



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20170034

Arkivsak:16/44556

Tungavegen 1, Gnr/bnr 4/2, 4/10 og 4/13 m.fl., detaljregulering, Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene :20.11.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket Lund Hagem arkitekter AS datert 30.8.2018 sist revidert 20.11.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

- Legge til rette for et boligområde med et mangfold og variert bebyggelse
- Etablere gode sammenhenger og grønnstruktur i og gjennom området
- Legge til rette for kultur- og servicetilbud og etablere god tilgjengelighet for miljøvennlig transport

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Offentlig og privat tjenesteyting: Helse- og velferdssenter (o_BOP)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/Forretning/Offentlig og privat tjenesteyting (inkl. barnehage)/Næring/Kontor (BKB)

Næring/Kontor (KB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_SKV, f_SKV)

Sykkelveg (o_SS)

Fortau (o_SF)

Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Kollektivholdeplass (o_SKH)

Gatetun (f_SGT) (*Byaksen*)

Parkeringsanlegg (f_SPA)

Gang- sykkelveg (o_SGS)

Grønnstruktur

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål: Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park (f_GAA) (*Aktivitetsaksen*)

Grønnstruktur (f_G) (*Naturaksen*)

Turveg (o_GT)

Bestemmelsesområde

Gangveg #1 (*Rød tråd*)
 Fotballbane #2
 Varelevering #3
 Gangveg #4

Hensynssoner

Sikringssone – frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav***§ 3.1.1 Estetisk utforming*

Byrom, grøntarealer og uterom skal utformes med høy bymessig standard og estetisk kvalitet og variasjon i bruksmuligheter, møteplasser, aktivitetstilbud og opplevelseskvaliteter.

Offentlige og felles gater og plasser og private soner skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellig materialer, farger, beplantning og møblering. Det skal etableres variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves grønt og frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

Bebyggelsen skal ha et bymessig preg. Det skal legges vekt på variasjon i bygningstyper, utforming, antall etasjer, materialbruk og fargesetting. Utforming av bebyggelse og uterom skal bidra til at delområdene framstår forskjellige og med en egenart.

Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner skal ha åpne og inviterende fasader mot Tungavegen og *Byaksen* (f-SGT).

Boenheter i første etasje som vender mot Tungavegen og *Byaksen* skal ha forhage/uteplass eller gulvnivå minimum 0,5 m over gateplan.

Svalgangsløsninger som atkomst til boenheter tillates ikke.

§ 3.1.2 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 eller senere retningslinjer som erstatter denne, og krav i KPA, skal legges til grunn for planen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

I gul støysone skal boenheter ha en stille side <55 dB, og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå, som også er <55dB.

Alle boenheter i rød støysone skal være gjennomgående, og minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert ett soverom, skal ha luftvindu/balkongdør på stille side (<55 dB).

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 3.1.3 Håndtering av forurensing i grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

§ 3.1.4 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen. Nettstasjon(er) skal ha god adkomst for vedlikehold.

§ 3.1.65 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

§ 3.1.6 Eksisterende bebyggelse

All eksisterende bebyggelse skal rives. Hele travbaneområdet, og eksisterende bebyggelse, skal fotodokumenteres før første tiltak innenfor området. Det skal gjøres med fotografering fra bakken og med luftfoto.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og regulerte maksimale kotehøyder og etasjetall, som vist på plankartet, og i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan datert 5.7.2018.

Balkonger tillates å krage ut over byggegrense inntil 2,5 meter, men ikke ut over formålsgrense. Langs fasader med bolig på gateplan tillates det opparbeidet forhager/uteplasser med dybde inntil 2,5 meter mot f_GAA, f_G og Tungavegen, og inntil 3,5 m for øvrig. Private forhager/uteplass tillates ikke utover formålsgrense.

Det tillates etablert mindre takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert høyde på maks 10 % av takflaten. Takoppbygg skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasadeliv.

Boder/paviljonger inntil 15 m² tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense.

Det kan etableres parkeringskjeller under terreng innenfor byggegrenser. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, kjøreareal, boder, teknisk rom, lager og servicefunksjoner.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse (BRA) for hvert felt er angitt på plankartet.

Teknisk areal og parkerings- og bodareal helt eller delvis under terreng, skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Frittstående boder på inntil 15 m² og overdekket sykkelparkering på terreng, skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§ 4.1.3 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per

boenhet. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan. Det tillates takterrasser, men ikke på øverste tak i sammenhengende bebyggelse.

Dekke over parkeringskjeller utenfor bygningskropp skal tilrettelegges for beplantning med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,4 meter.

Bestemmelsesområde #1 (*Rød tråd*) skal integreres i utformingen av utearealet for byggeområder og grønnstruktur. Til *Rød tråd* skal det knyttes møtestedet og fellesfunksjoner i uterommene. Rød tråd skal opparbeides for mulig "nyttetransport" (brann, renovasjon, ambulanse og lignende).

§ 4.1.4 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge overordnet utomhusplan for hele området og detaljert og kotesatt utomhusplan for hvert enkelt delfelt. Utomhusplan skal godkjennes av Trondheim kommune (Kommunalteknikk).

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, førstøtningsmurer, gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal.

§ 4.1.5 Parkeringsplan

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for hvert enkelt delfelt som redegjør for utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsdekning for biler og sykler.

§ 4.1.6 Parkering

Parkeringsdekningen for bil skal være:

Bolig: Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m² eller boenhet.

Kontor, forretning og service: Maks. 1 p-plasser pr. 100 m².

All bilparkering skal etableres i parkeringskjeller.

Parkering for sykkel skal være:

Bolig: Min. 2 p-plasser pr. boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller.

Minimum 5 % av sykkelparkering i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

Kontor: Min. 2 p-plasser pr. 100 m²

Forretning og service: Min. 1,5 p-plasser pr. 100 m².

Innenfor feltene f_SGT1-3 og f_GAA2 skal det etableres sykkelparkering i tilknytning til hovedinnganger for utadrettet virksomhet på gateplan.

§ 4.1.7 Renovasjon

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det utarbeides forprosjekt for renovasjon som skal godkjennes av Kommunalteknikk i Trondheim kommune.

Alle boliger, barnehage, helse- og velferdssenter skal tilnyttes sentralt avfallssug.

Avfallssugsentral skal plasseres innenfor felt BKB2 i tilknytning til adkomstveg f_SKV i plankatet.

Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det etableres midlertidige bunntømte avfallskonteinere på terreng innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Plassering av nedkast, returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde konteinere skal fremgå av utomhusplan.

Avfallssuganlegg skal prosjekteres for å ha kapasitet for minimum 60 liters poser. Dimensjon for nedkastrør skal være minimum 40 mm indre diameter.

Avfall fra næringsvirksomhet skal mellomlagres innomhus eller i nedgravde løsninger på egen tomt.

§ 4.1.8 Teknisk plan for offentlige anlegg

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det utarbeides forprosjekt for området, for vann og avløp (VA), som skal godkjennes av Kommunalteknikk i Trondheim kommune.

Teknisk plan for vann- og avløp skal inkludere plan for håndtering av overflatevann.

Teknisk plan for offentlige veganlegg skal være godkjent av Kommunalteknikk i Trondheim kommune.

§ 4.1.9 Opparbeidelsesplan for fellesanlegg og -områder

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for felles anlegg og områder i tråd med prinsipper i illustrasjonsplan datert 5.7.2018. Opparbeidelsesplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 4.1.10 Boligsammensetting

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 1500 boenheter.

Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter innenfor planområdet. Boenheter med fire rom eller mer skal utgjøre minst 10 % av samlet antall boenheter innenfor planområdet.

§ 4.1.11 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, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

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, tilfredsstilles.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 4.2 Boligbebyggelse (Felt B1-9)

§ 4.2.1 Arealbruk

Feltene B1-B9 skal benyttes til variert boligbebyggelse (leilighetsbygg og rekkehus), med tilhørende anlegg, i samsvar med prinsippene i illustrasjonsplan datert 5.7.2018.

Det tillates etablert forretning og tjenesteyting i første etasje i bebyggelse som vender mot Tungavegen i felt B6, mot gatetun f_SGT2 i feltene B5 og B6 og mot f_SGT1 i felt B4.

§ 4.3 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING (felt o_BOP)

§ 4.3.1 Arealbruk

Innenfor felt o_BOP skal det etableres helse- og velferdssenter og omsorgsboliger.

Det kan etableres idrettsfunksjoner som garderober, klubbhus mv. i sokkeletasje i tilknytning til Leangen idrettspark.

På gatehjørnet Tungavegen og gatetun f_SGT2 skal det etableres forretning/tjenesteyting på minimum 100 m² BRA.

§ 4.4 KOMBINERT FORMÅL (felt BKB1-BKB2 og KB1)

§ 4.4.1 Arealbruk BKB1 og BKB2

Innenfor felt BKB1 og BKB2 kan det etableres boliger, forretning, offentlig og privat tjenesteyting.

Innenfor BKB1 skal det etableres barnehage samt fellesfunksjoner og tjenester som for eksempel forsamlingslokale, kantine, lekerom o.l.

Innenfor BKB2 skal det etableres sentral for avfallssuganlegg på minimum 300 m² BRA. Anlegget skal være integrert i bebyggelsen.

Det tillates ikke etablert boliger i første etasje i BKB2 og i den del av bebyggelsen i BKB1 som vender mot gatetun f_SGT3.

§ 4.4.2 Arealbruk KB1

Innenfor felt KB1 skal det etableres næring, kontor og/eller offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates ikke etablert boliger innenfor feltet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Adkomst

Adkomster er vist med piler på plankartet. Det tillates mindre sideforskyvning av avkjørsler på plankartet, så fremt det ikke kommer i konflikt med sikt eller andre formål.

§ 5.2 Kjøreveg (o_SKV1-2)

Kjøreveg skal være offentlig.

§ 5.3 Kjøreveg (f_SKV)

Kjøreveg skal være felles for o_BOP, BKB1 og BKB2.

Det skal etableres snuplass for varelevering og renovasjonskjøretøy.

§ 5.4 Fortau (o_SF1-7)

Fortau skal være offentlig.

§ 5.5 Gatetun (f_SGT1-3) (byaksen)

Gatetun f_SGT1-3 skal være felles for hele planområdet.

Byaksen skal tilrettelegges som et levende byrom og møteplass. Det skal etableres et sentralt torg innenfor området.

Byaksen skal utformes som et samlet bymessig byrom med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon og møblering.

Det skal etableres en tydelig ferdselsåre for gående som følger hovedsykkelvegen gjennom

området.

Det skal sikres offentlig tilgjengelighet for gående og syklende gjennom byaksen.

Det tillates etablert p-kjeller under grunnen.

§ 5.6 Sykkelveg (o_SS1-7)

Sykkelveger skal være offentlige.

Sykkelveg o_SS6 skal utformes som en integrert del av byaksen, f_SGT1-3, og aktivitetsaksen, f_GAA1, og plassering kan justeres i sammenheng med utforming av disse.

I sykkelveg o_SS6 tillates nød- og nyttetransport.

§ 5.7 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Gang- og sykkelveg skal være offentlig.

§ 5.8 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1-8)

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Arealet skal opparbeides som en buffer mellom sykkelveg og kjøreveg.

§ 5.9 Kollektivholdeplass (o_SKH)

Kollektivholdeplasser skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (f_G1)

Grønnstruktur f_G1 skal være felles for hele planområdet.

Eksisterende furuskog skal ivaretas som verdifullt landskapselement, naturmiljø og tilrettelegges for lek og opphold.

§ 6.2 Grønnstruktur (f_G2-3) (naturaksen)

Grønnstruktur f_G2 og f_G3 skal være felles for hele planområdet.

Naturaksen skal tilrettelegges som rekreasjonsområde og opparbeides med naturlig og variert vegetasjon og parkmessig møblering. Det skal legges vekt på universell utforming av terreng i naturaksen.

Det tillates etablert p-kjeller og kulvert mellom p-kjellere under grunnen på inntil 10 % av arealet.

§ 6.3 Turveg (o_GT1-2)

Det skal etableres et offentlig område (o_GT1-2) på 12,5 m bredde gjennom planområdet. Innenfor o_GT1-2 skal det opparbeides universell utformet turveg med en bredde på 2,5 meter. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune gjennom en opparbeidelsesplan.

Offentlig turvegtrasé kan justeres for terrengtilpasning innenfor grønnstrukturen.

§ 6.4 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål: Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park (f_GAA1-2) (aktivitetsaksen)

Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park f_GAA1 skal være felles for hele planområdet.

Aktivitetsaksen skal tilrettelegges for lek, egenorganisert aktivitet og opphold. Det skal etableres en tydelig ferdselsåre for gående som følger hovedsykkelvegen gjennom området.

Mindre felles boder og paviljonger kan tillates innenfor f_GAA1

Det tillates etablert p-kjeller og kulvert mellom p-kjellere under grunnen på inntil 50 % av arealet.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 7.1 Gangveg (#1) (rød tråd)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres gangveg, på minimum 3,5 meter.

Gangvegen skal opparbeides med et helhetlig uttrykk som en intern forbindelse mellom de ulike utbyggingsfeltene.

Nød- og nyttetransport tillates på gangvegen.

§ 7.2 Fotballbane (#2)

Bestemmelsesområde #2 skal benyttes til utvidelse av fotballbane på Leangen idrettspark. Det tillates ikke bebyggelse.

§ 7.3 Varelevering (#3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates varelevering til BKB1 med adkomst fra felles kjøreveg f_SKV.

§ 7.3 Gangveg (#4)

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres gangveg fra *rød tråd* til gangveg på idrettsanlegget, på minimum 2,5 meter.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisikt

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsonene.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Sykkelveg o_SS2 med fortau o_SF2 og kollektivholdeplass o_SKH i Tungavegen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i o_BOP.

Sykkelveg o_SS3 med fortau o_SF3 i Tungavegen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i BKB2.

Sykkelveg o_SS4 med fortau o_SF4 i Tungavegen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i B6.

Sykkelveg o_SS5 med fortau o_SF5 i Tungavegen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i

B9.

Midlertidig opparbeidet sykkelveg med fast dekke, skal etableres fra Tungavegen til Gildheimsvegen før det gis brukstillatelse i o_BOP, BKB1, BKB2, og B1-B6.

Sykkelveg o_SS6 skal opparbeides fra Tungavegen til Gildheimsvegen før det gis brukstillatelse i det siste av feltene o_BOP, BKB1, BKB2, og B1-B6.

Fortau o_SF7 langs gnr. 4 bnr. 49 i Gildheimsvegen skal opparbeides før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor området.

Sikker skoleveg til Strindheim barneskole skal dokumenteres før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor området.

SGT1-3 (*byaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste bolig i felt, o_BOP, BKB1-2 og B3-B6.

§ 9.2 Opparbeiding av grønnstruktur

Grønnstruktur f_G1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i felt B1.

f_GAA1 (*aktivitetsaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse bolig nr 200 i felt B1 og B2.

f_GAA2 (*aktivitetsaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste bolig innenfor felt BKB1 og o_BOP.

Grønnstruktur f_G2 og f_G3 (*naturaksen*) skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse i de ulike feltene B3-B9.

Turveg o_GT skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse i de ulike feltene o_BOP, BKB1 og B2-B9.

§ 9.3 Uterom

Uterom med leke- og oppholdsarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før det gis brukstillatelse for boliger i tilhørende boligfelt. Småbarnslekeplass skal inngå i hvert boligfelt.

Uterom for helse- og velferdscenter og omsorgsboliger skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse kan gis.

Uterom for barnehage skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse kan gis.

§ 9.4 Utbyggingsrekkefølge KB1 og B8

Bebyggelse i felt KB1 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B8.

§ 9.5 Teknisk plan for offentlige anlegg

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Offentlige veganlegg skal være teknisk plangodkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 9.6 Avfallsugsentral

Det tillates midlertidig løsninger for avfallshåndtering for de første 50 boligene innenfor planområdet.

Avfallssugsentral skal være ferdigetablert før det kan gis brukstillatelse til bolig nr. 51 innenfor planområdet.

§ 9.7 Skolekapasitet

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

Vedlegg: Illustrasjonsplan datert 5.7.2018.