



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140038

Arkivsak:14/8156

Byåsveien 162, detaljregulering Reguleringsbestemmelser Alternativ 1

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.1.2018

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 26.9.2014 og senest endret 19.01.2018.

§ 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, o_KV2, f_KV
- fortau, o_FT1, o_FT2, o_FT3, f_Fortau
- torg, f_Torg
- sykkelveg, o_SV1
- annen veggrunn- grøntareal, o_AVG, f_AVG
- parkeringsplasser, f_P
- 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 hele planområdet.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, skal være godkjent av Statens Vegvesen, og for vann, avløp, fordrøyning, overvannshåndtering og avfall av Trondheim kommune, før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

3.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for næring skal håndteres innenfor bygningene. Avfallshåndtering for boliger skal skje ved nedgravde containere. Containere og nedkast skal plasseres sentralt ved boligoppgang B, som vist på illustrasjonsplan. Renovasjonsbil skal kjøre inn fra Havstadvegen i sør og ut mot Byåsvegen i nord. Det er ikke tillatt for renovasjonsbil å snu eller rygge ved tømning av containere.

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 inkl. el-sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser og oppholdsareal.

3.4 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme. Nettstasjon tillates oppført innenfor bygningene.

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.

Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

Det tillates ikke forretning, næring og tjenesteyting over 1. etasje.

4.1.2 Plassering

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

4.1.3 Utnyttelse

Det skal være minimum 6 boliger pr. dekar innenfor reguleringsplanen.

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.

Det tillates inntil 1300 m² åpent overdekket areal, nedkjøringsramper og parkering på terreng.

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

4.1.4 Høyder

Planlagt bebyggelse skal oppføres innenfor de maksimale gesimshøydene som er angitt på

plankartet.

Det tillates takoppbygg for tekniske rom, trapp og heismaskinrom med maksimalt høyde 2,5 meter over gesims og med et areal på maksimalt 10 % av takflaten.

4.1.5 Parkering

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

All parkering for boliger skal etableres i parkeringskjeller.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser til sykkel per bolig. Minimum halvdelen av sykkelparkering til boliger, skal etableres innendørs.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene til bolig utformes slik at det er tilpasset bevegelseshemmede, og skal lokaliseres i nærhet til heis.

Det tillates etablert maksimalt 5 parkeringsplasser på bakkeplan, til formål gjesteparkering, forretning, næring og tjenesteyting. Minst 16 p-plasser av bakkeparkering skal plasseres innunder bygningen.

Minimum 5 % av bilparkeringsplasser til forretning, næring og tjenesteyting utformes slik at det er tilpasset bevegelseshemmede, og skal lokaliseres i nærheten av innganger.

Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur i parkeringskjeller, slik at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.

Det skal etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser for forretning, næring og tjenesteyting i f_Torg. Minst 8 p-plasser for el-sykler skal plasseres på bakkeplan innunder bygningen.

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.

4.1.7 Uteopphold

Det skal etableres felles utearealer til boligene på dekket over bebyggelsens 1. etasje og på terreng innenfor f_Ute. Dekket over bebyggelsens første etasje må være dimensjonert for kunne etablere et fullverdig uteareal, med en jordoverdekning på gjennomsnittlig 40 cm. Deler av dekket skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 80 cm, for at det skal være mulig å plante trær.

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

4.1.8 Gangsone

Det skal etableres f_Fortau nord for f_KV. Det skal ivaretas trafiksikkerhet for fortau mot varemottaket.

4.1.9 Støy

Alle boenheter skal ha en stille side ($L_{den} \leq 55$ dB) og minst ett soverom mot stille side.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2012 ($L_{den} \leq 55$ dB).

Boenheter i sone med støynivå over 55dB og inntil 70 dB på fasade, skal ha balansert ventilasjon.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Innenfor areal avsatt til kjøreveg o_KV1, o_KV2 og f_KV kan det kan etableres anlegg i henhold til godkjent utomhusplan.

5.2 Torg

Det kan tillates innkjøring på område angitt som f_Torg.

5.3 Annen veggrunn

Områder avsatt til annen veggrunn, o_AVG, f_AVG, skal opparbeides parkmessig. 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 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1 Takhage

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres ramper og trapper fra f_Ute til takhagen som er allment tilgjengelig. Takhagen skal være universelt utformet og skal opparbeides slik at det er inviterende i bruk for både aktivitet og opphold. Hele arealet kan regnes som uterom for boligene.

§ 8 MILJØBESTEMMELSER

8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv 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 ivarettatt. 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-1442/2012 legges til grunn.

8.2 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak 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 i Trondheim kommune.

8.3 Luftkvalitet

Med søknad om tiltak skal det foreligge en rapport for å oppnå tilfredsstillende miljøforhold som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Kjøreveg

Kjøreveg o_KV2, f_KV, f_Torg og f_P skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

9.2 Fortau

Fortau o_FT1, o_FT2 og f_Fortau skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

9.3 Gang- og sykkelveg

Sykkelveg o_SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

9.4 Annen veggrunn

Annen veggrunn o_AVG og f_AVG skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

9.5 Uteoppholdsareal

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

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

9.6 Nettstasjon

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

9.7 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet må være dokumentert før det gis igangsettingstillatelse.

9.8 Støytiltak

Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor området, skal nødvendig avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold være etablert.

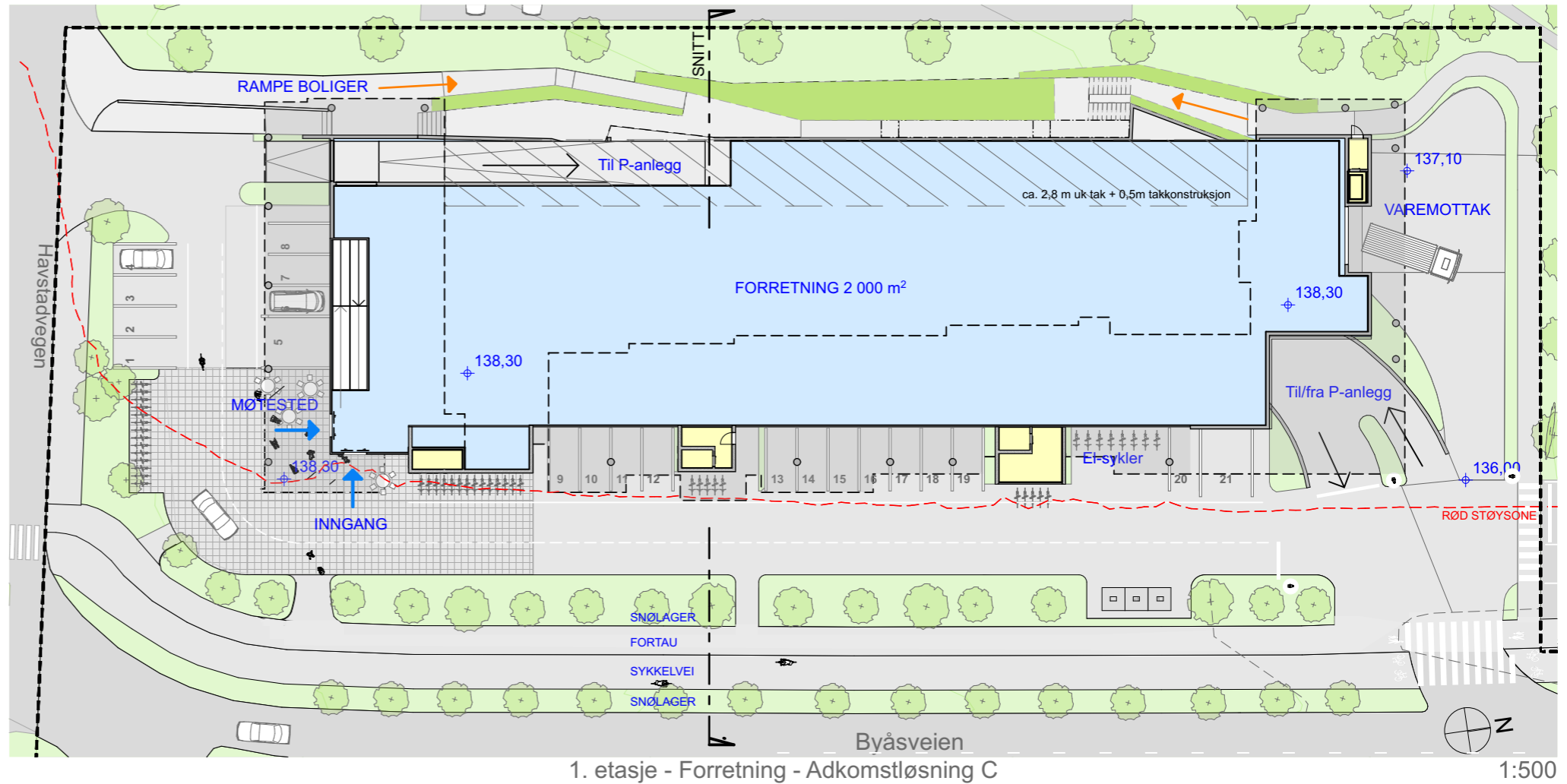
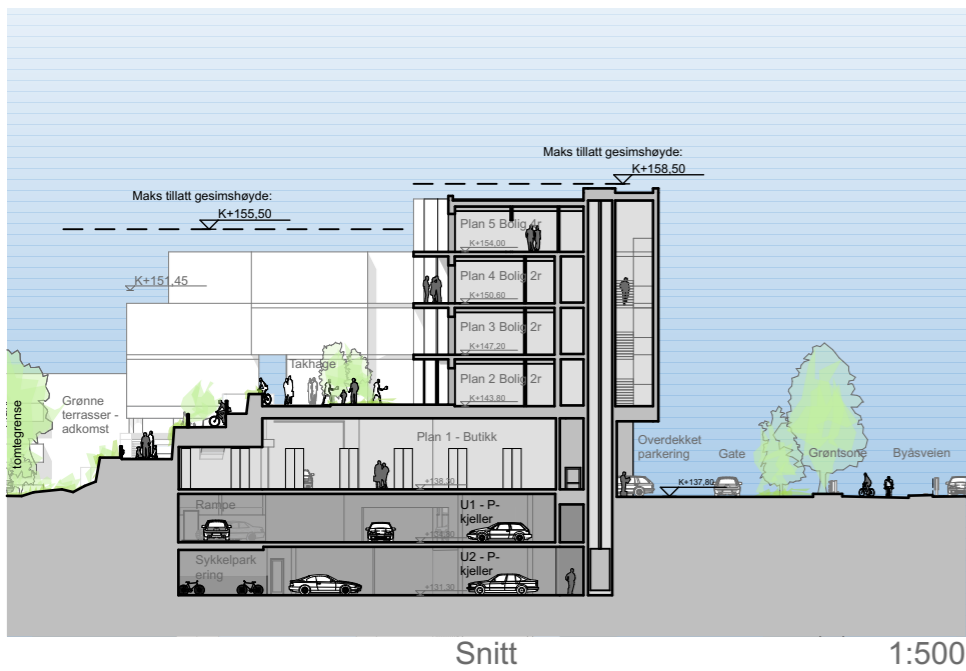
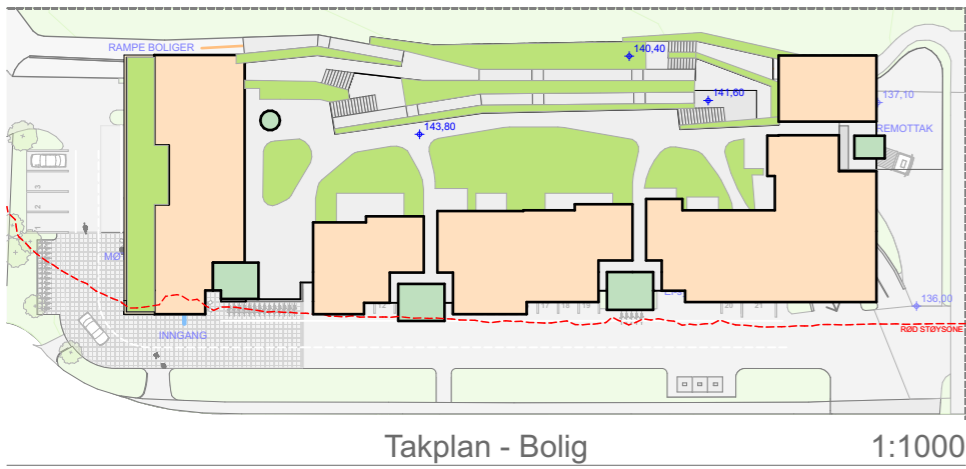
9.9 Dokumentasjon av gjennomføring av støykrav

Ved søknad om igangsettingstillatelse, skal det dokumenteres at kravene til støy er ivaretatt.

Vedlegg til bestemmelsene:

Illustrasjonsplan

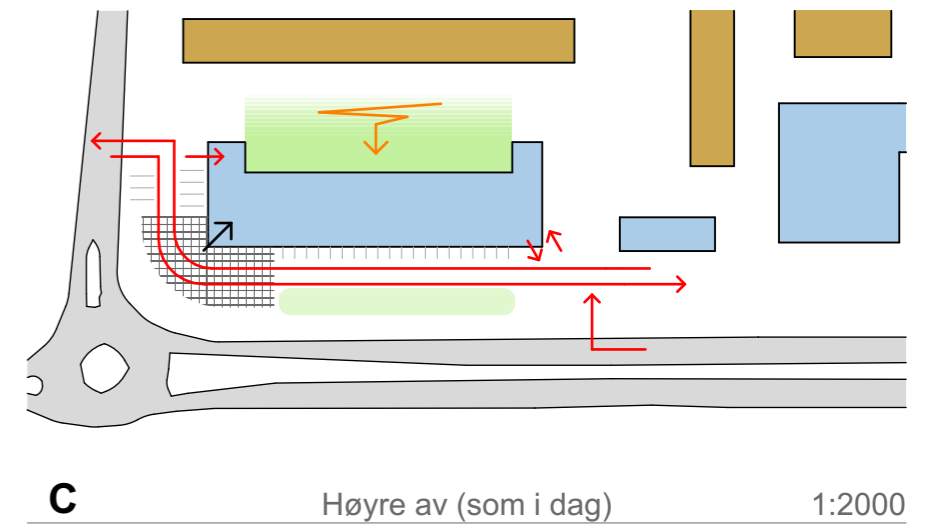
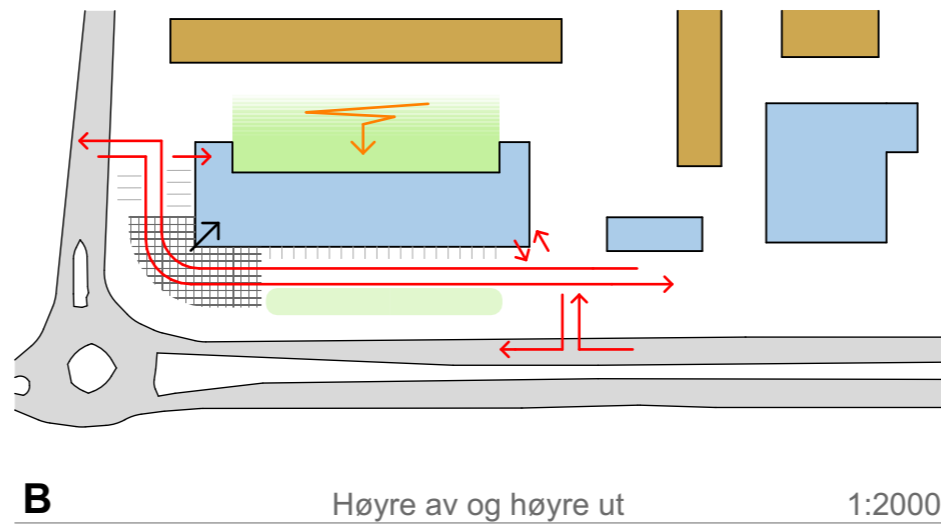
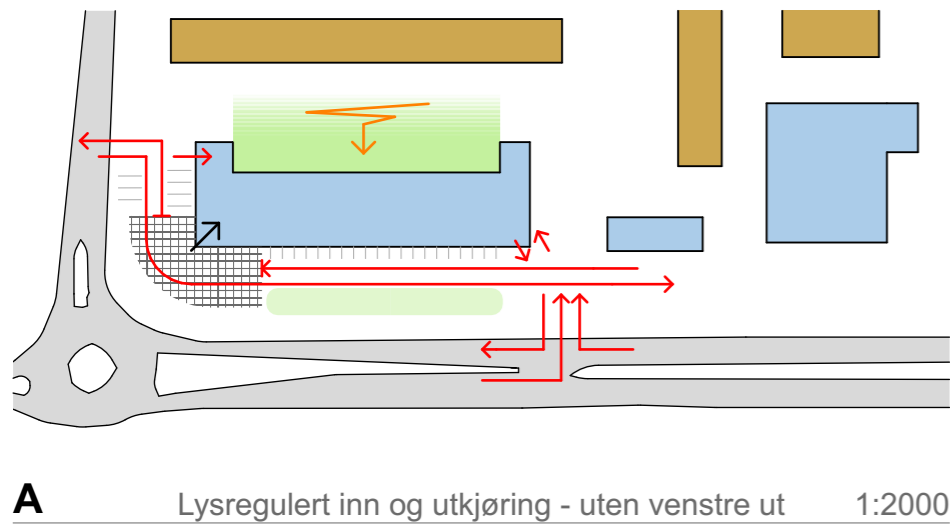
Plan:



- Bygget er flyttet 1,5m nærmere Byåsveien - inntil rød støysone
- Parkering mot Byåsveien er tatt ut
- Fysisk sammenheng via ramper mellom bakkeplan og takhage
- Mulig gjennomkjøring parallelt med Byåsveien

- To adkomster til P-kjeller
- Noe økt uteareal for boligene på bakkeplan
- Bilfritt møtested/ torg avhengig av valgt adkomstløsning fra Byåsveien

Adkomstløsning:





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140038

Arkivsak:14/8156

Byåsveien 162, detaljregulering Reguleringsbestemmelser Alternativ 2

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.1.2018

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 26.9.2014 og senest endret 19.01.2018

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- kjøreveg, o_KV1, o_KV2, f_KV1, f_KV2
- fortau, o_FT1, o_FT2, o_FT3, f_Fortau
- torg, f_Torg
- sykkelveg, o_SV1,
- annen veggrunn- grøntareal, o_AVG, f_AVG
- 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 hele planområdet.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, skal være godkjent av Statens Vegvesen, og for vann, avløp, fordrøyning, overvannshåndtering og avfall av Trondheim kommune, før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

3.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for næring skal håndteres innenfor bygningene. Avfallshåndtering for boliger skal

skje ved nedgravde containere. Containere og nedkast skal plasseres sentralt ved hovedinngangen til boligene i vest som vist på illustrasjonsplan. Renovasjonsbil skal kjøre inn fra Byåsveien i nord. Det er ikke tillatt for renovasjonsbil å snu eller rygge ved tømming av containere.

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 vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering inkl. el-sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser og oppholdsareal.

3.4 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme. Nettstasjon tillates oppført innenfor bygningene.

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.

Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates parkering og kjøring i 1. etasje.

Det tillates ikke forretning, næring og tjenesteyting over 1. etasje.

4.1.2 Plassering

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

4.1.3 Utnyttelse

Det skal være minimum 6 boliger pr. dekar innenfor reguleringsplanen.

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.

Det tillates inntil 2250 m² åpent overdekket areal og parkering på terreng.

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

4.1.4 Høyder

Planlagt bebyggelse skal oppføres innenfor de maksimale gesimshøydene som er angitt på plankartet.

Det tillates takoppbygg for tekniske rom, trapp og heismaskinrom med maksimalt høyde 2,5 meter over gesims med et areal på maksimalt 10 % av takflaten.

4.1.5 Parkering

Parkering, boder og tekniske rom tillates etablert i kjeller i ett plan under bakkenivå.

All parkering for boliger skal etableres i parkeringskjeller.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser til sykkel per bolig. Minimum halvdelen av sykkelparkering til boliger, skal etableres innendørs.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene til bolig utformes slik at det er tilpasset bevegelseshemmede, og skal lokaliseres i nærhet til heis.

Det tillates etablert maksimalt 1 parkeringsplasser på bakkeplan, til formål gjesteparkering, forretning, næring og tjenesteyting. Minst 37 p-plasser av bakkeparkering skal plasseres innunder bygningen.

Minimum 5 % av bilparkeringsplasser til forretning, næring og tjenesteyting utformes slik at det er tilpasset bevegelseshemmede, og skal lokaliseres i nærheten av innganger.

Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur i parkeringskjeller, slik at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.

Det skal etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser for forretning, næring og tjenesteyting i f_Torg. Minst 8 p-plasser for el-sykler skal plasseres på bakkeplan innunder bygningen.

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.

4.1.7 Uteopphold

Det skal etableres felles utearealer til boligene på dekket over bebyggelsens 1. etasje. Dekket over bebyggelsens første etasje må være dimensjonert for kunne etablere et fullverdig uteareal, med en jordoverdekning på gjennomsnittlig 40 cm. Deler av dekket skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 80 cm, for at det skal være mulig å plante trær.

4.1.8 Gangsone

Det skal etableres f_Fortau nord for f_KV. Det skal ivaretas trafiksikkerhet for fortau mot varemottaket.

4.1.9 Støy

Alle boenheter skal ha en stille side ($L_{den} \leq 55$ dB) og minst ett soverom mot stille side.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2012 ($L_{den} \leq 55$ dB)

Boenheter i sone med støynivå over 55dB og inntil 70 dB på fasade, skal ha balansert ventilasjon.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Innenfor areal avsatt til kjøreveg o_KV1, o_KV2, f_KV1 og f_KV2, kan det kan etableres anlegg i henhold til godkjent utomhusplan.

5.2 Torg

Det tillates ikke innkjøring på område angitt som f_Torg.

5.3 Annen veggrunn

Områder avsatt til annen veggrunn, o_AVG, f_AVG, skal opparbeides parkmessig. 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 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1 Takhage

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres et trappeanlegg med heis fra f_Fortau til takhagen som er allment tilgjengelig. Takhagen skal være universelt utformet og skal opparbeides slik at det er inviterende i bruk for både aktivitet og opphold. Hele arealet kan regnes som uterom for boligene.

§ 8 MILJØBESTEMMELSER

8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv 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 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012 legges til grunn.

8.2 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak 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 i Trondheim kommune.

8.3 Luftkvalitet

Med søknad om tiltak skal det foreligge en rapport for å oppnå tilfredsstillende miljøforhold som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Kjøreveg

Kjøreveg o_KV1, o_KV2, f_KV og f_Torg skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

9.2 Fortau

Fortau o_FT1, o_FT2 og f_Fortau skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

9.3 Gang- og sykkelveg

Sykkelveg o_SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

9.4 Annen veggrunn

Annen veggrunn o_AVG, og f_AVG skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

8.5 Uteoppholdsareal

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

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

9.6 Nettstasjon

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

9.7 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet må være dokumentert før det gis igangsettingstillatelse.

9.8 Støytiltak

Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor området, skal nødvendig avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold være etablert.

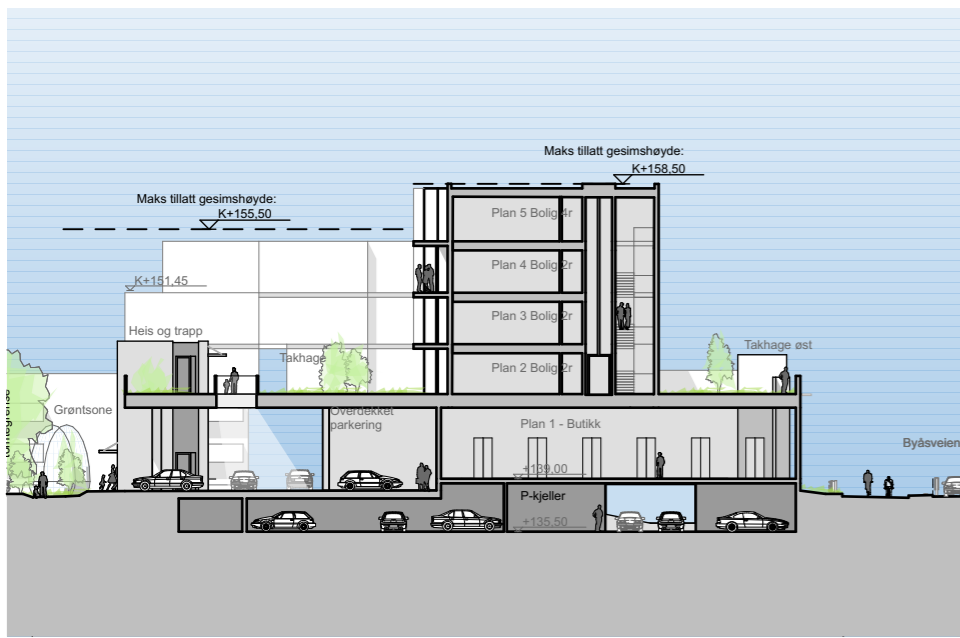
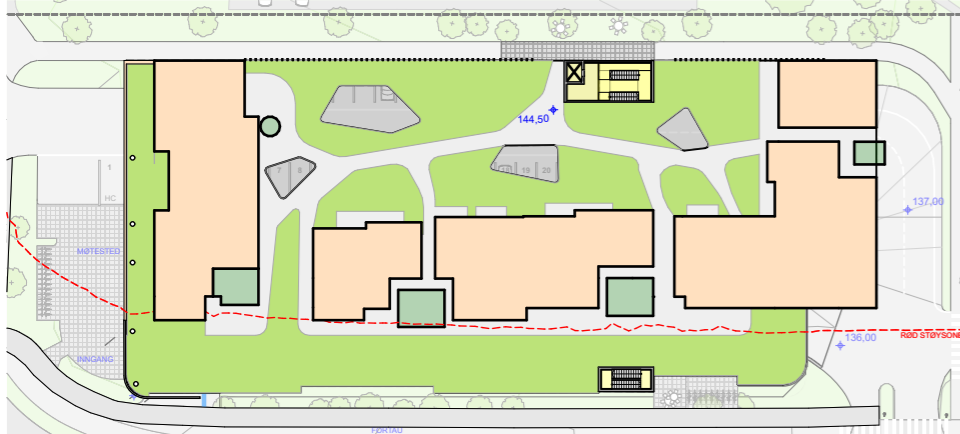
9.9 Dokumentasjon av gjennomføring av støykrav

Ved søknad om igangsettingstillatelse, skal det dokumenteres at kravene til støy er ivaretatt.

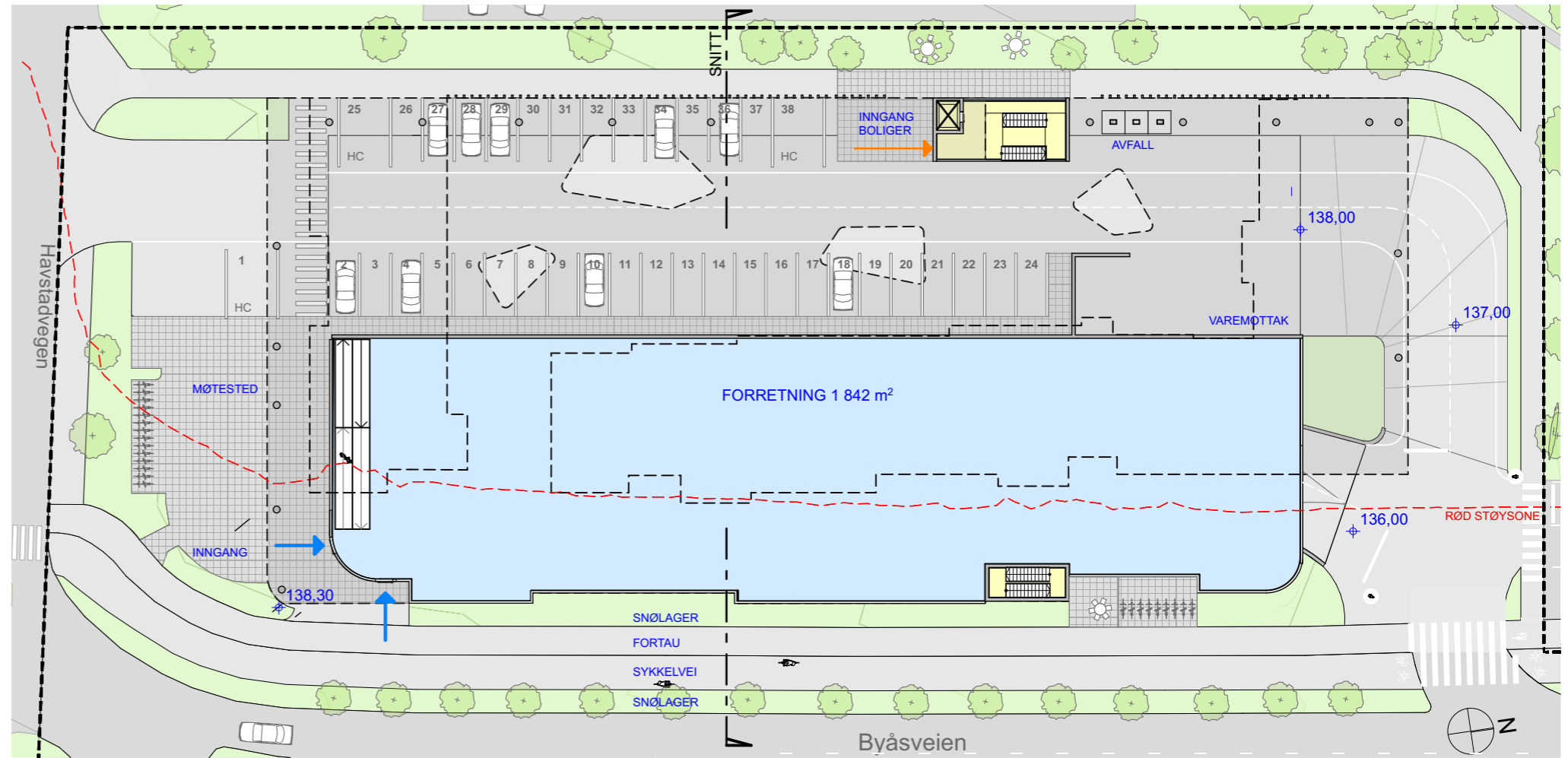
Vedlegg til bestemmelsene:

Illustrasjonsplan

Plan:



Snitt 1:500



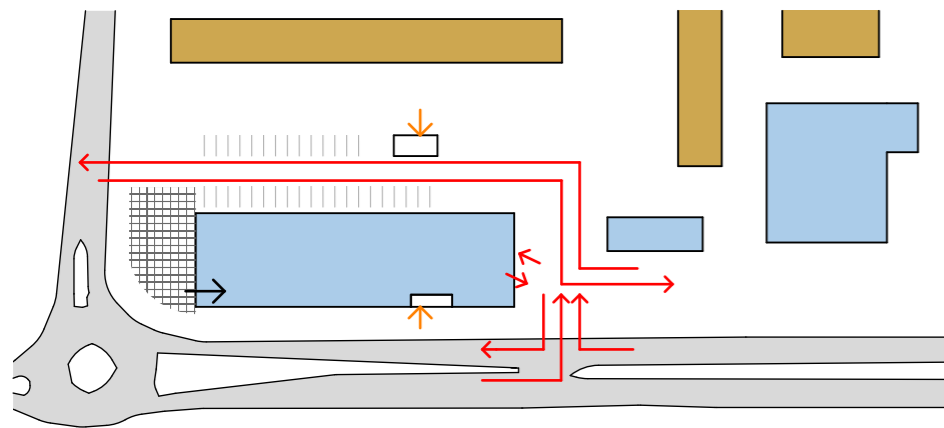
1. etasje - Forretning - Adkomstløsning C

1:500

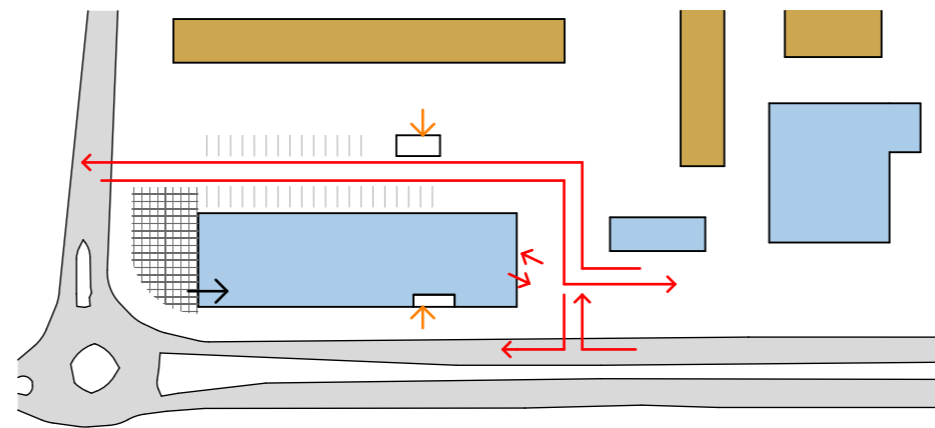
- Næringsdelen er flyttet inntil Byåsveien. Boligdelen er flyttet 1,5m nærmere Byåsveien (inntil rød støysone)
- Gjennomkjøring vest for bygget (som i dag)
- Bilfritt møtested/ torg

- Ingen fysisk sammenheng med ramper mellom terreng og takhage, universelt tilgjengelig via heis
- En adkomst til P-kjeller
- Mest uteareal for bolig

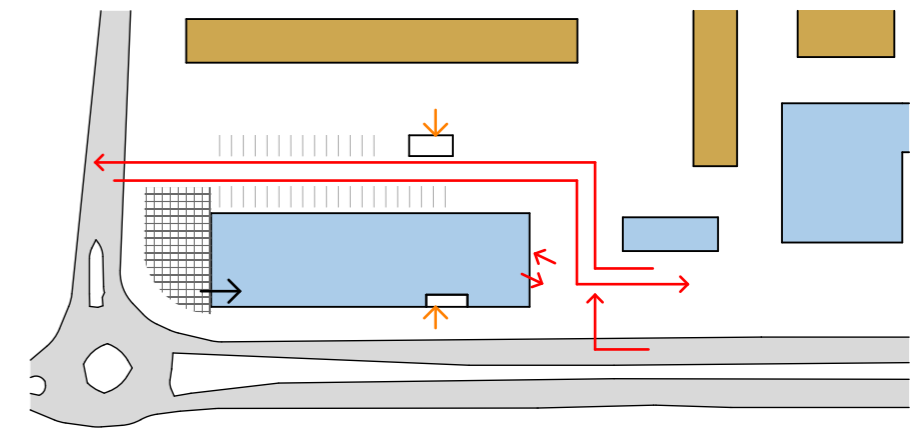
Adkomstløsning:



A Lysregulert inn og utkjøring - uten venstre ut 1:2000



B Høyre av og høyre ut 1:2000



C Høyre av (som i dag) 1:2000



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140038

Arkivsak:14/8156

Byåsveien 162, detaljregulering Reguleringsbestemmelser Alternativ 3

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.1.2018

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 26.9.2014 og senest endret 19.01.2018

§ 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, o_KV2, f_KV
- fortau, o_FT1, o_FT2, o_FT3, f_Fortau
- torg, f_Torg
- sykkelveg, o_SV1
- annen veggrunn- grøntareal, o_AVG, f_AVG
- parkeringsplasser, f_P
- 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 hele planområdet.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, skal være godkjent av Statens Vegvesen, og for vann, avløp, fordrøyning, overvannshåndtering og avfall av Trondheim kommune, før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

3.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for næring skal håndteres innenfor bygningene. Avfallshåndtering for boliger skal skje ved nedgravde containere. Containere og nedkast skal plasseres sentralt ved boligoppgang B, som vist på illustrasjonsplanen. Renovasjonsbil skal kjøre inn og ut fra Byåsveien i nord.

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 inkl. el-sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser og oppholdsareal.

3.4 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme. Nettstasjon tillates oppført innenfor bygningene.

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.

Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

Det tillates ikke forretning, næring og tjenesteyting over 1. etasje.

4.1.2 Plassering

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

4.1.3 Utnyttelse

Det skal være minimum 6 boliger pr. dekar innenfor reguleringsplanen.

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.

Det tillates inntil 1300 m² åpent overdekket areal, nedkjøringsramper og parkering på terreng.

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

4.1.4 Høyder

Planlagt bebyggelse skal oppføres innenfor de maksimale gesimshøydene som er angitt på plankartet.

Det tillates takoppbygg for tekniske rom, trapp og heismaskinrom med maksimalt høyde 2,5 meter over gesims og med et areal på maksimalt 10 % av takflaten.

4.1.5 Parkering

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

All parkering for boliger skal etableres i parkeringskjeller.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser til sykkel per bolig. Minimum halvdelen av sykkelparkering til boliger, skal etableres innendørs.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene til bolig utformes slik at det er tilpasset bevegelseshemmede, og skal lokaliseres i nærhet til heis.

Det tillates etablert maksimalt 7 parkeringsplasser på bakkeplan, til formål gjesteparkering, forretning, næring og tjenesteyting. Minst 7 p-plasser av bakkeparkering skal plasseres innunder bygningen.

Minimum 5 % av bilparkeringsplasser til forretning, næring og tjenesteyting utformes slik at det er tilpasset bevegelseshemmede, og skal lokaliseres i nærheten av innganger.

Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur i parkeringskjeller, slik at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.

Det skal etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser for forretning, næring og tjenesteyting i f_Torg. Minst 8 p-plasser for el-sykler skal plasseres på bakkeplan innunder bygningen.

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.

4.1.7 Uteopphold

Det skal etableres felles utearealer til boligene på dekket over bebyggelsens 1. etasje og på terreng innenfor f_Ute. Dekket over bebyggelsens første etasje må være dimensjonert for kunne etablere et fullverdig uteareal, med en jordoverdekning på gjennomsnittlig 40 cm. Deler av dekket skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 80 cm, for at det skal være mulig å plante trær.

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

4.1.8 Gangsone

Det skal etableres f_Fortau nord for f_KV. Det skal ivaretas trafiksikkerhet for fortau mot varemottaket.

4.1.9 Støy

Alle boenheter skal ha en stille side ($L_{den} \leq 55$ dB) og minst ett soverom mot stille side.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell

3 i T-1442:2012 ($L_{den} \leq 55\text{dB}$).

Boenheter i sone med støynivå over 55dB og inntil 70 dB på fasade, skal ha balansert ventilasjon.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Innenfor areal avsatt til kjøreveg o_KV1, o_KV2 og f_KV, kan det kan etableres anlegg i henhold til godkjent utomhusplan.

5.2 Torg

Det tillates ikke innkjøring på område angitt som f_Torg.

5.3 Annen veggrunn

Områder avsatt til annen veggrunn, o_AVG, f_AVG, skal opparbeides parkmessig. 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 BESTEMMELSESONRÅDER

7. 1 Bestemmelsesområde #1 Takhage

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres ramper og trapper fra f_Ute til takhagen som er allment tilgjengelig. Takhagen skal være universelt utformet og skal opparbeides slik at det er inviterende i bruk for både aktivitet og opphold. Hele arealet kan regnes som uterom for boligene.

§ 8 MILJØBESTEMMELSER

8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv 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 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012 legges til grunn.

8.2 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak 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 i Trondheim kommune.

8.3 Luftkvalitet

Med søknad om tiltak skal det foreligge en rapport for å oppnå tilfredsstillende miljøforhold som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Kjøreveg

Kjøreveg o_KV1, o_KV2, f_KV, f_Torg og f_P skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

9.2 Fortau

Fortau o_FT1, o_FT2 og f_Fortau skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

9.3 Gang- og sykkelveg

Sykkelveg o_SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

9.4 Annen veggrunn

Annen veggrunn o_AVG og f_AVG skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger.

9.5 Uteoppholdsareal

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

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

9.6 Nettstasjon

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

9.7 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet må være dokumentert før det gis igangsettingstillatelse.

9.8 Støytiltak

Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor området, skal nødvendig avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold være etablert.

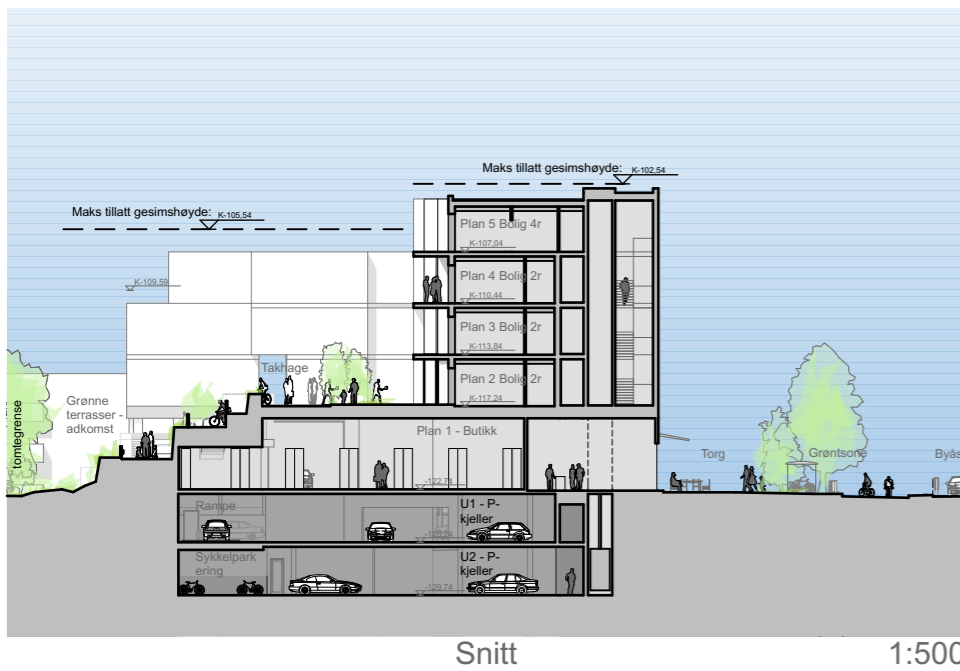
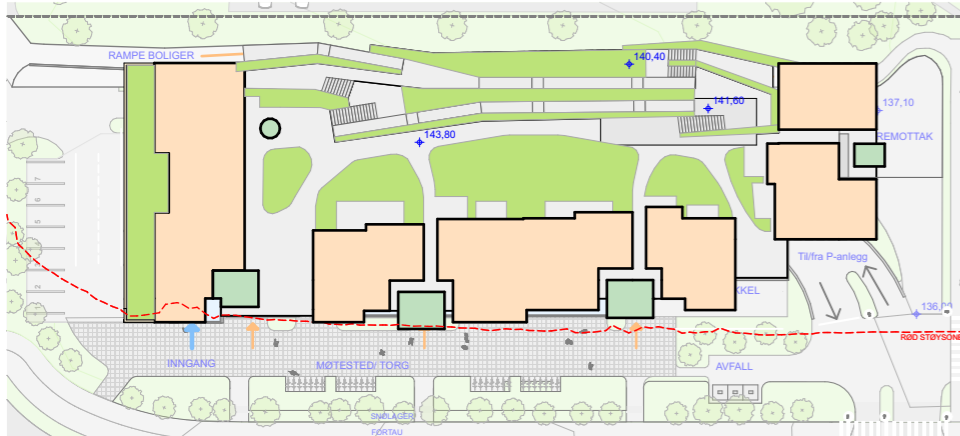
9.9 Dokumentasjon av gjennomføring av støykrav

Ved søknad om igangsettingstillatelse, skal det dokumenteres at kravene til støy er ivaretatt.

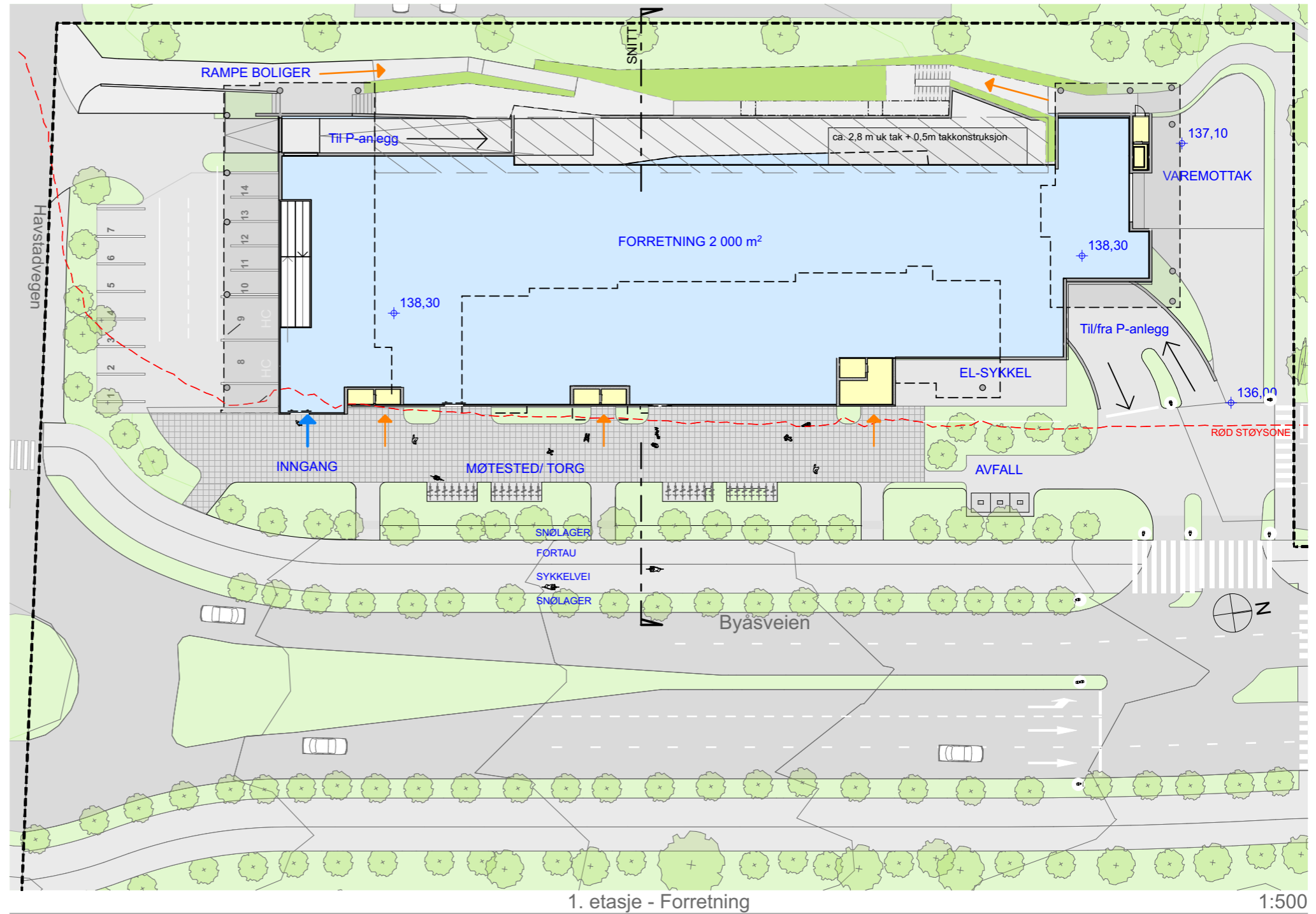
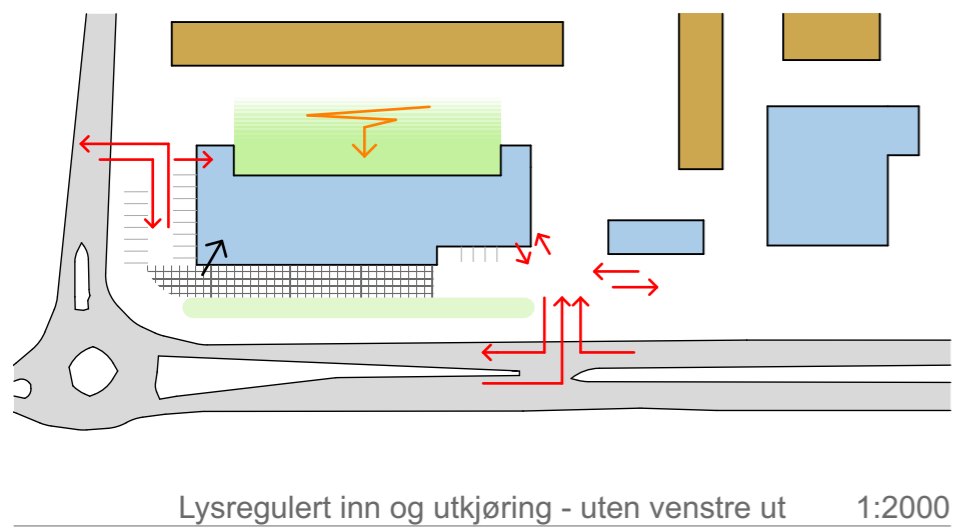
Vedlegg til bestemmelsene:

Illustrasjonsplan

Plan:



Adkomstdiagram:



- Bygget er flyttet 1,5m nærmere Byåsveien - inntil rød støysone
- Parkering mot Byåsveien er tatt ut
- Fysisk sammenheng via ramper mellom bakkeplan og takhage
- Ingen gjennomkjøring på tomten

- To adkomster til P-kjeller
- Noe økt uteareal for boligene på bakkeplan
- Bilfritt møtested/ torg