



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180053

Arkivsak:17/19837

Olaf Bulls veg 38, gnr/bnr 97/13, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.07.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ROJO arkitekter AS, datert 29.01.2019, senest endret 24.05.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (f_R)
- Uteoppholdsareal (f_U)

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (f_KV)
- Fortau (f_F)
- Annen veggrunn- tekniske anlegg (o_AVT)

Grønnstruktur

- Naturområde

Hensynssoner

- Sikringssone frisikt (H140)

Bestemmelsesområde

- Parkering under terreng

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Parkering

Minimum 5 % av parkeringsplassene for boligene skal være forbeholdt mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Carporter/garasjer i B1 og B2 skal utformes slik at gode siktforhold ivaretas.

3.1.2 Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha tilgang til uteoppholdsareal i samsvar med gjeldende bestemmelser for Trondheim kommune fastsatt i kommuneplanens arealdel. Sol/skyggediagram skal utarbeides og dokumentere sol på minimum 50% av utearealene ved 21/6 kl 18 og 21/3 kl 15.

3.2 Boligbebyggelse

3.2.1 Grad av utnytting

Felt B1 tillates bebygd med en BRA på inntil 370 m²

Felt B2 tillates bebygd med en BRA på inntil 1890 m²

Det skal opparbeides maksimum 18 boenheter, fordelt på to bygningsvolum innenfor B2. Samlet bruksareal skal ikke overskride grad av utnytting beskrevet ovenfor.

Areal i P-kjeller inkl nedkjøring skal ikke inngå i beregningen.

3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

I felt B2 tillates det etablert nedkjøringsrampe inntil 3 meter ut over byggegrense.

Arealet mellom de to bygningsvolumene skal ivareta siktlinjene inn mot grønnstrukturen sett fra avkjørselspunktet i Olaf Bull veg.

I felt B1, mot f_U1, tillates inntil 0,5 meter høye støttemurer inkludert trapper inntil en meter utenfor byggegrense.

3.2.3 Byggehøyde

Bebyggelse tillates oppført med maksimum bygningshøyde som angitt på plankart.

Tekniske installasjoner tillates med høyde inntil 1,5 m over regulert byggehøyde på maksimum 10 % av takflaten, og skal trekkes minimum 2 m tilbake fra gesims. Heishus tillates oppført inntil 1m over regulert byggehøyde.

Bygningene skal ha maksimum 3 etasjer pluss sokkel, med inntrukket tredje etasje.

3.2.4 Utforming

Alle leiligheter skal ha gjennomlysning og privat uteplass/balkong mot sør eller vest.

3.2.5 Boligtyper og boligkvalitet

Bolig i felt B1 skal utformes som enebolig med utleieenhet.

I felt B2 skal det etableres maksimum 18 leiligheter, i størrelse 40-100 mm², fordelt på maksimum 10% 1-roms leiligheter, maksimum 40 % 2-roms leiligheter, minimum 30% 3-roms leiligheter og minimum 10% 4-roms leiligheter. Leilighetene skal ha en variasjon på 1-2 rom og soverom. Hovedvekten vil ligge på 3-roms leiligheter på ca. 65-70 m².

3.2.6 Parkering

Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. For felt B1 og B2 skal det være minimum 1,2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet. Det skal etableres mulighet for lading av elbil. Parkeringen under bakkens skal være felles for B1 og B2. B2 skal ha all parkering under bakken. B1 har i tillegg to parkeringsplasser på terreng.

Det skal etableres minimum 18 parkeringsplasser for bil i parkeringsanlegg, hvorav minst én p-plass skal være HC-parkering.

Det skal etableres én HC-parkeringsplass for bil på terreng innenfor formål for boligbebyggelse.

Det vil være adgang til sykkelparkering på terreng.

3.3 Renovasjonsanlegg

3.3.1 f_R1

f_R1 skal være felles for B1, B2, samt gnr./bnr. 97/1126, 97/1127. Innkast til nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

3.4 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per boenhet.

Minst halvparten av uteareal skal være på terrengnivå.

Felles uteareal skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon og lek for alle aldersgrupper med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterommene skal ha et grønt preg, med stort innslag av vegetasjon i form av busker og trær.

Felles uteareal skal være universelt utformet. Det skal anlegges trinnfri atkomst/rampe i umiddelbar nærhet av trapp i forbindelsesveger mellom felles uteoppholdsareal.

Felles oppholdsareal for B2 skal opparbeides med gangstier, beplantning/plantekasser, møteplasser som inviterer til uformelle møtepunkter. Småbarnslekeplass skal anlegges i felles uteoppholdsareal slik at det er maksimum 50 meter fra boligens inngangsdør. Det skal tilrettelegges for ulike aktiviteter i alle årstider.

Ganglinjene fra inngangssone til regulert fortau skal ikke ha et stigningsforhold brattere enn 1:14.

Forlengelsen av vendehammer illustrert i plankart skal være tilgjengelig for nød- og nyttekjøretøy, og dekket skal dimensjoneres for denne bruken.

3.4.1 f_U1

F_U1 skal være felles uteoppholdsareal for boliger i B1 og B2. Lekeplassen skal være på minimum 120 m², ha variasjon i lekeapparater og være tilrettelagt for barn. Lekeapparat skal være tilrettelagt for mangfold av barn, også inkludert barn som har nedsatt funksjonsevne. Det skal være fremkommelig frem til alle lekeareal. Noen av lekeapparatene skal være ekstra inkluderende med hensyn til barn med nedsatt funksjonsevne.

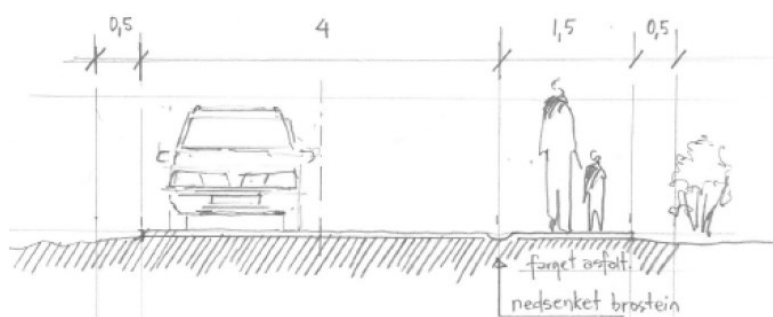
§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Adkomst

Areal merket f_SKV1 skal være felles for B1, B2, samt gnr./bnr. 97/1126, 97/1127.

Adkomstveg inn til boligene vil bli opparbeidet med en bredde på 0,5+4+1,5+0,5 meters bredde, der fortau går parallelt med kjørebane.

Fortauet skal ha 1,5 meters bredde, farget asfalt, og med nedsenket brostein mot kjørebane.



(Forslagsstillers illustrasjon)

4.2 Fortau (o_F)

Det skal opparbeides offentlig fortau som vist på plankartet.

4.3 Fortau (f_F)

Det skal opparbeides felles fortau som vist på plankartet.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG)

Arealene skal tilsås og beplantes.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde

Vegetasjonen i grøntstrukturen skal beholdes. Ved en eventuell skade på trær og vegetasjon, skal det revegeteres.

§6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl § 11-8)

6.1 Sikringszone friskt – H140

Innenfor frisksone skal det være friskt i en høyde av 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Teknisk plan for avfall

Plan skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet. Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplanen og teknisk plan, som skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal redegjøre for planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, allergivennlig beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, rekkverk, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, overvannshåndtering, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivare tatt.

7.3 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, driftstider, trafiksikkerhet for skolebarn, gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I bygge- og anleggsperioden skal skråning/vegetasjon sikres med gjerde rundt anleggsområdet. 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..

7.5 Geoteknikk

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad for tiltak som berører grunnen, før byggegodkjenning. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

7.6 Vann og avløp

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal følge hele planprosessen, samt godkjennes av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse.

7.7 Energiforsyning

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for energiforsyning.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Avfallsløsning

Før brukstillatelse kan gis, skal avfallshåndtering for pågjeldende byggetrinn være etablert, herunder fremkommelighet og sikkerhet for tømming.

8.2 Skole- og barnehagekapasitet

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

8.3 Uteoppholdsareal

Utearealene og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende sommer/ høst, for sesongavhengige arbeider.

8.4 Hensyn til vegetasjonen under anleggsperioden

Eventuelle skader på vegetasjon i forbindelse med gjennomføring, skal bli revegetert etter ferdigstilt utbygging.

8.5 Atkomstsituasjonen

Avkjøringspunktet er i dag uoversiktlig for myketransporter. Krysset er derfor innlemmet i planområdet slik at man kan rydde opp i kurvaturene i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet.

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