



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180027

Arkivsak:17/44375

## Detaljregulering av Lutelvvegen, gnr/bnr 23/369, 24/310 m.fl Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.5.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart for over og under grunnen, merket TAG arkitekter AS, datert 28.11.2018, sist datert 18.3.2019

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligblokkbebyggelse og barnehage med tilhørende uteoppholdsareal og grønnstruktur.

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
  - Barnehage (1161)
  - Lekeplass ((1610)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Parkeringskjeller (2083)
- Grønnstruktur
  - Blågrønnstruktur (3001)
  - Friområde (3040)
- Hensynssoner
  - Faresone nettstasjon/trafo (370)
- Bestemmelsesområder
  - #1 Kjeller og kulvert

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### § 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 vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering,

lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt.

### § 3.2 Avfallsløsning

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Det skal være maks 50 meter fra utgangsdør for hver boligblokk til innkastpunkt for avfall.

Returpunkt for glass/ metall og pappemballasje skal etableres innenfor området.

Det tillates at barnehagen etablerer egen renovasjonsløsning innenfor felt BBH. Barnehagen kan tilknyttes avfallsuganlegg.

Det skal etableres rom for farlig avfall innenfor felt BBB1 eller BBB2, som er felles for beboere innenfor planområdet

### § 3.3 Adkomst og parkering

Boligbebyggelsen skal ha parkering i p-kjeller innenfor felt f\_ SPH. Det skal avsettes minimum 0,8 og maks 1 parkeringsplasser for bil per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Det skal tilrettelegges for ladepunkter for elbil ved alle parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal avsettes egne parkeringsplasser for gjester i parkeringskjeller.

Det skal avsettes sykkelparkeringsplasser i henhold til tabell under. Disse kan etableres på bakken eller i p-kjeller, men minst 50 % av plassene skal plasseres i låsbart areal under tak. Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved hver inngang.

<b>P-dekning bil per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA</b>	<b>Krav sykkelparkering per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA</b>
1,0 p-plass	2,25
0,9 p-plass	2,50
0,8 p-plass	3,0

Det skal etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemuligheter i parkeringskjeller eller på bakken.

Det skal etableres fysisk skille mellom bil og sykkel i nedkjøringsrampe til parkeringskjeller.

Innenfor o\_ BBH tillates det 7 parkeringsplasser for bil og 1 HC- parkeringsplass samt areal for varelevering på egen grunn.

### § 3.4 Opplysning ved hovedadkomst

Ved hovedadkomst til boligområdet skal det etableres et orienteringsskilt for området. Illustrasjon av bebyggelsen og hvor man står skal fremgå av skiltet. Det skal være mulig å komme inntil orienteringsskiltet for personer med nedsatt fremkommelighet.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 Bebyggelsen**

Innenfor felt BBB1 og BBB2 skal det etableres blokkbebyggelse.

Innenfor felt BBB1 og BBB2 skal det etableres gangveger som er kjørbare for utrykningskjøretøy.

Innenfor felt BBB2 tillates det etablering av enkle tak over gangforbindelser mellom bygg.

Innenfor felt o\_ BBH skal det oppføres barnehage med tilhørende anlegg. Det tillates ikke oppført nettstasjon innenfor felt o\_ BBH.

### **§ 4.2 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Balkonger, med tilhørende konstruksjon, tillates etablert ut over byggegrensene, med inntil 2,5 meter. Det tillates ikke etablert balkonger på østfasaden på bygg som ligger nærmest kirkegården. Balkonger tillates ikke utenfor byggegrense mot turveg langs Vikelva.

Innenfor felt BBB1 og BBB2 tillates det at sykkelboder/mindre installasjoner og trappehus for adkomst til parkeringskjeller plasseres utenfor viste byggegrenser.

### **§ 4.3 Bebyggelsens høyde**

Maks byggehøyder er angitt på plankartet.

Innenfor felt BBB1 kan 50 % av bebyggelsen oppføres til maks høydeangivelse på plankartet. Minimum 8 % av bebyggelsen kan oppføres i tre etasjer, og minimum 7 % kan oppføres i fire etasjer.

Innenfor felt BBB2 kan 70 % av bebyggelsen oppføres til maks høydeangivelse på plankartet. Øvrig bebyggelse innenfor feltet kan oppføres i inntil tre etasjer.

Oppbygg over heis og trapp og tekniske installasjoner kan overstige angitte kotehøyder med inntil 1,5 meter. Der heishus er plassert ved fasade kan dette overstige angitte kotehøyder med inntil 0,8 meter

Innenfor felt f\_ SPH skal gulv i p-kjeller ikke være lavere enn kote 4.

### **§ 4.4 Utforming og bokvalitet**

Minimum 50 % av leilighetene skal være treroms leiligheter eller større.

Maksimum 5 % av leilighetene kan være ettroms leiligheter.

#### **§ 4.5 Grad av utnytting**

Bebygd areal innenfor felt BBB1 og BBB2 skal ikke overstige 45 % BYA.

Innenfor o\_BBH tillates det oppført inntil 1268 m<sup>2</sup> BRA til barnehage med tilhørende parkering.

#### **§ 4.6 Bestemmelsesområde #1**

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablering av kjellere for boligene og kulverter fra kjeller til p-kjeller. Det tillates ikke etablering av p-kjeller innenfor bestemmelsesområdet.

#### **§ 4.7 Lekeklass f\_BLK2**

Innenfor området skal det anlegges lekeplass. Lekeplassen er felles for bebyggelse i planområdet og inngår i arealer som kan beregnes som uterom.

Innenfor felles lekeområde f\_BLK2 skal det etableres anlegg for variert lek for alle aldersgrupper.

#### **§ 4.8 Uteoppholdsareal**

Ubebygd areal innenfor felt BBB1 og BBB2 skal benyttes som felles uteområder for boligbebyggelse innenfor feltet.

Innenfor felt BBB1 og BBB2 tillates det etablering av uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i første etasje.

Samlet uterom skal være minimum 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal. Takterrasser på øverste tak tillates ikke medregnet i uteromsregnskapet.

Lekeplass for småbarn skal etableres maksimum 50 meter fra utgang til hvert boligbygg.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringsareal i kjeller holdes utenfor beregningen.

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

#### **§ 5.1 Kjøreveg**

o\_SKV1 skal benyttes som adkomstveg til felt BBB1, BBB2 og o\_BBH, og skal utformes som vist på plankartet.

o\_SKV3 skal benyttes som vendehammer.

Kjøreveg o\_SKV1, o\_SKV2 og o\_SKV3 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

## **§ 5.2 Fortau**

Fortau o\_SF1 og o\_SF2 skal utformes som vist på plankart.

Fortau o\_SF1 og o\_SF2 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

## **§ 5.3 Teknisk infrastruktur**

Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende VA-anlegg.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 6.1 Felles grønnstruktur**

Felt f\_G1 skal være felles for ny bebyggelse. Området inngår i arealer som kan beregnes som uterom og kan opparbeides som park med muligheter for tilrettelegging for lek og sport.

Det tillates etablert sykkeladkomst til p-kjeller innenfor feltet.

### **§ 6.2 Friområde**

Felt o\_GF skal være offentlig friområde. Eksisterende vegetasjon skal beholdes.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **§ 7.1 Nettstasjon/trafo**

Innenfor hensynssone H370 skal det etableres nettstasjon.

Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra boligbebyggelse.

Nettstasjonen skal gis et uttrykk som er tilpasset materialbruken og utforming i uteområdene.

Endelig plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

## **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 8.1 Geoteknisk prosjektering**

Geoteknisk prosjektering, som viser erosjonssikringstiltak og dybde til fjell, skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§ 8.2 Bygge- og anleggsfasen**

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, tilgjengelighet, renhold, 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, tabell 1 i T-1520 og tabell 3 i T-1442/2016 tilfredsstilles.

Adkomst til barnehagen må skjermes med gjerder fra anleggstrafikk og anleggsarbeid i anleggsperioden.

Tursti langs Vikelva kan ikke stenges i anleggsperioden.

### **§ 8.3 Forurenset grunn**

Før det kan gis tillatelse til tiltak må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.

### **§ 8.4 Plassering av pumpestasjoner**

Plassering av pumpestasjoner skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

### **§ 8.5 Støv og støy**

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

Boenheter mot gul støysone (55dB – 65 dB) skal ha en stille side (<55dB).

### **§ 8.6 Teknisk infrastruktur – vann og avløp**

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. I planen skal det redegjøres for behov for erosjonssikring av utløpet fra overvannsløsning til Vikelva for sikring av biologisk mangfold og fiskeoppgang. Det skal også redegjøres for konsekvenser av flo og flom.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge forprosjekt for vann og avløp for hele området. Forprosjekt skal godkjennes av Trondheim kommune

Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper skal teknisk plan for hvert delfelt godkjennes før det gis tillatelse til tiltak.

### **§ 8.7 Teknisk infrastruktur - renovasjon**

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

### **§ 8.8 Biologisk mangfold**

Det biologiske mangfoldet i friområdene i strandsonen og langs Vikelva, som vist i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), skal ivaretas ved alle tiltak. Inngrep i vegetasjonen mot Vikelva tillates ikke. Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en utredning/beskrivelse av hvordan dette er ivaretatt.

Før massehåndtering og graving i området igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av eventuelle fremmede arter og et tilpasset opplegg for bekjempelse av disse. Kartlegging og plan for bekjempelse skal godkjennes av Trondheim kommune før massehåndtering kan igangsettes. Masser med funn av fremmede arter skal ikke benyttes som tilslag i annen jordproduksjon.

## **§ 9 REKKEFØLGEKRAV**

### **§ 9.1 Ferdigstillelse av uteareal**

Uteareal knyttet til de enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før tilhørende bebyggelse kan tas i bruk.

Felt f\_G1 og f\_BLK2 skal være opparbeidet før boligbebyggelsen kan tas i bruk.

Dersom tillatelse til bruk gis i vinterhalvåret kan kravet om ferdigstillelse av felt f\_G1 og f\_BLK2 utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

### **§ 9.2 Opparbeidelse av kjøreveg og fortau**

o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV3, o\_SF1 og o\_SF2 skal være opparbeidet før bebyggelsen innenfor området kan tas i bruk.

Dersom tillatelse til bruk gis i vinterhalvåret kan kravet om ferdigstillelse av kjøreveg og fortau utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

### **§ 9.3 Område F2, F3, F6 og F7 i overordnet planid: r0479b**

Det skal opparbeides turveger innenfor område F2, F3, F6 og F7, som vist i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk

Område F2, i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), skal opparbeides for aktivitet og rekreasjon.

For område F3, i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), skal terreng og kantskog beholdes. På strekninger der Vikelva er lagt om skal det etableres ny kantvegetasjon.

For F6 og F7, i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), skal eksisterende vegetasjon beholdes. Turveg langs område F6 og F7 skal utformes i samråd med Kirkelig fellelsråd.

Opparbeiding og beplantning i F7 skal ta hensyn til nærhet til kirkegård.

Detaljplaner for opparbeidelse av felt F2, F3, F6 og F7, i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

### **§ 9.4 Teknisk infrastruktur - renovasjon**

Avfallshåndtering skal være i drift før bebyggelsen tas i bruk.

### **§ 9.5 Rom for vedlikehold for sykkel**

Rom for vedlikehold og vaskemuligheter for sykkel skal være etablert før det kan gis ferdigattest.

### **§ 9.6 Skolekapasitet**

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

### **§ 9.7 Hensynssone havnivåstigning**

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone havnivåstigning i kommuneplanens arealdel (2012-2024) og ved flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot havnivåstigning og flom oppnås. Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

### **§ 9.8 Gassikring**

Boligbebyggelse på felt BBB1 og BBB2 skal sikres mot gassinntrenging fra eksisterende fylling. Plan for sikring mot gassinntrenging skal følge med søknad om tillatelse til tiltak. Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor områdene skal det dokumenteres at graving på området ikke påvirker gassreducerende tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer.

### **§ 9.9 Tiltaksplan for forurenset grunn**

Tiltak i godkjent tiltaksplan for forurenset grunn skal være gjennomført før bebyggelse innen BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

Det skal måles på metangass og andre relevante gasser innenfor området. Dokumentasjon på at tiltakene fungerer over tid vedlegges sluttrapport forurenset grunn.