



## Selsbakkvegen 55, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 09.07.2019  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Selberg Arkitekter AS og datert 17.12.2018. Reguleringsplanen består av to plankart i målestokk 1:1000 (A3). Et plankart er merket "plankart over grunnen" og et annet er merket "plankart under grunnen".

### §2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger.

Området på grunnen reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse/blokkbebyggelse (B1)
  - Renovasjonsanlegg (BRE)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (o\_SKV)
  - Fortau (o\_SF1, o\_SF2)

Området under grunnen reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligformål og parkering (BAA)
  - Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - Parkeringshus/-anlegg (SPH)

### §3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Boligbebyggelse

##### 3.1.1 Boligtyper og boligkvalitet

Det skal etableres 12 boenheter innenfor planområdet.

Bebyggelsen skal deles opp i ulike volumer som følger terrengets nedtrapping mot øst

##### 3.1.2 Plassering av bebyggelse

Innenfor felt B1 skal det etableres leilighetsbygg. Bebyggelsen skal plasseres innenfor vist

byggegrense i plankartet. Terrasser på bakken, balkonger og utvidelse av svalgang tillates utover byggegrensene med 1,5 meter.

Alle leiligheter skal ha tilgang til en stille side.

### 3.1.3 Høyde og utforming

Bebyggelsens totale gesimshøyde skal ikke overstige angitte kotehøyder som vist på plankartet innenfor felt B1.

Bebyggelsen skal ha saltak med maksimal mønehøyde på kote +123,5 m på høyeste volum, og maks mønehøyde på kote +121,0 m på laveste bygningsvolum.

Det tillates tekniske installasjoner (inkl. heishus) på tak over maks gesimshøyde på 1,2 meter over angitte gesimshøyde, og på maks 10 % av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner og heishus skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

### 3.1.4 Grad av utnytting

Bebyggd areal BYA innenfor felt B1 skal ikke overstige 30% BYA. Parkeringsareal under terreng medregnes ikke i grad av utnytting.

### 3.1.5 Uterom

Samlet uterom for boligområdet skal være minimum 695 m<sup>2</sup>.

Uterom skal utformes i henhold til kommunens krav til uterom og uteromsveileder. Utearealet skal være felles for samtlige boenheter innenfor felt B1. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjente utomhusplaner.

Det tillates opparbeidet en mur mot eiendommen gnr/bnr. 100/207 på 1,5 meter for å ta opp terrengsprang. Planlagt mur er vist på plankartet. Mindre justering på 0,5 m tillates.

## 3.2 Renovasjonsanlegg

Avfallsbeholdere skal plasseres innenfor felt BRE eller plasseres i egne avfallsrom i kjeller. Plassering og utforming av disse skal følge kommunens renovasjonstekniske norm.

Mellom nedkjøring og bygningskropp skal det settes av et areal til taxi, flyttebil, vareleveranse og lignende.

## 3.3 Parkering

Det skal etableres minimum 14 parkeringsplasser i tillegg til 1 HC-parkering i P-kjelleren. I tillegg skal eiendommen ha minimum 17 parkeringsplasser for sykkel i kjeller og minimum 7 på bakken. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha låsemuligheter.

## 3.4 Uteoppholdsareal

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

Utomhusplanen 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, håndtering av renovasjon med

skjermingstiltak(feks.bu/vegger), oppholdsareal, støyskjermingstiltak, snøopplag om vinteren, og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Der hvor det i utomhusarealet anlegges trapper, skal disse suppleres med rampe eller på annen måte sikre tilgjengelighet som innfrir kravene til universell utforming.

Utearealet opparbeides med universell utforming, og adkomst primært via utgang på blokkens sørside, og sekundært via trapp/rampe.

#### **§4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

##### **4.1 Offentlig kjøreveg (o\_SKV)**

Vegarealet skal være offentlig og opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

##### **4.2 Offentlig fortau (o\_SF1 og o\_SF2)**

Fortau skal være offentlig og opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. Den gamle alléen langs Selsbakkvegen videreføres langs eiendommen.

#### **§5 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

##### **5.1 Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge:**

- teknisk plan for vann og avløp godkjent av Trondheim kommune.
- detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 godkjent av kommunen.
- VA-planer som er godkjent av kommunen. VA-planer skal også redegjøre for overvannshåndtering.

##### **5.2 Plan for bygge- og anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene og naboeiendommer 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, inkl. trafiksikker skoleveg og trafiksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrenser som angitt i tabell 3 i T-1442/2016 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, legges til grunn.

##### **5.3 Støy**

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

- Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene for gul støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:
- Alle boenheter skal ha en stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller kravet til grenseverdi i tabell 3 i T-1442/2016.

## **6 REKKEFØLGEKRAV**

Før leilighetsbygget kan tas i bruk, skal:

- fortau, adkomst og beplantning, inklusive allé langs Selsbakkvegen, opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av kommunen,
- utearealer opparbeides i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

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