforskjell. BRA for øverste etasje innenfor hvert bygningsvolum skal ikke overstige 140 m<sup>2</sup>.

Det tillates opparbeidet private forhager/uteplasser med dybde inntil 3 meter.

Det skal etableres støyskjermer mot Haakon VII's gate innenfor felt B5. Støyskjermene skal utformes som tilnærmet vertikale vegger med integrert vegetasjon og skal være tilrettelagt med minst to passasjer mellom planområdet og Haakon VII's gate. Ingen segmenter av støyskjerm skal ha større lengde enn 37 meter. Støyskjerm skal ha gjennomsnittlig høyde fra terreng lavere enn 3,5 meter. Støyskjerm skal ikke på noe punkt være høyere enn 4,0 meter målt fra terreng.

### § 3.3 Boligkvalitet

Det tillates ikke svalgangsløsninger for adkomst til boenhetene i planområdet.

Boenheter i felt B1, B2, B3 og B5 skal ha adkomst via trapperom/heis innenfor bebyggelsen.

### § 3.4 Luftinntak

Boligheter langs Haakon VII'gate og Lade allé skal ha balansert ventilasjon i alle oppholdsrom. Luftinntak i felt B1, B2, B3 og B4 skal plasseres på tak eller fasade og vende bort fra Haakon VII's gate og Lade allé.

### § 3.5 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan.

Uterom med støynivå > 55 dB skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Det skal kunne dokumenteres sol på felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 50 % av arealkravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan, på tidspunktene 21. mars kl. 15.00 og 23. juni kl. 18.00 for hvert byggetrinn.

Det skal sikres minimum 40 cm gjennomsnittlig jordoverdekning på dekke over parkeringskjeller.

### § 3.6 Barnehage

Det skal etableres barnehage i felt o\_BBH.

#### § 3.6-1 Grad av utnyttning

Maksimal tillatt utnyttelse for felt o\_BBH skal ikke overskride 1 700 m<sup>2</sup> BRA. Uteboder og takoverdekninger skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

#### § 3.6-2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.

#### § 3.6-3 Bebyggelsens høyde og utforming

Barnehagen skal ikke ha vinduer med utsyn direkte mot Lade Behandlingssenter sine bygninger eller uteareal. Det skal etableres tette skjermers langs barnehagens utearealer som vender mot Lade Behandlingssenter.

#### Material- og fargebruk

Det skal benyttes en material-/fargepalett av varme jordfarger, tegl eller naturlige trefarger på fasader.

### § 3.7 Nærmiljøanlegg

Areal f\_BUT skal være felles for alle boligene innenfor planområdet, og opparbeides i henhold til illustrasjonsplanen.

Innenfor felt f\_BUT skal det etableres nærmiljøanlegg på minimum 2 500 m<sup>2</sup>, som skal utformes og tilrettelegges med tanke på lek for større barn i skolealder.

Det skal tilrettelegges for aktiviteter og beplantning for ulike årstider.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 4.1 Kjøreveg

Kjøreveg o\_SKV skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Vendehammer i enden av adkomstveg skal dimensjoneres for at en lastebil skal kunne snu.

Det tillates gjesteparkering langs o\_SKV. Parkeringen skal deles opp med høystammede trær. Parkering langs o\_SKV skal ikke komme i konflikt med siktlinjer ved innkjøring til parkeringskjeller og ved vendehammer.

Parkering langs o\_SKV kan ikke plasseres nærmere inn- utkjøring til Lade allè enn 25 m.

### § 4.2 Adkomst til parkeringskjeller

Planområdet skal ha adkomst som vist med piler på plankartet. Det tillates sideforskyvning av avkjørsler angitt på plankartet, så fremt det ikke kommer i konflikt med sikt eller andre formål.

Det skal sikres god tilgjengelighet til sykkelparkering i p-kjeller, både via heis og ramper.

### § 4.3 Fortau

Fortau på begge sider av adkomstveg o\_SKV og nord for barnehagen skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

#### § 4.4 Gangforbindelser og gang- og sykkelveg

Det skal etableres et nettverk av gangforbindelser gjennom planområdet. Antall og plassering skal være i tråd med illustrasjonsplan.

Langs grense mellom felt B5 og felt for barnehage o\_BBH, skal det etableres en snarveg som kobles til turveg o\_GT.

#### § 4.5 Parkering

##### 4.5-1 Sykkel

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA tjenesteyting/kontor.

For barnehagen skal det anlegges minimum:

- 0,15 sykkelparkeringsplasser per barn
- 0,05 sykkelvognplasser per barn
- 0,4 sykkelparkeringsplasser per årsverk, hvorav halvparten overdekket eller i bod

Minst halvparten av sykkelparkeringsplassene til boligene skal anlegges innomhus.

Minst 5 % av sykkelparkering skal være egnet for transportsykel.

##### 4.5-2 Bil

Det skal anlegges minimum 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet eller 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.

Det tillates maksimalt 1,25 biloppstillingsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA tjenesteyting.

Det tillates maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor.

Ved barnehagen tillates 4 parkeringsplasser på terreng som vist i plankartet.

All bilparkering for bolig, tjenesteyting og kontor skal være under bakken.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

#### § 4.6 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast til avfallssug skal plasseres maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør.

Søppelsug skal vurderes tilknyttet søppelsugterminal i Lade allé 59-73.

I tillegg skal det etableres returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere.

En teknisk plan for renovasjon skal følge søknad om første tiltak innenfor området.

#### § 4.7 Energianlegg

Det tillates etablert flere nettstasjoner innenfor planområdet.

Det tillates at nettstasjon(er) integreres i bebyggelsen.

Plassering av nettstasjon(er) tillates ikke innenfor felles grøntområde f\_BUT.  
Nettstasjon(er) må sikres adkomst for vedlikehold.

## **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 5.1 Turveg**

Turveg o\_GT skal være offentlig. Bredde på turveg skal være minimum 2,5 meter.

Stigningsforholdet på opparbeidede turveger skal maksimalt være 1:10.

Trasé for turveg skal bestå i hele utbyggingsperioden.

### **§ 5.2 Friområde**

Friområde o\_GF skal være offentlig. Området skal opparbeides med stedsegrønt vegetasjon.

### **§ 5.3 Vegetasjonsskjerm**

Det skal etableres vegetasjonsskjerm i overgangen fra uterom ved boliger mot adkomstveg o\_SKV, for å begrense innsyn fra uterom til nye boliger til Lade behandlingssenter.

På grunn av høydeforskjell i landskap, skal vegetasjonsskjerm plasseres på høydekote med uterom til nye boligene som grenser til adkomstvegen.

Høyde på vegetasjonsskjerm skal minimum være 2,5 m over ferdig opparbeidet terreng på uterommene.

## **§ 6 BESTEMMELSEOMRÅDER**

### **§ 6.1 Bestemmelsesområde #1 og #2**

Trær og vegetasjon innenfor disse områdene skal bestå for å gi visuell skjerming mellom Leangen gård og bebyggelse i planområdet, sett fra området rundt Leangen gård.

Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon skal skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen. Trær som må fjernes skal erstattes.

Det tillates ikke etablert parkeringskjeller i bestemmelsesområde for eksisterende vegetasjon.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **§ 7.1 Frisikt**

Det tillates ikke sikthindre over 0,5 m fra tilliggende terrengs nivå i frisiktsonene.

## **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 8.1 Geoteknikk**

Rapport fra geoteknisk prosjektering og geoteknisk kontroll skal være ferdig før tillatelse til tiltak

kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Ved graving i området skal det foretas måling av mulig gassforekomst før og etter graving. Målingene skal gjennomføres av en fagperson med kompetanse innenfor gass. Konklusjon av gassmålinger skal jevnlig rapporteres til Trondheim kommune.

### **§ 8.2 Bygge- og anleggsfasen**

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

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.

Sammen med søknad om igangsetting av tiltak innenfor området skal det foreligge en plan for beskyttelsestiltak av vegetasjon innenfor bestemmelsesområde #1 og #2.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

### **§ 8.3 Håndtering av forurensing i grunn**

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningslovens kapittel 2.

### **§ 8.4 Boligsammensetting**

Sammen med hver byggesøknad skal det følge redegjørelse for oppfyllelse av sammensettingskravet for boligtyper og minimum antall boenheter som angitt i § 3.4-1.

### **§ 8.5 Riving**

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret.

### **§ 8.6 Støy**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige støyreducerende tiltak må være etablert før boligene tas i bruk.

### **§ 8.7 Utomhusplan**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele området i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger og gangveger, stigningsforhold, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak og hvordan universell utforming er ivaretatt.

Parkeringsdekning for bil skal også framgå.

### **§ 8.8 Skolekapasitet**

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.



### **§ 8.9 Teknisk plangodkjenning**

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

Offentlige veganlegg og adkomst for nyttetraffic innenfor området, skal være teknisk godkjent før tillatelse til tiltak kan gis.

Dersom plassering av parkeringskjeller er nærmere offentlige veganlegg enn tre meter, må dette teknisk godkjennes.

## **§ 9 REKKEFØLGEKRAV**

### **§ 9.1 Turveg**

Turveg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med plankart og planbestemmelser før det gis brukstillatelse for barnehage.

### **§ 9.2 Kjøreveg og fortau**

Offentlig fortau og offentlig kjøreveg innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

### **§ 9.3 Renovasjon**

Boliger i planområdet skal være tilknyttet stasjonært avfallssuganlegg, og returpunkt for papp og glass/metall skal være etablert før brukstillatelse til første boliger innenfor planområdet kan gis.

### **§ 9.4 Uterom**

Utendørs oppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for boliger. Ved trinnvis utbygging gjelder dette arealene som tilhører byggetrinnet. Småbarnslekeplass skal inngå i hvert byggetrinn.

## **VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE**

Vedlegg 1: *Illustrasjonsplan datert 4.7.2018.*