



## Heimdalsvegen 7 og 9 og Kirkeringen 2, 2B, 4, 4B og 6, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.12.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 28.2.2019

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll arkitekter, datert 10.4.2016, senest endret 20.12.2018.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for økt utnyttelse for bolig, fra eneboliger til leilighetsbygg med tilhørende næringsdel. I planarbeidet har det vært viktig å bevare Heimdals småbyidentitet og ravedalens viktige funksjon som grøntområde, naturområde og for biologisk mangfold har.. Videre har bevaring av Heimdal politistasjon som antikvarisk verdi vært viktig planarbeidet.

Området reguleres til:

– Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse	1110
– Bebyggelse og anlegg – Energianlegg	1510
– Bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/kontor	1802
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg	2011
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau	2012
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Sykkelveg	2017
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn, teknisk	2018
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn, grøntareal	2019
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering	2080
– Grønnstruktur – Grønnstruktur	3001

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1 Fellesbestemmelser

##### § 3.1.1 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 9,5 boliger per dekar innenfor planområdet.

##### 3.1.2 Leilighetsfordeling

Minimum 10 % av boligene innenfor planområdet skal være 4-roms, minimum 25 % av boligene innenfor planområdet skal være 3-roms, maksimum 35 % kan være 2-roms, og maksimum 15 % kan være 1-roms.

##### § 3.1.2 Uteoppholdsareal

Det skal være minimum 50 m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet eller pr 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal. Arealer helt eller delvis under terreng og utendørs biloppstillingsplasser skal ikke regnes med ved beregning av uteromskravet.

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Innenfor felt B/F/K 1 og 2 tillates uterom på tak.

#### § 3.1.3 Parkering

Det skal etableres minimum 0,8 og maksimum 1,0 parkeringsplass i parkeringskjeller pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges og settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Innenfor planområdet tillates det etablert 4 parkeringsplasser på bakkeplan, hvorav minst én parkeringsplass skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Det skal tilrettelegges for ladning av elbiler.

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 70 m<sup>2</sup> BRA bolig. Minimum 50 % av sykkelparkeringene skal etableres i kjeller. Resterende parkering for sykkel skal plasseres på bakkeplan ved hovedinngangen til næring og boligblokkene. Det skal også settes av plass for sykkelvogner og transportsykler i kjelleren.

Parkeringskjeller tillates bygget sammenhengende mellom bebyggelsen i feltene B1, B2, B/F/K1 og B/F/K2.

#### § 3.1.4 Fjernvarme

Nybygg skal tilknyttes fjernvarmenett.

#### § 3.1.5 Avfallsanlegg

Avfallsanlegg skal utformes i henhold til teknisk plan, godkjent av Trondheim kommune. Avfallsanlegget skal plasseres slik at avfallsbiler ved tømning av avfall har adkomst fra Kirkeringen. Innkast til nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

### **§ 3.2 Bebyggelse – bolig**

#### § 3.2.1 Grad av utnytting

Felt B1 tillates bebygd med inntil 4600 m<sup>2</sup> BRA.

Felt B2 tillates bebygd med inntil 1770 m<sup>2</sup> BRA.

Arealer helt eller delvis under terreng og utendørs biloppstillingsplasser skal ikke regnes med i grad av utnytting.

#### § 3.2.2 Høyde

Bebyggelse tillates oppført med maksimum høyder som angitt på plankart.

Heishus kan ha maks høyde på 0,5 meter og skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

#### § 3.2.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense.

I felt B1 tillates det utkragede balkonger inntil 2,5 meter ut over byggegrense mot

Kirkeringen i nordvest og sørøst. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau.

I felt B2 tillates det utkragede balkonger inntil 2,5 meter ut over byggegrense. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau.

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

#### § 3.2.4 Utforming

Svalganger tillates ikke mot Kirkeringen.

### **§ 3.3 Bebyggelse – bolig/forretning/kontor**

#### § 3.3.1 Grad av utnyttning

Felt B/F/K 1 tillates bebygd med inntil 4120 m<sup>2</sup> BRA.

Felt B/F/K 2 tillates bebygd med inntil 4570 m<sup>2</sup> BRA.

Bygning markert som "bygg som skal bevares" på plankartet skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Arealer helt eller delvis under terreng og utendørs biloppstillingsplasser skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

#### § 3.3.2 Høyde

Bebyggelse tillates oppført med maksimum høyde som angitt på plankart.

Toppetasjen (5.etasje) innenfor felt B/F/K/ skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende gesims mot Heimdalsvegen. Hver enkelt trapp- og heishus tillates med maksimal bredde 6,5 meter helt ut mot fasadeliv.

Heishus kan ha maks høyde på 0,5 meter over maks gesims og skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

I felt B/F/K 2 tillates heishus for tilgang til takterrasse, med maksimum høyde på 1,5 meter over takflate.

#### § 3.3.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrenser.

I felt B/F/K 1 tillates det utkragede balkonger inntil 2,5 meter ut over byggegrense mot vest.

I felt B/F/K 2 tillates det utkragede balkonger inntil 2,5 meter ut over byggegrense i vest. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates utenfor byggegrense. Denne kan ha støttemurer med maksimal høyde en meter.

#### § 3.3.4 Utforming

Svalganger tillates ikke mot Heimdalsvegen.

I sokkeletasje mot Heimdalsvegen (felt B/F/K-1) skal det etableres areal for kontor/forretning. Hver bruksenhet skal ha egen inngang. Maksimal avstand mellom innganger mot Heimdalsvegen skal være 25 meter. Gulvet i sokkeletasjen må ligge på ulike nivåer og være tilpasset kotehøyde på terreng på det aktuelle stedet. Hvert inngangsnivå skal være på nivå med terreng.

#### § 3.3.5 Kulturminner

Bebyggelsen innenfor hensynssone H570 skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal bevares. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeuttrykk bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Bebyggelsen innenfor H570 tillates bygd sammen med en gangforbindelse mot nytt bygg i nordvest. Det innrammede elementet med strukturpuss i 1. etasje skal ikke berøres. Det skal være en åpen passasje på bakkeplan mellom bebyggelse som skal bevares og ny bebyggelse i nordvest som muliggjør tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

### **§ 3.4 Renovasjon**

Det skal etableres avfallsanlegg for bebyggelsen i felt B1, B2, B/F/K1 og B/F/K2 innenfor felt B/F/K2 med adkomst for avfallsbiler fra Kirkeringen.

Boligene innenfor planens avgrensning (B1, B2, B/F/K1 og B/F/K2) skal tilknyttes mobilt avfallssug. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger. I tillegg skal det være nedgravde containere for papp/papir.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

### **§ 3.5 Energianlegg**

Det tillates etablert en nettstasjon innenfor felt E i samråd med netteier.

### **§ 3.6 Uteopphold f\_U**

Revegetering skal skje i samråd med miljøenheten i Trondheim kommune.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Fellesbestemmelse**

Offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides etter teknisk vegplan godkjent av vegeier.

### **§ 4.2 Offentlig parkering**

Parkeringsplasser langs Heimdalsvegen (o\_P) skal være offentlige.

### **§ 4.3 Avkjørsler**

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

Avkjørsel i Heimdalsvegen for energianlegg (E) i plankartet skal kun nyttes til tjenestebil for netteier.

Dersom nettstasjon flyttes skal det etableres avkjøring fra Heimdalsveien for tilkomst, som avmerket i plankart. Feltet AVT i plankartet kan brukes som oppstillingsplass for netteiers bil ved nettstasjon.

## § 5 GRØNNSTRUKTUR

### § 5.1 Offentlig grønnstruktur

Økologiske funksjoner skal opprettholdes. Inngrep i ravinedalen tillates ikke.

## § 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### § 6.1 Støy

Støykrav i T-1442/2016 skal overholdes for uteoppholdsarealer og kravene i NS 8175/2008 skal overholdes for lydnivå innendørs. Med søknad om byggetiltak skal det følge en detaljert støyutredning.

Boenheter i gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side (< Lden 55 dB).

Minst ett soverom skal vende mot stille side. Uterom skal ha lydnivå under 55 dBA.

Friskluftinntak til bygningens ventilasjonsanlegg skal plasseres og utstyres slik at påvirkning av bilavgasser innendørs unngås.

### § 6.2 Geoteknikk

Geoteknisk rapport og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som berører grunnen.

### § 6.3 Krav til 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 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen T-1520 og T-1442/2016 legges til grunn.

Ved graving eller andre tiltak som berører svartelistet arter skal massene behandles slik at artene ikke spres ytterligere som følge av tiltaket.

### § 6.4 Vann og avløp

Plan for vann og avløp skal være godkjent av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis. Boligene i Kirkeringen 6, 8 og 10 skal kunne kobles på VA-ledningene sammen med ledningene for Heimdalsvegen 7-9 og Krikeringen 2A, 2B, 4 og 4B. Dette skal tas hensyn til ved utarbeidelse av VA-plan.

### § 6.5 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Før det kan gis brukstillatelse skal avfallshåndteringen innenfor planområdet være etablert, herunder fremkommelighet og sikkerhet for tømming.

### §6.6 Flomveg

Naturlig flomveg langs Heimdalsvegen skal bevares. Bygninger og anlegg skal utformes slik

at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

### § 6.7 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for hele planområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplanting, forstøttingsmurer, felles uteoppholdsarealer med lekeplasser, utforming av interne kommunikasjonsarealer, stigningsforhold, sykkelparkering, avfallshåndtering, utforming av annen veggrunn, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivarettatt.

### § 6.8 Masseoverskudd

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en redegjørelse for hvor overskuddsmasser skal deponeres.

## § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### § 7.1 Nettstasjon og kabelanlegg

Ny nettstasjon og kabelanlegg skal være prosjektert og planer godkjent av netteier før igangsetting. Riving av eksisterende nettstasjon kan ikke utføres før ny nettstasjon og tilkomst for denne er etablert.

### § 7.2 Uteareal

Uteareal for det enkelte byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

### § 7.3 Samferdselsanlegg

Teknisk vegplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Offentlige samferdselsanlegg o\_F skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nybygg kan gis.

### § 7.4 Skolekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*).