



Fagertunvegen 3, 5 og 7, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 07.05.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter, datert 2017.10.09, senest endret 2019.04.11

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til, feltnavn i parentes:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

- Boligbebyggelse (B1 og B2)
- Offentlig tjenesteyting (o_T1 og o_T2)
- Energianlegg (E)
- Renovasjonsanlegg (f_R)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_KV1, o_KV2 og o_KV3)
- Fortau (o_FT1 – o_FT5)
- Sykkelveg (o_SV)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT og f_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

HENSYNSSONER

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Offentlig ledningsnett (H410)

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. BOLIGBEBYGGELSE (B1)

3.1.1. Felt B1 skal benyttes til boligformål.

3.1.2. Eksisterende bebyggelse innenfor felt B1 forutsettes revet før ny bebyggelse føres opp.

3.1.3. Grad av utnytting skal ikke overstige 2.100 m² BRA. Tenkte plan samt parkeringskjeller-/ sokkel-etasjer med tilhørende bod-areal, tekniske rom, sykkelparkering mv. skal ikke regnes med i bruksareal (BRA).

3.1.4. Det tillates innpasset inntil 27 boliger i felt B1.

3.1.5. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Kjeller, som i sin helhet ligger under opparbeidet terreng, kan overskride byggegrenser, men ikke plasseres nærmere enn 4 m fra plangrenser i mot nord og øst.

- 3.1.6. Maksimal høyde på eksponert sokkel – som ikke har inngangsdør, vinduer eller port – er 1,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.1.7. Utenfor angitte byggegrenser tillates søknadspliktig terrengbearbeiding samt trapper og støttemurer med følgende begrensninger:
- Terrenginngrep må ikke føre til mer enn 2,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå og til ferdig terrengnivå.
 - Støttemurer utenfor byggegrenser tillates ikke plassert nærmere enn 4 m fra plangrenser imot nord og øst. Støttemurer kan maks. være 1 m over tilgrensende terreng og ha en maksimal individuell lengde på 10 m.
 - Trapper utenfor byggegrenser må integreres i utomhusarealene og tillates ikke plassert nærmere enn 4 m fra plangrenser imot nord og øst.
- 3.1.8. Bebyggelsen må utformes med en fargesetting og materialbruk, som avspeiler omkringliggende bebyggelse.
- 3.1.9. Maksimal fasadebredde uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 17 m.
- 3.1.10. Det tillates ikke svalganger. Det planlagte bygget nærmest Byåsveien skal ha inngang fra vei i vest og fra uteoppholdsareal i øst.
- 3.1.11. Minimum 20 % av boligene innenfor planområdet skal være 4-roms, minimum 20 % av boligene innenfor planområdet skal være 3-roms, maksimum 20 % kan være 2-roms, og maksimum 12 % kan være 1-roms.
- 3.1.12. Det må opparbeides felles uteoppholdsareal og lekeplass sentralt i område B1. Uteoppholdsareal og lekeplass skal være felles for alle boliger innenfor felt B1.
- 3.1.13. Alle takflater innen feltet som har direkte adkomst fra rom innenfor kan nyttes til uteoppholdsareal.
- 3.1.14. Alle boliger skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse eller på bakken.
- 3.1.15. Det skal etableres 1,0 parkeringsplass for bil per bolig. Alle parkeringsplasser for bil skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres eller at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.
- 3.2. BOLIGBEBYGGELSE (B2)
Felt B2 skal benyttes til boligformål.
- 3.3. OFFENTLIG TJENESTEYTING (o_T1 og o_T2)
- 3.3.1. Felt o_T1 skal nyttes til areal i tilknytning til skole og til nedgravde containere for avfall.
- 3.3.2. Felt o_T2 skal nyttes til areal i tilknytning til skole. Terrengtet kan bearbeides for å ta opp høydeforskjeller mellom skolegård og planlagt fortau. Det kan etableres gangveg og kjøreareal innenfor feltet.
- 3.4. ENERGIANLEGG (E)
Felt E skal benyttes til nettstasjon.
- 3.5. RENOVASJONSANLEGG (f_R)
Felt f_R skal benyttes til felles renovasjonsanlegg for alle boliger innenfor felt B1. Feltet skal ha nedgravde containere for restavfall og papp/papir.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. KJØREVEG (o KV1, o KV2 og o KV3)

4.1.1. Kjøreveger o_KV1, o_KV2 og o_KV3 skal være offentlige.

4.2. FORTAU (o FT1 – o FT5)

4.2.1. Fortau o_FT1 - o_FT5 på plankartet skal være offentlige.

4.2.2. Felt o_FT1 skal skilles fra sykkelveg med kantstein.

4.2.3. Felt o_FT3 kan nyttes som kjørbart areal til Åsveien Skole. Felt o_FT3 skal gi videre forbindelse mot busstopp i Byåsveien.

4.2.4. Felt o_FT4 skal utformes med taktil overflate og med nedsenket kantstein. Det tillates at arealet nyttes av biler/renovasjonsbiler ved bruk av snuhammer i felt o_KV3 på plankartet.

4.2.5. Felt o_FT5 tillates krysset av avkjørsel, hvor det er anvist med avkjørsel på plankartet.

4.3. SYKKELVEG (o SV)

4.3.1. Felt o_SV skal være offentlig sykkelveg.

4.4. ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (o AVT og f AVT)

4.4.1. Feltene markert o_AVT på plankartet skal være offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg.

4.4.2. Feltet markert f_AVT på plankartet skal være felles annen veggrunn – tekniske anlegg. Anlegget skal være felles for alle boliger innenfor felt B1 på plankartet.

4.4.3. f_AVT skal nyttes til oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy og utføres med snøsmelteanlegg. Feltet kan nyttes til snuplass for personbiler.

4.5. ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (o AVG)

4.5.1. Feltene markert o_AVG på plankartet skal være offentlig annen veggrunn – grøntareal.

4.5.2. Det kan langsmed Fagertunvegen etableres sitteplasser innenfor annen veggrunn – grøntareal.

§ 5. HENSYNSSONER

5.1. SIKRINGSSONE, FRISIKT

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

5.2. INFRASTRUKTURSONE, OFFENTLIG LEDNINGSNETT

Det tillates etablering av nye, både offentlige og private, ledninger innenfor hensynssonen.

§ 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).
- Boenheter mot gul støysone over 60 dB, skal ha minst ett soverom 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.
- 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.

6.2 STØV/PARTIKKELFORURENSNING

Grenseverdier i retningslinje T-1520, tabell 1, gjelder for planen.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en faglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene er oppfylt, både innendørs og på uteareal for boliger.

6.3 NORMALPROFILER

Med søknad om tillatelse til tiltak for felt B1 skal det følge lengde- og høydeprofiler for Fagertunvegen og for innkjørsel til parkeringskjeller innenfor felt B1.

Før høyden på parkeringskjelleren kan bestemmes, må parkeringsrampe være teknisk godkjent av Trondheim kommune.

6.4 UTOMHUSPLAN

Med søknad om tillatelse til tiltak for felt B1 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, parkering for mennesker med nedsatt funksjonsevne, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy skal fremkomme av utomhusplan. Planen skal også vise atkomst med flyttebil til inngangsdører og universell utforming fra inngang i bygg og frem til felt o_FT3 på plankartet.

6.5 ANLEGGSPHASE

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. 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.

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.

Plan for driftstider skal utformes i samråd med kommunal skolemyndighet.

§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

7.2 Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

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

- 7.4 Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før ferdigattest gis for boliger innenfor felt B1.
- 7.5 Nødvendige skjermingstiltak mot ev. støv-/ partikkelforurensning skal være etablert før ferdigattest gis for boliger innenfor felt B1.
- 7.6 Fortau o_FT2 - o_FT5 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis for boliger innenfor felt B1.
- 7.7 Det skal foreligge teknisk godkjenning av renovasjonsanlegg før igangsettingstillatelse gis for boliger innenfor felt B1.
- 7.8 Uteoppholdsareal og lekeplass skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før ferdigattest gis. Dersom ferdigattest gis i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til 1. juni, for sesongavhengige arbeider.