



Heimdalsvegen 10 og 12, detaljregulering Reguleringsbestemmelser offentlig ettersyn

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.2.2018
Dato for godkjenning av bygningsrådet : 20.3.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 27.10.2017, senest endret 16.2.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for blandet formål: boliger/forretning/kontor for eksisterende bebyggelse i nord, og et gatetun ut mot vegkrysset. For resterende del av planområdet foreslås det boligbebyggelse (blokker). I tillegg skal det etableres nytt fortau langs Heimdalsvegen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg § 12-5

- Boligbebyggelse
- Bolig/Forretning/Kontor

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur § 12-5

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Sykkelveg
- Annen veggrunn tekniske anlegg

Hensynssoner § 12-6

- Sikringssone frisikt

Bestemmelser § 12-7

- Parkeringskjeller #1

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Boligsammensetning

Planområdet skal inneholde minimum 75 og maksimum 90 boenheter etter full utbygging. Det tillates maks 20 % ett - roms leiligheter.

3.2 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minst 50 m² uterom pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minst halvparten av utearealet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket over parkeringskjeller (beregningsverdig uterom) må tåle en jordoverdekning som gjør det at det kan plantes busker og annen vegetasjon.

3.3 *Renovasjon*

Boliger innenfor B1 skal tilknyttes mobilt avfallssug. Plass for nedkast skal være maksimalt 50 meter fra hovedinnganger. I tillegg skal det etableres nedgravde containere for papp/papir.

Avfall fra næringsvirksomhet skal løses innenfor næringsarealet.

3.4 *Parkering*

Det skal være maks 0,5 parkeringsplasser og minimum tre sykkelplasser pr boenhet, hvorav minst én sykkelplass skal være under tak. Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det tillates etablert én universelt utformet gjesteparkeringsplass for bil i B/F/K.

3.5 *Arealavgrensende tiltak.*

Det tillates ikke gjerder eller arealavgrensende tiltak plassert nærmere felles veg enn 1,0 m.

3.6 *Dokumentasjon*

Bygninger som søkes revet skal fotodokumenteres før riving.

§ 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

4.1 **Bolig/ forretning/kontor B/F/K**

4.1.1 *Bebyggelsens plassering, høyde og utforming*

Samlet BRA for felt B/F/K skal ikke overstige 500 m².

Bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser og kotehøyder som vist på plankartet.

4.2 **Boligbebyggelse B 1**

4.2.1 *Grad av utnyttelse*

Samlet BRA for felt B1 skal ikke overstige 7000 m².

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

4.2.2 *Bebyggelsens plassering, høyde og utforming*

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og kotehøyder vist på plankart.

Rekkverk og glassrekkverk montert på innside av gesims tillates, og må ha minste avstand på 0,4 meter fra gesims. Nødvendige tekniske installasjoner og heis skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims.

Balkonger kan krage inntil 1,5 meter ut over byggegrense mot Heimdalsvegen, men ikke utover formålsgrense.

B1-2: 60 % av BRA kan oppføres inntil gesimshøyde kote +154,3.

Det skal sikres et åpent mellomrom i bebyggelsen mellom B1-3 og B1-4 på minimum 8 meter.

4.2.3 I sokkeletasje innenfor B1-2 mot Heimdalsvegen tillates forretninger og kontor.

4.2.4 *Parkeringskjeller for bolig*

Parkeringskjeller skal være felles for boligbebyggelsen i B-1 og B/F/K.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 *Offentlig trafikkareal*

Offentlig trafikkareal skal opparbeides som vist på plankart etter plan godkjent av Trondheim kommune.

5.2 *Felles avkjørsel*

f_KV1 skal opparbeides som vist på plankart. f_KV1 skal være felles for gnr/bnr: 199/4, 199/23, 199/10, 199/30 og 199/108.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 *Frisikt*

Innenfor frisiktsonen skal det ikke etableres installasjoner eller beplantning som hindrer fri sikt til veg.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE #1

7.1 *Kjeller/sokkel*

Kjeller, herunder parkeringskjeller og fristilt sokkel mot f_KV1 tillates bygget utenfor byggegrense og innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankart.

§ 8 ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 *Anleggsperioden*

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting for hvert utbyggingstrinn. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementet Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 og Miljødepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, legges til grunn.

8.2 *Geoteknikk*

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

8.3 *Støy*

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillattes boenheter i gul støysone dersom alle boenheter har en stille side. Disse boenhetene må ha tilgang til egnet uteplass med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.

I rød støysone tillates det etablering av boenheter med støynivå $L_{den} \leq 70$ dB ved fasade, dersom boenhetene har stille side. Minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minst ett soverom, skal ha stille side. Disse boenhetene må ha tilgang til egnet uteplass med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.

Det skal settes opp støyskjerming mot Heimdalsvegen og jernbanen som vist på plankart. Støyskjerming skal utformes med minimum 50 % glass.

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

8.4 *Forurenset grunn*

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.

8.5 *Vann- og avløp*

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Ved oppdeling i felt gjelder følgende:

Det skal foreligge godkjent forprosjekt for vann- og avløp for hele området, deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis tillatelse til tiltak.

8.6 *Sikkerhetsgjerde mot jernbanen*

Eksisterende gjerde opprettholdes og om nødvendig utbedres/forlenges for å dekke hele strekningen mellom jernbanen og planområdet.

Før eventuelle nødvendige arbeider med gjerdet starter, skal Bane NOR SF kontaktes for godkjenning av arbeidene.

§ 9 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

9.1 *Renovasjon*

Ved eventuell oppdeling i utbyggingsetapper gjelder følgende:

Renovasjonsløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis. Mobilt avfallssug skal være etablert før brukstillatelse for bolig nr. 50 kan gis.

Teknisk plan skal godkjennes av kommunen for hvert delfelt før det gis tillatelse til tiltak.

9.2 *Samtidig ferdigstillelse av felles uteareal*

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

9.3 *Støy*

Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

9.4 *Skoleveg*

Sikker skoleveg skal dokumenteres ved søknad om byggetiltak.

9.5 *Fortau*

o_FT1 skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

9.6 *Skolekapasitet*

Tilfredsstillende skolekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse kan gis.

9.7 *Gatetunet*

O_G skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).