



## Vestre Ust, del av gnr/bnr 174/1 og 174/10, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 8.1.2018  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 20.11.2017, senest endret 4.1.2018.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere området til boligformål, med rekkehusenheter og en boligblokk, samt tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Området reguleres til følgende formål, iht. Pbl § 12-5, med feltangivelser som vist på plankartet:

#### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - konsentrerte småhus (1112)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- Energianlegg - trafo (1510)
- Avløpsanlegg - pumpehus (1542)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun - nedkjøringsrampe (2014)
- Parkering (2080)
- Annet vegareal grønt (2019)

#### Grønnstruktur

- Grøntstruktur (3001)
- Friområde (3040)

#### Hensynssoner

- Sikringsone - frisiktsone (140)
- Bevaring naturmiljø (H560)

#### Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller
- Bestemmelsesområde #2 Midlertidig anlegg- og riggområde

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak 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, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarett.

### 3.2 Atkomst og parkering

Områdene B1 og B2 skal ha adkomst fra regulert kjøreveg f\_KV og fortau f\_FT1 og f\_FT2 som vist i plankart.

Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet.

Parkering for B2 skal etableres i parkeringskjeller og på utvendig parkeringsplass f\_PK nord i planområdet. Det tillates ikke bakkeparkering innen B2.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal settes av til personer med nedsatt bevegelseevne.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr 70 m<sup>2</sup> BRA eller pr boenhet innenfor planområdet, hvorav minimum halvparten under tak.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Boligsammensetning

Minimum 20 % av boenhetene skal etableres som 4-roms, og maksimalt 40 % av boenhetene skal etableres som 2-roms. Det tillates ikke ettroms-leiligheter.

#### 4.1.1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i plankart.

#### 4.1.2 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 6 boliger per dekar innen planområdet uten grøntstruktur f\_GS. Maks grad av utnytting er 3600 m<sup>2</sup> BRA eksklusive areal helt eller delvis under bakken.

#### 4.1.3 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige kotehøydene angitt på plankartet.

Bebyggelsen i B1 skal utformes uten kjeller og med pulttak eller saltak. I byggeområde B1 tillates utkraging av balkong i 2. etasje inntil 2 meter utenfor byggegrensen i vest innen formålet.

Det tillates mindre takoppbygg over gesims for heis, trapp og ulike tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter og areal på maks 10 % av takflaten, og skal ha en avstand på minimum 1 meter inntrukket fra fasadeliv. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det skal være variasjon i fasadeuttrykk med tanke på fargebruk, materialbruk og detaljering som bidrar til å redusere monotoni og fjernvirkning.

## 4.2 Uteoppholdsareal

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr 100 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet hvorav minimum 50 % av uterommet skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal. o\_FO kan medregnes i regnskap for felles leke og oppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal f\_UOA1 og f\_UOA2 skal være universelt utformet med trinnfri tilgjengelighet fra alle boenheter.

#### **4.3 Avløpsanlegg o\_AA og energianlegg o\_EA**

Arealet o\_AA og o\_EA skal være offentlig og brukes til avløpsanlegg og energianlegg.

#### **4.4 Avfallsanlegg o\_RA**

Anlegg for avfallshåndtering o\_RA skal være offentlig og opparbeides i samsvar med detaljplan, godkjent av Trondheim kommune.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Kjøreveg og fortau**

Vegareal f\_KV og fortau f\_FT1 og f\_FT2 skal være felles for B1 og B2 og opparbeides som vist på plankartet.

### **§ 6 GRØNTSTRUKTUR**

#### **6.1 Grøntstruktur f\_GS**

Området er avsatt til felles grøntområde. Det skal ikke tilrettelegges for ferdsel eller opphold innen området.

#### **6.2 Friområde o\_FO**

Området er avsatt til offentlig friområde. Plan for opparbeidelse av friområdet skal godkjennes av Trondheim kommune.

### **§ 7 HENSYNSSONER**

#### **7.1 Frisiktsone (H140)**

Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm.

#### **7.2 Bevaring av naturmiljø (H560)**

Området skal fungere som en buffersone mellom boligfeltet og økologisk korridor. Vegetasjonen skal bevares og forsterkes med stedege busker og trær i varierende høyde som sikrer et tett og godt skjul for viltet. Tiltak som kan forringe korridorens økologiske funksjon tillates ikke. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av kommunen.

### **§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER**

#### **8.1 Bestemmelsesområde for parkeringskjeller, #1**

Det tillates etablert p-kjeller innenfor området.

#### **8.2 Bestemmelsesområde for midlertidig anlegg, #2**

Området kan tas i bruk som midlertidig anleggsområde i forbindelse med oppføring av bygg. Etter avsluttet anleggsfase og før ferdigattest, skal området istandsettes og revegeteres med stedege busker og trær i varierende høyde. Plan for revegetering og istandsetting skal godkjennes av Trondheim kommune.

## **§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **9.1 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 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, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

### **9.2 Geoteknisk prosjektering**

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Det skal fremgå av rapportene om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden

### **9.3 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.

### **9.4 VA-plan**

Overordnet vann- og avløpsplan skal vedlegges søknad om rammetillatelse. VA-planen skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Før det gis brukstillatelse skal planlagte ledningsnett, pumpehus og kummer for vann, overvann og spillvann inkludert brannvann, være ferdig opparbeidet

### **9.5 Avfall**

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

## **§ 10 REKKEFØLGEKRAV**

### **10.1 Samferdselsanlegg**

Felles kjøreveg (f\_KV), fortau (f\_FT1 og f\_FT2), og nedkjøringsrampe til p-kjeller (f\_NKR) skal være opparbeidet som vist på plankartet før brukstillatelse kan gis.

### **10.2 Ferdigstillelse av uteareal**

Felles leke- og uteoppholdsareal f\_UOA1, f\_UOA2 og o\_FO og beplantning i henhold til godkjent utomhusplan, skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

### **10.3 Parkering**

Parkeringsanlegg i kjeller og parkeringsplasser på bakken tilknyttet bebyggelse skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

### **10.4 Skolekapasitet**

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

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