



Fagerliveien 1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.5.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på og under grunnen merket Rambøll, datert 25.3.2019, senest endret hhv. 18.5.2020 og 23.4.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Uteoppholdsareal (1600)
 - Bolig/garasjeanlegg (1800)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Hensynssone
 - Frisikt (H140)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder, samt eksisterende og ny beplantning. Den skal redegjøre for vegetasjon som skal fjernes/ bevares, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger og uteoppholdsareal. Planen skal vise hvordan adkomst for orienterings- og bevegelseshemmede er ivaretatt.

3.2 Støy

Det tillates boenheter i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå i henhold til retningslinje T-1442/16, tabell 3.

Det skal etableres støytiltak på vinduer og balkongrekkverk som vender mot Roald Amundsens vei og som ligger i gul støysone.

§ 4 BYGGEOMRÅDE BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser og byggelinjer som vist på plankartet. Maksimal byggehøyde (mønehøyde) er vist på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus, luftinntak og luftavkast tillates ikke plassert over maksimal byggehøyde.

Balkonger kan plasseres inntil 2,3 meter utenfor byggegrense i felt B2. Langs sørsiden av B2 tillates det en utkragning tilknyttet inngang til én boenhet inntil 1,2 meter utenfor byggegrensen. Utkragningen tillates ikke med større lengde enn 7,1 meter i retningen øst/vest. Utkragningen skal etableres minimum 4,5 meter fra felt o_SF.

Plassering av forstøtningsmurer er vist på plankartet. Forstøtningsmur sør for B1 tillates oppført med en høyde inntil 1,05 meter (c+89,50), forstøtningsmur sør for B2 og forstøtningsmur mot Fagerliveien tillates oppført med en høyde inntil 3 meter (c+88,50).

4.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse fremgår av plankartet. Det tillates maksimalt 7 boenheter.

4.3 Tilgjengelig bolig

Alle boenhetene innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelig bolig.

4.4 Utforming

Byggene skal ha saltak med takvinkel på 20 grader. Taketasjene skal ha pulttak med takvinkel på 20 grader på takflaten vendt mot Møllebakken.

Det tillates maksimalt 94 m² samlet areal på takterrasser som skal være inntrukket fra gavler (kortsiden av byggene).

Hvert boligplan skal ha utgang til terreng eller balkong. Det tillates ikke svalganger på fasader mot offentlig vei.

4.5 Materialbruk

Tre skal være det dominerende materialet i utvendige fasader i beiset eller malt utførelse. Forstøtningsmurer skal utføres med synlige overflater av naturstein.

4.6 Adkomst og parkering

Boenhetene skal ha felles adkomst med bil fra Fagerliveien. Det skal etableres et felles parkeringsanlegg under felt B1 og f_U1 og delvis under f_U2. Det skal etableres bodareal i kjeller under felt B2.

Det skal være minimum 0,8 og maksimalt 1,4 parkeringsplasser for bil per boenhet. Minimum 1 parkeringsplass skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne. Besøksparkering skal legges i felles parkeringsanlegg. Det skal tilrettelegges for lading av elbil i parkeringsanlegget.

Det skal være minimum 3 sykkelparkingsplasser per boenhet og disse skal plasseres i parkeringsanlegget og i sykkelstativ innenfor felt f_U1 mot Møllebakken.

4.7 Gjennomføring

All bebyggelse innenfor planområdet skal oppføres samtidig.

§ 5 FELLESOMRÅDER

5.1 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides felles uteoppholdsareal (f_U1-3). I felt U_4-6 avsettes det plass til private uteareal tilnyttet hver enkelt boenhet i B1 som skal avgrenses fra det felles uteoppholdsarealet i felt f_U1 og f_U3.

I Felt f_U1 skal det opparbeides lekeplass med fast belegning. Felt f_U1 og 2 skal terrasseres og forbindes med en terrengtrapp. Felt f_U2 og f_U3 skal opparbeides som grøntareal. Sonen mellom fortauet langs Møllebakken og felt f_U2 skal opparbeides med skjermende beplantning.

Innenfor felt B1 skal det etableres en terrasse på vestsiden av bygget med kotehøyde c+92,00, som skal være felles for hele planområdet.

Det skal etableres takterrasser på B1 (#1 og #2) og B2 (#3 og #4).

5.2 Avfallsanlegg

Avfallsløsningen skal være felles for alle boenheter og bestå av småbeholdere på hjul. Avfallsløsningen skal lokaliseres i et eget rom ved innkjøringen til parkeringsanlegget.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDE

6.1 Takterrasser

Bestemmelsesområde #1-4 skal benyttes til takterrasser. Takterrasser i #1 og #2 skal være private for boenheten i 2. etasje i felt B1. Takterrasser i #3 og #4 skal være felles for hele planområdet.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av Trondheim kommune før byggetiltak kan igangsettes.

7.2 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning og støyreducerende tiltak. 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.

7.3 Tekniske planer

Tekniske planer for VA, renovasjon, vei, avkjørsel og fortau skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak, og være godkjent av Trondheim kommune.

7.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioder.

7.5 Skolekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Fellesområder

Alle fellesområder innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

8.2 Fortau

Før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk, skal fortau (o_SF) langs planområdet i Møllebakken, rundt Roald Amundsens vei og opp langs Fagerliveien til planområdets avkjørsel være ferdig opparbeidet.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*).