



Møllebakken 36, del av 423/286, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.3.2018
Dato for godkjenning av Bystyret : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 og 2 merket BARK (Bergersen arkitekter AS) datert 21.11.2016, senest endret 21.3.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av 14 boliger.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse
Renovasjonsanlegg
Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg
og teknisk infrastruktur: Kjøreveg
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Gang- og sykkelveg
Gangveg / gangareal

Hensynssoner: Frisikt

Bestemmelsesområder: Felles uteareal på tak

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan/ parkeringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, ute -oppholdsareal og lekeområder samt eksisterende og ny beplantning. Den skal redegjøre for vegetasjon som skal fjernes/bevares, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Planen skal vise hvordan adkomst for orienterings- og bevegelsehemmede er ivarettatt.

3.4 Bevaring av vegetasjon

Trerekke bestående av fire bjørketrær langs Møllebakken, mellom Skogvokterveien og

Schiøtz's vei, skal bevares.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelse framgår av plankartet.

4.1.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet. Maksimal høyde er vist på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus tillates 1,5 meter over regulert maks høyde og trukket innenfor parapet som eget bygningsselement og slik at gesimsen blir gjennomgående.

4.1.3 Utforming

Hvert boligplan skal ha utgang til terreng / balkong / terrasse.

Taket skal utformes som flatt tak.

Utforming av boligområde B3 skal harmonere med B1 og B2.

4.1.4 Materialbruk

Treverk skal være det dominerende synlige materialet og benyttes spesielt som fasadekledning.

4.2 Eksisterende terrengformasjoner

Eksisterende mur mot Schiøtz's veg skal bevares der den blir stående mellom bygningene eller retableres der de må fjernes.

4.3 Felles avfallsanlegg f_Reno

f_Reno skal være felles for boligområdene B1, B2 og B3.

4.4 Uteoppholdsareal og lekeplass

Uteoppholdsareal f-UA1, f-UA2 og #01 skal være felles for B1 og B2.

I uteoppholdsareal f-UA1, skal det opparbeides en felles lekeplass.

4.5 Støy

Alle boliger i B1-B3 skal ha en stille side med støynivå under L_{den} 55 db. Minst halvparten av oppholdsrommene og ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet utendørs oppholdsareal under L_{den} 55 db som tilfredsstillende grenseverdikravet i retningslinje T-1442/2016.

4.6 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1442/2016 og T-1520, legges til grunn. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 5 **ATKOMST OG PARKERING**

Det skal være minimum 1,2 parkeringsplass pr. bolig, med parkering i kjellerplan for det enkelte bygg. Det skal være 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig. Minst 50 % av disse skal være under tak.

5.1 **Felles avkjørsel og parkering**

f_SVT skal være felles adkomst for B1 og B2 til planområdet fra Schiøtz's vei. Felles avkjørsel og parkering f_KV skal være felles adkomst for B3 til planområdet fra Skogvokterveien.

5.2 **Felles gangareal**

f_SGG er felles adkomst for B1 og B2 for gående og syklende til planområdet fra Møllebakken. Boligområde B3 skal ha adkomst fra B1.

§ 6 **VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

6.1 **Tekniske planer**

VA-plan skal foreligge sammen med søknad om tiltak og være godkjent av Trondheim kommune.

§ 7 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

7.1 **Utearealer**

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis for boligene.

7.2 **Fellesområder**

Alle fellesområder innenfor planområdet skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

7.3 **Felles lekeplass**

Felles lekeplass skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

7.4.1 **Trafikksikkerhet**

- Det skal skje opprusting av fortau på vestre side av Schiøtz's vei fra krysset Møllebakken til innkjøring til P kjeller.
- Det skal skje utvidelse av dagens fortau fra krysset Møllebakken / Schiøtz's til Skogvokterveien for ny gang og sykkelveg langs Møllebakken med bredde og lengde som vist på plankart.
- Det skal fjernes vegetasjon i hage innenfor eiendommer (Møllebakken 32 og Schiøtz's vei 6) som hindrer sikten i tilhørende sving.

Fortau o_SGS fra felles adkomst f_SVT i Schiøtz's vei til Skogvokterveien og fjerning av vegetasjon i hager ; Møllebakken 32 og Schiøtz's vei 6, skal være utført ihht. pkt a, b og c før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

7.5 **Geotekniske forhold**

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før utbyggingstiltak igangsettes. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

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