



Detaljregulering av odd Husbys veg og Anders Wigans veg gnr/bnr 103/850, 103/294, 104/1152, 104/1692, 104/7 m.fl.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene :12.06.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i to plan merket Voll arkitekter AS, datert 23.01.2018, senest endret 11.06.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse (B)
 - Renovasjonsanlegg (f_R)
 - Uteoppholdsareal (f_U)
 - Forretning/ Tjenesteyting/ Parkering (F/T/P)
 - Parkering (P)

- Samferdsel og teknisk infrastruktur:
 - Kjørveg (o_KV og f_KV)
 - Fortau (o_F)
 - Torg (f_Torg)
 - Sykkelveg (o_SV)
 - Annen veggrunn- tekniske anlegg (o_AVT)
 - Annen veggrunn- grøntareal (o_AVG)
 - Gateparkering (o_P)

- Grønnstruktur
 - Turveg (o_TV)

- Hensynssoner:
 - Sikringssone frisikt (H140)
 - Grønnstruktur (H560)

- Bestemmelser
 - Bestemmelsesområde, parkeringskjeller #1

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Parkering

Minimum 5 % av parkeringsplassene for boligene og minimum 5 % av plassene for næringsarealet skal være forbeholdt mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Carporter/garasjer i B1 og B2 skal utformes slik at gode siktforhold ivaretas.

3.1.2 Energiforsyning

Innenfor felt F/T/P 1 skal det etableres ny nettstasjon. Ny nettstasjon skal etableres integrert i bebyggelsen. Nettstasjon skal ha tilgang fra veiareal dimensjonert for stor lastebil. Plassering av nettstasjoner skal godkjennes av netteier.

3.1.3 Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha tilgang til uteoppholdsareal i samsvar med gjeldende bestemmelser for Trondheim kommune fastsatt i kommuneplanens arealdel.

3.1.4 Støy

Støynivå utendørs skal følge anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets T- 1442/2016. Lydnivå innendørs skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

Det tillates boenheter i gul støysone (55-65 dBA), dersom de har en stille side. Boenhetene skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom.

Boder og gjerder skal integreres i støyskjermen og danne støyskjermede forhager på begge sider av Odd Husbys veg. Det skal etableres port i gjerdet inn til hver enhet i felt B2 og B3.

3.2 Boligbebyggelse

3.2.1 Grad av utnytting

Felt B1 tillates bebygd med en BRA på inntil 1500 m²

Felt B2 tillates bebygd med en BRA på inntil 1100 m²

Felt B3 tillates bebygd med en BRA på inntil 4000 m²

Felt B4 tillates bebygd med en BRA på inntil 7200 m²

Det skal være minimum 6 boliger per dekar innenfor planområdet.

3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

I felt B2 tillates det etablert boder, gjerder og terrasser inntil 4 m ut over byggegrense mot Odd Husbys veg.

I felt B3 tillates det etablert boder, gjerder og terrasser inntil 6 m ut over byggegrense mot Odd Husbys veg.

I felt B4 tillates etablert utomhusareal i 1.etasje med nødvendige støttemurer og gjerder inntil 3 meter utenfor byggegrense mot Odd Husbys veg.

Det tillates utkragede balkonger inntil 2,5 m ut over byggegrense mot Odd Husbys veg, Dalgårdvegen samt mot f_U2 og f_U4. Det tillates ikke utkragede balkonger over torget. Bygning tillates å krage 2,5 meter ut over o_f og o_AVG langs Anders Wigans veg. Fri høyde skal være minimum 4,0 m.

I felt B1, mot f_U1, tillates inntil 0,5 meter høye støttemurer inkludert trapper inntil en meter utenfor byggegrense.

3.2.3 Byggehøyde

Bebyggelse tillates oppført med maksimum bygningshøyde som angitt på plankart. Tekniske installasjoner tillates med høyde inntil 1,5 m over regulert byggehøyde på maksimum 10 % av takflaten, og skal trekkes minimum 2 m tilbake fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

3.2.4 Utforming

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming hvor det legges vekt på fasader mot uterom, fortau og gater. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen. Fasadene inkludert støyskjerming skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå uheldig monoton, jf. PBL§29.2. Det tillates ikke svalganger mot offentlige gater.

3.2.5 Boligtyper og boligkvalitet

Boligene i felt B1 og B2 skal utformes som rekkehus.

I felt B3 skal minimum 25 % av leilighetene gå over to etasjer.

I felt B3 og B4 skal det etableres maksimum 10% 1-roms leiligheter, maksimum 45 % 2-roms leiligheter, minimum 20% 3-roms leiligheter og minimum 15% 4-roms leiligheter.

3.2.6 Parkering

For felt B1 og B2 skal det være minimum 1,2 bilparkeringsplasser og 4 sykkelplasser pr. boenhet eller for hver 70 m² BRA bolig. Det skal etableres mulighet for lading av elbil.

For felt B3 og B4 skal det være minimum 1,0 bilparkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet eller for hver 70 m² BRA bolig. Det skal etableres mulighet for lading av elbil.

Det skal etableres låsbare sykkelrom med spyle-/mekke fasiliteter, i nær tilknytning til utkjøring fra parkeringskjeller.

Parkering under grunn i F/T/P1 skal være felles for alle boliger innenfor B4, P skal være felles for alle boliger innenfor B3. Det tillates bodar, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålsgrensene F/T/P1 og P.

3.2.7 Kulturminner

Med søknad om tillatelse til riving av bygning med antikvarisk verdi på eiendommen gnr/bnr 104/7, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

3.3 Renovasjonsanlegg

3.3.1 f_R1

f_R1 skal være felles for B1, B2, gnr/bnr 103/292 og 103/207. Avfallsanlegg skal etableres som nedgravd løsning og plasseres slik at biler for tømming av avfall har adkomst fra Uglagjerdet. Innkast til nedgravde avfalls løsninger skal være universelt utformet.

3.3.2 *f_R2*

f_R2 skal være felles for B3 og B4. Avfallsanlegg skal etableres som nedgravd løsning og plasseres slik at biler for tømning av avfall har adkomst fra Anders Wigans veg. Det skal etableres sugepunkt for mobilt avfallssug. Innkast til nedgravde avfallslosninger skal være universelt utformet, og plasseres maksimum 50 meter unna hver enkelt hovedinngang.

3.4 Uteoppholdsareal

Felles uteareal skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon og lek for alle aldersgrupper med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterommene skal ha et grønt preg, med stort innslag av vegetasjon i form av busker og trær.

Det skal etableres en småbarnslekeplass innenfor hvert av feltene *f_U1*, *f_U2* og *f_U4*.

Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under seks år og ha gode solforhold.

Arealet tilknyttet *f_U2*, *f_U3* og *f_U4* skal være tilgjengelighet for nød og nyttekjøretøy, og dekket skal dimensjoneres for denne bruken.

3.4.1 *f_U1*

f_U1 skal være felles uteoppholdsareal for boliger i B1 og B2.

Småbarnslekeplass skal opparbeides sentralt i området, med sikt og nærhet til alle leiligheter i B1 og B2.

Vegetasjon i øvre del av planområde av *f_U1* og *o_TV* skal bevares i størst mulig grad for å ivareta arts mangfold. Opparbeidelse av utomhusareal, snarvei og turveg fra Nordahl Griegsveg til Odd Husbys veg skal hensynta dette. Det skal redegjøres for hvordan dette er ivaretatt ved innsendelse av utomhusplan.

3.4.2 *f_U2* og *f_U4*

f_U2 og *f_U4* skal være felles uteoppholdsareal for boliger i B3 og B4.

For å sikre muligheten for variert vegetasjon skal minimum 15 % av arealet over F/T/P1 i *f_U4* ha 0,8 m masseoverdekning. Minimum 30 % av arealet over F/T/P1 i *f_U4* skal ha 0,3 m overdekning.

3.4.3 *f_U3*

f_U3 skal være felles uteoppholdsareal for boliger i B1, B2, B3 og B4.

I *f_U3* skal det etableres turveg fra fotgjengerfelt i Odd Husbys veg ned til Anders Wigans veg.

Støyskjerming med beplantning skal bidra til å gi et helhetlig uttrykk og tilpasses arkitektonisk til bebyggelse i B3 og B4.

3.5 Parkering

Parkering (P) skal være felles for boligene i B3.

3.6 Forretning/ Tjenesteyting/ Parkering

3.6.1 Forretning/ tjenesteyting parkering (F/T/P1)

Det tillates etablert forretningsareal med maksimalt BRA på 2000 m².

3.6.2 Hovedinnganger.

Hovedinnganger skal være fra offentlig torg og offentlig fortau.

Fasade mot torg og minimum 40 % av fasade i 1.etasje mot Anders Wigans veg skal benyttes til tjenesteyting eller forretning, ikke parkering.

3.6.3 Parkering

Det skal etableres minimum 1,5 og maksimum 3 bilplasser per 100 m² BRA forretnings-/serviceareal.

3.6.4 Næringsavfall

Håndtering av næringsavfall skal løses innendørs (F/T/P1) med mulighet for adkomst for renovasjonsbiler fra Anders Wigans veg.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Fellesbestemmelse

Utbygging av offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

4.2 Adkomst

Areal merket f_KV1 skal være felles for B1, B2, gnr/bnr 103/207 og 103/292.

4.3 Fortau (o_F)

Det skal opparbeides offentlig fortau som vist på plankartet.

4.4 Torg (f_Torg)

f_Torg skal være felles for hele planområdet. Felles torg skal opparbeides med trær, sitteplasser og sykkelparkering.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Arealene skal tilsås og beplantes. Det skal etableres trerekke langs Odd Husbys veg. Teknisk plan for o_AVG skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg (o_TV)

Det skal etableres offentlig turveg mellom Odd Husbys veg og Nordahl Griegs veg. I skråningen opp mot Nordahl Griegs veg skal naturmangfold prioriteres foran bredde på turveg.

§6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl § 11-8)

6.1 Sikringszone friskt – H140

Innenfor frisksone skal det være friskt i en høyde av 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Teknisk plan for avfall

Plan skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet. Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplanen og teknisk plan, som skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal redegjøre for planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, allergivennlig beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, rekkverk, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, overvannshåndtering, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Utomhusplanen skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller blir ivaretatt for å sikre muligheten for en variert vegetasjon.

7.3 Plan for anleggsperioden

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 skolebarn, 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.

7.4 Støy

Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

7.5 Geoteknikk

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

7.6 Vann og avløp

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse.

Naturlig flomveg langs Anders Wigans veg skal bevares. Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

7.7 Energiforsyning

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for energiforsyning.

7.8 Varelevering

Plan for varelevering må følge søknad om igangsetting, senest ifb. grunn- og betongarbeider.

7.9 Plan for offentlige samferdselsanlegg

Lengdeprofil / snitt som viser veg, fortau, horisontal oppstilling, rampe og høydeplassering/etasjehøyde (inkl. ev. varelevering/varebil) må følge første søknad om igangsettingstillatelse for terrenginngrep.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Avfallsløsning

Før brukstillatelse kan gis skal avfallshåndtering for pågjeldende byggetrinn være etablert, herunder fremkommelighet og sikkerhet for tømming.

8.2 Skole- og barnehagekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.

8.3 Uteoppholdsareal

Utearealene og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende sommer/ høst, for sesongavhengige arbeider.

8.4 Torg

Torg skal opparbeides senest samtidig med forretning/tjenesteyting.

8.5 Turveg

Turveg fra Nordahl Griegs veg til Odd Husbys veg skal ferdigstilles før ferdigattest for boliger i felt B1 og B2 gis. Turvegens utforming skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

Den nordvestlige del av turveg, i skråningen opp mot Nordahl Griegs veg, skal opparbeides med håndløper og belysning.

Dersom ferdigattest gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av turveg utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

8.6 Trerekke i Odd Husbys veg

Før ferdigattest kan gis for nye boliger skal trær langs Odd Husbys veg etableres i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

8.7 Offentlig kjøreveg (o_KV)

o_KV og opphøyde gangfelt for gående i krysset Dalgårdvegen/ Anders Wigans veg skal være ferdig opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før det kan gis ferdigattest for boliger.

8.8 Parkering

Nødvendige parkeringsplasser for det aktuelle tiltaket skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

8.9 Støyskjerming

Nødvendig støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis ferdigattest.

8.10 Vann og avløp

Vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet og i samsvar med godkjent rammeplan for VA før det gis ferdigattest for det respektive byggetrinn.

8.11 Sikt i utkjøring

Sikt i utkjøring til Odd Husbys veg fra Olav Duuns veg må sikres før ferdigattest gis til felt B1 og B2.

8.12 Ny adkomst

Før avkjørsel til gnr/bnr 103/292 og 103/207 stenges skal eiendommene sikres adkomst via f_KV1 og f_KV2, samt tilgang til renovasjonsløsning i f_R1.