



Detaljregulering av Bukkvollan 1 og Gamle Oslovei 37, detaljregulering (21/12387) Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 6.12.2024

Dato for godkjenning av Bystyret : 27.3.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, datert 21.12.2022 senest revidert 25.9.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Bukkvollan 1 og eksisterende våningshus og anneks med verneklasse C i Gamle Oslovei 37 skal bestå.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – eksisterende (B)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (o_KV)
 - Fortau (o_FO)
 - Gangveg (f_GG)
- Hensynssoner
 - Frisikt (H140)
 - Bevaring kulturmiljø (H570)
- Bestemmelsesområder
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Utomhusplan

Med første søknad om tiltak for oppføring av ny bebyggelse skal det foreligge en overordnet, kotesatt utomhusplan. Utomhusplanen skal vise plassering av ny

bebyggelse og første etasjeplan, eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, hovedgrep for uteareal og lekeområder, beplantning, støttemurer,

trapper og rekkverk/ nødvendige skjermingstiltak, oppholdsareal og tilpasning mot omkringliggende situasjon. Den skal vise prinsipper for renovasjon, bil- og sykkelparkering, snøopplag og overvannshåndtering. Gangstier skal påføres stigningsgrad. Planen må dokumentere at kvalitative og kvantitative krav til uteoppholdsareal tilfredsstilles for planområdet.

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak for oppføring av bebyggelse skal detaljert utomhusplan foreligge. Den skal vise arealer for lek og opphold, belysning, møblering, materialvalg, dekker og hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen.

§ 3.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende boligbebyggelse, og areal som omfattes av midlertidig bygge- og anleggsområde.

§ 3.3 Boligbebyggelse (BK1, BK2 og BK3)

Innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal det etableres rekkehus og tilhørende areal for utendørs opphold og adkomstareal, parkering og snarveger. Nye rekkehus innenfor felt BK2 skal utformes som tilgjengelige boenheter.

Ubebygde arealer innenfor BK2 skal benyttes som felles uteområder for alle boliger innenfor planområdet.

§ 3.4 Grad av utnyttning

Planområdet skal bestå av minimum 8 - maksimum 10 boenheter.

Maksimal tillatt BRA for ny bebyggelse i planområdet er 1500 m². Eksisterende bebyggelse kommer i tillegg.

§ 3.5 Bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Søppelbod for beholdere på hjul tillates plassert utenfor angitte byggegrenser.

Innenfor BK1 tillates etablert støttemur med en høyde på opptil 2 meter mot f_GG1 og Bukkvollan 1, for å ta opp terrengforskjellen mot adkomst- og parkeringsareal.

Det tillates støttemur på opptil 1,0 meters høyde i forbindelse med opparbeidelse av uteoppholdsarealer i BK2.

Veranda i BK2 tillates etablert utenfor byggegrenser, men ikke innenfor 4 meters grenser mot nabo. I BK3 skal det være tydelig forskyvning av rekkehus i nord-sør retning.

Det tillates støttemur på opptil 0,8 meters høyde (rekkverk/håndlister kommer i tillegg) inntil 1 meter fra eiendomsgrensen mot Bukkvollan 3 for etablering av f_GG1, 2 og 3.

§ 3.6 Bebyggelsens høyde

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor byggegrensene er angitt med kotehøyde på plankartet. I tillegg gjelder følgende innenfor byggegrensen:

BK2 - Maks kotehøyde på plankartet gjelder for den nordligste boligen. Den sørligste boligen skal trappes ned og ha en naturlig nedtrapping som harmonerer med terrenget, slik at bebyggelsen blir tydelig lavere.

BK3 - Maks kotehøyde på plankartet gjelder for den vestligste boligen. Den østligste boligen skal trappes ned og ha en naturlig nedtrapping som harmonerer med terrenget, slik at bebyggelsen blir tydelig lavere.

Boder kan maksimalt ha samme høyde som tilhørende første etasje. Tak over boder kan brukes som uteoppholdsareal. Tett rekkverk tillates der tak over boder benyttes som uteoppholdsareal.

Det tillates at det eksisterende annekset gis en høydeøkning på inntil 0,5 meter i forbindelse med etablering av nytt fundament og tilbygg.

§ 3.7 Utforming, material- og fargebruk

Byggene skal ha saltak med takvinkel mellom 20-35 grader. Møneretning er angitt på plankartet. I BK3 tillates ett takopplett per hus på begge sider av mønet. Takopplettets bredde kan maksimalt være $\frac{1}{3}$ av husets bredde.

Bebyggelsen skal ha god visuell kvalitet i form av detaljering, farge- og materialbruk. Fasader skal i hovedsak utføres i tre, med farger fra "Trondheimspaletten". Synlige sokler skal inkluderes i fasadeutformingen.

Støttemurer skal utføres med synlige overflater av naturstein, med beplantning foran eller hengende over.

§ 3.8 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boligene skal være minst 50 m² uteareal per 100m² BRA eller boenhet. Minimum 50% av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan. Uterom skal utformes med kvalitet og tilrettelegges for varierte leke-, sitte- og møteplasser for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

Det skal brukes vegetasjon som romdannende element, og langs murer og skjermer. Ved revegetering skal det plantes stedegne arter. Det skal plantes minimum 5 løvtrær innenfor planområdet. Det skal legges vekt på allergivennlige planter.

Felles uteoppholdsareal for BK2 skal løses innenfor formålet. For BK1 og BK3 skal felles uterom legges i tilknytning den interne gangvegen f_GG1 i BK2.

Det skal etableres snarveg mellom fortau i Gamle Oslovei (o_FO1) og f_GG1 i BK2, langs tomtegrensen mot Bukkvollan 7. Trerekken i grenseområdet mot Bukkvollan 7 skal bevares, og berørt areal skal revegeteres og settes i stand med tilsvarende vegetasjon umiddelbart etter anleggsfasen.

Det tillates oppført inntil 2 felleshus, som pergola og drivhus, på totalt areal inntil 35 m² innenfor BK2. Disse kan oppføres utenfor byggegrenser, men ikke nærmere eiendomsgrænse enn 4 meter. Felleshus kan ikke inneholde rom for varig opphold eller boder. Arealet kan inngå i uteromsberegninger. Felleshus skal oppføres som lette konstruksjoner og kan inngå som del av støyskjerm.

§ 3.9 Renovasjon

Innenfor felt BK1 skal det etableres renovasjonsløsning med beholdere på hjul mot Bukkvollan. Innenfor felt BK2 skal det etableres renovasjonsløsning med beholdere på hjul mot Gamle Oslovei.

§ 3.10 Støy

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støynivå skal følge søknad om rammetillatelse. Retningslinje T-1442/2021 skal følges innenfor planområdet, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Det tillates ikke boenheter med Lden over 65 dB på fasade.
- For boenheter med støynivå Lden > 55 dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For boenheter med støynivå Lden > 60 dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

§ 3.11 Støyskjerm

Plassering av støyskjerm er vist på plankartet. Høyden skal ikke overstige 1,6 meter. Det tillates etablert sluse i støyskjermen. Støyskjermen skal i hovedsak utføres i tre, med farger fra "Trondheimsaletten". I støyskjermen skal det legges inn retningsendring/brudd for hver tiende meter. I brudd og hjørner skal det være transparente felt. Minimum 60 % av støyskjermen mot vegen skal beplantes med klatreplanter eller annen beplantning foran eller hengende over.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Fellesbestemmelse

Offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 4.2 Kjøreveg

o_KV er offentlig kjøreareal.

§ 4.3 Fortau

o_FO1 og o_FO2 skal opparbeides med bredder vist på plankartet. Bredde på o_FO3 skal

minimum være 1,3 meter.

§ 4.4 Gangveger og trapp

Gangveg f_GG1 er felles for boligene i området, og Bukkvollan 1, 3 og 7. Gangvegen er kjørbær for adkomst fram til Bukkvollan 1, 3 og 7. Gangvegen skal opparbeides med bredder som angitt på plankartet.

Det skal etableres trapp som gir forbindelse mellom f_GG1 og parkering- og renovasjonsareal i BK1. Trappa skal utformes slik at den tar opp terrenget mellom de to nivåene.

f_GG2 og f_GG3 er felles for boligene i planområdet. Partier brattere enn 1:15 skal ha ensidig håndlist, og det skal etableres hvilebenk i traseen. Areal som ikke opparbeides til gangveg skal tilsåes eller beplantes. For f_GG2 skal bredden være minimum 1,8 meter. For f_GG3 skal bredden være minimum 1,4 meter.

§ 4.5 Parkering

Det skal være minimum 0,9 og maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet. For nye boliger i BK1 og BK3 skal parkering etableres i BK4, ved avkjøring fra Bukkvollan. For nye boliger i BK2 skal parkering etableres innenfor BK2, med avkjøring fra Gamle Oslovei. Minimum 1 bilparkeringsplass skal tilrettelegges for HC-parkering i BK2.

For eksisterende bolig i BK1 (Bukkvollan 1) tillates det biloppstillingsplass i forbindelse med boligen.

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal alle søknadspliktige arbeider som har betydning for verneinteressene utføres i samråd med byantikvaren. Tiltak innenfor hensynssonen skal ivareta og bygge opp under den verneverdige bebyggelsens fremtredende plassering i landskapet. Det tillates tiltak i tilknytning til den interne gangveien for å opparbeide uteoppholdsareal. Opparbeidelsen skal ivareta den karakteristiske grønne skråningen og landskapsformen rundt våningshuset.

Bebyggelse markert med linje på plankartet (1210) skal bevares og tillates ikke revet. Annekset tillates demontert i forbindelse med etablering av nye fundamenter og kjeller, og skal gjenreises i tråd med bestemmelsen. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes ved gjenoppføringen. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Gjenbruk av eldre bygningsdeler skal avklares med Byantikvaren, og ved demontering skal disse

mellomlagres forsvarlig. Istandsetting av eksteriør bør skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Deler av tilbygget til våningshuset (1214) kan rives eller endres, forutsatt at nytt tilbygg tilpasses og tydelig underordner seg våningshuset. Volumet skal ikke overstige det eksisterende.

For annekset tillates inngangspartiet utvidet til maksimalt 5 m² for å etablere tilgjengelig adkomst. Tilbygget skal underordne seg husets hovedform.

§ 5.2 Frisikt (H140)

Det skal etableres frisiktsoner som vist på plankart. Innenfor frisiktsone tillates det ikke sikthindrende gjenstander med høyde over 50 cm.

§ 6 BESTEMMELSESONOMRÅDE

§ 6.1 #1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Området B omfattes av midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor bestemmelsesområde #1.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak kan igangsettes.

§ 7.2 Bygge- og anleggsfasen

Plan for å beskytte omgivelsene mot støy og andre ulemper under bygge- og anleggsfasen skal være utarbeidet før byggearbeidene starter. Planen må dekke trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyreduerende tiltak, samt klimagassutslipp knyttet til riving, anleggsvirksomhet og massetransport. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Nyborg skole og barnehage skal informeres. Anleggskjøring og riggplass må ikke hindre trygg ferdsel og skolevei.

Berørt areal på naboeiendommer skal tilbakeføres, revegeteres og settes i stand med tilsvarende kvaliteter umiddelbart etter anleggsfasen.

Miljøkrav for luft og støy angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1520 og T1442/2021 må oppfylles. Prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen skal lages, og varslingsrutiner for støyende arbeider må følges.

§ 7.3 Teknisk infrastruktur

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge plan for vann- og avløps- og overvannshåndtering, samt renovasjon, teknisk godkjent av Trondheim kommune. Det skal dokumenteres tilfredsstillende slukkevannsforsyning før igangsettingstillatelse gis.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen tomt. Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det gjøres en vurdering av mulige løsninger for naturlig fordrøyning iht. tretrinnsstrategien. Mulige løsninger skal sikres etablert før bebyggelse kan tas i bruk.

§ 7.4 Ingeniørgeologi

Ved sprengningsarbeider skal det gjennomføres en sprengningsteknisk vurdering og tilstandsvurdering av nærliggende bebyggelse. Rystelsesmålinger skal utføres ved nærmeste bebyggelse etter avtale med eier, og resultatene skal dokumenteres gjennom at det skal føres journal ved all sprengning.

§ 7.5 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7.6 Fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Dersom fremmede arter berøres i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseflytting iverksettes.

§ 7.7 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

§ 7.8 Forurensset grunn

Med søknad om relevant igangsettingstillatelse skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at den berørte grunnen ikke er forurensset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjonen er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

§ 7.9 Avstand til offentlige VA-ledninger

Etablering og oppføring av bygg, støttemurer o.l, terrengendringer eller treplanting er ikke tillatt nærmere offentlig VA-ledninger enn det som er fastsatt i gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, med mindre det foreligger godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

§ 7.10 Massebalanse

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere klimagassutslipp, ulemper knyttet til tungtransport og belastning på deponikapasitet. Rene overskuddsmasser skal så langt som mulig gjenbrukes i planområdet. Forurenset masse kan gjenbrukes etter godkjenning fra forurensningsmyndigheten.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 Ferdigstilling av uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal og snarveg mellom fortau i Gamle Oslovei o_FO1 og f_GG1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for boliger innenfor planområdet kan gis.

§ 8.4 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og trapp

Fortau o_FO 1 og 2, og gangveg f_GG 1, f_GG 2 og f_GG 3, med tilhørende murer og trapp ned til renovasjonspunkt (BK1), skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for bebyggelse i BK1 og BK3.

§ 8.3 Etablering av renovasjonsløsning

Godkjent renovasjonsløsning skal være etablert før ny bebyggelse kan tas i bruk. Gangadkomst fra o_FO1 til renovasjonspunkt i BK1 skal være etablert før ny bebyggelse i BK1 og BK3 tas i bruk.

§ 8.4 Regulert støyskjerm

Regulert støyskjerm skal være etablert før brukstillatelse til boliger i BK2 kan gis.

§ 8.5 Energiforsyning

Før nye boliger tas i bruk skal energiforsyning i området sikres ved at det etableres nye kabler fra eksisterende nettstasjon. Plassering og behov må avklares med netteier.

§ 8.6 Teknisk godkjenning og sluttdokumentasjon

Tekniske anlegg for renovasjon, og vann og avløpsanlegg inkludert overvannstiltak, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i iht. enhver tids gjeldende veiledere for «Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett» og «Renovasjonsteknisk norm».

Signatur (*Byråd for byutvikling/ byrådsleder, byplansjefen ved delegert*)