



## Heimdalsvegen 10 og 12, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.3.2019

Dato for godkjenning av bystyret : 13.6.2019

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 27.10.2017, senest endret 28.3.2019.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for blandet formål: boliger/forretning/kontor for eksisterende bebyggelse i nord. For resterende del av planområdet skal det etableres boligbebyggelse (blokker). I tillegg skal det etableres nytt fortau langs Heimdalsvegen.

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5, med feltangivelser som vist på plankartet:

#### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Bolig/Forretning/Kontor (1802)
- Renovasjonsanlegg (1550)

#### Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Sykkelveg (2017)
- Annen veggrunn tekniske anlegg (2018)

#### Hensynssoner jfr. pbl. § 12-6

- Sikringssone frisikt (H104)

#### Bestemmelser jfr. pbl. § 12-7

- Parkeringskjeller, #1

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge overordnet detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert plan som skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, parkering for mennesker med

nedsatt bevegelsesevne, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

### **3.2 Boligsammensetning**

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 75. Det tillates maks 20 % ett - roms leiligheter.

### **3.3 Uteoppholdsareal**

Det skal avsettes minst 50 m<sup>2</sup> uterom pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller pr. boenhet. Minst halvparten av utearealet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller, boder og tekniske rom under terreng ikke medregnes av uteoppholdsareal.

Uterom over bakkeplan skal være universell utformet. Der det skal være grøntanlegg, må dekket over parkeringskjeller tåle en jordoverdekning som tillater planting av busker og annen vegetasjon.

### **3.4 Renovasjon**

Boligene innenfor B1 og B/F/K skal tilknyttes mobilt avfallssug. Plassering av nedkast til avfallssug skal være som vist på plankart. I tillegg skal det etableres nedgravde containere for papp/papir.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

### **3.5 Parkering**

Det skal være maks 0,5 bilparkeringsplasser og minimum tre sykkelplasser per boenhet, hvorav minst én sykkelplass skal være under tak. Det skal settes av minimum 5 % bilparkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det skal etableres én bilparkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne innenfor B/F/K.

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 Bolig/ forretning/kontor (B/F/K)**

#### *4.1.1 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming*

Samlet BRA for felt B/F/K skal ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

Bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser og kotehøyder som vist på plankartet.

### **§ 4.2 Boligbebyggelse B1**

Hovedfeltet B1 inkluderer delfeltene B1-1, B1-2, B1-3 og B1-4

#### *4.2.1 Grad av utnyttelse*

Samlet BRA for felt B1 skal ikke overstige 7000 m<sup>2</sup>.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

#### 4.2.2 *Bebyggelsens plassering, høyde og utforming*

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og kotehøyder vist på plankart.

Rekkverk og glassrekkverk montert på innside av gesims tillates i høyde 1,2 meter og må ha minste avstand på 0,4 meter fra gesims. Nødvendige tekniske installasjoner og heis skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims.

Balkonger kan krage inntil 1,5 meter ut over byggegrense mot Heimdalsvegen, men ikke utover formålsgrense.

B1-2: 60 % av BRA kan oppføres inntil gesimshøyde c2 +154,3.

Bebyggelsen skal skilles med en passasje mellom B1-3 og B1-4. Passasjes bredde skal være på minimum 8 meter.

4.2.3 I sokkeletasje innenfor B1-2 mot Heimdalsvegen tillates forretninger og kontor.

#### 4.2.4 *Parkeringskjeller for bolig*

Parkeringskjeller skal være felles for boligbebyggelsen i B1 og B/F/K.

### § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 5.1 Offentlig trafikkareal

Offentlig trafikkareal skal opparbeides som vist på plankart etter plan godkjent av Trondheim kommune.

#### 5.2 Felles avkjørsel

f\_KV1 skal opparbeides som vist på plankart. f\_KV1 skal være felles for gnr/bnr: 199/4, 199/23, 199/10, 199/30 og 199/108.

#### 5.3 Nettstasjon

Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

### § 6 HENSYNSSONER

#### 6.1 Frisikt

Innenfor frisiktsonen (H140) skal det ikke etableres installasjoner eller beplantning som hindrer fri sikt til veg. Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### § 7 BESTEMMELSESONRÅDE #1

#### 7.1 Kjeller/sokkel

Kjeller, herunder parkeringskjeller og fristilt sokkel mot f\_KV1 tillates bygget utenfor byggegrense og innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankart.

### § 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

#### 8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak for hvert utbyggingstrinn. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 og Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, legges til grunn.

## **8.2 Geoteknikk**

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

## **8.3 Støy**

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillattes boenheter i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

I rød støysone tillates det etablering av boenheter med støynivå  $L_{den} \leq 70$  dB ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående. Minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minst ett soverom, skal ha stille side. Disse boenhetene må ha tilgang til egnet uteplass med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.

Det skal settes opp støyskjerming mot Heimdalsvegen og jernbanen som vist på plankart. Støyskjerming skal utformes med minimum 50 % glass.

Det skal ved søknad om tiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

## **8.4 Forurenset grunn**

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.

## **8.5 Vann- og avløp**

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Ved oppdeling i felt gjelder følgende:

Det skal foreligge godkjent forprosjekt for vann- og avløp for hele området, deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis igangsettingstillatelse.

## **8.6 Sikkerhetsgjerde mot jernbanen**

Eksisterende gjerde opprettholdes og om nødvendig utbedres/forlenges for å dekke hele strekningen mellom jernbanen og planområdet. Før eventuelle nødvendige arbeider med gjerdet starter, skal Bane NOR SF kontaktes for godkjenning av arbeidene.

## **8.7 Dokumentasjon**

Bygninger som søkes revet skal fotodokumenteres før riving.

## **§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **9.1 Renovasjon**

Ved eventuell oppdeling i utbyggingsetapper gjelder følgende:

Renovasjonsløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis. Mobilt avfallssug skal være etablert før brukstillatelse for bolig nr. 50 kan gis.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

### **9.2 Samtidig ferdigstillelse av felles uteareal**

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

### **9.3 Støy**

Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

### **9.4 Skoleveg**

Sikker skoleveg skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

### **9.5 Fortau**

o\_FT1 skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

### **9.6 Skolekapasitet**

Tilfredsstillende skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak kan gis.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).