



Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.9.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart hhv. over og under grunnen, merket r20190021 Reguleringsplan for Valentinlyst, datert 3.7.2019, senest revidert 23.9.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-B5)
- Sentrumsformål (BS)
- Barnehage (o_BBH)
- Energianlegg/ Trafo (o_BE1)
- Renovasjon (f_BRE 1-6)
- Lekeplass (f_BLK1-3)
- Ballbane (f_BAU)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (f_SKV1, f_SKV2, o_SKV3 og o_SKV4)
- Fortau (o_SF 1-9)
- Gatetun (f_SGT1 - 7)
- Gangveg/gangareal (f_SGG 1-3)
- Tursti (o_GT1)
- Sykkelveg (o_SS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)
- Parkeringsplasser (f_SPA1)
- Avfallssug (o_SAS)

Grønnstruktur:

- Turdrag (o_GTD)

Hensynssone:

- Sikringssone – frisikt (H140)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f_ skal være felles for alle felt og boliger innenfor planområdet med unntak av felt o_BBH, hvis ikke annet er angitt.

§ 3.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides en helhetlig utomhusplan for planområdet, som skal godkjennes av Trondheim kommune. Med søknad om tillatelse til tiltak for hvert felt skal følge en detaljert utomhusplan. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, ev. støyskjermer, HC-parkering på terreng, avfallsanlegg og overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg/flomsikring. Utomhusplanen skal vise trafiksikker gangløsning i tilknytning til adkomstveger og gatetun.

§ 3.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av ev. fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor alle arealer i planen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 3.4 Støy

Retningslinje T-1442/2016 legges til grunn for tiltakene innefor planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer: Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Boenheter i gul støysone med støynivå $L_{den} \geq 60$ dB på fasade skal ha minst et soverom vendt mot stille side $L_{den} \leq 55$ dB.
- For boenheter i rød sone med støynivå på $L_{den} = 65 - 70$ dB på fasade må minst halvparten av rom for varig opphold, herunder minst ett soverom med vindu med luftemulighet, vende mot stille side $L_{den} \leq 55$ dB. Stille side vil her si fasade vendt bort fra støykilden.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i T-1442:2016.

Sammen med søknad om rammetillatelse for boliger innenfor planområdet skal legges fram dokumentasjon av støyforholdene.

§ 3.5 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes mobilt avfallssuganlegg. Det mobile anlegget må utformes slik at det senere kan kobles på et ev. framtidig stasjonært anlegg i nærområdet.

Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan, og nedkast skal som hovedregel ligge maksimalt 50 meter i luftlinje fra bygningens utgangsdør.

Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

Barnehagen, o_BBH, og eksisterende boliger i de tre boligblokkene lengst øst på eiendommen, kan ha nedgravd renovasjonsløsning.

Areal for nedgravd løsning for eksisterende boliger skal plasseres innenfor f_BRE 2-6. Barnehage o_BBH kan ha nedgravd renovasjonsløsning i o_BRE3.

Bunntømte nedgravde containere for avfall som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f_BRE2-6 for alle boenheter innenfor planen.

Eventuelle midlertidige løsninger skal vises i utomhusplanen. Midlertidig renovasjonsløsninger skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 3.6 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor BE1 og BE2. I tillegg tillates nettstasjoner integrert i bebyggelsen på alle felt i planområdet. Nettstasjon skal ha adkomst for vedlikehold.

§ 3.7 Atkomst

Kjøreatkomst til feltene B1, B2, B3 og B4 og BS skal være via f_SKV1 og gatetun. Innkjøring til p-kjeller skal skje via f_SKV1 og f_SKV2.

Øvrig atkomst er vist med piler på plankartet. Pilene er retningsgivende, og plassering kan justeres i forbindelse med rammesøknad, dersom ny plassering er hensiktsmessig.

§3.8 Parkering

Det tillates etablert maksimalt 1,1 p-plasser per boenhet for hele planområdet.

Parkering for boligene skal løses i parkeringskjeller i f_SPA2, som skal være felles for felt B1-B6 og BS. Det skal etableres parkeringskjeller med maksimal utstrekning som vist på plankart 2 Parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan også inneholde gjesteparkering og boder, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner. Det skal være minst to løfteplattformer eller heiser fra parkeringskjeller f_SPA2 til terreng i felt B5 og B6.

Det tillates maksimalt 56 parkeringsplasser tilknyttet boligene på bakkeplan, inklusiv HC- og gjesteparkering, innenfor felt B5, B6 og BS. Parkering på bakkeplan skal fordeles jevnt innenfor f_SGT2-7 og f_SPA1. Det tillates ikke bakkeparkering innenfor felt B1- 4. Parkeringsplasser for å dekke hente- og bringefunksjonen til barnehagen kommer i tillegg til avsatt antall parkeringsplasser for boligene. Antallet parkeringsplasser tilknyttet barnehagen avklares i forbindelse med søknad om tiltak.

Parkering f_SPA1 skal være felles og i sambruk mellom boliger og barnehagen. f_SPA1 skal ha adkomst via f_SKV5.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser i p-kjeller skal ha lademulighet for el-bil, enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette kan etableres.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. ny boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs i parkeringskjeller. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for transportsykler.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen på felt B1-4 og BS skal plasseres innenfor de viste byggegrenser i plankartet. Balkonger tillates etablert inntil 2,0 m utenfor byggegrenser, men ikke utenfor formålsgrense. Det tillates ingen ny bebyggelse innenfor felt B5 og B6, med unntak av mindre byggetiltak som nettstasjon, boder, heishus mm.

Nettstasjon, utvendige boder, ev. lokale støyskjermingstiltak, heiser og åpne overbygde areal som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrense.

Parkeringskjeller skal være konstruert til å bære gjennomsnitt 40 cm jordlag til beplantning.

§ 4.1.2 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 200 nye boenheter innenfor B1-4 og BS.

Samlet BRA innenfor B1- B4 og BS skal ikke overstige 20.100 m².

Innenfor B1-B4 og BS i plankart er maks BRA for de enkelte feltene 15 % høyere enn samlet tillatt BRA. Byggetiltak må alltid redegjøre for forventet utnytting av hele området og uterom.

Bruksareal under terreng samt ikke-overdekt sykkelparkering på terreng skal ikke medregnes i BRA. Det skal ikke regnes BRA for tenkte plan. Maks tillatt utnytting i felt B5, B6 og o_BBH er vist i plankartet.

§4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte gesimshøyder som angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner, samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Minste avstand fra fasadelivet for tekniske installasjoner skal være 2 m.

Det tillates takterrasser med gjennomiktig kantsikring med høyde inntil 1,3 m over regulerte gesimshøyder. Minste avstand fra fasadelivet til kantsikring skal være tilsvarende høyde på kantsikring.

Boliger som vender mot Kong Øysteins veg kan ha en kotehøyde OK gulv i første etasje som er maks 1 meter høyere enn kotehøyde på tilgrensende offentlig fortau. Boliger langs Anders Estenstads veg kan ha maks 30 cm høyere kote en tilgrensende offentlig fortau.

§ 4.1.4 Utforming av bebyggelse

Fasader skal brytes opp for minimum hver 50 m på en måte som skaper variasjon.

Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg. Det tillates ikke svalganger som passerer mer enn 3 leiligheter fra heis/trapperom på samme etasje.

Det skal være variert og samstemt fargebruk i de nye bygningene, samt varierte/oppbrutte fasader. Førsteetasjen må forholde seg til gatene rundt for å unngå høye sokler og boenheter under terreng.

Boliger innenfor B4 skal ha innganger vendt mot Anders Estenstads veg, og leiligheter på gateplan

skal ha direkte inngang fra uterom mot Anders Estenstads veg.

§ 4.2 Boligbebyggelse (B) felt B1, B2, B3, B4, B5, B6

§ 4.2.1 Bruk

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner. Dette inkluderer blant annet: nettstasjoner, parkering, nedkast for avfallssug, fordrøyningsanlegg og kjørbare interne gangveger med bredde på inntil 3,5 meter.

§ 4.2.5 Uterom, felles lekeareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan, og skal kunne benyttes som leke- og uteoppholdsareal. Overdekte private uteareal og bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom.

Uterom for alle boliger innenfor planområdet skal beregnes med hele området som grunnlag. Felles uterom og lekeplasser kan etableres på tak over parkeringskjeller. Det tillates ikke etablert felles uterom på øverste tak på boligene.

Uterommet skal utformes som sosial møteplass for alle aldersgrupper og slik at det kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter prinsipper gitt i utomhusplan.

§ 4.3 Sentrumsformål felt BS

Området tillates benyttet til bolig, felleslokaler og tjenesteyting, samt annen publikumsrettet virksomhet. Fasader skal ha åpen utadvendt karakter i første etasje. Det tillates ikke etablert boenheter i første etasje. Det skal etableres torg/plass på BS, det skal inngå i utomhusplan.

Bilparkering skal skje i parkeringskjeller.

Uteareal for boligfunksjon dekkes av de totale uteromsløsningene, og kan løses også delvis på balkonger og/ eller takhager.

§ 4.4 Barnehage felt o_BBH

Det skal etableres offentlig barnehage innenfor felt o_BKB1.

Bilparkering for barnehage skal løses i felt f_SPA1. Sykkelparkering løses innenfor o_BBH, fortrinnsvis i kjeller.

Ved utforming og plassering av ny barnehage skal nabobebyggelsens solforhold hensyntas.

§ 4.5 Annet uteoppholdsareal, balløkke felt f_BAU

Balløkke skal utformes med dekke av grus eller gress, og bør ligge noe nedsenket i terrenget slik at den kan islegges og gjøres om til en skøytebane.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (SKV), fortau (SF), gatetun (SGT), gangveg (SGG) og gang-/ sykkelveg (SS)

Det tillates ikke andre kjøreadkomster enn de som er vist på plankartet.

Kjøreveg (f_SKV1 og 2), gatetun (f_SGT 1-7) og gangveg (f_SGG1-4), fortau (o_SF1-6) og sykkelveg (o_SS) skal opparbeides som vist på plankartet. f_SKV1 og f_SKV2 skal være adkomst til p-kjellere.

Gatetunene (SGT) skal utformes slik at oppstillingsplass for brannbil ivaretas.

f_SGG1-4 kan justeres noe til hver side dersom terreng eller andre installasjoner gjør dette mer hensiktsmessig.

o_SKV 3 og o_SKV4 skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

Fortau o_SF1-9 og o_SS sykkelveg, skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§ 5.2 o_ST1-5 (torg)

Arealet skal opparbeides med fast dekke. Det kan benyttes til sykkelparkering, benker, trær og annen møblering, og med vegetasjon som er tilpasset en urban situasjon og kollektivpunkt. Det kan også benyttes til etablering av lommer for taxi eller mindre varelevering.

§ 5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT) og grøntareal (o_SVG)

Annen veggrunn o_SVT kan benyttes til nedkastpunkt for avfallssug eller nedgravde avfallscontainere, varelevering og parkeringsplasser for kiss+ride.

Annen veggrunn o_SVG skal opparbeides med vegetasjon eller belegg med et bymessig preg. Det tillates etablert fordrøyningsanlegg for regnvann og ev. midlertidig avfallssug-dockingpunkt innenfor formålet.

§ 5.4 Kollektivholdeplass (SKH)

Feltet skal opparbeides for bussholdeplass og tilhørende anlegg, leskur mv.

§ 5.5 Parkeringsplass f_SPA1

Arealet skal opparbeides til parkeringsplass for felt o_BBH og B6.

§ 5.6 o_SAS

Arealet skal benyttes til etablering av dockingpunkt for mobilt avfallssug.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turveg (o_GT)

Turveg o_GT1 skal opparbeides som gangsti med bredde inntil 3m i turdrag.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssoner

6.1.1 Sikringssone – frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

Teknisk plangodkjenning av byggeplan for offentlig trafikkareal skal foreligge før det gis tillatelse for første tiltak innenfor planområdet.

8.1.1 Veger og gatetun

a) f_SKV1 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

Gatetun f_SGT1 med toppdekke, belysning og vegetasjon/ beplantning skal stå ferdig fram til det aktuelle feltet før nye boliger innenfor felt B1, B2 og B3 gis ferdigattest. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

b) o_SF2 sør for Anders Estenstads veg skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B4 gis ferdigattest. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

e) o_SAS dockingstasjon for avfallssug skal være etablert før siste bolig i felt B1, B2 og B3 kan tas i bruk.

8.1.2 Gangveger og gang-/ sykkelveg

d) Gangforbindelsen f_SGG1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

d) Gangforbindelsen f_SGG2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

a) Gang- og sykkelforbindelsen f_SGG3 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor feltene B3 og B4 og BS kan tas i bruk. I anleggsperioden skal det etableres midlertidige løsninger for å sikre gangforbindelse til Valentinlystsenteret.

8.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, avfallssug skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Eksisterende hovedledninger for vann og avløp gjennom området må legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt.

Ny trafo innenfor o_BE1 må være etablert og høyspentledning må legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt. Løsninger skal klareres med netteier før arbeider igangsettes.

B1 og B2 tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning. Eventuell midlertidig avfallsløsning må avklares og godkjennes av Trondheim kommune (Kommunalteknikk) før godkjenning av søknad om tiltak for nye boliger kan gis. Alle ferdige boliger skal være tilknyttet mobilt avfallssuganlegg før nye boliger innenfor B3 eller B4 tas i bruk.

8.3 Utearealer/lekearealer

Uteoppholdsarealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

8.4 Skole og barnehager

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

8.5 Støytiltak

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

8.6 Istandsetting av midlertidige rigg- og anleggsområder

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av det aktuelle byggetrinn, skal berørte områder istandsettes og revegeteres.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 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, håndtering av matjord, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring (overvann), renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

9.2 Tekniske planer

Ved søknad om tiltakstillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse kan gis.

Ved omlegging av kommunale hovedledninger skal minimumsavstand til nye og eksisterende bygg og konstruksjoner, samt vurdering av geoteknikk/ stabilitet for eksisterende boligblokker godkjennes av Trondheim kommune.

9.3 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak for første tiltak innenfor området kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.4 Forurenset grunn og bygningsavfall

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.

9.5 Etablering av overvannstraseer/ flomveger

For hvert byggetrinn må det redegjøres for hvordan overvannstraseer/ flomveg kan sikres i en midlertidig fase fram til området er ferdig utbygd. Midlertidige løsninger skal godkjennes av Trondheim kommune.

9.6 Forventet utnytting

Enkelte byggetiltak må alltid redegjøre for forventet utnytting av hele planområdet og uterom.

