



## Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A, 7A og 7B, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.10.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 av 2 på grunnen og plankart 2 av 2, under grunnen, merket Øystein Thommesen AS, datert 5.7.2019, sist endret 6.10.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny dagligvareforretning med boliger og uterom på tak.

Området reguleres til følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt.1)**

*Bebyggelse og anlegg*

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BBB
- Renovasjonsanlegg, BRE
- Boliger/forretning/kontor, BKB

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)**

*Samferdsel og teknisk infrastruktur*

- Kjøreveg, SKV
- Fortau, SF
- Parkering, SPA
- Parkeringskjeller, SPH

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### **3.1 Grad av utnyttning**

Det skal etableres minimum 20 boenheter innenfor planområdet.

Maksimal BRA innenfor hvert delfelt er vist på plankart.

Maksimal høyde på bebyggelse er vist på plankart.

#### **3.2 Felles for bebyggelsen**

Det forutsettes at eksisterende bebyggelse innenfor planområdet rives.

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller mot øst.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Svalganger tillates ikke mot offentlig veg.

Fasade ut mot gate skal ha en variasjon i material og vindusformater.

Plassering av tekniske installasjoner som f.eks. fordrøyningsløsninger av overvann, nettskap og lignende tillates plassert utenfor vist byggegrense, men innenfor felt BBB1, BBB2 og BKB. Tiltak skal plasseres minimum 1 m fra eiendomsgrense.

### **3.3 Boligbebyggelse (BBB1)**

Plassering av avkjørsel til/fra parkeringskjeller mot Tunvegen er vist med avkjørselspiler på plankart.

Balkonger kan krage ut over areal avsatt til snuareal for varelevering innenfor f\_SKV dersom det opprettholdes fri høyde fra terreng til underkant balkong på minimum 5 meter.

Øverste etasje skal være tilbaketrukket med minimum 1,5 m mot sør og vest, fra underliggende etasjes fasade. Det tillates å etablere rekkverk for øverste etasje i liv med etasjen under.

Trapper, ramper og lignende konstruksjoner i nivå med omkringliggende terreng kan plasseres utenfor viste byggegrenser, men innenfor formålsgrensen.

### **3.4 Boligbebyggelse (BBB2)**

Trapper, ramper, rekkverk, og lignende konstruksjoner i nivå med omkringliggende terreng kan plasseres utenfor viste byggegrenser.

Øverste etasje skal være tilbaketrukket med minimum 1,5 m mot sør og nord, fra fasade i underliggende etasje. Det tillates å etablere rekkverk for øverste etasje i liv med etasjen under.

Heissjakt kan bygges inntil 0,5 meter over maks høyde i plankart.

### **3.5 Bolig/forretning/kontor (BKB)**

Det tillates etablert dagligvarebutikk, sportsboder, tekniske installasjoner/rom, lager, personalareal og andre aktuelle arealer tilknyttet bolig, forretning og kontorvirksomhet innenfor felt BKB. Det tillates etablert kjeller under butikk på inntil 200 m<sup>2</sup> for teknisk rom, lager og personalgarderober.

Fasade for forretning og kontor i nord på delområde BKB skal ikke ha vinduer som kan virke sjenerende for innsyn mot gnr/bnr 17/498 og 17/128. Terrenget mot fasaden skal opparbeides som et skrånende grøntareal samt et bufferareal mellom nytt bygg og gnr/bnr 17/498 og 17/128.

### **3.6 Parkering og varetransport forretning og kontor**

Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning.

5 % av plassene skal avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal etableres minimum 1 sykkelparkingsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA for forretning og kontor.

Sykkelparkering skal opparbeides med sykkelstativ eller annen lignende fastmontert anordning.

### **3.7 Renovasjonsanlegg (f\_BRE)**

Området f\_BRE skal være felles for beboere innenfor planområdet, samt for beboere på gnr/bnr 17/22, 17/114, 17/115 og 17/961.

Det skal etableres minimum 2 stk. nedgravde bunntømte containere. Terreng/areal omkring containere skal opparbeides med fall på 1 m (2%) bort fra containere. I tilknytning til område avsatt til felles renovasjon skal det etableres midlertidig overflatecontainer for plastemballasje. Midlertidig plassering skal vises på utomhusplan.

### **3.8 Felles uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal til lek og rekreasjon skal være felles for beboere innenfor planområdet og skal opparbeides i samsvar med utomhusplan.

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteareal per boenhet eller 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uteareal.

Innenfor areal avsatt til felles uteopphold skal det opparbeides småbarnslekeplass.

Felles uterom på tak skal etableres med tilstrekkelig jordoverdekking (20 – 100 cm). Uterommet skal beplantes med gress, busker og trær.

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

### **4.1 Kjøreveg o\_SKV1- o\_SKV2 og f\_SKV2**

Kjøreveg o\_SKV1 og o\_SKV2 skal opparbeides som vist på plankart. Kjøreveg f\_SKV2 skal opparbeides som vist på plankart og dimensjoneres for renovasjonsbil.

### **4.2 Kjøreveg f\_SKV1**

f\_SKV1 skal være felles adkomst for forretning, varemottak og for adkomst til parkeringskjeller. Det skal etableres snuareal/vendehammer for varelevering innenfor feltet.

Det tillates etablering av støttemur og rekkverk inntil formåls grensen mot o\_SF1.

### **4.3 Fortau o\_SF1 og o\_SF2**

o\_SF1 og o\_SF2 skal opparbeides som vist på plankart. Teknisk plan for fortau skal godkjennes av Trondheim kommune. o\_SF1 og o\_SF2 skal ha minimum bredde 3,5 meter, hvorav 0,5 meter (målt fra regulert vegkant) skal avsettes og brukes til snøopplag, samt ev. støttemur. Det tillates etablering av tekniske anlegg innenfor arealformålet.

### **4.4 Parkering SPA**

Parkering f\_SPA skal brukes til felles parkering for beboere innenfor BBB1 og BBB2. Planlagt opparbeidelse skal vises på utomhusplan.

### **4.5 Parkeringskjeller SPH1**

Bilparkering innenfor SPH1 skal til brukes til forretning og kontor for BKB. Planlagt opparbeidelse skal vises på utomhusplan og snittegninger.

### **4.6 Parkeringskjeller SPH2**

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Det tillates etablert parkeringskjellere i to etasjer. Det skal være minimum 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA bolig. Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA bolig.

Det tillates etablert sportsboder, sykkelrom/areal for sykkelreparasjon, tekniske installasjoner/rom, parkeringskjeller og andre aktuelle arealer tilknyttet bolig og forretningsvirksomhet. 2 stk. parkeringsplasser i p-kjelleren skal avsettes til forretning og kontor.

Minimum 5 % av det totale antall parkeringsplasser skal avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

## **§ 5 HENSYNSSONER**

### **1. Frisikt**

Avkjørsler til/fra planområdet skal ha en frisiktzone fra avkjørsel. Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende vegene.

## **§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **6.1 Geotekniske forhold**

Rapport for geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **6.2 Renovasjon, vann og avløpsplan og teknisk infrastruktur**

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjente tekniske planer for renovasjon, veg, vann og avløp, samt plan for ny plassering av eksisterende telekabel. Plan for vann og avløp skal vise omlegging av eksisterende ledninger, valg og plassering av fordrøyningsløsning. VA-planen skal også redegjøre for eksisterende og nye brannkummer, slokkevannskapasitet, samt hvordan det er lagt til rette for fungerende branttjeneste i anleggsperioden.

### **6.3 Utomhusplan**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge snittegninger og en detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, markparkering, fortau, bil- og sykkelparkering, renovasjonspunkter, leke- og rekreasjonsareal.

Det tillates ikke beplantning med arter som er nevnt i fremmedartslista fra Artsdatabanken og som har svært høy risiko.

### **6.4 Krav til anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, 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-1442/2016, tabell 4, tilfredsstilles

Alternativ adkomstveg i anleggsfasen må skiltes og være framkommelig for alle. Tilkomst for beboere til eksisterende boliger skal sikres og opprettholdes i hele anleggsperioden.

Det skal legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden.

## **6.5 Støy**

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

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Ved støynivåer over 60 dB på fasade skal minst ett soverom vende mot stille side.

- Boenheter mot rød støysone (65 dB – 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Boenhetene skal være gjennomgående, minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

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

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 REKKEFØLGEKRAV**

### **7.1 Skolekapasitet**

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbebyggelse før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

### **7.2 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Trøndelag fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

### **7.3 Etablering av tekniske anlegg**

Felles avfallsordning og vann- og avløpstiltak iht. teknisk plan, godkjent av Trondheim kommune skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

### **7.4 Fortau**

o\_SF1 og o\_SF2 skal være ferdig opparbeidet iht. teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før bebyggelsen kan tas i bruk.

### **7.5 Kjøreveg**

o\_SKV1 og o\_SKV2 skal være ferdig opparbeidet iht. teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før bebyggelsen kan tas i bruk.

f\_SKV2 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

## **7.6 Ferdigstillelse av uterom**

Lekeplasser og uteområder skal være ferdigstilt i samsvar med utomhusplan før boliger, som de betjener, kan tas i bruk. Dersom boligareal ferdigstilles mot slutten av vekstsesong kan nødvendige sesongavhengige arbeider ferdigstilles i løpet av førstkommende vekstsesong.