



Heimdalsvegen 7 og 9 og Kirkeringen 2, 2B, 4 og 4B, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.06.2018
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll arkitekter, datert 15.03.2016, senest endret 24.04.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for økt utnyttelse for bolig, fra eneboliger til leilighetsbygg med tilhørende næringsdel. Byggehøyder og ravinedalen i sør er særlig vektlagt i denne planen, da man ønsker å bevare Heimdals småbyidentitet og ravinedalens viktige funksjon som grøntområde, naturområde og for biologisk mangfold. Videre har bevaring av Heimdal politistasjon som antikvarisk verdi vært viktig planarbeidet.

Området reguleres til:

– Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse	1110
– Bebyggelse og anlegg – Energianlegg	1510
– Bebyggelse og anlegg – Renovasjon	1550
– Bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/kontor	1802
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg	2011
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau	2012
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Sykkelveg	2017
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn, teknisk	2018
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn, grøntareal	2019
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering	2080
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkeringsanlegg	2083
– Grønnstruktur – Grønnstruktur	3001

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Uteoppholdsareal

Det skal være minimum 50 m² uteareal pr. boenhet eller pr 100 m² BRA boligareal. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Innenfor felt B/F/K 1 og 2 tillates uterom på tak. Uteoppholdsareal skal løses i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 3.1.2 Parkering

Det skal være minimum 0,8 bilparkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet eller for hver 70 m² BRA bolig. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges og settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal tilrettelegges for ladning av elbiler.

§ 3.1.3 Fjernvarme

Nybygg skal tilknyttes fjernvarmenett.

§ 3.1.4 Avfallsanlegg

Avfallsanlegg skal utformes i henhold til teknisk plan, godkjent av Trondheim kommune. Avfallsanlegget skal plasseres slik at avfallsbiler ved tømming av avfall har adkomst fra Kirkeringen. Innkast til nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§ 3.2 Bebyggelse – bolig

§ 3.2.1 Grad av utnyttning

Felt B1 tillates bebygd med inntil 4600 m² BRA.

Felt B2 tillates bebygd med inntil 1770 m² BRA.

Arealer helt eller delvis under terreng og utendørs biloppstillingsplasser skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

§ 3.2.2 Høyde

Bebyggelse tillates oppført med maksimum høyder som angitt på plankart.

Heishus tillates inntil 0,5 meter høyere enn regulert høyde når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 3.2.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense.

I felt B1 tillates det utkragede balkonger inntil 2,5 meter ut over byggegrense mot Kirkeringen i nordvest og sørøst. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau.

I felt B2 tillates det utkragede balkonger inntil 2,5 meter ut over byggegrense. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense. Denne kan ha støttemurer med maksimal høyde 1,0 meter over tilstøtende terreng.

§ 3.2.4 Utforming

Svalganger tillates ikke mot Kirkeringen.

§ 3.3 Bebyggelse – bolig/forretning/kontor

§ 3.3.1 Grad av utnyttning

Felt B/F/K 1 tillates bebygd med inntil 4120 m² BRA.

Felt B/F/K 2 tillates bebygd med inntil 4570 m² BRA.

Arealer helt eller delvis under terreng og utendørs biloppstillingsplasser skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Bygning markert som "bygg som skal bevares" på plankartet skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

§ 3.3.2 Høyde

Bebyggelse tillates oppført med maksimum som angitt på plankart. Øverste (femte) etasje (medregnet sokkel) i felt B/F/K 1 skal være tilbaketrukket minimum tre meter fra underliggende gesims mot Heimdalsvegen. Hver enkelt trapp- og heishus tillates med maksimal bredde 6,5 meter helt ut mot fasadeliv.

Heishus tillates inntil 0,5 meter høyere enn regulert høyde når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

I felt B/F/K 2 tillates heishus for tilgang til takterrase.

§ 3.3.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrenser.

I felt B/F/K 1 tillates det utkragede balkonger inntil 2.5 meter ut over byggegrense mot vest.

I felt B/F/K 2 tillates det utkragede balkonger inntil 2.5 meter ut over byggegrense i vest. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates utenfor byggegrense. Denne kan ha støttemurer med maksimal høyde en meter.

§ 3.3.4 Utforming

Svalganger tillates ikke mot Heimdalsvegen.

Maksimal avstand mellom innganger mot Heimdalsvegen skal være 25 meter. Hvert inngangsnivå skal være på nivå med terreng.

I sokkeletasje mot Heimdalsvegen skal det etableres areal for kontor/forretning. Det skal være flere innganger fra gaten og hver bruksenhet skal ha egen inngang. Gulvet i sokkeletasjen må ligge på ulike nivåer tilpasset kotehøyde på terreng på det aktuelle stedet.

§ 3.3.5 Kulturminner

Bebyggelsen innenfor hensynssone H570 skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal bevares. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeuttrykk bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

For området avmerket på plankartet som hensynssone – bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 utføres i samråd med byantikvaren.

§3.3.6 Renovasjon

Det skal etableres avfallsanlegg for bebyggelsen i felt B1, B/F/K1 og B/F/K2 innenfor felt B/F/K2 med adkomst for avfallbiler fra Kirkeringen.

§ 3.4 Renovasjon

f_R skal være felles for boligene i felt B2.

§ 3.5 Energianlegg

Hvis dagens nettstasjon kommer i konflikt med utbyggingen må det etableres ny nettstasjon i henhold til plankart.

§ 3.4 Uteopphold f_U

Terrengebearbeidelse i toppen av skråninga mot ravinedalen skal begrenses til det absolutt nødvendige, terrenget skal reetableres og anlegges som eksisterende terreng. Geoteknisk rapport skal legges til grunn ved terrengebearbeidelse.

Rebeplantning skal skje i samråd med miljøenheten i Trondheim kommune.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Fellesbestemmelse

Utforming av veg og gate skal skje etter plan godkjent av vegeier.

§ 4.2 Felles Parkeringsanlegg

f_P skal være felles for hele planområdet. Det kan etableres adskilte parkeringsanlegg. Det tillates boder og annet fellesareal innenfor formålet parkeringsanlegg. Parkeringsanlegg tillates i flere etasjer innenfor formål parkering på plankart.

§ 4.3 Offentlig parkering

Parkeringsplasser langs Heimdalsvegen (o_P) er offentlige.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig grønnstruktur

Økologiske funksjoner skal opprettholdes. Inngrep i ravinedalen tillates ikke.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Støy

Støykrav i T-1442/2016 og KPA 2012-2024 skal overholdes for uteoppholdsarealer og kravene i NS 8175/2008 skal overholdes for lydnivå innendørs. Med søknad om byggetiltak skal det følge en detaljert støyutredning.

Leiligheter i gul støysone skal være gjennomgående og ha en side med lydnivå under Lden 55 dBA. Uterom skal ha lydnivå under 55 dBA. Friskluftinntak til bygningens ventilasjonsanlegg skal plasseres og utstyres slik at påvirkning av bilavgasser innendørs unngås.

Balkonger/verandaer/terrasser skal ha støynivå lavere enn 55 dBA. Innglassede balkonger må ha tilfredsstillende ventilerings/kjøling.

§ 6.2 Geoteknikk

Geoteknisk rapport og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som berører grunnen.

§ 6.3 Krav til anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. 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-1442/2016 legges til grunn.

Ved graving eller andre tiltak som berører svartelistet arter skal massene behandles slik at artene ikke spres ytterligere som følge av tiltaket.

§ 6.4 Vann og avløp

Plan for vann og avløp skal være godkjent av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis. Boligene i Kirkeringen 6, 8 og 10 skal kunne kobles på VA-ledningene for denne planen. Dette skal tas hensyn til ved utarbeidelse av VA-plan.

§6.5 Flomveg

Naturlig flomveg langs Heimdalsvegen skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§ 6.6 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for hele planområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplanting, forstøttingsmurer, felles uteoppholdsarealer med lekeplasser, utforming av interne kommunikasjonsarealer, stigningsforhold, sykkelparkering, avfallshåndtering, utforming av annen veggrunn, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 6.7 Masseoverskudd

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en redegjørelse for hvor overskuddsmasser skal deponeres.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Uteareal

Uteareal for det enkelte byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest for byggetrinnet kan gis.

§ 7.2 Samferdselsanlegg

Før det kan gis ferdigattest for nybygg skal fortau (o_F) være ferdig opparbeidet.

§ 7.2 Avfallsløsning

Før det kan gis ferdigattest for nybygg skal avfallshåndtering innenfor området være etablert, herunder fremkommelighet og sikkerhet for tømming. Avfallshåndtering skal avklares i første byggetrinn.

7.3 Skolekapasitet

Tillatelse til tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

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

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:
Støyutredning, datert 12.01.2016.