



Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2, detaljregulering Reguleringsbestemmelser – alternativ 1

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.10.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 17.10.2019

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 27.8.2014, senest endret 12.9.2018.

§ 2 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av to frittliggende bygg på fem til seks etasjer. Omkringliggende bebyggelse er Saxenborg gård som har svært høy antikvarisk verdi. Det er viktig å sikre tilpassede høyder, materialbruk og fargebruk på ny bebyggelse for å tilpasse seg den eksisterende situasjonen. For at Saxenborg gård skal kunne ses fra Innherredsveien og innlemmes i en helhetlig planlagt bebyggelse, er det viktig å etablere trapp mellom de to bygningene, samt et sammenhengende grøntareal uten store støttemurer, fra sydsiden av den nye bebyggelsen og opp til eiendomsgrænse mot syd. Rønningsbakken 2 reguleres til offentlig park for å holde siktlinje til Saxenborg gård åpen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Energianlegg (1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Grønnstruktur

- Park (3050)

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (570)
- Frisikt (140)

Bestemmelsesområde

- Parkeringskjeller
- Kontor- og/eller forretningsareal
- Renovasjonsanlegg
- Midlertidig anleggs- og riggområde

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1. Fellesbestemmelser

Alle boliger skal ha direkte tilgang til uteareal syd for byggene fra innvendig gangareal.

Inngangsdører til boliganlegg og forretninger skal tilpasses bakkeplan. Ramper og trapper over 20 cm til inngangsdører skal unngås, for å sikre god universell utforming og gode byrom. Bygningens første etasje må ligge på ulike nivåer tilpasset kotehøyde på fortau på det aktuelle stedet.

§ 3.2 Boligbebyggelse (B1, B2)

3.2.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. I sokkel-/første-etasje mot offentlig torg (o_T) skal det etableres en utadvendt funksjon i form av f.eks. forretning eller tjenesteyting.

3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Mot eiendommen gnr/bnr 9/610 (jernbanen) tillates ikke tiltak som kan hindre tilgang til skråning/jernbanefylling. med "ikke skinnegående anleggsmaskiner".

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense. Denne kan ha støttemurer med maksimal høyde 1,0 meter over terreng.

Støttemur tillates plassert i eiendomsgrense gnr/bnr 9/798 og 9/207, hvor det tillates støttemur med høyde inntil 0,9 meter.

Det skal etableres trapp mellom de to bygningene i byggeområde B1, som skal gå fra bakkeplan på nordsiden til utearealet på sydsiden. Trappen skal være minimum 5 meter bred.

3.2.3 Utforming

Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 20 meter.

I byggets 1. etasje mot torg (o_T) skal fasaden bestå av min. 60 % glassflater. Disse flatene skal være 100 % gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.

Svalganger tillates ikke.

Bygningene skal ha saltak

Hovedinnganger skal være fra gatesiden (Innherredsveien).

Det tillates takoppbygg og ark, som kan utgjøre maks 65 % av takflaten.

Mot Innherredsveien skal takoppbygg og ark ha en avstand på minimum 1 meter fra gavl.

3.2.4 Material- og fargebruk

Yttervegger skal ha være pusset mur, tegl eller trepanel. Bygningene skal ha farger, som innbyrdes harmonerer og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden. Plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvar.

3.2.5 Høyde

Maksimal gesimshøyde mot nord skal ikke overstige c+ 30,0 for bebyggelse i vest og c+ 34,0 for bebyggelse i øst. Maksimal mønehøyde for bebyggelse i vest er c+35,5

Maksimal gesimshøyde mot sør skal ikke overstige + 33,0 for bebyggelse i vest og c+ 37 for bebyggelse i øst. Maksimal mønehøyde for bebyggelse i øst er c+ 39,5

Takkarnapper og ark samt heishus og trapperom, med en individuell bredde på inntil 4 m, tillates høyere enn regulerte gesimshøyder når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Tekniske installasjoner tillates ikke lagt på tak. Ventilasjonshetter tillates over tak, maksimal høyde 0,5 meter. Disse må ligge minimum 1,0 meter inntrukket fra gesims.

3.2.6 Grad av utnytting

Bebygd areal BYA innenfor felt regulert til boligbebyggelse skal ikke overstige 1500 m².

3.2.7 Felles uteoppholdsareal

Minimum krav til samlet uterom er 30 kvm per 100 kvm BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterom skal ha lydnivå under 55 dBA.

Utearealene skal opparbeides slik at nytt terreng møter omliggende terreng i syd, mot gnr/bnr 9/553 (Saxenborg gård) i samme nivå slik at uteareal mellom eiendommene fremstår som sammenhengende. Det kan ikke plasseres gjerde i tomtegrensen.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

3.2.8 Parkering

Krav til antall parkeringsplasser for bil er minimum 0,5 plasser og maksimum 0,8 plasser per 70 kvm BRA eller boenhet. Krav til antall parkeringsplasser for sykkel er minimum 2 plasser per 70 kvm BRA eller boenhet.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres eller at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.

Parkering for biler tillates ikke på terreng.

Parkering for biler tillates etablert i kjeller innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart. Minst 5 % av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 90 % av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs i kjeller eller i første etasje.

3.2.9 Atkomst

Planområdet skal ha adkomst fra Rønningsbakken som vist på plankart.

3.2.10 Støy

Leiligheter i gul og rød støysone skal være gjennomgående og ha stille side med lydnivå under Lden 55 dBA. I rød støysone skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

3.2.11 Sikkerhetsgjerde

Det skal etableres sikkerhetsgjerde i minimum 1,8 meters høyde i tomtegrense mot jernbanen (gnr/bnr 9/610). Støyskjerm tillates brukt som sikkerhetsgjerde.

§ 3.3 Energianlegg

Innenfor felt EA skal det etableres nettstasjon.

3.3.1 Utforming

Materialbruk og utforming skal være nøytral slik at den visuelt underordner seg den antikvarisk verdifulle bebyggelsen (Saxenborg gård)

§ 3.4 Offentlig park

Parken skal ta opp en høydeforskjell på ca. 1 etasje mellom Innherredsveien og Rønningsbakken og skal opparbeides med noe bruk av lave støttemurer i naturstein. Parken skal ikke ha gjerder, murer eller vegetasjon som er så høye at de hindrer sikt til Saxenborg gård.

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være lav belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Det skal være en snarvei mellom Rønningsbakken og Innherredsveien gjennom parken med bredde 2,5 meter.

Plan for parken skal godkjennes av landskapsarkitekt i Trondheim kommune.

§ 3.5 Offentlig torg

Det skal lages en overgang mellom plassens nivå og fortau i form av trappetrinn. Torget skal utformes med harde flater og ha gatestein eller heller i stein.

Plan for offentlig torg skal godkjennes av landskapsarkitekt i Trondheim kommune.

§ 4 HENSYNSSONE

§ 4.1 Hensynssone

Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) angitt på plankartet skal bebyggelse og miljø søkes bevart. Tiltak som berører kulturmiljø og/ eller kulturlandskap innenfor hensynssonen skal forelegges byantikvaren.

§ 4.2 Frisiktsone

Innenfor hensynssonen frisiktsone skal det være fri sikt langs veg/kryss 0,5 meter over vegplanet.

§ 5 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 5.1 Parkeringskjeller - # 1

Innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart tillates etablert kjeller.

§ 5.2 Kontor- og/eller forretningsareal - # 2

I sokkeletasje mot Innherredsveien skal det etableres areal for minimum 200 kvm BRA kontor- og/eller forretningsareal.

Kontor/forretning skal henvende seg mot Innherredsveien. Fasaden mot Innherredsveien skal ha god utforming med høy standard på materialbruk. Minimum 50 % av fasadestrekket mot Innherredsveien skal være dører eller vinduer. Foliering av butikkvinduer mot Innherredsveien tillates ikke.

Parkering for biler tillates ikke på terreng.

§ 5.3 Renovasjonsanlegg - # 3

Renovasjonsanlegg tillates etablert innenfor bestemmelsesområde #3 og skal være felles for alle boenheter innen planområdet. Avfallsløsning skal være universelt utformet.

§ 5.4 Midlertidig anleggs- og riggområde # 4

Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres midlertidig riggområde/anleggsbelte.

Riggområde/anleggsbelte tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger og anlegg, lagring m.v. i forbindelse med opparbeidelse for Innherredsveien. Når områdene tas i bruk skal de sikres på en forsvarlig måte. Etter at anleggsperioden er over skal arealet opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Eksisterende bygg

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 6.2 Kulturminner

Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernede kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 6.3 Støv

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge en fagmessig vurdering av luftforurensning.

§ 6.4 Geoteknikk

Geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før det kan gis tillatelse til tiltak. Geoteknisk detaljprosjektering skal sendes BaneNor for uttalelse før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 6.5 VA-plan

Plan for vann og avløp skal være godkjent før tillatelse til tiltak kan gis. Bygninger og anlegg ved flomveg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§ 6.6 Tilgang til jernbane

Før tillatelse til tiltak kan gis det må sikres tilgang til jernbanen for vedlikehold og for eventuell oppgradering av fylling uten risiko for skader på omkringliggende bebyggelse, i henhold til retningslinjer for jernbanen.

§ 6.7 Parkeringsplan

Parkeringsplan som viser fordeling mellom biler og sykler skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 6.8 Forurensing i grunn

Nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen skal være gjennomført før tillatelse til tiltak kan gis. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn, kreves det ytterligere undersøkelser og vurdering av behov for tiltak. jf. Forurensningsforskriften kap 2.

§ 6.9 Beskyttelse

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, 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, tabell 3 legges til grunn.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Sikkerhetsgjerde

Sikkerhetsgjerde med høyde min. 1,8 m skal være oppført før ferdigattest for ny bebyggelse gis.

§ 7.2 Fellesarealer

Utvendig trapp mellom bygningene i B1 skal være ferdigstilt før det siste av de to feltene er bygget ut og før ferdigattest kan gis for dette.

§ 7.3 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen 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, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og snarvei vest for vestre bygg i B1.

Uteoppholdssarealer skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende i forhold til utbyggingstakt og i henhold til godkjent utomhusplan, før ferdigattest kan gis.

§ 7.4 Offentlig fortau

Ferdigattest kan ikke gis før fortau og avkjørsel er opparbeidet i samsvar med plankart. Ferdigattest kan ikke gis før fortau og annen veggrunn er opparbeidet i samsvar med tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 7.5 Skolekapasitet

Tillatelse til tiltak kan ikke gis før skolekapasitet er dokumentert.

§ 7.6 Offentlig torg og park

Ferdigattest kan ikke gis før offentlig torg (o_T) og offentlig park (o_P) er opparbeidet samsvar med godkjent utomhusplan.

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