



Detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9, detaljregulering (20/196) Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.02.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <dato>

Tekst markert med rødt er forslag til endringer.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 17.02.2022, senest endret 28.02.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere Brøsetekra 1, 3 og 9 til boligformål med tilhørende anlegg og adkomster. Eksisterende bebyggelse på eiendommene rives. Kjøreadkomst fra Granåsvegen planlegges via felles kjøreadkomst til næringsområdet. Reguleringsplanen viser samferdselsareal i Granåsvegen, med hovedvekt på inndeling i kjøreveg, sykkelfelt og gangveg.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Renovasjonsanlegg (1550)

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)

Forretning/kontor/industri (1811)

Kontor/industri (1830)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Gang- og sykkelveg (2015)

Gangveg (2016)

Sykkelanlegg (2017)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR

Postadresse:

ORGNVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 7

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

Friområde (3040)

Park (3050)

HENSYNSSONER

Frisikt (H140)

BESTEMMELSESMRÅDE

Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #1

Bestemmelsesområde for takform #2

Bestemmelsesområde for åpning mellom bygg #3

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Støy

Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende støygrenser gitt i grenseverdiene i tabell 2 av Klima- og miljødepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T- 1442/2021. Støy

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak innen områdene for bebyggelse og anlegg skal det følge detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, opparbeidelse og møblering av fellesareal med leke- og oppholdsplass, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, interne tilkomst- og gangveger i tillegg til stigningsforhold for disse utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, oppstillingsplasser for bil og sykkel, gjesteparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, løsninger for lokal håndtering av overvann og snøopplag samt hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

Planen skal vise fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

3.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

3.4 Energianlegg

Nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet. Plassering skal skje i henhold til «Generelle krav til plassering av nye nettstasjoner i Tensio TS sitt konsesjonsområde.»

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Innen BB1 skal det være blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Under grunnen tillates etablert parkeringskjeller med nedkjøringsrampe.

Det tillates ikke bebyggelse innen BB2 og BB3.

4.1.1 Utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Markterrasser, balkonger og karnapper kan krages ut inntil 2,8 meter utenfor byggegrensene innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Sykkelskur med maksimal byggehøyde 2,5 meter kan plassert utenfor byggegrenser så lenge det skjer innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Nevnte utvidelser tillates ikke langs Granåsvegen mot o_SKV.

Ramper for adkomst til inngangsparti tillates etablert utenfor viste byggegrenser innenfor areal avsatt til boligbebyggelse.

Byggehøyder skal ikke overstige koter vist i plankartet. **For Bygg H tillates at inntil 60% av bygget kan ha maksimum byggehøyde kote 116,3.**

Tekniske installasjoner på tak kan ha maksimum høyde på 1,5 meter over viste kotehøyde og et areal på maksimum 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Bygg G og H skal ha flate tak. Innen bestemmelsesområde #2 tillates flatt tak eller saltak.

Resten av bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel minimum 17 grader og maksimum 30 grader. Bebyggelsens fasade langs Granåsvegen, mot o_SKV, skal ha maksimum gesimshøyde kote 112,5.

På inntil 35 % av fasaden mot Granåsvegen, mot o_SKV, tillates takoppbygg med gesimshøyde inntil 1,0 meter under byggehøyde angitt på plankart. Det tillates takterrasser der rekkverk er trukket inn 1 meter fra fasadelivet. Rekkverk kan ha høyde inntil 1,5 meter over gesims.

Det tillates ikke etablert svalganger i fasader mot Granåsvegen, Teglverket eller mot f_SKV.

I Bygg A og/eller Bygg B skal det mellom Granåsvegen og uterom sør for nevnte bebyggelse etableres åpning i bygningsrekken med minimum 4,0 meter bredde på bakkeplan. ~~I Bygg C og/eller Bygg D etableres adkomst mellom Teglverket og uterom øst for nevnte bebyggelse. Adkomsten skal ha minimum 4,0 meter bredde på bakkeplan og være tilgjengelig for rullestolbrukere.~~

Bebyggelsen skal ha variasjon i volum og materialbruk. Det skal benyttes materiale- og fargebruk med varme jordfarger eller naturlige trefarger som hensyntar omkringliggende bygningsmiljø. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmoniserer med hverandre. Fasaden skal ha tegl eller puss som hovedmateriale.

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

Terrenget vest for Bygg D skal ha et lengdefall nordover på minimum 3% og sammen med tilleggende areal ha terrengform for å ivareta funksjon som flomveg.

4.1.2 Utnyttning

Grad av utnyttning innen BB1 skal ikke overstige %BYA = 44 %.

Innenfor området BB1 skal det etableres minimum 110 boenheter. Ved trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse.

Bebyggelsen skal ha variert boligsammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene skal være mindre enn 45 m² BRA og minimum 40 % av boenhetene skal være større enn 50 m² BRA. Minimum 10 % skal være fireroms eller større. Det tillates maksimum 10 % ettroms leiligheter.

4.1.3 Støytiltak boliger

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Det tillates etablering av boliger i nedre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå Lden \leq 55 dB der soverom kan plasseres, og tilgang til egnet uteplass med lydnivå Lden \leq 55 dB.

Det tillates etablering av boliger i øvre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå Lden \leq 55 dB der minst ett soverom skal plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støynivå Lden \leq 55 dB.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon på at kravene til støy er oppfylt.

4.1.4 Parkering og tilkomst

BB1 skal ha adkomst fra Granåsvegen.

Det skal etableres minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 3,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet eventuelt pr. 70 m² BRA boligbebyggelse.

Parkeringsplass for bil skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg under terreng. Det **kan** etableres maksimalt to parkeringsplasser for bil på terreng. **Det skal etableres minst en parkeringsplass for personer med funksjonsnedsettelse på terreng.** Minimum 60 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak. Det skal tilrettelegges for minimum 5 % transport- eller familiesykler.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne.

4.1.5 Uteoppholdsareal

Ubebyggt areal innenfor BB1 og BB3 skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal for boligene i planområdet.

Uteoppholdsplassene og lekeareal skal plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Der uteoppholdsareal etableres over parkeringsdekke skal det være gjennomsnittlig 0,5 meter jordoverdekning over drenerende masser.

Det skal settes av minimum 50 m² til uteopphold pr. boenhet hvorav minst halvparten skal opparbeides til felles lek og opphold.

4.2 Renovasjonsanlegg

Boliger innen BB1 skal tilknyttes avfallssuganlegg. Nedkast for avfallssug skal etableres med maksimum 50 meters avstand fra inngangene til bebyggelsen.

Innen **offentlig returpunkt o_BRE** skal det etableres bunntømte nedgravde containere.

4.3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Garasjeanlegget f_BG skal være felles for beboerne innen BB1.

Arealet skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, heisanlegg, avfallsrom, ski- og sykkelrom og andre fellesrom.

4.4 Forretning/kontor/industri

Innen F/K/I skal bebyggelsen plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Maksimum høyde skal være 9,5 meter målt fra grunnens planerte nivå.

4.5 Kontor/industri

Innen K/I tillates etablert støttemur med maksimum høyde 1,5 meter mot offentlig

samferdselsanlegg.

Det tillates ikke bebyggelse innen K/I.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Veg vist som o_SKV₁ og o_SKV₂ er offentlig kjøreveger og skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen.

Veg vist som f_SKV₁ er felles kjøreveg for følgende gnr. innen bnr. 51: 137, 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290, 305.

Veg vist som f_SKV₂ er felles kjøreveg for beboerne innen BB₁. Arealet skal benyttes som adkomster til BB₁ og BB₃ samt som vendehammer i forbindelse med tømning av o_BRE, tilgang til nettstasjoner og adkomster til F/K/I.

Gangveg vist som f_SGG er felles gangveg for beboerne innen BB₁

Innen f_SKV₁ kan det etableres anlegg i grunnen for nødvendig fordrøyning av overflatevann fra boligområdet BB₁.

5.2 Fortau, sykkelanlegg og gangveg

Fortau vist som f_SF er felles fortau for følgende gnr. innen bnr. 51: 137, 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290, 305. Fortauet skal opparbeides med minimum 2,0 meters bredde.

Ved planting av trær innen o_SVG skal det innen offentlig sykkelanlegg og fortau benyttes rotvennlig forsterkningslag.

5.3 Annen vegggrunn – grøntareal

Annen offentlig vegggrunn, grøntareal (o_SVG), langs Granåsvegen er offentlig areal og skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen. Det tillates etablert belysning, og teknisk infrastruktur som nedgraves innenfor arealet. Arealene skal **beplantes med trær** og tilsås etter ferdigstillelse.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde

Arealene o_GF skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg.

6.2 Park

Området o_GP skal opparbeides som et parkområde i sammenheng med arealer nord for området.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsoner (H140).

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDE

8.1 Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #1

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen for endring av gang- og sykkelanlegg langs Granåsvegen.

Området tillates tilrettelagt med sti for å ivareta framkommelighet for myke trafikanter i anleggsfasen. I området tillates varige terrengendringer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.

Tiltak innen midlertidig anleggsområde skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundamenter / kjeller og andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Når tiltaket er ferdig bygd, opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene skal istandsettes og gå tilbake til det underliggende reguleringsformålet. Kommunens administrasjon delegeres myndighet til å foreta slik justeringen i planregisteret.

8.2 Bestemmelsesområde for takform #2

Innen bestemmelsesområde #2 tillates flatt tak eller saltak.

8.3 Bestemmelsesområde for åpning mellom bygg #3

I Bygg C og/eller Bygg D etableres adkomst mellom Teglverket og uterom øst for nevnte bebyggelse. Adkomsten skal ha minimum 4,0 meter bredde på bakkeplan og være tilgjengelig for rullestolbrukere.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, trafiksikker framkommelighet for skolebarn, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, sist endret 27.09.2022, tilfredsstillende. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

9.2 Renovasjon, vann- og avløp, trafikk og utomhusplan

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Overvann skal ledes frem til nærmeste resipient. Bygninger og terreng skal utformes slik at naturlige flomveger bevares eller etableres, og at sikkerhet mot overvannsflom ivaretas.

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

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjon. Det skal anlegges midlertidige renovasjonsanlegg på bakkenivå inntil avfallssugterminal med tilhørende rørsystem er bygd ut innen r20100026 Brøset eller r20210042 Del av Brøset med tilliggende veger. Midlertidig renovasjonsløsning skal teknisk plangodkjennes før igangsettingstillatelse.

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg og offentlig grønnstruktur skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for disse tiltakene.

9.3 Riving av bygg

Med søknad om tillatelse til riving av bygg skal det legges frem daterte foto av eksteriøret av eksisterende bygg. Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter.

9.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i

byggeperioden.

9.5 Forurensing i grunnen

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, 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.

9.6 Belysningsplan

Det skal foreligge en belysningsplan for alle de offentlige trafikkområdene. Belysningsplanen skal være i tråd med Trondheim kommune sin veglysnorm.

9.7 Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger i BB1.

9.8. Klimagassberegning.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge klimagassberegning som viser utslipp av klimagasser i anleggsfasen, som følge av arealbruksendringer, og ved tiltak for hele bygningens livsløp.

I klimagassberegningen skal benyttes miljødirektoratet regneverktøy for arealbruksendringer og NS 3720.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse til **boliger innen BB1**.

10.2 Felles samferdselsarealer

Felles kjøreveg f_SKV1, f_SKV2, felles fortau f_SF og felles gangveg f_SGG skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1.

10.3 Felles uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og etablering av plener.

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