



## Detaljregulering av Kastbrekka, gnr/bnr 87/7 og 88/8 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 5.6.2018  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II, datert 6.2.2018, senest endret 9.2.2018.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt boligområde med variasjon i boligtyper. Planen skal sikre god utnyttelse og høy kvalitet på bebyggelse og utearealer.

Området reguleres til:

- Bygeområder (§ 12-5 nr. 1):
  - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
  - Garasjeanlegg
  - Renovasjonsanlegg
  - Uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2):
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Annen veggrunn, grøntareal
- Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3):
  - Vegetasjonsskjerm
- Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)
  - LNFR-areal
- Bestemmelsesområde (§ 12-7):
  - #1 Marka

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Uterom

Det skal være trinnfri adkomst med fast underlag frem til leke- og rekreasjonsområder på nedre terrengnivå mellom de ulike feltene for bolig og f\_BUT1- f\_BUT3.

Det tillates etablert gangsti mellom nedre terrengnivå innenfor felt BBB1-2, og det øvre terrengnivået, felt f\_BUT4 på oversiden av bergskrenten.

### 3.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering med fordrøyning av overvann skal legges til grunn for overvannshåndteringen innenfor planområdet.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Fellesbestemmelser

#### 4.1-1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Balkonger, terrasser, svalganger, søyler og støyskjerming tillates utover byggegrenser. Det tillates utbygging av kjellerareal utenfor byggegrensen under terreng. Takutbygg over hovedinngang og balkong på inntil 2 m tillates utenfor byggegrenser. Utkraging utover fortau må være minimum 3,5 meter over fortau. Takterrasser, verandaer, balkonger og takoppbygg for tekniske installasjoner skal integreres i bygningenes volumoppbygging og arkitektur.

Sykkelparkering skal etableres i garasjeanlegg og ved inngangssoner til leiligheter og småhus. Ved inngangssoner til terrassehus i BBB1-2 tillates overdekt sykkelparkering etablert utenfor byggegrense. Boder skal etableres i garasjeanlegg og i tilknytning til småhusbebyggelse.

Nettstasjon tillates etablert utenfor byggegrense og skal ha atkomst for vedlikehold.

#### 4.1-2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Innenfor BBB1 og BBB2 tillates transparent rekkverk inntil 1,2 meter høyt ut over regulert høyde. Det tillates nødvendige tekniske installasjoner med maksimal høyde 2,5 meter, på maksimalt 10 % av takflaten.

#### 4.1-3 Bruer

Det skal etableres minimum en gangbru mellom feltet BBB1 og felt f\_BUT4. Det tillates takoverdekning på bruene. Bruene skal sikres med port mot f\_BUT4, for å hindre at dyr fra markaområdet går ut på brua.

Det tillates å etablere bru/rampe langs bergskrent innenfor felt BBB2, som atkomst til et plan 2 inne i garasjeanlegget, f\_BG1.

#### 4.1-4 Utforming av bebyggelsen (material og fargebruk)

Det skal benyttes en material-/fargepalett av varme jordfarger, tegl eller naturlige trefarger. Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg eller mellom grupper av hus. Minimum 25 % av fasader/ytterkledning skal ha innslag av tre.

#### 4.1-5 Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt utnyttelse for planområdet skal ikke overskride  $m^2$  BRA og  $m^2$  BYA angitt på plankartet. Frittstående boder på inntil  $5 m^2$  på terreng kan tillates utover dette.

Teknisk areal og garasjeanlegg helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

#### 4.1-6 Boligkvalitet

Utforming av vestfasaden på bebyggelsen i felt BBB1 og BBB2 skal ha en sammensatt avtrapping horisontalt og vertikalt, med terrasser skjermet mot naboenhet til siden og over. Øverste etasje skal være inntrukket og gi plass til felles takterrasse med tilgang til gangbane/bru inn til marka, med universelt utformet adkomst.

Småhusbebyggelse i felt BFS1 og BFS2 skal ha privat opparbeidet uteoppholdsareal og i tillegg takterrasse. Privat uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet på materialbruk og utforming. Det tillates hage- og sportsboder i tilknytning til småhusbebyggelsen. Hver bod skal ikke være større enn 5 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 **Boligbebyggelse BBB1 og BBB2 Terrassehus**

##### 4.2-1 Boligsammensetting innenfor BBB1 og BBB2

Det skal legges til rette for en variert boligsammensetning. Toroms leiligheter skal utgjøre maksimum 35 % av samlet antall boenheter i planområdet.

##### 4.2-2 Sokkeletasje i BBB2

Det tillates etablert sokkeletasje. Fasaden i sokkeletasje mot atkomstveg skal ha en arkitektonisk og estetisk kvalitet som gjør fasaden attraktiv å gå langs. Fasaden skal ha en variasjon i materialbruk der minimum 25 % av fasaden/ytterkledning skal være tre.

#### 4.3 **Boligbebyggelse BFS1 og BFS2 Småhusbebyggelse**

I felt BFS1 og BFS2 skal det etableres boliger som småbebyggelse. Småhusbebyggelse skal orienteres rundt og ha adkomst via felles tun. Tunene skal være felles for alle boenhetene innenfor hvert felt BFS1 og BFS2.

#### 4.4 **Garasjeanlegg f\_BG1-2**

Innenfor f\_BG1-2 skal det anlegges garasjeanlegg under terreng, som skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

#### 4.5 **Parkering**

Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA. Det skal etableres minimum tre sykkelparkingsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA innenfor felt BFS1-2, og minimum to sykkelparkingsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA innenfor felt BBB1-2.

All parkering for bil, minimum to sykkelparkingsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA innenfor felt BBB1-2 og minimum en sykkelparkingsplass per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA innenfor felt BFS1-2, skal ligge i kjeller innenfor garasjeanlegg f\_BG1-2. Det tillates i tillegg å etablere inntil åtte biloppstillingsplasser på terreng innenfor BBB1 og BBB2 til sammen, og inntil fire biloppstillingsplasser innenfor BFS1 og BFS2 til sammen.

Totalt innenfor planområdet skal minst fire biloppstillingsplasser være universelt utformet og det skal være minst fem ladestasjoner for el-bil.

#### 4.6 **Renovasjonsanlegg BRE1-2**

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug som skal plasseres innenfor felt BRE1. Det skal i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere. Teknisk plan for renovasjonsanlegg og returpunkt skal godkjennes av Trondheim kommune.

## **4.7 Uteoppholdsareal f\_BUT1 - f\_BUT4**

### **4.7-1 f\_BUT1 og f\_BUT2**

Uteoppholdsareal f\_BUT1-2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Områdene skal gis en variert opparbeidelse tilpasset brukere i alle aldre, og skal være universelt utformet.

### **4.7-2 f\_BUT3**

Uteoppholdsareal f\_BUT3 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet og for eiendommen gnr. 87/8. Det skal etableres gjerde innenfor området, mot landbruksareal i vest.

### **4.7-3 f\_BUT4**

Uteoppholdsareal f\_BUT4 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Det tillates at det opparbeides og møbleres areal for lek og opphold innenfor området, dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Ved gjennomføring og drift av området skal det velges utstyr som gir minimale inngrep og tar hensyn til områdets identitet som naturpreget område innafor markagrensa.

Det skal etableres gjerde og dreneringsgrøft langs kanten av bergskrenten. Det tillates ikke å gjerde inn hele området, det skal være åpent mot markaområdene i øst.

Eksisterende/større trær og andre vesentlige/verdifulle vegetasjons- og terrenglementer (f.eks. særegne planter/ busker/kratt og bergskrenter) innenfor området skal bevares og vegetasjon skjøttes.

## **§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Fellesbestemmelser**

Samferdselsanlegg skal etableres som vist på plankartet. Arealene skal opparbeides med fast dekke og god belysning tilpasset omgivelsene. Sidearealer skal tilsås og beplantes tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

### **5.2 Kjøreveg og fortau**

#### **5.2-1 f\_SKV1 og f\_SF1**

Kjøreveg f\_SKV1 og fortau f\_SF1 skal være felles for eiendommene gnr. 87/1, 5, 7 og 8, 88/2, 7, 8 og 90/1, 6 og 90/48

#### **5.2-2 f\_SKV2 og f\_SF2**

Kjøreveg f\_SKV2 og fortau f\_SF2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

### **5.3 Annen veggrunn, grøntareal f\_SVG**

Annen veggrunn f\_SVG skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Vegetasjonsskjerm mot landbruksareal f\_GV1 og GV2**

Innenfor f\_GV1 og GV2 skal det etableres vegetasjonsskjerm med gjerde, som avgrensning mot landbruket. Vegetasjonsskjerm skal ha høyde på mellom 2 og 2,5 meter fra bakkenivå på landbruksområdet.

6.1-1 f\_GV1  
f\_GV1 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

6.1-2 f\_GV2  
f\_GV2 inngår i privat uteareal for boliger som grenser til f\_GV2.

## **§ 7 LNFR**

### **7.1 Landbruksareal L**

Landbruksareal tillates benyttet til anleggsbelte for etablering av ny atkomstveg. Arealet skal tilbakeføres til landbruksareal etter endt anleggsperiode. Arealene skal etableres med maks helning på 1:7, som gjør at de fortsatt fungerer som dyrket mark.

## **§ 8 HENSYNSSONER (pbl § 12-6, jf § 11-8)**

### **8.1 Sikringsone - Frisikt**

I området mellom frisiktlinjer skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

## **§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **9.1 Bestemmelsesområde #1 Marka**

Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas spesielt hensyn til natur- og friluftsinnteresser. Tilrettelegging for friluftsliv tillates såfremt viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

## **§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **10.1 Anleggsperioden**

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, universell utforming, 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-1442/2016, tilfredsstilles.

### **10.2 Geoteknikk og geologi**

Rapport fra geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse for boliger kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for oppfølging av spesielle arbeider og om geotekniker og ingeniørgeolog skal være tilstede i byggeperioden.

### **10.3 Håndtering av forurensing i grunnen**

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor hvert delfelt, 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.

### **10.4 Garasjeanlegg i fjellhall, brannsikring**

Rapport fra brannteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse for garasjeanlegg i fjellhall kan gis. Av rapporten skal det også framgå hvilke tekniske og sikkerhetsmessige som må være gjennomført før anlegget kan tas i bruk.

#### **10.5 Støy**

Retningslinje T-1442/2012 skal legges til grunn for planen. Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstille T-1442. Lydforhold for ny bebyggelse skal minimum tilfredsstille de krav som stilles i TEK17.

#### **10.6 Plan for omlegging av teknisk infrastruktur**

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor hvert delfelt, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

Vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Planen skal være godkjent av Trondheim kommune. Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper, skal det først foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele området, deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis rammetillatelse.

#### **10.7 Utomhus/landskapsplan**

Med rammesøknad for det enkelte delfelt skal det følge detaljert og kotesatt landskapsplan for hvert delfelt. Landskapsplanen skal vise planlagt bebyggelse, oppholds- og lekeareal, gatetun, eksisterende og planlagt terreng, stigningsgrad med universell utforming, vegetasjon, møblering, overflater, belysning, trapper, ramper og forstøtningsmurer og overvannshåndtering, skilt, parkering for kjøretøy og sykler inkludert HC-parkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, varelevering, vegetasjonsskjerm mot landbruksareal og vinterbruk med snølagring. Planen skal også vise siktforhold ved inn/utkjøring til alle parkeringsplasser/anlegg, inkl. private carporter.

#### **10.8 Terrengetilpasning**

Det skal foreligge redegjørelse for hvordan terrengetilpasning skal skje for tilstøtende hus ved innsendelse av rammesøknad såfremt boligene ikke rammesøkes samtidig.

#### **10.9 Vannbåren oppvarming og totalt energiforbruk**

Alle bygninger som skal ha oppvarming skal tilrettelegges for oppvarming med vannbåren varme, forutsatt at fjernvarme kan leveres til området.

#### **10.10 Nettstasjon**

Ved søknad om tiltak skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør og inngå i teknisk plan. Nettstasjon(er) må sikres adkomst for vedlikehold.

### **§ 11 REKKEFØLGEKRAV**

#### **11.1 Skolekapasitet**

Det kan ikke gis rammetillatelse til nye boliger før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

#### **11.2 Samferdselsanlegg – kjøreveger, fortau og sideareal**

Alle samferdselsanlegg skal være opparbeidet slik plankartet viser før brukstillatelse for nye

boliger gis.

### **11.3 Fotgjengerkryssing av Utleirvegen**

Det skal etableres sikker forgjengerkryssing av Utleirvegen før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet. Fotgjengerkryssingen skal ha god belysning. Fotgjengerkryssingen skal godkjennes av Statens vegvesen.

### **11.4 Høyspentanlegg**

Høyspenningsanlegg innenfor planområdet skal være lagt i bakken utenfor planområdet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor BFS1-2.

### **11.5 Fjellsikring**

Bergskrent skal være sikret iht. ingeniørgeologisk prosjektering før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor BBB1-2 og for garasjeanlegg f\_BG1-2.

### **11.6 Uteareal**

#### **11.6-1 f BUT1**

Uteoppholdsareal f\_BUT1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest innenfor BBB1-2 og BFS1.

#### **11.6-2 f BUT2**

Uteoppholdsareal f\_BUT2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest innenfor BFS2.

### **11.7 Sikringsgjerder og vegetasjonsskjerm**

#### **11.7-1 f BUT3**

Sikringsgjerde mot landbruksareal i vest skal være satt opp innenfor felt f\_BUT3 før brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet kan gis.

#### **11.7-2 f BUT4**

Sikringsgjerde på toppen av bergskrent innenfor felt f\_BUT4 skal være satt opp før brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet kan gis.

#### **11.7-3 Vegetasjonsskjerm mot landbruksareal f GV1 og GV2**

Vegetasjonsskjermer skal være oppført før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BFS2.

### **11.8 Landbruksareal**

Nye boliger kan ikke tas i bruk før landbruksareal langs ny atkomstveg er tilbakeført til landbruksareal.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).