



## Harald Torps veg, gnr/bnr 323/2450, 323/2451 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.10.19

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i tre nivåer. To plankart under grunnen og et plankart på grunnen. Plankart er merket Voll Arkitekter, datert 18.02.19, senest endret 18.10.19.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse og forretning. Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B1 og B2)
  - Renovasjonsanlegg (f\_R)
  - Forretning/parkering/lager (Forretning/lager/parkering)
  
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Fortau (f\_F)
  - Gang- og sykkelveg (f\_GS)
  - Annen veggrunn, tekniske anlegg (f\_AVT)
  - Annen veggrunn, grøntanlegg (f\_AVG)
  - Parkering (f\_P og Parkering)
  
- Grønnstruktur
  - Grønnstruktur (o\_GR)
  - Turveg (o\_TV)
  
- Hensynssoner
  - Sikringszone, frisikt (H140)

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1. FELLES PARKERINGSBESTEMMELSER

- 3.1.1. Garasjeanlegg for felt B1 og B2 skal ligge under ferdig opparbeidet terreng, med unntak for område ved parkeringsrampe.
  
- 3.1.2. Parkeringskjellere må plasseres innenfor byggegrensene for plankart under grunnen.

3.1.3. Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig/70 m<sup>2</sup> BRA boligareal. Minimum 70 % av sykkelparkeringsplassene for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Min. 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha plass til parkering av transportsykler eller sykler med sykkelvogner.

Det skal avsettes ladepunkt for el-sykkel og el-rullestoler.

Det skal anlegges minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal.

Sykkelparkering skal opparbeides med støtte-/sikringsanordning.

3.1.4. Det skal anlegges minimum 0,7 og maksimum 1,0 biloppstillingsplasser pr. bolig/70 m<sup>2</sup> BRA boligareal. Det skal anlegges minimum 0,5 og maksimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal. Inntil 10 biloppstillingsplasser i planområdet kan etableres innen Forretninger/lager/parkering angitt på plankart 2 av 3.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Alle bilparkeringsplasser i kjeller skal tilrettelegges for el-ladepunkt for elbil.

## 3.2. BOLIGBEBYGGELSE (B1 og B2)

3.2.1. Felt B1 og B2 skal benyttes til boligbebyggelse i form av blokker.

3.2.2. Samlet bebygd areal BYA innenfor felt B1 og B2 skal ikke overstige 1.300 m<sup>2</sup> BYA.

Areal helt eller delvis under terreng (jf. plankart under grunnen) skal ikke regnes med i grad av utnytting for boligbebyggelse.

3.2.3. Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrenser og byggegrensene. Takoverbygg, terrasser, balkonger, rampe, trapper til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrensene med følgende restriksjoner.

For bygg i felt B1 gjelder at ovennevnte utkragede elementer kan ligge utenfor angitte byggegrensene med følgende avstander:

- maks 3,1 m utenfor byggegrense mot vest (tilsvarende maksimal utstrekning til byggegrense for forretninger i underliggende etasje).
- maks 2,0 m utenfor byggegrense mot nord.
- maks 2,0 m utenfor byggegrense mot sør, med minimum 3 meter fri høyde fra fortau og ikke nærmere nedgravde renovasjonscontainere enn 1 m målt i plan

For bygg i felt B2 gjelder at balkonger og karnapper kan ligge utenfor angitte byggegrensene med følgende avstander:

- maks 2,0 m utenfor byggegrense mot nord og ikke utenfor formålsgrenser
- maks 1,6 m utenfor byggegrense mot sør.

3.2.4. Bebyggelsens gesims- og mønehøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Det tillates takoppbygg for tekniske installasjoner på tak med en høyde på maksimalt 1,0 meter over regulert gesimshøyde. Maks 10 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

- 3.2.5. Boligbebyggelse innenfor planområdet skal ha lik takform.
- 3.2.6. Det tillates ikke 1-romsleiligheter i planområdet. 20-60 % av boligene innenfor planområdet skal være 2-roms. De 2-romsleiligheter som overskrider 50 % av boligantallet, må være større enn 55 m<sup>2</sup>. Minimum 40 % av boligene skal være 3- eller 4-roms.
- 3.2.7. Minimum antall boenheter for planområdet er 24 stk.  
Maks antall boenheter for planområdet er 42 stk.
- 3.2.8. Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord eller nordøst, eller mot Harald Torps veg i vest og Tillerringen.
- 3.2.9. Det skal opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100m<sup>2</sup> bolig. Av dette skal minimum 25 m<sup>2</sup> opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan. Uteoppholdsarelene er felles for B1 og B2. Hvor uteoppholdsareal på bakkeplan etableres over sokkel-/forretningsetasje må dekket over sokkel-/forretningsetasjen tåle en jordoverdekning på minimum 80 cm som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon. Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

Boligfeltene kan medregne følgende andel av uteoppholdsarealer i arealregnskapet:

Byggeområde:	Andel i m <sup>2</sup> av felt f_Ute i reguleringsplan r20110023:
B1	200 m <sup>2</sup>
B2	300 m <sup>2</sup>

Det skal opparbeides felles lekeplass som skal inneholde småbarnslekeplass tilrettelagt for barn under 6 år.

- 3.2.10. Felt B1 og B2 skal ha adkomst til felles parkeringskjeller via den vestre avkjørselen angitt på plankart under grunnen.
- 3.3. RENOVASJONSANLEGG (f\_R)  
Oppsamlingssted for miljøavfall skal løses innenfor f\_R. Avfallsbeholdere skal være nedgravd. f\_R er felles for alle boligfeltene innen reguleringsplan r20110023.
- 3.4. FORRETNINGER/LAGER/PARKERING (Forretninger/lager/parkering)
- 3.4.1. I område merket Forretninger/lager/parkering i plankart tillates oppført forretningsbebyggelse med lager, boder og parkeringskjeller for sykler inklusive nødvendige ramper samt bilparkering jf. § 3.1.4.
- 3.4.2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Rampe og trapper til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser.
- 3.4.3. Samlet bruksareal BRA innenfor feltet skal ikke overstige 2.300 m<sup>2</sup> BRA.

- 3.4.4. Det tillates ikke forretningsareal med samlet BRA over 2.000 m<sup>2</sup>.
- 3.4.5. Varerampe skal være overbygd.
- 3.4.6. Næringsavfall skal være innendørs.
- 3.4.7. Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal. Ved plassering av hovedinngang til butikk-/handelsareal skal adkomst for de som kommer som fotgjengere og syklist prioriteres øverst.
- 3.4.8. I 1. etasje skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet med romhøyde på minimum 3 m og direkte inngang fra gaten.
- 3.4.9. Hovedinngang til butikk-/handelsareal skal henvende seg mot fortau (f\_F) på plankartet. I nærhet inngang til butikk-/handelsareal skal det være tilrettelagt for en liten møteplass for butikkens kunder.  
Fasader på gateplan mot vest og mot fortau (f\_F på plankartet) skal være attraktive og åpne, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot, og er synlig fra, veier/byrom. Minst 40 % av fasadene i 1. etasje mot vest og mot fortau (f\_F på plankartet) skal ha åpne vindusflater/dører. Glasspartiene skal ikke forblendes eller dekkes til.
- 3.4.10. Sykkeloppstilling tilhørende butikk-/handelsareal må legges i nærhet til hovedinngang for butikk-/handelsareal. Sykkeloppstilling skal være overbygd eller plasseres under tak/balkong på overliggende boligetasjer.

#### **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

##### **4.1. FELLES SAMFERDSELSANLEGG**

f\_F, f\_GS, f\_AVG og f\_AVT er felles for alle boligfelter innen reguleringsplan r20110023 og skal opparbeides som vist på plankart.

##### **4.2. ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (o AVT og f AVT)**

f\_AVT skal nyttes til oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy og utføres med snøsmelteanlegg.

##### **4.3. ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (o AVG)**

Areal ut over nødvendig kjøre- og manøvreringsareal skal beplantes eller tilsås med egnet vegetasjon.

##### **4.4. PARKERING (f\_P og Parkering)**

4.4.1. f\_P skal nyttes til korttidsparkering for planområdet.

4.4.2. I område merket Parkering i plankart tillates oppført parkeringskjeller, tekniske rom og boder mv. for planområdet.

#### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

Områder for offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold. Den skal vise møblering samt eksisterende og ny vegetasjon.

### 5.1. GRØNNSTRUKTUR (o\_GR)

o\_GR skal være offentlig grønnstruktur.

Det skal, innen det østligste av feltene o\_GR, etableres en gruset snarvei mellom Harald Torps veg og offentlig gang- og sykkelveg rett nord for feltene o\_GR.

### 5.2. TURVEG (o\_TV)

5.2.1 o\_TV skal være offentlig turveg.

5.2.2 Turveg o\_TV skal forbindes med turvegssystem innen felt B5 i reguleringsplan r20110023.

## § 6 HENSYNSSONER

### 6.1. SIKRINGSSONE, FRISIKT

I frisiktsonene H140 skal det være fri sikt langs avkjørsler 0,5 m over terreng.

Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

## § 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 7.1. STØYTILTAK

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

Alle boenheter skal ha minst ett soverom mot en stille side. Boligenheter som ligger i gul sone skal ha balansert ventilasjon.

### 7.2. VANN OG AVLØPSPLAN

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper gjelder følgende:

- først skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele området,
- deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis rammetillatelse.

### 7.3. AVFALLSHÅNTERING

Ny bebyggelse i B1 og B2 skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg med nedkast maksimalt 50 m fra hovedinnganger. Det tillates etablert innvendig nedkast i bebyggelsen.

Søppelsugesentral er plassert innenfor felt o\_R i reguleringsplan r20110023.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før rammetillatelse gis. Plan for avfallsløsning, herunder teknisk plan for all avfallsløsning for returpunkt og næringsavfall må også søkes og skal godkjennes av kommunen.

### 7.4. PARKERINGSPLAN

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en parkeringsplan for det aktuelle byggeområdet. Denne skal redegjøre for parkeringsdekningen for biler, HC parkering og plassering av gjesteparkeringsplasser under bakkenivå, utforming av f\_P og parkering for sykler over og under bakkenivå.

### 7.5. UTOMHUSPLAN

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en kotesatt utomhusplan som viser universell utforming, fremkommelighet og orienterbarhet i planen. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen.

#### 7.6. BYGGE- OG ANLEGGSPHASEN

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 gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

#### 7.7. GEOTEKNIKK

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

### **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET**

#### 8.1. FERDIGSTILLELSE RENOVASJONSANLEGG

f\_R og renovasjonsløsning for bolig- og næringsavfall, skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse i B1 og B2 kan gis.

#### 8.2. FERDIGSTILLELSE AV SAMFERDSELSANLEGG, TEKNISK INFRASTRUKTUR OG GRØNNSTRUKTUR

f\_F, f\_GS, f\_AVT, f\_AVG, o\_GR og o\_TV skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet kan gis.

For atkomst til parkering (vestre avkjørsel på plankartet) skal trafikkanlegg være opparbeidet iht. følgende løsninger:

- Mot adkomst til parkeringsanlegg (vestre avkjørsel på plankartet) må det være markert overgang/forskjell fra fortau.
- Eventuelt annet belegg på fortau mellom parkeringsanlegg og adkomstveg må avklares med Trondheim kommune. Nedsenket kantstein i overgang fortau – avkjørsel må utformes i samsvar med kommunal norm.

#### 8.3. FERDIGSTILLELSE AV UTOMHUSANLEGG

Utomhusanlegg innenfor et byggeområde skal være opparbeidet før brukstillatelse for nye boliger i byggeområdet kan gis.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

### **§ 9 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET**

#### 9.1. SKOLEKAPASITET

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

#### 9.2. OPPARBEIDELSE AV FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

f\_Ute (i plan r20110023) skal opparbeides før brukstillatelse for ny boligbebyggelse kan gis.

#### 9.3. OPPARBEIDELSE AV OVERKJØRBART FORTAUSAREAL I KRYSS RETT SØR FOR PLANOMRÅDET

Før brukstillatelse for ny bebyggelse innen planområdet kan gis, skal veikryss (rett sør for østre atkomst angitt på plankartet) opparbeides med overkjørbart fortausareal.

Det skal opparbeides nedsenket kantstein og overkjørbart areal for større kjøretøy med opptil 1 meters bredde på overkjørbart areal på østsida av veien.

#### 9.4. OPPARBEIDELSE AV TRAFIKKSILLE MV. FOR MYKE TRAFIKANTER

Før brukstillatelse for ny bebyggelse innen planområdet kan gis, skal skilting og avgrensning av trafikkarealer omkring fortau og mot/omkring gang-sykkelveg sørvest for planområdet være opparbeidet iht. følgende løsninger:

- Overgangen mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg i kryss sørvest for planområdet må markeres, med for eksempel nedsenket kantstein.
- Overgangen mellom fortau (f\_T på plankartet) og gang- og sykkelveg rett vest for planområdet må markeres.

#### 9.5. REKKEFØLGEKRAV VIDEREFØRT FRA PLAN R20110023

Disse kravene skal også gjelde dette planforslaget. Rekkefølgekravet skal gjennomføres før ferdigattest for feltet.

Rekkefølgekrav (gjennomføres før ferdigattest kan gis for feltene B1 og B2)	B1 i inneværende plan	B2 i inneværende plan
o_KV1 og o_GS1 med tilhørende annen vegggrunn og kollektivplasser	X	X
o_Gr, oGS2, o_TV3, o_T/S, o_Tv2 og bru over Harald Torps veg	X	X
f_Kv2 og f_F1	X	X
f_Ute		X
f_R	X	X

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

#### **VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

1. Bestemmelsene i plan r20110023, som fortsatt gjelder for felter f\_Ute og o\_R.