



Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 4.12.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på grunnen på plankart merket Norconsult, datert 13.6.2019, senest endret 2.12.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse på Stavset. Eksisterende snarveg reguleres som gang- og sykkelveg med snarveg til undergang under Byåsveien. Offentlig grønnstruktur reguleres som park. Det foretas mindre endringer i samferdselsarealet i Nils Uhlin Hansens veg, Odd Husbys veg og Byåsveien.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113) (BBB1, BBB2)

Energianlegg (1510) (BE)

Renovasjonsanlegg (1550) (f_BRE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011) (o_SKV1, f_SKV2, f_SKV3)

Fortau (2012) (f_SF1, f_SF2, o_SF3)

Gangveg og sykkelveg (2015) (o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3, o_SGS4, o_SGS5)

Gangveg (2016) (o_SGG1, o_SGG2)

Sykkelveg (2017) (o_SS1, o_SS2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) (SVT, o_SVT)

Annen veggrunn – grøntareal (2019) (o_SVG)

Kollektivanlegg (2071) (o_SKA)

Kollektivholdeplass (2073) (o_SKH1, oSKH2)

Parkeringsplasser (2082) (f_SPP)

Grøntstruktur

Park (3050) (o_GP)

Hensynsoner

Sikringsone – frisiktsone (H140)

Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde for parkeringskjeller, #1.

Bestemmelsesområde for tverrforbindelse, #2

Bestemmelsesområde for bruksareal i sokkel, #3

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Fremmede arter

Før det kan gjøres tiltak som innebærer graving, flytting av masser og lignende, må omfang av fremmede arter som kan utgjøre en høy økologisk risiko kartlegges. Ved funn av slike arter må det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Arealbruk

Innen BBB1 og BBB2 skal det være blokkbebyggelse.

4.2 Utforming og plassering

4.2.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Sykkelskur med maksimal byggehøyde 2,5 meter tillates plassert utenfor viste byggegrenser innenfor areal avsatt til boligbebyggelse, men ikke nærmere formålsgrensen enn to meter.

Det skal ikke etableres svalganger.

4.2.2 Byggehøyder skal ikke overstige koter vist i plankartet. Med unntak for heis og trapperom skal øverste boligetasje være inntrukket og utgjøre maksimum 75 % av etasjen under.

For bebyggelse innen BBB1 skal den øverste boligetasjen, med unntak for heis og trapperom være inntrukket minimum 3 meter fra nordøst.

4.2.3 Det tillates takterrasser med rekkverk langs fasadelivet. Rekkverket kan ha høyde inntil 1,8 meter over gesims.

4.2.4 Bebyggelsen skal ha variasjon i volum og materialbruk. I bebyggelsen mot Byåsveien og o_GP2 og o_GP3 skal øverste etasje deles i flere separate volum, og der vinduer utgjør en del av den aktive fasaden i kjelleretasje / sokkeletasje.

4.2.5 Boligblokker med fasade mot Byåsveien skal ha minimum 2 adkomster til sokkeletasje fra o_SGS1. Adkomstene skal være på samme plan som parkeringskjeller og skal være gjennomgående via trapp og heis til utganger mot uteoppholdsarealet i BBB2 som vender mot Nils Uhlin Hansens veg.

4.2.6 Materiale- og fargebruk skal ha gode og varige egenskaper og hensynta eksisterende karakter i området. Yttervegger skal ha tegl eller trepanel. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre.

4.2.7 Innen BBB2 skal det inntil deler av o_SGS1 etableres buffervegetasjon (busker og trær) for å skille mellom fellesområder, gang- og sykkelveg og private områder som inngangsparti og balkonger.

4.2.8 Mot o_SGS1 tillates at balkonger innen BBB1 krager ut inntil 1 meter ut over viste byggegrenser fra og med 2. etasje på sørvestvendte fasader.

4.3 Boligkvalitet og leilighetssammensetting

- 4.3.1 Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.
- 4.3.2 Dersom krav til uteoppholdsareal fastsettes ut fra bruksareal på bygninger, skal arealet i parkeringskjeller / sokkeletasje og i tekniske anlegg ikke medregnes.

Der uteoppholdsareal etableres over parkeringsdekke skal det være gjennomsnittlig 0,5 meter jordoverdekning over drenerende masser.

Minimum 800 m² av uteoppholdsarealet skal opparbeides med et variert leke- og oppholdstilbud. Gnr. 104, bruksnummer fra og med 1877 til og med 1892 skal gis mulighet til medvirkning ved detaljutforming av lekeplass, samt ha tilgang til bruk av dette arealet.

- 4.3.3 Området skal ha en variert boligsammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene skal være mindre enn 45 m² BRA.

4.4 Grad av utnyttning

- 4.4.1 Innenfor området bebyggelse og anlegg skal det etableres minimum 45 og maksimum 64 boenheter.
- 4.5.2 Maksimal grad av utnyttning over kjeller og bebyggelse delvis under terreng skal ikke overstige BRA= 5.750 m².

Maksimal grad av utnyttning av bebyggelse delvis under terreng (sokkeletasje) med fasade mot Byåsveien (bestemmelsesområde #3) skal ikke overstige 750 m².

Areal under bakken (parkeringskjeller) skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

- 4.4.3 Ved trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse av planområdet.

4.5 Adkomst og parkering

- 4.5.1 Området skal ha adkomst fra Nils Uhlin Hansens veg.
- 4.5.2 Parkeringsbehovet skal etableres med minimum 1,0 og maksimum 1,2 parkeringsplass for bil og minimum 2,3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet eventuelt pr. 70 m² BRA boligbebyggelse.

Parkeringsplass for bil skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg under terreng. Det tillates etablert maksimum to parkeringsplasser for bil på terreng og en av disse skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegessevne. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur, slik at det kan etableres ladestasjon for elbiler.

4.6 Støy

Lydnivå på utendørs oppholdsareal som skal medregnes i uteromsregnskapet skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2016, tabell 3, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal følge dokumentasjon på at kravene til støy er oppfylt. Det skal etableres støyskjerm som vist i plankartet, med maksimum høyde 2,9 meter over terreng.

Støyskjerm skal i detaljering, materialbruk og farge utformes slik at det bidrar til et godt helhetlig preg for området, med innslag av transparente flater.

Det tillates boliger med fasade i gul støysone ($L_{den} 55dB - L_{den} 65dB$) dersom boenhetene har en stille side og boenhetene har tilgang til egnet uteplass med støynivå lavere enn 55dB.

4.7 Energianlegg

Nettstasjon tillates oppført innenfor området BE.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG - RENOVASJONSANLEGG

5.1 Avfallshåndtering

Innen felt f_BRE tillates etablert mobilt avfallssuganlegg og/eller bunntømte nedgravde containere.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

6.1 Samferdselsanlegg

6.1.1 Kjøreveg

Kjøreveg merket o_SKV1 skal være offentlig. Kjøreveg merket f_SKV2 er felles for gnr. 104, bnr. fra og med 1877 til og med 1892.

Kjøreveg merket f_SKV3 er felles for beboerne innen planområdet samt gnr. 104, bnr. 2107 og gnr. 104, bnr. 1252.

6.1.2 Fortau

Fortau merket o_SF1 og o_SF3 skal være offentlig. Fortau merket f_SF2 er felles for beboerne innen planområdet samt gnr. 104, bnr. 2107 og gnr. 104, bnr. 1252.

6.1.3 Kollektivholdeplasser og kollektivanlegg

Kollektivholdeplasser og kollektivanlegg skal være offentlig. Innenfor kollektivholdeplassene tillates etablert plattform for buss og ventearealer med lehus, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til området funksjon som kollektivholdeplass.

6.1.4 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser merket f_SPP er felles for beboerne innen planområdet.

6.1.5 Annet samferdselsareal

Gangveg, gang- og sykkelveg, sykkelveg, og annen veggrunn innen planområdet skal være offentlige.

6.1.6 Offentlig gang- og sykkelveg vist som o_SGS1 på plankartet skal opparbeides som gang- og sykkelveg henhold til kommunal normtegning, med maksimal stigning 1:13. Mellom ny bebyggelse i planområdet og gnr. 104, bnr. 2230 skal gang- og sykkelvegen ha belysning plassert på arealet avsatt til gang- og sykkelveg eller park.

Ved etablering av parkeringskjeller under offentlig gang- og sykkelveg skal dekke dimensjoneres og konstrueres for å tåle ferdsel av driftsutstyr og utrykningskjøretøy på o_SGS1.

Innen SVT kan det anlegges støttemur.

Innen o_SGG1 og o_SGG2 skal det etableres trappeløsninger med håndløper.

§ 7 GRØNTSTRUKTUR.

7.1 Park

Parkområdene o_GP1, o_GP2 og o_GP3 skal være offentlige og skal opparbeides etter planer utarbeidet i samarbeid med og teknisk godkjent av Trondheim kommune

Innen områdene skal det etableres minimum fire hvileplasser med benk tilknyttet o_SGS1.

Innen områdene tillates etablert anlegg i grunnen for nødvendig fordrøyning av overflatevann fra boligområdet. Etablering skal ikke være til hinder for etablering av trær og annen vegetasjon.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringszone – frisikt (H140)

Innenfor vist frisiktsone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde for parkeringskjeller, #1.

Det tillates etablert parkeringskjeller med nedkjøringsrampe innenfor området. Garasjelegget skal være felles for bebyggelsen innen planområdet. Areal under terreng skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, heisanlegg, avfallsrom, ski- og sykkelrom og andre felles rom.

9.2 Bestemmelsesområde for tverrforbindelse, #2

Innen BBB2 skal det på terrengnivå i bebyggelsen innenfor bestemmelsesområde #2 etableres en åpen tverrforbindelse mellom o_SGS1 og uteoppholdsarealet i BBB2, med minimum bredde 3.0 meter.

9.2 Bestemmelsesområde for bruksareal i sokkel, #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates etablert inntil 750 m² BRA etablert delvis under terreng (sokkeletasje).

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling,

trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, behov for sprenging av byggegrop m.m., driftstider, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet 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, legges til grunn.

10.2 Samferdsel, renovasjon, vann, avløp, energianlegg og belysning

Tekniske planer for den del av o_SF1 som ligger inntil Nils Uhlin Hansens veg, o_SGS3, o_SGG1 og o_SGG2, vann, avløp, renovasjon, nettstasjon, energianlegg og belysning med tilknytning til område "Bebyggelse og anlegg", skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis innenfor BBB1 og BBB2.

Tekniske planer for offentlig veg, gang- og sykkelveg, fortau, sykkelveg med fortau, kollektivholdeplass, kollektivanlegg, vann, avløp og belysning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i offentlig kjøreveg.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge teknisk godkjent plan for behandling av overvann i feltet som bygges ut, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

10.3 Geotekniske forhold

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

10.4 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

10.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak innenfor området for boligbebyggelse, skal det følge overordnet og kotesatt utomhusplan for det aktuelle byggeområdet.

Sammen med igangsettingstillatelse innenfor området for planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle byggeområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, sitteplasser, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, adkomster, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser og oppholdsareal.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Offentlig grøntstrukturaler

Offentlig grøntstruktur o_GP1, o_GP2 og o_GP3 skal være opparbeidet i henhold til godkjente planer før boliger kan tas i bruk.

11.2 Uterom

Leke- og oppholdsareal inkludert felles kvartalslekeplass på minimum 800 m² være ferdigstilt før boliger kan tas i bruk.

11.3 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før ny bebyggelse innenfor BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

11.4 Parkering

Parkering i garasjeanlegg for det aktuelle byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

11.5 Samferdselsarealer

Gang- og sykkelveg o_SGS1 med belysning og benker, samt o_SGG1 og o_SGG2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innen BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

Fortau o_SF1 skal opparbeides fra og med f_SKV3 og videre langs områdene BBB1 og BBB2 fram til eiendomsgrensen til gnr. 104, bnr. 285, før ny bebyggelse innen BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

11.5 Støytiltak

Nødvendige støytiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen BBB1 og BBB2.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).