



Innherredsveien 108 og 108 B, detaljregulering, alternativ 1 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.5.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunnen og under grunnen, begge, datert 17.4.2020

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygg med kontor og/eller forretningsareal, rette opp nytt kryss Innherredsveien og Thomas Hirsch gate, og legge til rette for offentlig samferdselsanlegg langs bebyggelsen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5. nr 1)

- Boligbebyggelse, B
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, BFS
- Parkeringshus og anlegg, SPH

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. nr. 2)

- Kjøreveg, SKV
- Gang-/sykkelveg, SGS
- Sykkelanlegg, SS
- Fortau, SF
- Annen veggrunn tekniske anlegg, SVT
- Annen veggrunn - grøntareal G

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur

Hensynssoner

- Hensynssone grønnstruktur, H540

Bestemmelsesområde

- Midlertidig anleggs- og riggområde (#1)
- Kontor- og/eller forretningsareal, #2

- Renovasjonsanlegg, #3
- Energianlegg, #4
- Hull i bygg, utforming #5
- Karnapper i sjikt, utforming #6

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1. Fellesbestemmelser

Følgende avkjørsler mot Innherredsveien skal stenges: Avkjørsel til Innherredsveien 106 (gnr/bnr 411/111) og til Innherredsveien 108 og 108B (9/799).

Eksisterende bygninger tillates revet.

Tekniske planer for kommunal veg, vann, avløp og avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Endelig plassering skal skje i samråd med Trondheim kommune. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisisiktsoner ved avkjørsler.

Alle boliger skal ha direkte tilgang til felles bakgård fra innvendig gangareal. Minimum 90 prosent av boligenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Inngangsdører til boliganlegg og forretninger skal tilpasses bakkeplan og ha trinnfri adkomst. Ramper og trapper over 20 cm til inngangsdører tillates ikke, for å sikre god universell utforming og gode byrom. Bygningens første etasje skal ligge på ulike nivåer tilpasset kotehøyde på fortau på det aktuelle stedet for inngangsdører.

Boligregnskap skal sendes inn sammen med søknad.

§ 3.2 Boligbebyggelse (B)

3.2.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. I første etasje mot Innherredsveien og Thomas Hirsch gate skal det etableres en utadrettet virksomhet i form av for eksempel forretning eller tjenesteyting.

3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Mot Innherredsveien og Thomas Hirsch gate skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen. Inngangspartier skal være inntrukket.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense.

Støttemur tillates ikke plassert i eiendomsgrense bortsett fra mot 411/111, hvor det tillates støttemur med høyde inntil 0,5 meter.

Det skal etableres trapp og rampe som kobler felles gårdsrom til gangveg på vestsiden av gavlvegg mot Innherredsveien 106.

3.2.3 Utforming

I byggets førsteetasje skal fasaden mot Innherredsveien bestå av minimum 60 prosent glassflater. Disse flatene skal være 100 prosent gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden. Innganger skal trekkes inn fra fasadelivet.

Det skal være etablert et innvendig fellesareal for boligene på minimum 50 m² i første etasje.

Maksimalt tillatt dybde for boligene er 12 meter. Det tillates addert karnapper på 1 meter på inntil 50 prosent av fasadene som vender mot gårdsrom. Balkonger tillates på de resterende 50 prosent av fasadene mot gårdsrom.

Det tillates ikke balkonger på nord og nordvestlig fasade mot gravlund.

Det tillates takterrasse på den delen av bygget som har tre og fire etasjer. Rekkverk for takterrasse tillates 1,1 meter over gesimshøyde og skal utformes som del av bygningskroppens helhet. Rekkverket skal oppføres som en naturlig forlengelse av ytterveggen når det gjelder utforming og materialvalg.

Alle leiligheter skal ha tilgang til felles takterrasser.

Alle leiligheter skal ha direkte tilgang til bakgård fra trapperom.

Svalgang tillates kun på fasade mot Thomas Hirsch gate, i andre og tredje etasje, maksimalt 15 meter lang og skal være inntrukket i bygningsvolumet. Rekkverket skal oppføres som en naturlig forlengelse av ytterveggen når det gjelder utforming og materialvalg.

I bestemmelsesområde #5 skal det være åpning i bygningskroppen på minimum 15 meter bredde og minimum en etasjes høyde.

Det tillates ikke balkonger og åpningsbare vinduer i gavlvegg mot nabo Innherredsveien 106 (gnr/bnr 411/111), med mindre bygningen ligger minimum 4 meter fra nabogrense. Balkonger tillates bare om avstanden fra balkong til nabogrensen er minimum 4 meter.

3.2.4 Bokkvalitet

Boligenhetene større enn 70 m² BRA skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste boligenheter tillates ikke mot nord eller øst.

3.2.5 Material- og fargebruk

Yttervegger skal ha ytterflater av pusset mur, tegl eller tre eller en kombinasjon av disse overflatematerialene. Bygningene skal ha farger, som innbyrdes harmonerer og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om rammetillatelse.

3.2.6 Høyde

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner tillates ikke lagt på tak med unntak av heishus. Ventilasjonshetter tillates over tak, maksimal høyde 1,0 meter. Disse skal være minimum 3,0 meter inntrukket fra gesims.

Heishus og overdekket trapperom skal ha maks høyde 2,5 meter og ikke dekke mer enn 10 prosent av takflaten, og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Takflaten skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Takterrasser, oppbygg til trapp og heismaskinrom på tak skal utformes helhetlig med byggets volumoppbygging og arkitektur.

Luftinntak skal plasseres mot bakgård.

3.2.7 Grad av utnytting

Det skal være minimum 10 boliger per dekar innenfor planområdet. Samlet bruksareal innenfor planområdet skal være minimum 4 000 m² BRA og ikke overstige 5 200 m² BRA. Bruksareal under terreng og tenkte plan skal ikke medregnes. BRA under bakken for parkering og kjeller skal ikke overstige 2 200 m² BRA.

3.2.8 Felles uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² per 100 m² BRA boligformål.

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal etableres fellesarealer på takterrasse på minimum 250 m². Denne skal være tilgjengelig for alle.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

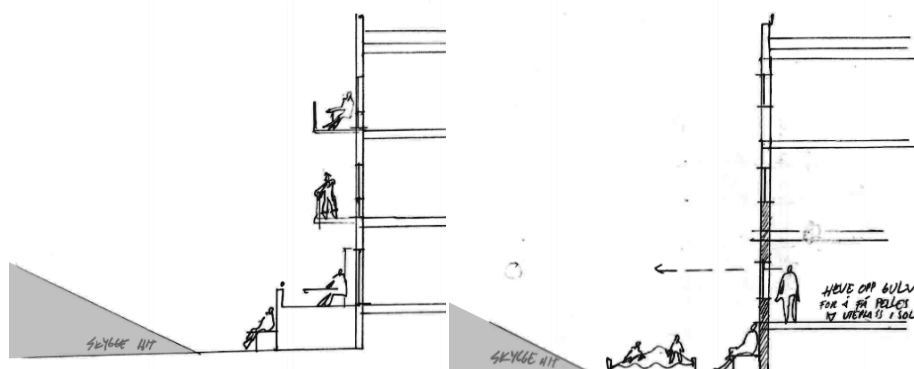
Uteoppholdsareal skal ha lydnivå under 55 dB.

Utomhus arealene og lekeplassene skal utformes i samsvar med vedlagte illustrasjonsplan.

Utearealene skal opparbeides med den kotehøyde som er angitt på plankartet. Det skal være minimum 70 cm overdekning med jord.

Lekeplassene skal være felles for alle boligene.

I sydveggen av fløy mot nord skal felles uteareal ligge helt inntil husveggen. Dette er den mest solfylte delen av gårdsrommet. Det skal etableres uteoppholdsplasser i tråd med prinsippene på skissene under.



Uteoppholdsareal i boligområdet skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adkomst med fast underlag frem til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet.

Der utearealer grenser mot gravlund skal det etableres grønn siktbarriere i form av lave trær busker eller tett hekk, minimum høyde 1,5 meter.

Utearealet skal opparbeides med forbindelse via trapper og ramper mellom bakgård og stien sør for gravlund.

Hver bolig skal ha tilgang til uteareal på balkonger, terrasse eller del av takterrasse på minimum 6 m².

3.2.9 Parkering

Parkering for biler skal etableres i kjeller innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart. Minst 5 prosent av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal anlegges 0,5 biloppstillingsplasser per bolig med tilhørende lademulighet for el-bil, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan settes opp. All parkering skal legges i parkeringskjeller. Parkering for biler tillates ikke på terreng.

Det skal anlegges minimum tre sykkelparkeringsplasser per bolig i felles parkeringskjeller hvorav minimum 90 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs i kjeller eller i første etasje og 10 prosent av sykkelparkeringsplassene på terreng utendørs. Minimum 25 prosent av parkeringsplassene i kjeller skal være tilpasset lastesykler. Det skal etableres vaske-/spyle- og mekkeområder for sykler innendørs på minimum 50 m².

Det skal anlegges ti parkeringsplasser for sykler til kontor - og tjenesteyting

Det skal i parkeringsanlegget avsettes plass for parkering av to rullestoler til utendørs bruk, med elektrisk uttak 1 meter opp på vegg.

3.2.10 Atkomst

Eiendommene skal ha adkomst via Thomas Hirsch gate som vist på plankart.

3.2.11 Støy

Leiligheter i gul og rød støysone skal være gjennomgående og ha stille side med lydnivå under Lden 55 dBA. I rød støysone skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vende mot stille side.

Det skal gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger, ved søknad om tillatelse til tiltak.

3.2.12 Fordrøyningsanlegg

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Overvann skal håndteres i åpne løsninger. Ved søknad om tillatelse til første tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen.

Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 3.3 Energianlegg

Innenfor felt #4 skal det etableres nettstasjon.

3.3.1 Utforming

Nettstasjonen skal ligge skjult innenfor bygningsvolumet med direkte tilgang fra bakkeplan.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

4.1 Veger (SKV)

o_SKV1 skal være offentlige veger og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av vegeier.

4.2 Fortau (SF)

o_SF1 skal være offentlige fortau. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

4.3 Gang- og sykkelveg (SGS)

o_SGS skal være offentlige og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av vegeier

4.4 Sykkelveg/-felt (SS)

Sykkelveg/-felt o_SS skal være offentlige. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

4.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT skal være offentlige. Innenfor området tillates det tekniske innretninger, herunder belysning, støttemurer, skilt, sykkelparkering, portaler, fundamenter, ledninger i grunnen, etc. Det tillates ikke etablering av gjerder mellom kjøreveg og sykkelveg.

4.6 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Annen veggrunn – grøntareal o_SVG skal være offentlig. Områdene brukes til snøopplag og skal arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates etablert støyskjerm som vist på kart.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

5.1 Grønnstruktur (G)

Grønnstruktur o_G skal være offentlig.

5.2 Trær

Trær skal plantes med rotvennlig bærelast-system i o_G. Løsning skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

§ 6 HENSYNSSONE

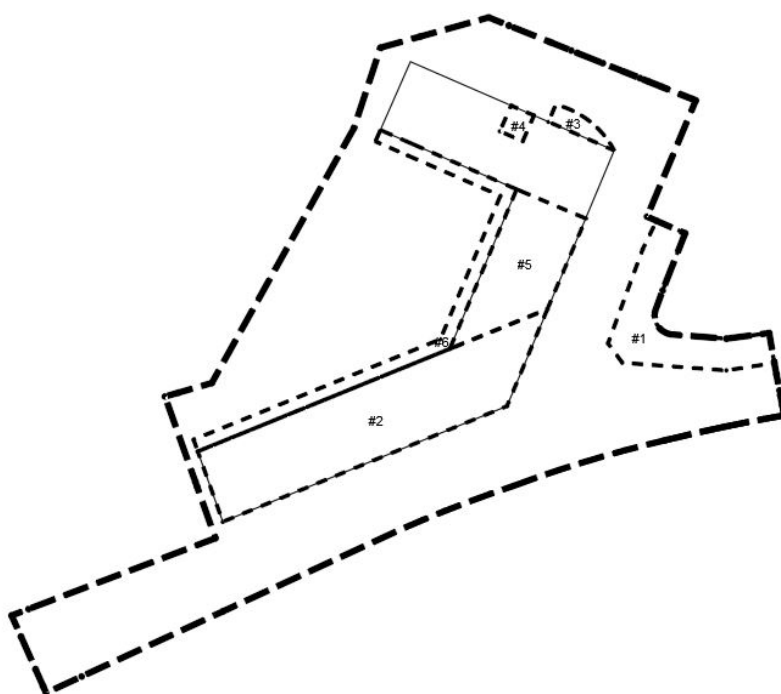
§ 6.1 Hensynssone

Eksisterende trær og andre vesentlige vegetasjonselementer også røtter innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø (H540), skal bevares.

Gjennom anleggsfasen skal det holde avstand til trærnes røtter. Det skal ikke graves innenfor trærnes dryppzone (det arealet som ligger under kronen) og aldri nærmere enn 5 meter fra stammen.

Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med kommunen. Det tillates ikke å bygge i hensynssonen mot gravlunden vest for planområdet. Det skal være vegetasjonsdekke i hensynssonen.

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER



Oversikt over bestemmelsesområder.

§ 7.1 Midlertidig anleggs- og riggområde- # 1

Angitt område skal brukes som midlertidig riggområde for gjennomføring av veg-tiltakene, etablering av murverk og gjerder. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til dagens situasjon samtidig med ferdigstilling av anlegget eller senest påfølgende sommersesong.

§ 7.2 Kontor- og/eller forretningsareal - # 2

På bakkeplan mot Innherredsveien, innenfor bestemmelsesområde #2, skal det etableres en utadrettet virksomhet i form av for eksempel forretning eller tjenesteyting.

Minimum 60 prosent av fasadestrekket mot Innherredsveien skal være dører eller vinduer. Foliering av butikkvinduer mot Innherredsveien tillates ikke.

§ 7.3 Renovasjonsanlegg - # 3

Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsesområde #3 og skal være felles for alle boenheter innen planområdet. Avfallsløsning skal være universelt utformet.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen.

Boligene skal ha nedgravde containere for restavfall og papp/papir, plassert utomhus.

§ 7.4 Energianlegg - #4

Innen bestemmelsesområde #4 som angitt på plankart skal det etableres nettstasjon.

§ 7.5 Åpning i bygningsvolumet - #5

I bestemmelsesområde #5 skal det være åpning i minimum en etasje. Åpningen skal være minimum 15 meter og øke i bredde innover mot gårdsrommet.

§ 7.6 Karnapper i sjikt, utforming - #6

I bestemmelsesområde #5 tillates karnapper på 50 prosent av fasaden og balkonger på resten.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Eksisterende bygg

Ved søknad om riving av hele eller deler av eksisterende bensinstasjon skal det medfølge fotodokumentasjon av bygningens eksteriør. Kulturminnedokumentasjon av nåværende bensinstasjon må lages og må forelegges fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning i forbindelse med rivesøknad for deler eller hele bygningen.

§ 9.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning og belysning, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering og HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser og støyskjermingstiltak.

Uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende i forhold til utbyggingstakt og i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse kan gis.

§ 8.3 Støv og støy

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.

Det skal ved søknad om tiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak/støyreducerende tiltak skal være gjennomført før bebyggelse kan tas i bruk.

§ 8.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før søknad om rammetillatelse. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.5 VA-plan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Plan for vann og avløp skal være godkjent før tillatelse til tiltak kan gis. Bygninger og anlegg ved flomvei skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§ 8.6 Parkeringsplan

Parkeringsplan som viser fordeling mellom biler og sykler skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 8.7 Samferdselsanlegg

Vegarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal og med det stigningsforholdet som er vist på plankartet.

Det skal etableres oppstillingsplass for stor lastebil for håndtering av nedgravde løsninger iht. renovasjonsetatens norm og som angitt på plankart.

Det skal etableres oppstillingsplass utenfor nordenden av bygget. Denne kan ha sambruk med avfallshåndtering. Det kan etableres varelevering via parkeringskjeller ved behov.

§ 8.8 Forurensing i grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.9 Beskyttelse

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, inkludert rive-perioden, 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 legges til grunn.

§ 8.10 Deponi av overskuddsmasse

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Fellesarealer

Ferdigattest for boligene kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 9.2 Adkomster

Ny adkomst fra Thomas Hirsch gate må være etablert før eksisterende avkjørsler kan stenges.

§ 9.3 Offentlig fortau

Det skal anlegges fortau, SF, som vist på plankartet. Utforming av fortauet skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis. Fortauet skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk

§ 9.4 Trerekke

Gang-/sykkelveg o_SGS1 og sykkelanlegg SS1 kan ikke tas i bruk før trerekke i o_G er opparbeidet.

§ 9.5 Skolekapasitet

Tillatelse til tiltak for boliger kan ikke gis før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

§ 9.6 Opparbeidelse av veg

Offentlig veg, o_SKV Thomas Hirsch gate, skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpent for offentlig trafikk før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

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