



## Harald Torps veg, gnr/bnr 323/2450, 323/2451 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.12.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 04.02.2021

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 (på grunnen) og plankart 2 (over grunnen) merket Voll Arkitekter, datert 18.02.2019, senest endret 04.12.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse og forretning.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1 og B2)

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte

hovedformål - Forretning/parkering/lager (Forretning/lager/parkering)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau (f\_F)

Gang- og sykkelveg (f\_GS)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (f\_AVT)

Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur (o\_GR)

Turveg (o\_TV)

Hensynssoner

Sikringsone, frisikt (H140)

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 parkeringskjeller

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Felles parkeringsbestemmelser

3.1.1 Garasjeanlegg for felt B1 og B2 skal ligge under ferdig opparbeidet terreng. Dette kravet gjelder ikke ved parkeringsrampe og innganger mot Harald Torps veg.

3.1.2 Parkeringskjellere skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.

3.1.3 Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig/70 m<sup>2</sup> BRA boligareal. Minimum 70 % av sykkelparkeringsplassene for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogner. Det skal etableres ladepunkt for el-sykkel og el-rullestoler.

Det skal anlegges minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal. Sykkelparkering tilknyttet butikk-/handelsareal skal plasseres i nærhet til hovedinngang for butikk-/handelsareal. Sykkelparkering skal være overbygd eller plasseres under tak/balkong på overliggende boligetasjer.

3.1.4 Det skal anlegges minimum 0,8 og maksimum 1,0 biloppstillingsplass per bolig/70 m<sup>2</sup> BRA boligareal. Det skal anlegges minimum 1,0 og maksimum 1,5 biloppstillingsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal. Inntil 10 biloppstillingsplasser for forretning kan etableres som bakkeparkering innen forretning/lager/parkering. Disse skal etableres foran bygg B1 mot sør. Bilparkeringsplasser for boliger skal etableres under grunnen i p-kjeller.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne. Alle bilparkeringsplasser i kjeller skal tilrettelegges med ladepunkt for elbil.

## 3.2 Boligbebyggelse (B1 og B2)

3.2.1 Innenfor felt B1 og B2 skal det oppføres boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.

3.2.2 Samlet bebygd areal BYA innenfor felt B1 og B2 skal ikke overstige 1.300 m<sup>2</sup> BYA. Areal innenfor plankart 2 skal ikke regnes med i grad av utnytting for boligbebyggelse.

3.2.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Takoverbygg, terrasser, balkonger, rampe, og trapper til parkeringskjeller, tillates plassert utenfor byggegrenser med følgende restriksjoner:

For bygg i felt B1 kan ovennevnte elementer ligge utenfor angitte byggegrenser med følgende avstander:

- maks 3,1 m utenfor byggegrense mot vest
- maks 2,0 m utenfor byggegrense mot nord.
- maks 2,0 m utenfor byggegrense mot sør, med minimum 3 meter fri høyde fra fortau

For bygg i felt B2 kan balkonger og karnapper ligge utenfor angitte byggegrenser med følgende avstander:

- maks 2,0 m utenfor byggegrense mot nord og ikke utenfor formålsgrenser.
- maks 1,6 m utenfor byggegrense mot sør.

3.2.4 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøyder vist på plankartet.

Det tillates takoppbygg for tekniske installasjoner på tak med en høyde på maksimalt 1,0 meter over regulert takhøyde. Maks 10 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

- 3.2.5 Boligbebyggelsen innenfor planområdet skal ha lik takform.
- 3.2.6 Det tillates ikke 1-romsleiligheter innenfor planområdet. 20-60 % av boligene innenfor planområdet skal være 2-roms. De 2-romsleiligheter som overskrider 50 % av boligantallet, skal være større enn 55 m<sup>2</sup>. Minimum 40 % av boligene skal være 3- eller 4-romsleiligheter.
- 3.2.7 Innenfor planområdet skal det etableres minimum 24 og maksimum 42 boenheter.
- 3.2.8 Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord eller nordøst, mot Harald Torps veg i vest og mot Tillerringen.
- 3.2.9 Det skal opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> bolig. Av dette skal minimum 25 m<sup>2</sup> opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan. Uteoppholdsarealene skal være felles for B1 og B2. Der hvor uteoppholdsareal på bakkeplan etableres over sokkel-/forretningsetasje, skal dekket tåle en jordoverdekning på minimum 80 cm. Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

Boligfeltene kan medregne følgende andel av uteoppholdsarealer i arealregnskapet:

Byggeområde:	Andel i m <sup>2</sup> av felt f_Ute i reguleringsplan r20110023:
B1	200 m <sup>2</sup>
B2	300 m <sup>2</sup>

Det skal opparbeides felles lekeplass som skal omfatte småbarnslekeplass tilrettelagt for barn under 6 år.

- 3.2.10 Felt B1 og B2 skal ha adkomst til felles parkeringskjeller via avkjørsel angitt vest for f\_GS på plankartet.
- 3.2.11 Det tillates ikke etablert svalganger på fasader mot Harald Torps veg. Mot John Aes veg tillates svalgang på inntil 40 % av fasaden i B1 og inntil 45 % av fasaden i B2.

### **3.3 Forretning/lager/parkering**

- 3.3.1 Innenfor område for forretning/lager/parkering skal det oppføres forretningsbebyggelse med lager, boder og parkeringskjeller for sykler, inklusive nødvendige ramper samt bilparkering.
- 3.3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Rampe og trapper til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser.

Forretningsareal skal etableres i fasade i vest mot Harald Torps veg. Parkering og nedkjøring til parkeringskjeller tillates ikke etablert på bakkeplan mellom Harald Torps veg og forretningsareal.

- 3.3.3 Samlet bruksareal BRA innenfor feltet skal ikke overstige 2300 m<sup>2</sup> BRA. Areal helt under

terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

- 3.3.4 Det tillates ikke forretningsareal med samlet BRA over 2000 m<sup>2</sup>.
- 3.3.5 Varerampe skal være overbygd.
- 3.3.6 Næringsavfall skal være innendørs.
- 3.3.7 Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.
- 3.3.8 Det skal etableres publikumsrettet virksomhet med romhøyde på minimum 3,0 m.
- 3.3.9 Hovedinngang til butikk-/handelsareal skal etableres fra fortau (f\_F).

Minst 40 % av fasadene i første etasje mot vest og mot fortau (f\_F) skal ha åpne vindusflater/dører som ikke er forblendet eller dekket til.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Felles samferdselsanlegg

f\_F og f\_GS er felles for alle boligfeltet innenfor reguleringsplan r20110023 og skal opparbeides som vist på plankartet.

F\_AVT er felles for forretning og alle boliger innenfor planområdet og skal opparbeides som vist på plankartet.

### 4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_AVT)

f\_AVT skal benyttes som annen veggrunn – tekniske anlegg.

## § 5 GRØNNSTRUKTUR

### 5.1 Blå/grønnstruktur (o\_GR)

o\_GR skal være offentlig grønnstruktur.

Områder for offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold. Den skal vise møblering samt eksisterende og ny vegetasjon.

Det skal, innenfor det vestligste av feltene o\_GR, etableres en gruset snarvei mellom Harald Torps veg og offentlig gang- og sykkelveg rett nord for feltene o\_GR.

### 5.2 Turveg (o\_TV)

o\_TV skal være offentlig turveg og skal forbindes med turvegssystem innen felt B5 i reguleringsplan r20110023.

## § 6 HENSYNSSONER

### 6.1 Sikringszone, frisikt

I frisiktsonene H140 skal det være fri sikt langs avkjørsler 0,5 m over terreng.

## § 7 BESTEMMELSESONRÅDER

### 7.1 Bestemmelsesområde #1 – parkeringskjeller

I område for parkering skal det oppføres parkeringskjeller, tekniske rom og boder mv. for planområdet.

## § 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 8.1 Støytiltak

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak: alle boenheter skal ha minst ett soverom mot en stille side (< 55 dB). Boligenheter som ligger i gul sone skal ha balansert ventilasjon.

### 8.2 Vann- og avløpsplan

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper gjelder følgende:

- først skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele området,
- deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis tillatelse til tiltak for det enkelte feltet

### 8.3 Avfallshåndtering

Ny bebyggelse innenfor B1 og B2 skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg med nedkast maksimalt 50 m fra hovedinnganger. Innvendig nedkast kan etableres i bebyggelsen. Sjøpelsugesentral er plassert innenfor felt o\_R vist i reguleringsplan r20110023.

Innenfor o\_R i reguleringsplan r20110023 skal det etableres returpunkt for det avfallet som ikke skal håndteres i avfallssuganlegget. Avfallsbeholdere skal være nedgravd. o\_R er felles for alle boligfelt innenfor r20110023.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Plan for avfallsløsning, herunder teknisk plan for all avfallsløsning for returpunkt og næringsavfall, skal godkjennes av Trondheim kommune.

### 8.4 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en parkeringsplan for det aktuelle byggeområdet. Denne skal redegjøre for parkeringsdekningen for biler, HC-parkering og plassering av gjesteparkeringsplasser, og parkering for sykler over og under bakkenivå.

## 8.5 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge en 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, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, lekeplasser, oppholdsareal og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

## 8.6 Bygge- og anleggsfasen

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

## 8.7 Geoteknikk

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

## § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

### 9.1 Ferdigstillelse av renovasjonsanlegg

Renovasjonsløsninger for bolig- og næringsavfall skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B1 og B2 kan tas i bruk.

### 9.2 Ferdigstillelse av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur

f\_F, f\_GS, f\_AVT, o\_GR og o\_TV skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

### 9.3 Ferdigstillelse av utomhusanlegg

Utomhusanlegg innenfor et byggeområde skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor i byggeområdet kan tas i bruk.

Dersom ny bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

## § 10 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

### 10.1 Skolekapasitet

Søknad om tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

**10.2 Opparbeidelse av felles uteoppholdsareal**

Før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk, skal f\_Ute i plan r20110023 være opparbeidet.

**10.3 Opparbeidelse av overkjørbart fortausareal i kryss rett sør for planområdet**

Før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk, skal veikryss (rett sør for avkjørsel angitt på plankartet) være opparbeidet med gang- og sykkelveg.

**10.4 Opparbeidelse av trafikkskille mv. for myke trafikanter**

Før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk, skal skilting og avgrensning av trafikkarealer omkring fortau og mot/omkring gang-sykelveg sørvest for planområdet være opparbeidet iht. følgende løsninger:

- Overgangen mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg i kryss sørvest for planområdet må markeres, med for eksempel nedsenket kantstein.
- Overgangen mellom fortau (f\_T på plankartet) og gang- og sykkelveg rett vest for planområdet må markeres.

**10.5 Rekkefølgekrav videreført fra plan r20110023**

Tiltakene gjengitt i tabellen nedenfor skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen innenfor planområdet kan gis ferdigattest.

Rekkefølgekrav	B1 i r20110023	B2 i r20110023
o_KV1 og o_GS1 med tilhørende annen veggrunn og kollektivplasser	X	X
o_Gr, oGS2, o_TV3, o_T/S, o_Tv2 og bru over Harald Torps veg	X	X
f_Kv2 og f_F1	X	X
f_Ute		X

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).