



Leangen senterområde, felt B2 og B3, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.5.2019

Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart under grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 4.2.2019 og plankart over grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 12.4.2019, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for sentrumsbebyggelse innenfor Leangen senterområde, felt B2 og B3. I planen inngår formålene bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting (B2,B3)
 - Renovasjonsanlegg (o_RA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Fortau (o_FT)
 - Gatetun (f_GT)
 - Sykkelfelt (o_SF)
 - Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
 - Parkeringsanlegg (f_P)
- Grønnstruktur
 - Park o_FA4-2
- Hensynssoner
 - Sikringssoner – frisikt (140)
 - Bevaring naturmiljø (560)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 f_ og o_

Arealer merket f_ skal være felles for hele planområdet.

Arealer merket o_ skal være offentlig.

3.2 Utomhusplan og snitt

Med søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, sykkelfelt, fortau, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonspunkter, leke-

og rekreasjonsareal, offentlig park og gatetun. Utomhusområdet skal også beskrives i tre typiske vertikalsnitt.

3.3 Adkomst og parkering

3.3-1 Varelevering

Varelevering skal skje i gatetun f_GT.

3.3-2 Bilparkering

All parkering for bil skal foregå i felles parkeringsanlegg f_P. Nedkjøringsrampe skal ligge inne i bygning.

Det skal etableres minimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. boenhet eller pr. 70 m² BRA. Det skal etableres minimum 1 og maksimum 1,5 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA forretning og tjenesteyting, og minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplasser for bil pr 100 m² BRA kontor.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser for boliger skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.

3.3-3 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 70 m² BRA, og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA forretning, kontor og tjenesteyting.

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs i første etasje. Minimum 5 % av innendørs sykkelparkering skal være egnet til transportsykkel.

3.4 Utforming av offentlige anlegg

Offentlige anlegg skal utformes med høy kvalitet i utførelse og med robust og gjenkjennelig materialbruk etter retningslinjer gitt i Trondheim kommunes "Designprogram for Midtbyen".

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting

4.1-1 Formål

Bebyggelsen skal benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det tillates ikke boenheter i første etasje. I første etasje tillates det etablert et innendørs felles oppholdsrom for beboerne.

4.1-2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt BRA: 15 700 m².

Maksimalt tillatt forretningsareal er 4500 m² BRA.

Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 10 boliger pr dekar innenfor planområdet.

Det tillates maksimalt 126 boenheter innenfor planområdet.

4.1-3 Bokvalitet og boligsammensetning

Maksimum 40 % av leilighetene kan være toroms. Det tillates ikke ettroms leiligheter.

4.1-4 Plassering og høyde på bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet.

Bebyggelsen tillates oppført til maks gesimshøyder angitt på plankartet.

4.1-5 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen langs Peder Falcks veg skal følge formålsgrensen, med unntak av fasade i første etasje mot Peder Falcks veg, som i gjennomsnitt skal trekkes tilbake 0,6 m fra formålsgrensen. Fasade i første etasje mot Peder Falcks veg skal ha et stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Eventuelt rekkverk på toppetasjen mot Peder Falcks veg skal trekkes tilbake minimum 0,4 m fra fasadeliv.

Balkongutstikk utenfor formålsgrensen mot o_FT tillates, såfremt minimum høyde er 4,5 meter over gatenivå og balkongutstikket er maksimum 0,6 m. Det tillates ikke sammenhengende balkongfasader utover 5 meter mot Peder Falcks veg.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter over takflaten på maksimalt 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

I fasadeutforming bør det benyttes materialer og farger som har visuelt slektskap til gårdsbebyggelsen. Trapper til utearealet på tak skal plasseres mot gatetun o_GT, og skal utformes som en integrert del av fasaden. Volum og fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.

Utforming av gjerde på toppen av eventuell støttemur mellom gatetun o_GT og Falkenborg gård skal skje i samråd med eiere av Falkenborg gård.

4.1-6 Svalganger

Svalganger tillates ikke ut mot Falkenborgvegen eller mot o_V1 i <Planid: r20100009>. Der adkomst skjer via svalgang, tillates det passering av inntil tre leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje. Svalganger skal utformes som en del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalganger skal utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør. Fasadeliv på svalganger skal brytes opp med tette felt eller spilevegger.

4.1-7 Støy

Det tillates etablering av boenheter i gul støysone dersom alle boenheter har en fasade med støynivåer under nedre grenseverdi for gul støysone og tilgang til egnet uteplass med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.

I rød støysone tillates det etablering av boenheter med støynivå inntil Lden 70 dB ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side. Minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side.

4.1-8 Uteareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal. Overdekte private utearealer og bruksareal under terreng skal ikke

medregnes i BRA ved beregning av uterom. Maksimum 495 m² av o_FA4-2 kan medregnes i uteromsregnskapet.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet og være tilgjengelig fra felles trapp og heis. Felles uteoppholdsareal over første etasje skal være tilgjengelig med åpen trapp fra bakkenivå.

Innenfor felles uteoppholdsareal skal det anlegges felles småbarnslekeplass på minst 100 m² for hver 25. bolig.

Takflater som skal benyttes til felles uteoppholdsareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på gjennomsnittlig 40 cm, og som gjør det mulig å plante trær og busker. Arealene skal beplantes.

Felles uteareal i B2 og B3 skal knyttes sammen med trinnfri gangforbindelse. Frihøyde over gatetun skal minimum være 4,5 meter.

4.1-9 Gangforbindelse

Innenfor felt B2 skal det opparbeides en felles gangforbindelse mellom o_FT og f_GT på bakkeplan.

4.2 **Renovasjonsanlegg**

Boligene innenfor planen skal tilknyttes avfallssuganlegg. Innkast til avfallssug skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger. Det skal i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere innenfor felt o_RA.

Håndtering av næringsavfall skal skje innomhus.

§ 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

5.1 **Fortau o_FT, sykkelveg o_SF og annen veggrunn – grøntareal o_AVG**

Fortau o_FT, sykkelveg o_SF og annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

5.2 **Gatetun f_GT**

Gatetun f_GT skal være felles for B2 og B3. Gatetun skal opparbeides i samsvar med utomhusplan, og dimensjoneres og opparbeides med tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Gatetun skal inneholde sikker og trinnfri gangforbindelse mellom B2 og B3. Areal foran innganger og viktige gangforbindelser skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og vareleveringsareal.

Det tillates etablert en støttemur innenfor f_GT mot Falkenborg gård med maksimal høyde på 1,2 meter.

5.3 **Parkeringsanlegg f_P**

Parkeringsanlegg f_P skal være felles for B2 og B3.

§ 6 **GRØNNSTRUKTUR**

6.1 **Offentlig park**

Området o_FA4-2 skal opparbeides som del av bydelspark. Området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, god belysning og lekeapparater. Utforming av parken skal inngå som en del av utomhusplanen.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt H140

I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg/gatetun.

7.2 Bevaring naturmiljø H560

Hensynssone bevaring naturmiljø H560 omfatter rot- og dryppzone for allé som er fredet som naturminne. Tiltak i alleen, inkludert skjøtsel og beskjæring av trærne, kan kun skje etter tillatelse fra Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet. Trærne skal beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 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, 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 arealplanlegging T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

8.2 Geoteknikk

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

8.3 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.

8.4 Vann- og avløpsplan

Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp for hele området. Ved oppdeling av felt skal det i tillegg foreligge godkjent forprosjekt for hvert delfelt.

8.5 Parkeringsplan

Med søknad om byggetiltak skal det følge parkeringsplan for hele området som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.

8.6 Utomhus

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor planområdet.

8.7 Plan for avfallsløsning

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

8.8 Sikring av fredet allé i anleggsperioden

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i byggeområde B2, skal sikringstiltak for ivaretagelse av trær i fredet allé være gjennomført og godkjent av Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet.

8.9 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Generelt

Alle offentlige anlegg som inngår i <Planid: r20100009> skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

9.2 Bydelsparker

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før bydelsparkene i <Planid: r20100009> er opparbeidet.

9.3 Lokalgater

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgaten V1 i <Planid: r20100009> er etablert helt fram til Haakon VII's gate fra Falkenborgvegen.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgatene V2 og V3 er opparbeidet med fortau i henhold til <Planid: r20100009>.

9.4 Turveg og grøntdrag

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen fra Lademoen kirkegård til Leangen allé i <Planid: r20100009> er opparbeidet.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før grøntdrag G1 i <Planid: r20100009> er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

9.5 Uterom

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før utearealene er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

9.6 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

9.7 Trygg skoleveg

Boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker skoleveg.