



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140038

Arkivsak:14/8156

Byåsveien 162, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.01.2016

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 regulering på grunnen og plankart 2 regulering under grunnen, merket pka ARKITEKTER, datert 26.09.2014 og senest endret 01.09.2015.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- bolig/forretning/næring/tjenesteyting, B/F/N/T. A, B, C.
- uteoppholdsareal, f_Ute

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- kjøreveg, o_KV1, f_KV1, f_KV2
- fortau, o_Fortau, f_Fortau
- torg, f_Torg
- sykkelveg, o_Sykelveg
- gang-/sykkelveg, o_GS
- annen veggrunn- grøntareal, o_AVG, f_AVG
- parkeringsplasser, f_P1, f_P2
- parkeringsanlegg under bakkenivå, f_Parkeringsanlegg

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f_ skal være felles for alle formål innenfor planområdet.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, vann, avløp og avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger. Endelig plassering skal skje i samråd med Trondheim kommune. Avfallshåndtering for næring skal håndteres innenfor bygningene.

Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøying av overvann og frisisiktsoner ved avkjørsler.

3.3 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge en detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser og oppholdsareal.

3.4 Fjernvarme

Utbyggingen skal forberedes for tilknytning til fjernvarme.

3.5 Arkeologiske funn

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre relevante funn oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og fylkeskommunen underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG- BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Formål

Området skal benyttes til kombinert formål bolig, forretning, næring og tjenesteyting.

4.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet og innenfor de viste byggegrenser.

4.1.3 Utnyttelse

Den totale utnyttelsen innenfor byggeområdene skal ikke overstige 7800 m² BRA.

Den totale utnyttelsen innenfor boligbebyggelsen, fra 2.et. - 5.et., skal ikke overstige 4500 m² BRA.

Den totale utnyttelsen innenfor arealet avsatt til forretning, næring og tjenesteyting skal ikke overstige 2 000 m² BRA.

Åpent overdekket areal, nedkjøringsramper og parkering på terreng utgjør 1300 m².

Parkeringskjeller og annet areal under bakken skal ikke inkluderes i BRA.

4.1.4 Høyder

Planlagt bebyggelse skal oppføres innenfor de maksimale gesimshøydene som er angitt på plankartet. Det tillates at tekniske installasjoner, heis- og takoppbygg for trapp til tak overskrider maks. gesimshøyde med 2,5 meter.

4.1.5 Parkering

Parkeringskjeller, boder og tekniske rom tillates etablert i kjeller i to plan under bakkenivå.

Det tillates etablert fire parkeringsplasser på f_P1, under formål kombinert bolig, forretning, næring, tjenesteyting.

Det tillates etablert 19 parkeringsplasser på f_P2, under formål kombinert bolig, forretning, næring, tjenesteyting.

Det tillates etablert 20 sykkelparkeringsplasser for forretning, næring og tjenesteyting i f_AVG, langs f_Torg.

Det skal etableres minst 1,2 parkeringsplass for bil pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelsehemmede. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges slik at det enkelt kan etableres lader for motorvogn.

Det tillates etablert to parkeringsplasser for sykkel pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet. Den ene plasseres i kjeller.

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det foreligge en parkeringsplan for hver etasje, som redegjør for utbyggingsareal for utbyggingsformål, antall parkeringsplasser for biler og sykler, herunder det nødvendige antall parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse. Det anlegges to HC-plasser på U1 og fire HC-plasser på U2

4.1.6 Utforming

Bebyggelsen skal ha tre som hovedmaterial i fasadene. I bygning B mot øst skal det være en spalte på min 8 meter i 4. etasje.

Det tillates mindre tekniske rom/installasjoner på takene som skal utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket for øvrig, både i valg av materialer og volumoppbygging.

4.1.7 Uteopphold

Det skal etableres felles utearealer til boligene på dekke over bebyggelsens 1. etasje og på terreng innenfor f_Ute.

Det tillates etablering av forstøtningsmurer, trapper, ramper, gangveg og terrengoppfylling i f_Ute.

4.1.7 Gangsone

Det etableres f_Fortau nord for f_KV1 som sikres med gjerde mot varemottaket.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Innenfor areal avsatt til kjøreveg o_KV1, f_KV1 og f_KV2, kan det anlegges kjørebane, sykkelfelt, gateparkering, rabatter og beplantning i henhold til godkjent utomhusplan.

5.2 Sykkelveg

Sykkelfelt, o_Sykkelveg, skal etableres langs Byåsveien. Sykkelfeltet skal være med bredde 2.5 m.

5.3 Parkering

Det tillates etablert inntil åtte parkeringsplasser, f_P1, på bakkeplan for felles bruk for boliger og næringsdel.

Det tillates etablert inntil 29 parkeringsplasser, f_P2, på bakkeplan for næringsdelen.

Det tillates etablert inntil 10 parkeringsplasser, f_P2, på bakkeplan for boligene.

Det tillates etablert parkeringsanlegg (2080) på to plan under bakkenivå for bolig/ forretning/ næring/ tjenesteyting.

5.4 Torg

Innenfor angitte område f_Torg, er det tillatt med gjennomkjøring.

5.5 Annen veggrunn

Områder avsatt til annen veggrunn, o_AVG og f_AVG, skal opparbeides parkmessig og med

sykkelparkering sør for f_Torg. Langs Byåsveien og Havstadvegen skal det plantes trær. Utomhusplanen skal vise beplantning, møblering og gangsoner.

§ 6 HENSYNSONER

6.1 Frisiktsone

Innenfor angitte sone på plankartet skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0.5 meter over tilstøtende veg.

§ 7 MILJØBESTEMMELSER

7.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter og særlige hensyn til sikker skolevei er ivaretatt. 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 Miljøverdepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012 legges til grunn.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Kjøreveg

Kjøreveg o_KV2, f_KV1, f_KV2 og f_Torg skal være ferdig opparbeidet i sin helhet før det gis ferdigattest for nye boliger.

8.2 Fortau

o_Fortau og f_Fortau skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

8.3 Gang- og sykkelveg

o_Sykkelveg og skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

8.4 Uteoppholdsareal

f_Ute og uteoppholdsareal på dekke over 1. etasje skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter og særlige hensyn til sikker skolevei er ivaretatt.

8.5 Nettstasjon

Nettstasjon må være i drift før det gis ferdigattest for nye boliger på planområdet. Plassering av ny stasjon skal avklares med TrønderEnergi AS.

8.6 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet må være dokumentert før det gis igangsettingstillatelse.