



Lade Allé 73, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.10.2017
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på og under grunnen merket JST ARKITEKTER AS og Plansmia AS, datert 30.09.2015, sist endret 4.5.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Garasjeanlegg for bebyggelse (1119)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Gang-/ sykkelveg (2015)

Gangveg (2016)

Sykkelveg (2017)

Annen veggrunn, grøntareal (2019)

Kollektivholdeplass/bussholdeplass (2073)

HENSYNSSONER

Sikringssone – frisikt (140)

Hensynssone landskap (550)

BESTEMMELSESONRÅDER

1 Uteoppholdsarealer på bakke

2 Felles gangveg

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg over og under bakken. Eksisterende bebyggelse skal rives.

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Detaljer for utforming av bebyggelse og anlegg over og under grunnen tas i søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.2 Avkjørsler

Avkjørsel til parkeringskjeller er vist på plankartet.

Avkjøring til varelevering og utrykningskjøretøy skal etableres innenfor bestemmelsesområde #2 med nedsenket kantstein. Plan for opparbeidelse av avkjørsler skal godkjennes av kommunen.

§ 3.3 Støytiltak

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene satt i T-1442/2012, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Lydnivået på innendørs og utendørs oppholdsareal samt private balkonger og takterrasser skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Hver boenhet skal ha minimum ett soverom og oppholdsrom mot stille side med tilstrekkelig luftemulighet.

§ 3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det legges ved detaljert og høydesatt plan i målestokk min. 1:500 for boligområdet. Planen skal vise bebyggelsens plassering, forstøtningsmurer, vegger, den gjennomgående gangvegen midt i boligområdet, parkering for sykler på bakkenivå, plassering og utforming av lekeplasser, felles og private oppholdsareal, møblering, beplantning, fallforhold og materialbruk. Det skal utarbeides et helhetlig program for håndtering av skilting, postkasser og utebelysning i området.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Formål

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg over og under bakken. Bygg F skal benyttes til fellesfunksjonen forsamlingslokale og henvende seg til felles uteoppholdsarealer.

§ 4.2 Grad av utnyttning

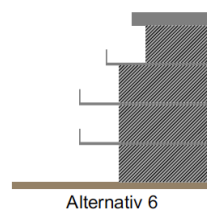
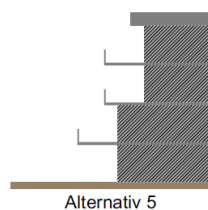
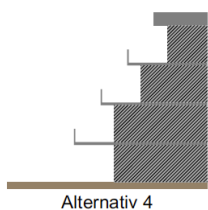
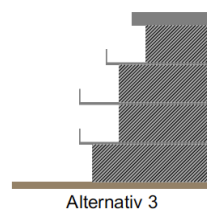
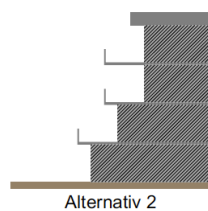
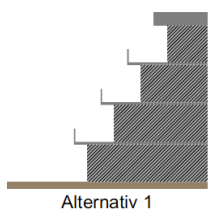
Grad av utnyttning skal være minimum 80 % (5938 m²) BRA og maks 125 % (9278 m²) BRA over terreng. Ved full utbygging skal det være minimum seks boliger per dekar. Ved trinnvis utbygging skal det dokumenteres hvordan minimumskravet til seks boliger per dekar kan oppfylles innenfor planområdet. Arealer under terreng unntas fra beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Areal under terreng skal benyttes til parkeringskjeller, boder, avfallsrom, tekniske rom og lignende. Detaljert plan for p-løsning skal følge søknad om tillatelse til byggetiltak.

Det tillates sykkelboder og andre lette konstruksjoner i felles uterom med til sammen 50 m² BRA, som medregnes i utnyttelsen. Bygg F skal etableres med minimum 50 m² BRA.

§ 4.3 Plassering av bebyggelse og anlegg over grunnen

Bebyggelsen over terreng skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal terrasseres inn mot felles uterom, i tråd med følgende alternativer:



Det skal være minst to åpninger i bebyggelsen på 3 meters bredde og 4,5 meters høyde mot nordøst for visuell kontakt for gående og syklende langs Lade allé inn til uterommene for boligene.

Det er ikke tillatt med takterrasser med unntak av bygg G. Tak på bebyggelsen på plan 3 mellom bygg A-E kan benyttes til takterrasser/takhager. Takterrasser skal utformes slik at det gir minst mulig innsyn til de private uteoppholdsarealene.

Maks høyde på støttemur mot den langsgående gang- og sykkelvegen som ligger sør, sør-vest for planområdet; Julian Holms veg, er 1 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Nedkjøringsrampe for bil skal utformes som en integrert del av tilhørende anlegg. Nedkjøring til parkeringskjeller tillates overbygd med bolig fra og med andre etasje. Det skal etableres sikring rundt nedkjøringsrampen.

Nedkast til avfallssug tillates plassert utenfor byggegrensa, og skal plasseres maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør.

Det tillates oppføring av støttemur med maks høyde en meter mot den langsgående gang- og sykkelvegen som ligger sør, sør-vest for planområdet. Muren plasseres minst en meter inn på egen tomt av hensyn til areal for snøopplag langs gang- og sykkelveg. Rekkverk over støttemuren må være transparent på minst 50 % av murens lengde. Det skal etableres minst en gangadkomst i muren fra Julian Holms veg.

§ 4.4 Plassering av bebyggelse og anlegg under grunnen

Parkeringskjeller skal opparbeides under grunnen og tillates plassert innenfor formålet.

§ 4.5 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens maksimale byggehøyder skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Bygg A-E:

Heishus tillates inntil 1,5 meter over regulert byggehøyde. De skal være tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk, utgjøre maks 15 m² av tilhørende takflate og etableres med en minimumsavstand på 1,5 meter fra gesims.

Bygg G:

Heis- og trappehus tillates inntil 3,5 meter over regulert byggehøyde, og kan være på inntil 40 m².

Øvrige tekniske installasjoner som ventilasjonshetter, piper, gelender og støyskjerming av uterom på tak tillates med maksimal høyde 1,2 meter over regulert høyde, og skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra fasadeliv, rekkverk minimum 1 meter fra fasadeliv. Kantsikring og støyskjerming på tak skal være transparente av hensyn til landskapsilhuetten og fjernvirkning.

§ 4.6 Boligkvalitet

Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord, øst eller nordøst eller mot Lade allé. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse, felles privat takterrasse eller hage. Det tillates ikke svalganger.

§ 4.7 Boligtyper

Området skal ha en variert boligsammensetning. Maks 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms eller toroms leiligheter, maksimal 10 % av boligene i planområdet tillates som ettromsleiligheter. Minimum 20 % skal være fireroms leiligheter eller større.

§ 4.8 Uteoppholdsareal

Kravet til uteoppholdsareal er minst 50 m² uteareal per 100 m² BRA eller per boenhet, hvorav minst halvparten skal være felles. Det skal etableres gjennomgående gangforbindelse gjennom boligområdet til Lade allé, som en videreføring av gangvegen regulert i detaljreguleringsplanen for Lade allé 71, planid r20140014 og mot gangfelt over Lade allé i øst. Gangvegen skal være minst 3 meter bred og dimensjoneres slik at den tåler belastning av utrykningskjøretøy.

Felles uteoppholdsarealer skal være felles for boenhetene innenfor planområdet, opparbeides og tilrettelegges for bruk for alle aldersgrupper. Lekeplass for småbarn skal plasseres med gode solforhold og etableres maksimalt 50 meter fra utgangen til bolig.

§ 4.9 Parkering

Parkeringsdekning er satt til minimum 0,5 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet eller per 70m² BRA bolig. Alle parkeringsplasser for bil og minst 70 % av sykkelparkeringsplasser skal dekkes i parkeringskjelleren. Minst 5 % av p-plassene for bil skal være universelt utformet. Det skal tilrettelegges for ladestasjoner for el-bil. Varebil og tilbringertjeneste skal ha tilgang til parkeringskjeller.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Gang-/sykkelveg, annen veggrunn-grøntareal og kollektivholdeplass

Gang- og sykkelveger, annen veggrunn og kollektivholdeplass skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet. Innenfor arealformålet annen veggrunn-grøntareal skal det opparbeides grønt og med trerekke der dette ikke er til hinder for sikt, det tillates også etablering av teknisk infrastruktur.

§ 5.2 Kjøreveg

Kjørevegen skal være offentlig og opparbeides som vist i plankartet.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone, frisikt

I frisiktsoner ved utkjøringer fra p-kjeller og avkjøring for utrykningskjøretøy og vareleveranse, skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 6.2 Hensynssone landskap

Langs Lade allé skal eksisterende rekke av lindetrær og søyleosp bestå. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny vegetasjon i samråd med kommunen.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområde # 1 uteoppholdsarealer på bakke

Arealet innenfor bestemmelsesområdet skal være uteoppholdsareal på bakken felles for alle boligene innenfor planområdet. Det skal etableres en gjennomgående gangveg innenfor området som videreføres ut i Lade allé via bestemmelsesområde #2. For å sikre muligheten for etablering av variert vegetasjon, må det være minst en meter masseoverdekning på taket av parkeringskjeller utenom gangarealene. Utomhusplan skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller vil bli ivaretatt.

§ 7.2 Bestemmelsesområde # 2 felles gangveg

Innenfor bestemmelsesområdet skal den gjennomgående gangvegen i boligområdet videreføres via bestemmelsesområde #1 og ut i gang- og sykkelvegssystemet i Lade allé. Selve gangvegen gjennom boligområdet skal opparbeides i minst 3 meters bredde, og inkl. tilleggsareal totalt minimum 4 meter bredt gangområde. Gangområdet kan ikke overbygges og skal også benyttes

som atkomst for utrykningskjøretøy og vareleveranse.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inkl. hensynssone landskap

Gangveg, sykkelveg, busslomme og kjøreveg med tilhørende grøntareal og trerekke langs Lade allé og tilgrensende gang- og sykkelveger mellom Lade allé og Julianus Holms veg, som vist i områdeplanen R20100059, skal være ferdig opparbeidet i detaljplanområdet lengde før det gis ferdigattest for boligbebyggelse.

Det skal etableres gatebelysning og trebeplantning langs gangveger og sykkelveger som grenser til Lade allé 73. Felles detaljert plan for offentlige samferdselsanlegg med grøntareal for Lade allé vist i områdeplanen R20100059 skal godkjennes av Trondheim kommune.

Det skal etableres fortau på minst 2,5 meters bredde inn mellom boligområdet og opparbeidet kjøreveg Lade allé utenfor områdeplanen R20100059, før det gis ferdigattest for boligbebyggelse. Adkomst for varelevering og utrykningskjøretøy for Lade allé 73 skal være etablert før brukstillatelse.

§ 8.2 Vann og avløp

Før det gis ferdigattest for bygningene, skal vann- og avløpsnettene være opparbeidet og i samsvar med godkjent rammeplan for VA, inkl. separering av vann og avløp med ny trasé mellom B2 og B3 som vist i Områdeplan for Lade allé 55-73.

Spillvannledning fra Haakon VII's gate til lokalvegen mellom gnr/bnr 412/251 og 412/252 skal være etablert før ferdigattest kan gis for ny bebyggelse. VA-anlegget må godkjennes av kommunen før igangsettelse.

§ 8.3 Avfallssuganlegg

Boliger skal være tilknyttet stasjonært avfallssuganlegg før det kan gis brukstillatelse.

§ 8.4 Opparbeidelse av uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§ 8.5 Parkering

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende utbyggingstrinnet, som viser at parkeringsdekningen for alle biler og sykler under bakkenivå og for sykler på bakken er tilfredsstillende.

§ 8.6 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygg skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 8.7 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal også gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene

masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

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.

Riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy etc., samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For all istandsetting etter byggeplass, anleggstrafikk, kabel- og ledningsanlegg som berører offentlig veganlegg (fortau, gang-/sykkelveg) skal det søkes om teknisk plangodkjenning hos Trondheim kommune.

§ 8.8 Fotodokumentasjon

Eksisterende bygninger som forutsettes revet, skal fotograferes og dokumenteres i samsvar med byantikvarens retningslinjer.

§ 8.9 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse for byggearbeider gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.10 Nettstasjon

Eventuell nettstasjon skal utformes i samsvar med bygningsmassens form og materialbruk. Dersom det er mulig bør nettstasjon/ene integreres i bygningsmassen.

§ 8.11 Tilkobling til ny trafo

Bebyggelsen skal tilkobles ny trafo innen Lade allé 67 før brukstillatelse kan gis til boliger.

§ 8.12 Skolekapasitet

Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området.

§ 8.13 Barnehage

Før utbygging av nye boliger kan igangsettes, skal det være avklart med kommunen at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet. Dersom Trondheim kommune anser at det er behov for en barnehage i området kan det ikke gis ferdigattest for flere enn 400 boliger innenfor områdeplanen R20100059 før barnehagen i Lade allé 65 er etablert.

§ 8.14 Støytiltak

Støyskjermingstiltak skal være gjennomført i samsvar med anbefalingene i støyvurdering datert revidert 23.11.2016, utført av Brekke & Strand, før det gis brukstillatelse.

JURIDISK VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Støyvurdering datert revidert 23. november 2016, utført av Brekke & Strand.

Dato og signatur