



## **Innherredsveien 108 og 108 B, detaljregulering, alternativ 2 Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 4.2.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 4.2.2021

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunnen og under grunnen, begge, datert 18.5.2019, sist endret 3.12.2020.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygg, endre bruk av eksisterende bensinstasjon til kontor- og/eller forretningsareal, rette opp nytt kryss Innherredsveien og Thomas Hirsch gate, og legge til rette for offentlig samferdselsanlegg langs bebyggelsen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5. nr 1)

- Boligbebyggelse, B
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BFS
- Kontor/Tjenesteyting, K/T

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. nr. 2)

- Kjøreveg, SKV
- Fortau, SF
- Gang-/sykkelveg, SGS
- Gangveg, SGG
- Sykkelanlegg, SS
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, SVT
- Annen veggrunn - grøntareal, SVG
- Parkeringshus/-anlegg, SPH

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur

Hensynssoner

- Hensynssone grønnstruktur, H540
- Hensynssone naturmiljø, H560

### Bestemmelsesområde

- Midlertidig anleggs- og riggområde (#1)
- Fellesareal for bolig, #2
- Renovasjonsanlegg, #3
- Energianlegg, #4
- Karnapper i sjikt, utforming, #5
- Avkjørsler, #6

## § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1. Fellesbestemmelser

Følgende avkjørsler mot Innherredsveien skal stenges: Avkjørsel til Innherredsveien 106 (gnr/bnr 411/111) og til Innherredsveien 108 og 108B (9/799).

Deler av eksisterende bygninger tillates revet. Pumpetak tillates revet. Delene som er vist i diagram under tillates revet.



Tekniske planer for kommunal veg, vann, avløp og avfall skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisktsoner ved avkjørsler og brannkonsept.

Alle boliger skal ha direkte tilgang til felles bakgård fra innvendig gangareal. Minimum 90 prosent av boligenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Inngangsdører til boliganlegg og forretninger skal tilpasses bakkeplan og ha trinnfri adkomst. Ramper og trapper over 20 cm til inngangsdører tillates ikke, for å sikre god universell utforming og gode byrom.

Bygningens første etasje, med tilhørende inngangsdør, skal ligge på kotehøyde tilpasset fortau på det aktuelle stedet.

Boligregnskap skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse.

### § 3.2 Boligbebyggelse (B)

#### 3.2.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. I eksisterende bygning mot Innherredsveien og Thomas Hirsch gate skal det etableres en utadrettet virksomhet i form av for eksempel forretning eller tjenesteyting.

### 3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Mot eksisterende bensinstasjon og mot Thomas Hirsch gate skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen. Inngangspartier skal være inntrukket.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense.

Støttemur tillates ikke plassert i eiendomsgrense bortsett fra mot 411/111, hvor det tillates støttemur med høyde inntil 0,5 meter.

### 3.2.3 Utforming

Tak på fløy mot Thomas Hirsch gate kan utformes med buede tak etter en rytme som minner om eksisterende bensinstasjonbygning. Løsningen skal forelegges byantikvaren før søknad om tillatelse. Illustrasjonen under er veiledende.



Det skal etableres et innvendig fellesareal for boligene på minimum 50 m<sup>2</sup> i første etasje eller i eksisterende bensinstasjonbygning.

Maksimalt tillatt dybde for boligene er 12 meter. Innenfor #5 tillates det karnapper på 1 meter på inntil 50 prosent av fasadene som vender mot gårdsrom og balkonger tillates på de resterende 50 prosent av fasadene mot gårdsrom.

Det tillates ikke balkonger på nord og nordvestlig fasade mot gravlund.

Det tillates takterrasse i bygningens nordøstre del, som vist i illustrasjon. Rekkverk for takterrasse tillates 1,1 meter over gesimshøyde og skal utformes som del av bygningskroppens helhet. Rekkverket skal oppføres som en naturlig forlengelse av ytterveggen når det gjelder utforming og materialvalg.



Alle leiligheter skal ha tilgang til felles takterrasser.

Alle leiligheter skal ha direkte tilgang til bakgård fra trapperom.

Svalgang tillates ikke.

### 3.2.4 Bokvalitet

Boligenhetene større enn 70 m<sup>2</sup> BRA skal være gjennomgående/tosidig belyst. Ensidig belyste boligenheter tillates ikke mot nord eller øst.

### 3.2.5 Material- og fargebruk

Yttervegger skal ha ytterflater av pusset mur og/ eller tegl. Bygningene skal ha farger, som innbyrdes harmonerer og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse.

### 3.2.6 Høyde

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er angitt på plankartet. Høyden på taket til den buede skallkonstruksjonene kan overstige tillatt kotehøyde med 1,0 meter. Tekniske installasjoner tillates ikke lagt på tak med unntak av heishus og overdekket trapperom. Ventilasjonshetter tillates over tak, maksimal høyde 1,0 meter. Disse skal være minimum 3,0 meter inntrukket fra gesims.

Heishus og overdekket trapperom skal ha maks høyde 2,5 meter og ikke dekke mer enn 10 prosent av takflaten, og skal ha en avstand på minimum 2,0 meter fra gesims. Takflaten skal utformes helhetlig med bebyggelsen. Takterrasser, oppbygg til trapp og heismaskinrom på tak skal utformes med et sammenhengende arkitektonisk uttrykk.

Luftinntak skal plasseres mot bakgård.

### 3.2.7 Grad av utnytting

Det skal være minimum 10 boliger per dekar innenfor planområdet. Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3000 m<sup>2</sup>. Bruksareal under terreng og tenkte plan skal ikke medregnes. BRA under bakken for parkering og kjeller skal ikke overstige 2 200 kvm BRA.

### 3.2.8 Felles uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal etableres fellesarealer på takterrasse på minimum 250 m<sup>2</sup>. Denne skal være tilgjengelig for alle.

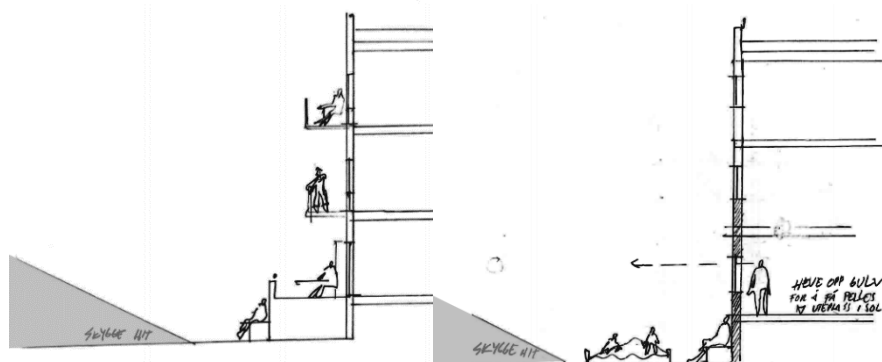
Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

Uteoppholdsareal skal ha lydnivå under 55 dB.

Utearealene skal opparbeides med den kotehøyde som er angitt på plankartet. Det skal være minimum 70 cm overdekning med jord.

Lekeplassene skal være felles for alle boligene.

I sydveggen av fløy mot nord skal felles uteareal ligge helt inntil husveggen. Dette er den mest solfylte delen av gårdsrommet. Det skal etableres uteoppholdsplasser i tråd med prinsippene på skissene under.



Uteoppholdsareal i boligområdet skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adkomst med fast underlag frem til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet. Der utearealer og kjørearealer grenser mot gravlund skal det etableres grønn siktbarriere i form av lave trær busker eller tett hekk, minimum høyde 1,5 meter.

Alle boligene skal ha tilgang til uteareal på balkonger, terrasse eller del av takterrasse på minimum 6 m<sup>2</sup>.

### 3.2.9 Parkering

Parkering for biler skal etableres i kjeller innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart. Minst 5 prosent av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelseevne.

Det skal anlegges 0,5 biloppstillingsplasser per bolig med tilhørende lademulighet for el-bil. All parkering skal legges i parkeringskjeller. Parkering for biler tillates ikke på terreng.

Det skal anlegges minimum 3 sykkelparkeringsplasser per bolig i felles parkeringskjeller hvorav minimum 90 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs i kjeller eller i første etasje og 10 prosent av sykkelparkeringsplassene på terreng utendørs. Minimum 25 prosent av parkeringsplassene i kjeller skal være tilpasset lastesykler. Det skal etableres vaske-/spyle- og mekkeområder for sykler innendørs på minimum 50 m<sup>2</sup>.

Det skal anlegges ti parkeringsplasser for sykler til kontor- og tjenesteyting. Det skal i parkeringsanlegget avsettes plass for parkering av to rullestoler til utendørs bruk, med elektrisk uttak 1 meter opp på vegg.

### 3.2.10 Atkomst

Eiendommene skal ha adkomst via Thomas Hirsch gate som vist på plankart.

### 3.2.11 Støy

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

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.

### 3.2.12 Fordrøyningsanlegg

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Overvann skal håndteres i åpne løsninger. Ved søknad om tillatelse til første tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

### **§ 3.3 Energianlegg**

Innenfor felt #4 skal det etableres nettstasjon.

#### **3.3.1 Utforming**

Nettstasjonen skal ligge skjult innenfor bygningsvolumet med direkte tilgang fra bakkeplan.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)**

### **§ 4.1 Veger (SKV)**

o\_SKV1 skal være offentlige veger. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

### **§ 4.2 Fortau (SF)**

o\_SF1 skal være offentlige fortau. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

### **§ 4.3 Gang- og sykkelveg (SGS)**

o\_SGS skal være offentlige. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

### **§ 4.4 Sykkelveg/-felt (SS)**

Sykkelveg/-felt o\_SS skal være offentlige. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

### **§ 4.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)**

Annen veggrunn – tekniske anlegg o\_SVT skal være offentlige. Innenfor området tillates det tekniske innretninger, herunder belysning, støttemurer, skilt, sykkelparkering, portaler, fundamenter, ledninger i grunnen, etc. Det tillates ikke etablering av gjerder mellom kjøreveg og sykkelveg.

### **§ 4.6 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

Annen veggrunn – grøntareal o\_SVG skal være offentlig. Områdene brukes til snøopplag og skal arronderes, tilsås og beplantes.

## **§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)**

### **§ 5.1 Grønnstruktur (G)**

Grønnstruktur o\_G skal være offentlig.

### **§ 5.2 Trær**

Trær skal plantes med rotvennlig bærelastsystem i o\_G. Løsning skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

## **§ 6 HENSYNSSONE**

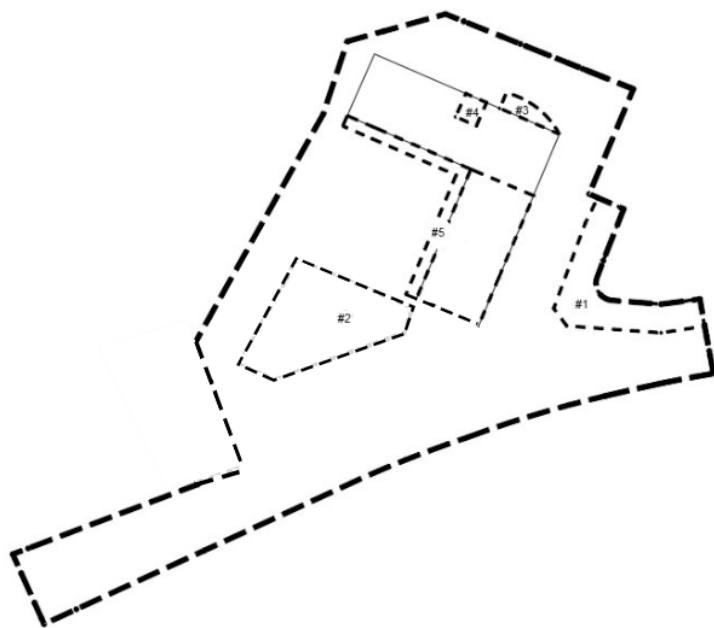
### **§ 6.1 Hensynssone**

Det tillates ikke inngrep i vegetasjonen innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø (H540).

Gjennom anleggsfasen skal det holde avstand til trærnes røtter. Det skal ikke graves innenfor trærnes dryppsoner (det arealet som ligger under kronen) og aldri nærmere enn 5

meter fra stammen. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med kommunen. Det tillates ikke å bygge i hensynssonen mot gravlunden vest for planområdet. Det skal være vegetasjonsdekke i hensynssonen.

## § 7 BESTEMMELSESONRÅDER



Oversikt over bestemmelsesområder.

### § 7.1 Midlertidig anleggs- og riggområde og støyskjerm- # 1

Angitt område skal brukes som midlertidig riggområde for gjennomføring av veg-tiltakene, etablering av murverk og gjerder. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til dagens situasjon samtidig med ferdigstilling av anlegget eller senest påfølgende sommersesong. Det tillates støyskjerm i grensen mot o\_SVG.

### § 7.2 Fellesareal for bolig - # 2

I eksisterende bygning, innenfor bestemmelsesområde #2, tillates det innvendig fellesareal til boligene.

### § 7.3 Renovasjonsanlegg - # 3

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

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen.

Boligene skal ha nedgravde containere for husholdningsavfall plassert utomhus.

### § 7.4 Energianlegg - #4

Innen bestemmelsesområde #4 som angitt på plankart skal det etableres nettstasjon.

### § 7.5 Karnapper i sjikt, utforming - #5

I bestemmelsesområde #5 tillates karnapper på 50 prosent av fasaden og balkonger på resten.

### § 7.8 Vilkår for bruk av areal, avkjørsler - #6

Avkjørsel til for gnr./bnr.: 411/111 og 411/276, innenfor bestemmelsesområde #6, skal opprettholdes fram til det etableres avkjørsel mot vest for eiendommene som vist i reguleringsplan r20120038.

## **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 8.1 Eksisterende bygg**

Ved søknad om riving av deler av eksisterende bensinstasjon skal det medfølge fotodokumentasjon av bygningens eksteriør. Kulturminnedokumentasjon av nåværende bensinstasjon må lages og må forelegges fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning i forbindelse med rivesøknad for deler eller hele bygningen.

Det buede taket skal bevares på den del av bygget som blir bevart. Utforming av fasade/tak på bevart del skal godkjennes av byantikvaren. Fasaden på den bevarte delen skal være utført i tråd med byantikvarens føringer før ny bebyggelse kan tas i bruk.

### **§ 8.2 Utomhusplan**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning og belysning, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering og HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser og støyskjermingstiltak.

### **§ 8.3 Støv og støy**

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

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 legges til grunn.

### **§ 8.4 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før søknad om tillatelse. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§ 8.5 VA-plan**

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

Plan for vann og avløp skal være godkjent før tillatelse til tiltak kan gis. Bygninger og anlegg som vil ha innvirkning på flomvei skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

### **§ 8.6 Parkeringsplan**

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

### **§ 8.7 Samferdselsanlegg**

Vegarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal og med det stigningsforholdet som er vist på plankartet.

Det skal etableres oppstillingsplass for renovasjonsbil for håndtering av nedgravde containere som angitt på plankart.



Det skal etableres oppstillingsplass utenfor nordenden av bygget. Denne kan ha sambruk med avfallshåndtering. Det kan etableres varelevering via parkeringskjeller ved behov.

### § 8.8 Forurensing i 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.

### § 8.9 Beskyttelse

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, inkludert rive-perioden, 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.

### § 8.10 Deponi av overskuddsmasse

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

## § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### § 9.1 Fellesarealer

Brukstillatelse for boligene kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

### § 9.2 Adkomster

Ny adkomst fra Thomas Hirsch gate skal være etablert før eksisterende avkjørsler kan stenges.

### § 9.3 Offentlig fortau og vei

Det skal anlegges fortau, SF, som vist på plankartet. Utforming av fortauet skal teknisk godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis. Fortauet skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk

Offentlig veg, o\_SKV Thomas Hirsch gate, skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpent for offentlig trafikk før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

### § 9.4 Trerekke

Gang-/sykkelveg o\_SGS1 og sykkelanlegg o\_SS1 kan ikke tas i bruk før trekke i o\_G er opparbeidet.

### § 9.5 Skolekapasitet

Tillatelse til tiltak for boliger kan ikke gis før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

### § 9.6 Utomhusplan

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

**§ 9.7 Støv og støy**

Alle støyskjermingstiltak/ støyreducerende tiltak skal være gjennomført før bebyggelse kan tas i bruk.

**§ 9.7 Opprydding av forurensning i grunnen**

Før boliger kan tas i bruk skal det ryddes opp i forurensning i grunnen innenfor planområdet, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, og være godkjent av forurensningsmyndigheten.

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