



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20110023

Arkivsak: 12/11286

Detaljregulering av Sjetnan Øvre, vedtatte bestemmelser Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 30.09.13

Dato for godkjenning av bystyret : 21.11.13

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC Arkitekter AS, datert 29.10.2012, sist endret 30.09.13.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse (1110) Barnehage (1161) Renovasjonsanlegg (1550) Uteoppholdsareal (1600)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg (2011) Fortau (2012) Gang-/sykkelveg (2015) Annen veggrunn – grøntareal (2019) Kollektivholdeplass (2073) Parkeringsplasser (2080)
Grønnstruktur	Grønnstruktur (3030) Turveg (3031) Turveg og skiløype
Hensynssoner	Frisikt (140)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige formål

Arealer merket o_ skal være til offentlige formål.

§ 3.2 Avfallshåndtering

Ny bebyggelse i B1-B5 og BH skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg med nedkast maksimalt 50 m fra hovedinnganger. Det kan tillates etablert innvendig nedkast i bebyggelsen. Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt kan det etableres midlertidige avfallsbeholdere på bakkeplan innenfor planområdet.

§ 3.3 Støytiltak

Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal som innregnes i uteoppholdsareal skal tilfredsstillende kravene i NS 8175 klasse C. Utendørs støynivå skal oppfylle anbefalingene i T1442/2012 retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen.

Alle boenheter skal ha minst ett soverom mot en stille side. Boligenheter som ligger i gul sone skal ha balansert ventilasjon. Balkonger i gul støysone mot Harald Torps veg og Tiller-ringen skal ikke regnes med i uteromsregnskapet.

§ 3.4 Bygge- og anleggsfasen

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 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

§ 3.5 Kulturminner i grunnen

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id. 159803 som er markert som bestemmelsesområde i plankartet. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

§ 3.6 Plan for disponering av matjord

Det skal utarbeides en plan for disponering av matjord som skal følge første søknad om tiltak for veger eller bebyggelse i B1-B6 og BH.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - FELLSEBESTEMMELSER

§ 4.1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Parkeringskjeller/-sokkel må plasseres innenfor byggegrensene.

Takoverbygg, terrasser, balkonger, rampe og trapper til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser. Balkonger og takoverbygg kan tillates utkraget inntil 1,6 meter over byggegrenser.

§ 4.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Mønehøyden kan være maksimalt en meter over maksimal gesimshøyde på plankartet.

Det tillates takoppbygg for tekniske installasjoner på tak med en høyde på maksimalt 2,5 meter over regulert gesimshøyde. Maks 10 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

§ 4.3 Grad av utnyttning

Bebygdet areal i hvert felt skal ikke overstige BYA angitt på plankartet.

Areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Garasjeanlegg i felt B1 og B2 skal ligge under ferdig opparbeidet terreng, med unntak for område ved nedkjøring.

§ 4.4 Arkitektonisk utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Bebyggelse innenfor samme rekke skal ha lik takvinkel.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE

§5.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelsen

§ 5.1.1 Antall boliger, størrelser og tilgjengelighet

Det tillates følgende antall boligheter innenfor byggeområdene:

<i>Byggeområde</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maksimalt</i>
B1	72	100
B2	12	20
B3	12	15
B4	36	50
B5	36	50
B6	3	6
<i>Planområdet</i>	<i>171</i>	<i>241</i>

Det tillates ikke 1-romsleiligheter i planområdet. 20-60 % av boligene innenfor planområdet skal være 2-roms. De som overskrider 50 %, må være større enn 55 m². Minimum 10 % av boligene skal være 4-roms eller større.

Alle boenheter, med unntak av eventuelle rekkehus i B4 og B5, skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 5.1.2 Boligkvalitet

Ensidige belyste boliger tillates ikke mot nord eller nordøst, eller mot Harald Torps veg og Tiller-ingen (o_Kv1).

§ 5.1.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal per 100m² bolig. Av dette skal minimum 25 m² per boenhet opparbeides som felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Privat uteoppholdsareal skal ha gode lysforhold.

De ulike byggeområdene kan medregne følgende andel av uteoppholdsarealer i arealregnskapet:

Byggeområde	Andel av f_Ute i m²	Andel av _Gr og o_Fri fra r20110067 i m²
B1		600
B2	200	
B3	300	
B4	700	100
B5	700	100
B6		
Sum	1.900	800

§ 5.1.4 Adkomst

Byggeområdene B1, B2 og B3 skal ha adkomst for kjøretøyer fra f_Kv2 som vist på plankart med piler.

Byggeområdene B4, B5 og B6 skal ha adkomst for kjøretøyer fra henholdsvis f_Kv3, f_Kv4 og f_Kv5.

§ 5.1.5 Parkering

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

For boenheter i hvert enkelt byggeområde skal det opparbeides bil- og sykkeloppstillingsplasser etter parkeringsnorm for Trondheim kommune kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Minst 90 % av biloppstillingsplassene i byggeområdene B1-B5 skal etableres i parkeringsanlegg under terreng.

Sykkelparkering skal opparbeides med støtte-/sikringsanordning.

§ 5.2 B1

Byggeområdene skal benyttes til boligbebyggelse i form av blokker. Det skal opparbeides en lekeplass på minst 1200 m² innenfor område B1. Den skal være felles for alle boligene i B1.

§ 5.3 B2-B3

Byggeområdene skal benyttes til boligbebyggelse i form av blokker.

§ 5.4 B4-B5

Byggeområdene skal benyttes til boligbebyggelse i form av blokker eller rekkehus. Hvert felt skal bestå av variert boligbebyggelse, minimum tre boligblokker per felt.

Det tillates etablert bebyggelse under terreng utenfor byggegrense mot øst.

Byggene skal ha felles parkeringskjeller eller – sokkel med maksimalt én innkjørsel per bygg.

§ 5.5 B6

Byggeområdet skal benyttes til eneboliger, flermannsboliger eller rekkehusboliger.

Det skal settes av plass til felles lekeplass på minimum 150m² innenfor B6, mot o_Gr og f_Kv5, som skal være felles for alle boligene i B6.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BARNEHAGE

Det skal oppføres barnehage med tilhørende uteareal og parkering i felt BH. BH skal ha adkomst fra o_Kv1 via o_R som vist på plankart med piler.

Randsonen mot o_R skal beplantes med egnet vegetasjon for å gi visuell skjerming.

I byggeområdet for barnehage tillates det maksimalt 20 parkeringsplasser. I BH kan biloppstillingsplasser etableres på terreng.

§ 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG – RENOVASJONSANLEGG

Oppsamlingssted for miljøavfall (glass, metall, papp eller lignende) skal løses innenfor f_R. Avfallsbeholdere skal være nedgravd.

For byggeområde o_R gjelder bestemmelsene i plan r20100066.

Ved utbygging i byggeområde o_R skal adkomst til BH, jf. § 4-9, tredje ledd, ivaretas.

§ 8 BEBYGGELSE OG ANLEGG – UTEOPPHOLDSAREAL

f_Ute skal opparbeides en felles uteoppholdsareal med lekeplass.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG

§ 9.1 Felles samferdselsanlegg

f_Kv2, f_Kv3, f_Kv4, f_F1, f_F2, f_GS3 og f_GS4 er felles for B1-B5 og skal opparbeides som vist på plankartet.

f_Kv5 er felles for B6 og de delene av gnr/bnr 323/3 og 323/2363 som ligger utenfor planområdet.

§ 9.2 Annen veggrunn

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

§ 9.3 Parkeringsplasser

Parkeringsplassene i f_P er felles for B4 og B5.

§ 10 GRØNNSTRUKTUR

Områder for offentlig grønnstruktur og offentlige turveger, skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise turveg, skiløype, lyssetting, møblering, eksisterende og ny vegetasjon.

o_T/S skal brukes til skiløype og kan justeres for bedre terrengtilpasning.

§ 11 HENSYNSSONE FRISIKT

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs avkjørsler 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 12 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

§ 12.1 Ferdigstillelse av utomhusanlegg

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

Før ferdigattest for bolig nummer 4 i B6 kan gis skal det etableres en felles lekeplass på minimum 150 m² innenfor felt B6.

§ 12.2 Ferdigstillelse av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur

1. o_Kv1, o_GS1 og o_Koll med tilhørende annen veggrunn – grøntareal skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i B1-B6 og BH kan gis.
2. o_Gr, o_GS2, o_Tv2, o_T/S og bru over Harald Torps veg skal være opparbeidet før ferdigattest

for ny bebyggelse i B1-B6 og BH kan gis.

3. o_Tv1 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i B5 kan gis
4. f_Kv2 og f_F1 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i B1-B5 kan gis.
5. f_Kv3 og f_F2 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i B1 og B4 kan gis.
6. f_Kv4 og f_GS4 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i B5 kan gis.
7. f_Kv5 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i B6 kan gis.
8. o_Kv6 og o_GS6 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i B6 kan gis.

§ 12.3 Ferdigstillelse renovasjonsanlegg

f_R skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse i B1-B5 kan gis.

§ 12.4 Opparbeidelse av felles uteoppholdsareal

f_Ute skal opparbeides før ferdigattest for ny bebyggelse i B2-B5 kan gis.

§ 12.5 Energiforsyning

Før igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet kan gis skal nettstasjon og undersentral i o_R være etablert.

§ 12.6 Adkomst barnehage

Før brukstillatelse for tiltak i BH kan gis skal adkomst fra Harald Torps veg via o_R og skjermende vegetasjon mellom BH og o_R være etablert.

§ 13 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

§ 13.1 Skolekapasitet

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

§ 13.2 Offentlig friområde

o_FRI i detaljplan for Sjetnan Nedre (Planident: r20110067) skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før det gis ferdigattest for bolig nr. 50 innenfor planområdet.

Dato og signatur

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

21/11 - 13, sak B nr. 178/13

Pita Ottervik
ordfører

Kjell Lamm
formannskapsekretær

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Bestemmelsene i plan r20100066, som fortsatt gjelder for felt o_R.