



## Heimdalsvegen 1, 3, 3B og 3C, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.1.2020

Dato for godkjenning av Bystyret : 1.4.2020

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart ("Plankart 1 av 2 – Regulering på grunnen" og "Plankart 2 av 2 – Regulering under grunnen") merket Per Knudsen Arkitektkontor AS.

Plankartet over grunnen er datert 30.8.2017, senest endret 22.1.2020.

Plankartet under grunnen er datert 30.8.2017, senest endret 22.1.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

#### Innledning

Planen skal bidra til å vitalisere Heimdal sentrum, ved å legge til rette for blandet sentrumsformål med utadretta virksomheter på gateplan. Det bygges en første etasje med forretningsareal. Tre bygg etableres over denne. Planen er fleksibel med tanke på formål kontor og/eller bolig i byggene 1, 2 og 3. Felles uterom reguleres over byggets 1. etasje.

#### Området på grunnen reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig/forretning/kontor (1802) (BFK)
- Energianlegg – trafo (1550) (o\_EA)
- Renovasjonsanlegg (1550) (o\_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011) (o\_KV, f\_KV)
- Fortau (2012) (o\_FT, f\_FT)
- Gatetun (2014) (o\_GT)
- Sykkelfelt (2015) (o\_SF)
- Annen veggrunn – grønt (2019) (o\_AVG) (f\_AVG)

Hensynssone:

- Frisiktsone (H140)

#### Området under grunnen reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsanlegg (f\_P)

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Utomhusplan

Til søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, forstøtningsmurer, kjøre- og gangadkomster, interne gangforbindelser, utforming av annen veggrunn, sykkelparkering, løsning for avfallshåndtering, felles uteoppholdsarealer med lekeplasser, gatetun, snølagring og hvordan universell utforming er ivare tatt.

### 3.2 Krav til utforming

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming hvor det legges vekt på fasader med overganger mellom inne og ute, mot uterom, fortau og gater.

### 3.4 Atkomst og parkering

Det skal anlegges minimum 0,8, maksimum 1 bilparkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet.

Det skal etableres minimum 1 maksimum 2 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor.

Det skal etableres minimum 1,5 maksimum 4 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal settes av til mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC- parkeringsplassene skal plasseres i nærheten av heis.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet innenfor planområdet. Minimum halvparten skal etableres under tak.

Det skal etableres min 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning og kontor. Disse skal etableres i nær tilknytning til hovedinngangen til formålet.

Boliger for område BFK skal løse parkeringsbehovet på egen grunn innenfor byggeområdet.

All bilparkering skal etableres i kjeller innenfor formålsgrensen. Parkeringskjeller kan gå over to plan. Parkeringskjeller kan utformes slik at eventuell fremtidig sammenkobling med kjeller vest for planområdet er mulig.

### 3.5 Renovasjon

Nedgravde containere for papp og papir skal plasseres innenfor o\_RA.

Innkast for mobilt avfallssug skal plasseres innenfor formålsgrensen BFK og maksimalt 50 meter fra hovedinnganger. Tilkoblingspunkt for mobilt avfallssug skal være felles med eiendommer innenfor reguleringsplan r20150035, Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg (gnr/bnr 198/5 og 198/203).

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

### 3.6 Miljøforhold

Til søknad om byggetiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som redegjør for avbøtende tiltak mot støy.

Støykrav i T-1442/2016 og KPA 2012-2024 skal overholdes for uteoppholdsarealer og kravene i NS 8175/2012 skal overholdes for lydnivå innendørs.

Boenheter mot rød støysone (65 dB – 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Boenhetene i rød støysone skal være gjennomgående, og minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Boenheter i gul støysone skal ha en stille side. Dersom lydnivå på støyutsatt fasade overstiger Lden 60 dB, skal minst ett soverom legges mot stille side.

Det tillates ikke etablering av nye boliger med støynivå over 70 dBA ved fasaden.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Byggeformål**

Bebyggelsen i felt BFK skal benyttes til bolig, forretning og kontor. Det tillates ikke boligformål på gateplan i 1. etasje.

Funksjoner i første etasje ut mot offentlige gaterom skal være i form av åpen og utadrettet virksomhet som beriker det offentlige byrommet.

### **4.2 Riving**

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet kan rives. Med søknad om tillatelse til riving av bygning med antikvarisk verdi på eiendommen gnr/bnr 198/193, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

### **4.3 Grad av utnyttning**

*BFK*

Det tillates maksimalt 7460 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Det tillates maksimalt 2900 m<sup>2</sup> BRA forretning og kontor i 1. etasje. Innenfor denne BRA kan det tillates tjenesteyting inntil 700 m<sup>2</sup> BRA. Støyende virksomhet som kan være til sjenanse for boligene tillates ikke.

Det tillates maksimalt 5100 m<sup>2</sup> BRA kontorformål over 1. etasje.

### **4.4 Krav til boligsammensetning**

Det tillates maksimalt 85 boliger innenfor BFK.

Regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med hver enkelt byggesøknad. Det skal være maksimalt 40 % 2-roms og minimum 40 % 3-roms eller større leiligheter.

### **4.5 Plassering av bebyggelse**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i plankart.

For bebyggelsen i bygg 2 og bygg 3 tillates balkonger og karnapper utkraget maks. 2,5 meter utenfor byggegrensen, innenfor arealformålet.

#### 4.6 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen tillates oppført med maksimum høyder som er angitt på plankartet.

Det tillates mindre takoppbygg over maks. gesims for takhager, heis, trapp, pipe og andre tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter over takflaten og areal på maks. 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates felles takterrasser med oppbygg for maksimalt tre heis og tre trapperom. Takterrasser tillates ikke på bygg 1.

Første etasje ut mot Heimdalsvegen og Anne Ekrens veg skal ha åpne og aktive fasader som bidrar til byliv. I første etasje skal det etableres minimum 2 atskilte innganger til publikumsrettede funksjoner mot både Heimdalsvegen og Anne Ekrens veg. Fasadene i første etasje mot offentlige gater skal ha minimum 1/3 vindusflater. Innganger skal være i plan med gatenivå.

Første etasje ut mot offentlige gater skal ikke inneholde boder, varelevering, renovasjon, eller andre tekniske installasjoner som høyspentrom og lufteanlegg. Innkjøring til parkeringskjeller skal ha rampe innomhus som står vinkelrett på offentlig gate.

Fasader i første etasje/bakkeplanet skal arkitektonisk henge sammen med øvrige etasjer i bygget/kvartalet og ikke framstå som en egen enhet. Fasadene skal underdeles i flere vertikale enheter, slik at man opplever variasjon når man beveger seg forbi i gangfart.

Inngangsarealer for gående skal være adskilt fra kjørearealer, varelevering og innkjøring til parkeringsareal.

Det er ikke tillatt med svalgangsløsninger i fasade mot Heimdalsvegen og Anne Ekrens veg.

#### 4.7 Gangforbindelse

Innenfor felt BFK skal det mellom o\_FT i Heimdalsvegen og o\_FT i Anne Ekrens veg opparbeides felles gangforbindelse med minimum 4 meters bredde. Gangforbindelsen skal ha lysinnslipp fra tak.

#### 4.8 Uteoppholdsareal

Det skal settes av minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr 100 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Inntil 800 m<sup>2</sup> av offentlig park ved Hans Michelsens veg sørvest for planområdet kan beregnes inn som felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsarealer skal være universelt utformet, og være tilgjengelig fra felles trapp og heis. Felles uteoppholdsarealer skal dimensjoneres for dekke med jord- og vekstlag med minimum 80 cm tykkelse for beplantning.

Det skal etableres en trapp fra gatenivå i sør, til uteoppholdsarealet over 1.etasjen. Trappen skal utformes som en repostrapp som gir åpen og god tilgjengelighet, og flyt mellom bakkeplan og uterom.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Veg, fortau og gatetun

o\_KV, f\_KV, o\_GT, o\_FT, f\_FT og o\_AVG skal opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Det tillates ikke parkeringsplasser i gatetunet (o\_GT). Gatetunet kan ikke benyttes for gjennomkjøring med motorisert kjøretøy, men skal ha passeringsmulighet for utrykningskjøretøy.

## § 6 HENSYNSSONER

Frisiktsone

I frisiktsområdene (H140) skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg/gatetun.

## § 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 7.1 Anleggsperioden

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, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 legges til grunn.

Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse og anlegg.

### 7.2 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Dette omfatter også kartlegging av hvordan omkringliggende bygg er fundamentert.

### 7.3 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak, 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.

### 7.4 Vann og avløp

Plan for vann- og avløp skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

### 7.5 Parkeringsplan

Med søknad om tiltak skal det følge parkeringsplan for hele området som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.

### 7.6 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **8.1 Skolekapasitet**

Før søknad om tiltak for boliger kan godkjennes skal tilstrekkelig skolekapasitet være dokumentert.

### **8.2 Leke- og uteoppholdsarealer**

Brukstillatelse for bolig kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer/felles uteoppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

### **8.3 Veg og fortau**

Kjøreveg o\_KV, f\_KV, fortau o\_FT og f\_FT skal være ferdig opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før bebyggelse i felt BFK kan tas i bruk.

### **8.4 Parkering**

Parkeringsplasser for bil og sykkel i kjeller skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i felt BFK kan tas i bruk.

### **8.5 Gatetun**

Gatetun o\_GT skal være ferdig opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før bebyggelse i felt BFK kan tas i bruk.

### **8.6 Ferdigstillelse av park**

Park o\_P fra detaljplan r20150035 (gnr/bnr 198/5), Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg skal være ferdigstilt i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før boliger kan tas i bruk.

### **8.7 Venstresvingefelt**

Boliger kan ikke tas i bruk før det er opparbeidet nytt venstresvingefelt i Heimdalsvegen i krysset mot Ringvålvegen.

### **8.8 Avfall**

Mobilt avfallssug skal være ferdig og i drift, og annen avfallshåndtering skal være etablert før bebyggelse for felt BFK kan tas i bruk.

Signatur