



Senterveien, gnr/bnr 315/579 og 315/593, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 01.10.2018

Dato for godkjenning av bystyret :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 11.11.2016, senest endret 06.07.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Bolig (B)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål -

bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (B/F/K/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (f_V1 og f_V2)

Gang- og sykkelveg (f_GS)

Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)

Hensynssoner

Sikringssone, frisikt (H140)

Bestemmelsesområder

#1 og #2 Parkeringskjellere og boder

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Adkomster

Avkjørsel f_V1 skal være felles for feltene B og B/F/K/T.

3.1.2 Avfallshåndtering

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallsug.

Felles renovasjonsanlegg for områdene B og B/F/K/T skal etableres i område B/F/K/T og kan plasseres i bygg hvor det er mulig. Det skal settes av plass til:

- sugesentral for avfallsug
- returpunkt/miljøstasjon med nedgravde, bunntømte containere som skal være universelt utformet
- kjøreareal og snuplass for renovasjonskjøretøy

3.1.3 *Nettstasjon*

Nettstasjoner for feltene B og B/F/K/T skal integreres i bebyggelsen. Tilstrekkelig plass for servicetilgang og snuplass for servicebil skal ivaretas, samt avstand fra magnetfelt til oppholdsrom.

Dokumentasjon på tilstrekkelig strømforsyning og ny nettstasjon plassert i samsvar med gjeldende REN-blad må dokumenteres i rammesøknader for feltene B og B/F/K/T.

3.2 **Bolig (B)**

3.2.1 *Arealbruk*

Område B skal benyttes til boligformål.

3.2.2 *Grad av utnytting*

Grad av utnytting skal ikke overstige 33.000 m² BRA. Tenkte plan, åpne overbygde areal og areal under terreng, skal ikke medregnes i bruksarealet.

Minimum utnyttelsesgrad er 6 boliger per daa. Det tillates etablert inntil 550 boliger innenfor område B.

3.2.3 *Bebyggelsens plassering*

Bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

3.2.4 *Bebyggelsens høyde*

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner og heis-/trappehus på tak kan gå over regulert høyde, forutsatt at anleggene har maksimum høyde på 1,5 meter og areal på maksimum 10 % av takflaten og de har en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

3.2.5 *Boligsammensetning og -utforming*

Minimum 10 % av boligene skal være 4-roms, minimum 25 % skal være 3-roms, maksimum 40 % skal være 2-roms, og maksimum 25 % skal være 1-roms.

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Bygninger langs f_GS skal ha inngang mot uteareal på bakkeplan i vest.

3.2.6 *Parkering*

Det skal etableres minimum 0,8 parkeringsplasser for bil per bolig eller per 70 m² BRA.

Det skal etableres minimum 2,0 plasser for sykkel per bolig eller per 70 m² BRA. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres under tak og på terreng nær inngangsdører.

3.2.7 *Uteareal*

Utenfor angitte byggegrenser skal det opparbeides uteoppholdsareal og interne gangveger på bakkenivå. Interne gangveger skal utformes for å gi tilkomst for varelevering og

utrykningskjøretøy frem til innganger på bygg. Gangveger som benyttes til kjørbart areal, kan ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Alle takflater innenfor området kan benyttes til felles uteoppholdsareal.

Det skal etableres minimum to interne gangforbindelser fra Sentervegen og til gang- og sykkelveg f_GS på plankartet. Minimum to av tverrforbindelsene mellom Sentervegen og til f_GS må ha universell utforming og plasseres i nærhet til avkjørsler fv1 og f_V2 på plankartet.

3.2.8 Støttemur og støyskjerming

Støttemurer og støyskjermer tillates etablert innenfor byggegrenser og hvor støyskjermer er angitt på plankartet.

Bygg langs Sentervegen (med regulerte høyder fra c+ 151,5 – c+ 161,5) skal støyskjermes med tett balkongrekkeverk og/eller innglassede balkonger/vinterhager.

3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/kontor og tjenesteyting (B/F/K/T)

3.3.1 Arealbruk

Område B/F/K/T skal benyttes til bebyggelse for bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

Tjenesteyting kan inneholde privat eller offentlig tjenesteyting.

3.3.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting skal ikke overstige 17.200 m² BRA, hvorav maks 12.700 m² BRA bolig. Parkeringskjeller/-sokkeletasjer med tilhørende bodareal, tekniske rom m.m., skal ikke medregnes i bruksarealet.

Minimum utnyttelsesgrad er 100 % BRA, hvorav minimum utnyttelsesgrad for boligandelen er 6 boliger per daa. Det tillates etablert inntil 180 boliger innenfor området.

Maksimalt 20 % av tomtearealet kan benyttes til parkering på terrengnivå.

3.3.3 Bebyggelsens plassering

Bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

3.3.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner og heis-/trappehus på tak kan gå over regulert høyde, forutsatt at anleggene har maksimum høyde på 1,5 meter og areal på maksimum 10 % av takflaten og de har en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

3.3.5 Boligsammensetning

Minimum 10 % av boligene skal være 4-roms, minimum 25 % skal være 3-roms, maksimum 40 % skal være 2-roms, og maksimum 25 % skal være 1-roms.

3.3.6 *Parkering*

For boliger skal det etableres minimum 0,8 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per bolig eller 70 m² BRA. For øvrige reguleringsformål gjelder parkeringskrav i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Minst halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres under tak og på terreng nær inngangsdører.

3.3.7 *Uteareal*

For boliger skal det etableres minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet eller per 100 m² BRA, hvorav minimum halvparten skal være felles og på bakkenivå.

Alle takflater innenfor området kan benyttes til felles uteoppholdsareal.

3.3.9 *Avfallshåndtering*

Renovasjonsanlegg med returpunkt/miljøstasjon og sugesentral for avfallsug, som skal være felles for hele planområdet, skal etableres innenfor feltet og kan etableres i eller utenfor bygg, så lenge tilstrekkelig areal er avsatt, herunder tilkomst for renovasjonskjøretøy.

Håndtering av næringsavfall for felt B/F/K/T skal løses innendørs innenfor feltet.

§ 4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 **Veg (f_V1 og f_V2)**

f_V1 skal være felles for hele planområdet.

f_V2 skal være felles for felt B.

4.2 **Gang- og sykkelveg (f_GS)**

f_GS skal være felles for hele planområdet.

f_GS skal opparbeides med bredde på 3,5 meter og gi atkomst for utrykningsfartøy frem til inngangsdører til bygg som henvender seg mot denne.

4.3 **Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)**

Det skal opparbeides en gang- og sykkelforbindelse gjennom o_AVG fra f_GS til Vestre Rosten.

§ 5 BESTEMMELSESOMRÅDER, PARKERINGSKJELLER OG BODER (#1 og #2)

5.1 **Generelt**

Bestemmelsesområde # 1 skal være felles for område B.

Bestemmelsesområde # 2 skal være felles for område B/F/K/T.

5.2 **Utnyttelse**

Areal helt eller delvis under terreng medregnes ikke i bruksareal for bygg. Kjellere kan bygges i flere plan.

5.3 **Plassering**

Kjellere kan etableres innenfor bestemmelsesområdene som vist på plankartet.

Den delen av kjellere som går utenfor byggene skal bygges over som en del av uteoppholdsarealer eller felles infrastruktur.

Kjellere utenfor byggegrenser må tåle en jordoverdekning, som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon. Dekket må i nødvendig omfang dimensjoneres for transport av varer og oppstilling av utrykningsfartøy og brannbiler.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Boenheter mot rød støysone (65 dB - 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Boenhetene skal være gjennomgående, minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir < 55 dB.
- Med søknad om rammetillatelse skal det følge en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt, både i fasader og på uteareal for boliger. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

6.2 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg/formål under grunn, forstøtningsmurer, utforming av vegger herunder gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy skal fremkomme av utomhusplan.

6.3 Bygge- og 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, universell utforming, 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, tilfredsstillende.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

6.4 Plan for disponering av matjord

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en plan for disponering av matjord. Planen skal inneholde opplysninger om antall m³ matjord, hvor den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes innenfor planområdet og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Jordmasser som skal flyttes skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet.

6.5 Geoteknikk

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

6.6 Vann og avløp

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Skolekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

7.2 Utomhusareal

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen.

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før ferdigattest kan gis.

Ferdigattest kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, gang- og sykkelveg, parkering samt andre fellesareal er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

7.3 Renovasjon

Før brukstillatelse kan gis, skal løsninger for avfallshåndtering være etablert og godkjent av Trondheim kommune.

Det kan gis brukstillatelse for inntil 150 boliger innenfor område B med midlertidige avfallsløsninger før stasjonært avfallssuganlegg er ferdigstilt. Det skal redegjøres for plassering av midlertidige løsninger ved søknad om tiltak. Midlertidig løsning skal avtales med Trondheim kommune.

Før det gis brukstillatelse til etterfølgende boliger skal stasjonært avfallssuganlegg innenfor område B/F/K/T være etablert og tatt i bruk.

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