



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20170007

Arkivsak:20/55

Osloveien 129, gnr/bnr 94/296, 95/559 m. fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.10.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 06.08.2017 senest endret 15.10.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bymessig utvikling med boligbygging og forretning.

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse, B1-B2
 - Renovasjonsanlegg, BRE
 - Bolig/forretning/kontor, BKB
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjøreveg, o_SKV, f_SKV
 - Fortau, o_SF
 - Gang-/sykkelveg, o_SGS
 - Gangveg/gangareal/gågate, o_SGG1-4, f_SGG5
 - Annen veggrunn-grøntareal, o_SVG1-6
- Grønnstruktur:
 - Vegetasjonsskjerm, f_GV
- Bestemmelsesområder
 - Bestemmelsesområde #1, parkeringskjeller
- Sikringssoner
 - Frisikt

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være anlegg til offentlig formål og være teknisk godkjent av Trondheim kommune. Arealer merket f_ skal være felles for hele planområdet.

3.2 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse tiltak for første tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en helhetlig overordnet utomhusplan for planområdet.

Ved søknad om tiltak for del av et planområdet/felt skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan tilknyttet det enkelte byggetrinn. Planen skal vise hvordan uteareal og gaterom skal utformes. Overgang til tilgrensende offentlige arealer skal vises. Planen skal vise ferdig opparbeidet tomt med fellesarealer og private arealer, herunder kotehøyder, kjøreareal, atkomster, gangforbindelser, sykkelparkering, belegning, materialbruk, utforming for barns lek, møblering, og andre faste installasjoner samt system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann. Ved etappevis utbygging av felt, skal utomhusplanen for feltet vise midlertidig utforming av tiliggende arealer. Det skal vises hvordan universell utforming er ivare tatt.

Utomhusplanen skal vise hvor stor andel av feltets takareal som skal opparbeides som grønne tak/takterrasser. Planen skal i tillegg vise takoppbygg og atkomster til tak.

3.3 Atkomst og parkering

3.3.1 Atkomst og parkering for boliger

Atkomst til parkeringskjeller for boligene skal skje fra Osloveien i nord, og er vist med pil på plankart. Bilparkering for boligene skal etableres i parkeringskjeller. I parkeringskjeller tillates etablert boder, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner.

For boligene skal det etableres minimum 0,4 og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 70 m² BRA bolig eller boenhet. Minimum halvparten av sykkelparkeringen skal være under tak.

3.3.2 Atkomst og parkering for næringsvirksomhet

Atkomst til parkeringsareal for næringsvirksomhet skal skje fra felles kjørevei f_SKV og er vist med pil på plankart. Parkeringsareal til næringsvirksomhet kan oppføres første etasje i felt BKB, men ikke i fasadeliv ut mot Osloveien.

Det skal etableres maksimum 1,25 parkeringsplass for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA forretningsareal.

3.4 Renovasjon

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes mobilt avfallssug med dockingstasjon og returpunkt for returfraksjoner opparbeidet innenfor formål BRE.

3.5 Miljøforhold

3.5.1 Støy

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2016 med følgende presisering og unntak:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone skal hver boenhet ha en stille side hvor minst ett soverom har luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone fra alle støykilder.

- For boenheter i rød sone med støynivå på Lden inntil 70 dB ved fasade skal være gjennomgående. Minst halvparten av rom for varig opphold og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal være luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone fra alle støykilder.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal med støynivå under Lden 55 dB.

3.5.1 Luftkvalitet

Ventilasjon og luftinntak for boligene skal plasseres så høyt som mulig på fasader som vender bort fra omkringliggende veier.

3.6 Overvannshåndtering

Åpen lokal overvannshåndtering innenfor feltene f_GV, B1 og B2 skal integreres i grønstrukturen. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ ledningsnett. Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av evt. fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

3.7 Nettstasjon

Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet skal ikke overstige BRA som angitt på plankart. For felt BKB kan boligformål utgjøre maks 6000 m² BRA.

Følgende skal ikke medregnes ved beregning av BRA:

- Parkeringsareal og boder som ligger helt eller delvis under terreng
- Sykkelparkering på terreng
- Tenkte plan

4.1.2 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen skal ikke overstige høyder som er angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner og takoppbygg for heis- og trapperom kan oppføres med inntil 1,5 meter over tillatt regulert høyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates etablert takterrasser med rekkverk med høyde inntil 1,2 meter over tillatt regulert gesimshøyde. I tillegg kan det på takterrassene, over maks høyde, oppføres pergola i en etasje.

For felt B1 og B2 skal gesimshøyde i fasadelivet mot Osloveien skal være minimum én etasje lavere enn maksimal gesimshøyde angitt på plankart. Det tillates takoppbygg mot Osloveien med maksimal gesimshøyde som angitt på plankart mot Osloveien på inntil 30 % av takflaten.

4.1.3 Plassering og utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Balkonger og karnapper tillates utkraget maksimum 2,5 meter over byggegrensen, men innenfor formålsgrense.

Øvrige bygningsvolumer kan krage maksimum 0,8 meter ut over byggegrense, men innenfor formålsgrense og minimum 4 meter over planert terreng.

Bebyggelse i felt B1 og B2 med fasade mot Osloveien skal ha formede tak / skråtak.

Lange fasader skal brytes opp slik at man unngår monotoni. Fasadene skal artikuleres innenfor en helhetsutforming, f.eks. ved bruk av vertikale/horisontale oppdelinger/sprang i vegglinje og variasjon i materialitet/farger. Det skal være variasjon i utforming av balkonger. Støyskjerm i felt BKB skal oppføres i glass på minst 70 % av arealet. Svalganger mot offentlige gater/veier tillates ikke.

4.1.4 Uterom, felles lekeareal

For ny boligbebyggelse skal det etableres minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA bolig eller boenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal opparbeides for felles lek og opphold og anlegges på terrengnivå for felt B1 og B2 og på tak over forretningsareal for felt BKB. Uterom på tak av forretning skal forbindes med bakkenivå med utvendig trapp.

Det skal etableres et vekstlag med minimum 50 cm gjennomsnittlig jordoverdekning på uterom i felt B1, B2 og BKB.

4.1.5 Boligsammensetning

Det tillates ikke ettroms leiligheter.

Minimum 20 % og maksimum 60 % av leilighetene skal være toroms på minimum 35 m² BRA eksklusiv bodareal.

4.1.6 Boligkvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste boenheter mot nord eller øst.

4.2 Boligbebyggelse (B2)

Bebyggelse ut mot forplass i nordøst skal ha en åpen og utadrettet fasade og inneha funksjoner på gateplan som er utadrettet eller felles for boligbebyggelse i planområdet.

4.3 Bolig/forretning/kontor (BKB)

Det tillates etablert forretning med bruksareal BRA inntil 2000 m². Varelevering skal etableres innomhus.

Støyskjerm vist i plankartet tillates etablert inntil høyde c +32.

§ 5 SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Gangveg/gangareal/gågate

o_SGG1-4 og f_SGG5 skal opparbeides som vist på plankartet.

5.2 Annen veggrunn-grøntareal

Innenfor felt o_SVG1 og o_SVG2 tillates etablering av støyskjerm.

o_SVG2-6 skal opparbeides med trerekke.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm

f_GV skal beplantes med tett vegetasjon (vintergrønne busker/trær).

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone – frisikt (H140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være frisikt i en høyde fra 0,5 til 5,0 meter over nivå på tilstøtende veger.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

8.1 #1 Parkering

Innenfor bestemmelsesområde #1 parkering skal det etableres parkeringsanlegg under bakken.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsstøy og andre ulemper fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for samrådsprosesser med berørte naboer, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold, eventuelle støyreduserende tiltak og driftstider. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, samt Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, legges til grunn.

9.2 Forurenset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, 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.

9.3 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Geoteknisk prosjektering skal ta hensyn til de råd som gis i Multiconsult rapport 10211512-RIG-RAP-002, "Cecilienborg bolig AS - vurdering av områdestabilitet", av 17. mars 2020.

Senest ved søknad om rammetillatelse, skal det foreligge dokumentasjon som beskriver om det planlagte tiltaket kan øke faren for erosjons- og utglidningsskader på jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak for å unngå økt fare for skader og ulemper på jernbanen, må beskrives og det må sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare. Risikoreduserende tiltak skal være gjennomført før tiltaket igangsettes. Dokumentasjonen skal forelegges Bane NOR til uttalelse.

9.4 Støy- og luftforurensning

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for tiltak for skjerming av støy- og luftforurensning, både i /ved fasader og for uteareal for boliger. Tiltak for å oppfylle krav skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk. Skjermingstiltak skal utformes med estetisk

vurdering av tilpasning til omgivelsene i omfang, materialbruk og fargevalg.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Før tillatelse (felt B1, B2 og BKB):

10.1.1 Skolekapasitet

Tillatelse til tiltak for bolig kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

10.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1, B2 og BKB):

10.2.1 Plan for teknisk infrastruktur

Plan for vann- og avløp, renovasjon og veg for de enkelte delfelt skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Teknisk plan for veg skal bl.a. vise avkjørsel fra offentlig veg, atkomst for varelevering, frisikt og sporing/svingradius for utryknings- og servicekjøretøy.

Teknisk godkjent plan for permanent og eventuell midlertidig renovasjonsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Teknisk plan for renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen.

10.2.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nødvendig tekniske anlegg, herunder vann og avløp og renovasjonsløsning, skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 50 boliger med midlertidig renovasjonsløsning. Midlertidig renovasjonsløsning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før bebyggelse kan tas i bruk.

Før ferdigattest kan gis, skal permanent renovasjonsløsning være etablert i henhold til godkjente planer.

10.2.3 Opparbeidelse av uterom og lekeplass

Uteoppholdsarealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Sesongavhengige arbeider skal være ferdigstilt senest påfølgende vekstsesong.

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