

DETALJREGULERING AV OVERVIK B6 SØR

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.03.2024
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norgeshus AS, datert 04.12.2023, senest endret <dato>.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er boligbebyggelse med god kvalitet. Hensynet til det historiske gårdstunet for Overvik Hovedgård har vært førende for planen med bestemmelser.

Området reguleres til:

§12-5 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse B (1110)
- Uteoppholdsareal UTE (1600)

§12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg KV (2011)
- Fortau FO (2012)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT (2019)

§12-5 nr. 3 – Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (3002)
- Turveg TV (3031)

§ 12-6 Hensynssoner

- Sikringssone – frisikt (H140_1 og _2)
- Sikringssone med særlig angitte hensyn
 - Bevaringssone kulturmiljø (H570)

§ 12-7 Bestemmelsesområder

- #1-3 - Utforming, Renovasjon
- #4 - Utforming, Parkeringskjeller

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Estetikk og kulturmiljø

Ny bebyggelse skal hensynta Overvik Hovedgård og tilpasses denne. Hovedmateriale skal være tre.

§ 3.2 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet, jf. Trondheim kommunes VA-norm.

VA-rammeplan utarbeidet av Structor AS, datert 10.11.2023, skal være retningsgivende for løsninger innenfor planområdet. Det skal benyttes naturbaserte løsninger. Nedgravde fordrøyningsanlegg tillates.

§ 3.3 Avfallshåndtering

Ny bebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg for Overvik. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune. Plassering av nedkast skal være innenfor et av bestemmelsesområdene, #1-3. Det skal etableres ett nedkast for avfallssug innenfor området. Avstand til bygningers utgangsdør skal være i samsvar med krav i byggteknisk forskrift, og fremgå av utomhusplan ved søknad om tiltak.

Det tillates midlertidige løsninger innenfor området, frem til avfallssug er etablert. Midlertidige løsninger skal benytte bunntømte nedgravde containere. Midlertidige løsninger skal etableres ved ett avfallspunkt innenfor området. Det skal etableres innenfor et av bestemmelsesområdene, #1-3.

Eventuelle midlertidige så vel som permanente løsninger skal vises i utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

§ 3.4 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor planområdet. Nettstasjon skal være tilgjengelig fra kjøreveg eller kjørbare gangveg. Plassering skal godkjennes av netteier ved søknad om tiltak.

§ 3.5 Atkomst

Atkomst til B skal skje via f_KV1 og f_KV2. Det er tillatt å etablere adkomst til boliger fra f_KV1 og f_KV2.

Atkomst til parkeringskjeller skal skje fra f_KV2. Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller skal løses innenfor areal avsatt til boligformål B.

§ 3.6 Parkering for bil og sykkel

Det tillates etablert maksimalt 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet. Bilparkering skal løses i kjeller. I parkeringsanlegget skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

Det tillates maks 15 % bakkeparkering. Dette skal være tilgjengelige for gjester/bildeling. Dette tillates innenfor f_AVT. Der formålet er for smalt for kantparkering tillates deler av parkeringen innenfor B.

Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser for elsykkel/sykkel per boenhet med mulighet for lading ved bolig eller i parkeringskjeller. Minst 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for transportsykler.

§ 3.7 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge en overordnet plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, evt. Støyskjermer, avfallsanlegg og overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg/flomsikring.

Eventuelle midlertidige løsninger skal vises.

§ 3.8 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer $L_{den} > 65$ dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

§ 3.9 Bygge- og anleggsstøy

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

§ 3.10 Jordressursen

Jordressursen (det vil si både A- og B-sjiktet) skal ivaretas i henhold til matjordplan.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til bolig med tilhørende utearealer, nettstasjon, renovasjonsanlegg, parkering med tilhørende funksjoner. Fordrøyningsanlegg tillates innenfor feltene.

§ 4.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Balkonger, trapper, og utvendige boder tillates etablert inntil 1,0 m utenfor byggegrense, så lenge de ikke er til hinder for sikt eller fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Nettstasjon, støyskjermer, støttemurer, terrasser og åpne overbygde areal, som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrense, så lenge de ikke er til hinder for sikt eller fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

§ 4.3 Utnyttelsesgrad

Bebygd areal BYA innenfor planområdet/innenfor felt B skal ikke overstige 50 prosent BYA.

Det skal være minimum 4 boenheter per daa innenfor felt B.

Det tillates småhus som er frittstående eller i kjede. Flermannsboliger tillates.

§ 4.4 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 10,5 meter. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 8,5 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

På flatt tak tillates inntil 30 prosent av takflaten kan bebygges som hagestue, pergola, bod, og trapperom. Denne kan bebygges med maks høyde på 3,2 meter over tillatt gesimshøyde.

§ 4.5 Utforming av bebyggelsen

Boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

§ 4.6 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides uteoppholdsareal i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Uterom og lekeplasser kan etableres på tak over parkeringskjeller og på takhager. Uteromsareal på parkeringsdekke og takhager kan medregnes i uteromregnskapet.

Inntil 25 % av uteromskravet kan dekkes i tilgrensende offentlige nærmiljøanlegg og grønnstruktur, inkludert arealer avsatt til LNF.

Uterom skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at det kan brukes i alle årstider. Det skal være soner for lek, aktivitet og opphold. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter prinsipper gitt i landskapsplan og utomhusplanen.

Det skal sikres snarveger fra intern adkomstveg ut til felles uteoppholdsarealer og fremtidig turveg sørøst for boligformål B.

§ 4.7 Felles uteoppholdsareal (f_UTE)

Uteoppholdsarealet skal være felles uterom for beboerne innenfor felt B. Det skal opparbeides med tanke på helårsbruk og i henhold til godkjent landskapsplan.

Det tillates teknisk anlegg som regnbed, fordrøyningsanlegg, kulverter og kummer. Disse skal tilstrebes å legges under bakken

Det er ikke tillatt med store inngrep eller installasjoner over eller under bakken, uten at dette er forelagt fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjennelse.

Uteoppholdsarealet skal skjermes mot Presthusvegen. Det tillates uformet som gjerde, eller støyskjerm.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Kjøreveg (f_KV1-2) og fortau (o_FO1) skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.2 Kjøreveg (KV)

f_KV1-2 er felles for boligene innenfor planområdet. o_KV3 er offentlig veg.

f_KV1-2 skal opparbeides med fast dekke.

Motorisert ferdsel skal være begrenset. Adkomstvegene (f_KV1-2) skal utformes slik at det betjener boligene og kan benyttes til nødvendig drift, utrykningskjøretøy med tilhørende

oppstillingsplasser, tilbringertjeneste/flyttelass etc., og med snumuligheter dimensjonert for personbil.

§ 5.3 Fortau (FO)

o_FO1 skal opparbeides med fast dekke.

§ 5.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_AVT og o_AVT)

Annen veggrunn teknisk anlegg (f_AVT) skal være felles for alle boliger innenfor felt B. Det tillates etablert nedgravde avfallscontainere, parkering og fordrøyningsanlegg for regnvann innenfor formålet. Areal som ikke brukes til tekniske installasjoner over bakken skal beplantes.

Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT) skal være offentlig areal tilhørende Trondheim kommune. Arealet skal brukes til skjæringer, fyllinger og grøfter, samt teknisk infrastruktur. Areal som ikke brukes til tekniske installasjoner over bakken tillates beplantes.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Blå/grønnstruktur

Blå/grønnstruktur skal være offentlig grøntareal. Det tillates ikke vegetasjon som kommer i konflikt med siktsoner og flomsikringstiltak.

Det tillates nettstasjon, rørføringer under bakken for avfallssug, kulvert for bekk, og andre nødvendige tiltak for flomsikring innenfor formålet.

Det tillates snølagring fra tiliggende vegarealer innenfor området.

§6.2 Turveg

Midlertidig turveg skal beholdes, som vist på plankart. Denne skal være offentlig.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sikringssone frisikt (H140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

§ 7.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Alle søknadspliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor angitte hensynssone, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning.

§ 8 Bestemmelsesområder

§ 8.1 Bestemmelsesområder - #1-3 Renovasjon

Innenfor et av bestemmelsesområdene tillates det etablert renovasjonsanlegg, som beskrevet i § 3.3

§ 8.2 Bestemmelsesområde - # 4 Parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområde tillates det etablert parkeringskjeller. BYA/BRA under bakken skal ikke medregnes i arealberegning.

Jordoverdekning på parkeringskjeller må være minimum 40 cm og være egnet for beplantning.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Kjøreveg

- Fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrunn skal opparbeides senest samtidig med tilliggende kjøreveger.
- f_KV1-2 kan bygges trinnvis.

§ 9.2 Fortau

- o_FO1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B.

§ 9.3 Tekniske planer og opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Tekniske planer for veg, vann og avløp, samt avfallshåndtering for så vel permanent som midlertidig bruk, skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Avfallsløsningen til boliger innenfor planområdet skal på sikt tilknyttes stasjonært sentralt avfallsuganlegg. Dette når nødvendige tekniske anlegg føres frem til planområdet.

Nødvendige tekniske anlegg – herunder veg, vann og avløp, fordrøyning, og elektrisitet - skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Anleggene skal være i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.

Frem til nødvendige tekniske anlegg er etablert opp til planområdet tillates det midlertidige løsninger, i henhold til § 3.3. Før det kan gis brukstillatelse skal midlertidig løsning være etablert i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 9.4 Felles grønt

f_UTE og felles uterom skal opparbeides i henhold til landskapsplan og utomhusplan. Før det kan gis brukstillatelse skal løsningen være etablert i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.

Lysthus/grillhus skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan. Før det kan gis brukstillatelse, til den 15. boligen innenfor B, skal løsningen være etablert i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 9.5 Skole og barnehage

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet kan gis.

§ 9.6 Plan for disponering av matjord og overskuddsmasser

Det skal utarbeides en plan for disponering av jordressursen fra veganlegg og boligtomter. Denne skal følge første søknad om tiltak for vegger eller bebyggelse.

Jordressursen skal ikke flyttes før IG er gitt for tiltak på dyrkamark innenfor planområdet. Kommunens landbruksforvaltning skal godkjenne matjordplanen før IG gis.

Bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt og sluttrapport er gjennomgått skal foreligge før ferdigattest kan gis.

§ 9.7 Miljøoppfølgingsprogram

Ved utarbeidelse av rammesøknader skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

«Miljøprogram for Overvik B6 Sør», Norges hus 2023, skal ligge til grunn for MOP og påfølgende miljøoppfølgingsplaner. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse.

§ 9.8 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring.

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeid i byggeperioden. I prosjekteringen skal det tas hensyn til de forhold som fremgår av geoteknisk vurdering av planen, Dr. Techn. Olav Olsen, rapport nr 13927-00-RIG-N-001.

§ 9.9 Fremmede arter

Fremmede arter skal håndteres i bygge- og anleggsfasen, og ved flytting av matjord. Det skal sikres og deponeres så spredning unngås.

§ 9.10 Bekkelukking og flomveger

Det tillates midlertidige løsninger for bekk og flomveg frem til ny flomveg 1, i Områdeplan for Overvik, er opparbeidet. Midlertidig og permanent løsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

Godkjent løsning skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B.

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