



Selsbakkvegen 37, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 7. 9.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket Arc Arkitekter AS, datert 12.12.2019, sist endret 3.9.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planforslaget er å legge til rette for ny bebyggelse i en del av Hallset lokale sentrum. Det planlegges for en blanding av boliger, utadrettede lokaler for handel og tjenesteyting, samt torg og uterom som møteplass for befolkningen. Det sikres også arealer til samferdselsformål.

I planprosessen har vært viktig å sikre at ny bebyggelse henvender seg mot og aktiviserer gaterommet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, nr. 1

Energianlegg (1510)

Renovasjonsanlegg (1550)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL §12-5, nr. 2

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gang- og sykkelveg (2015)

Parkeringsplasser (2082)

Parkeringshus/-anlegg (2083)

Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering (2101)

Grønnstruktur PBL §12-5, nr. 3

Grønnstruktur (3001)

Bestemmelsesområde

#1-2 Trapper

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Illustrasjonsplan

Prinsipper for bruk og utforming av uterom og torg på bakken og uterom på tak over første etasje vist i illustrasjonsplaner, datert 3.7.2020 skal benyttes ved prosjektering og opparbeidelse av følgende:

- Plassering av innganger, varemottak og nedkjøring til parkeringskjeller
- Beplantning
- Møblering
- Overvannshåndtering
- Terrengforming. Det tillates avvik på +/-0,5 meter fra illustrasjonsplanen.

Arealstørrelser til lekeareal vist i illustrasjonsplanen, er å anse som et minimumskrav.

§ 3.2 Støy og luftkvalitet

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

Det tillates boenheter med fasade mot gul støysone (55 dB - <65 dB) dersom boenheten har en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side. Støy på uterom for boligene skal ikke overstige 55 dB.

Luftkvalitetsgrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 skal legges til grunn.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Arealbruk

Innenfor BKB tillates det etablert forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.

Tillatt bruksareal for forretning kan ikke overstige 3000 m² BRA.

Innenfor felt BKB tillates etablert en større forretningsenhet for dagligvare, med samlet størrelse på inntil 2000 m² BRA. Øvrige enheter for forretning tillates opptil maks størrelse på 400 m² BRA per enhet.

Forretning tillates kun i 1. etasje.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

§ 4.2 Grad av utnyttning

Utnyttelse for BKB skal ikke overstige 15.400 m² BRA samlet.

Areal helt eller delvis under bakken skal ikke inkluderes i BRA.

Det skal etableres minimum 97 boliger.

§ 4.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og formålsgrenser.

Balkonger tillates utkraget inntil 2,3 meter utenfor byggegrense og over formålsgrense. Det skal være minimum 4,5 meter fri høyde fra underkant balkong til terreng på bakkeplan.

§ 4.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige kotehøyder angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner, heis- og takoppbygg for trapp til tak, tillates å overskride angitt kotehøyde med inntil 3,5 meter på maksimum 15 % av takflaten. Takoppbygg skal ha en synlig inntrekking fra gesims.

Det tillates etablert takterrasser og- eller takhager på alle tak i planområdet.

§ 4.5 Bebyggelsens utforming

Bebyggelse skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang, relieffvirkning og bruk av farger og materialer. Fasadeutforming av 1. etasje skal vise en tilhørighet til bebyggelse i etasjen over med tanke på utforming, material- og fargebruk. Variasjon i fasadeutforming/materialbruk skal skje for minimum hver 30. meter.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig gate.

Det tillates ikke svalgang på sørvendt fasade som vender inn mot gårdsrom/felles uterom på tak.

Tekniske installasjoner skal plasseres og utformes som en integrert del av bebyggelsen. Synlige deler av tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av fasaden.

§ 4.5.1 Plassering av inngang

Driftsenheter med fasade mot Selsbakkvegen eller Selsbakkliia skal ha hovedinngang fra, og være henvendt mot, gater og byrom.

Boliger skal ha adkomst fra 1. etasje mot gate, fra felles parkeringsanlegg (f_SPH) og fra felles uteoppholdsareal på tak. Heis skal ha plass til frakt av sykkel.

§ 4.5.2 Fasadens utforming og åpenhet

I 1. etasje skal det etableres publikumsrettet virksomhet med romhøyde på minimum 3 m netto og direkte inngang fra gaten.

Fasader mot offentlig gate og torg skal i 1. etasje utformes med minst 60 % åpninger til vindusflater/dører. Glasspartiene skal ikke forblendes eller dekkes til.

Det tillates ikke parkeringsareal for bil eller bodareal i første etasje ut mot gater/fortau, uteoppholdsrom eller andre gangtraseer.

§ 4.6 Boligsammensetning

Området skal ha en variert boligsammensetning.

Maks 15 % av boligene kan være 1- roms og minst 40 % skal være 3-roms eller større

§ 4.7 Boligkvalitet

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

§ 4.8 Uteoppholdsareal for bolig

Det skal etableres min. 50m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA bolig, hvorav minimum halvparten av dette skal opparbeides som felles uteoppholdsareal på tak. Areal til bolig under terreng skal ikke medtas ved beregning av krav til uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal beplantes, møbleres og ha belysning. Det skal opparbeides en felles lekeplass for småbarnslek og større barn sentralt i uteoppholdsareal på dekke over 1. etasje. Lekeplassene skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet og samhandling. Ved lekeplassene skal det etableres sitteplasser.

Felles uteoppholdsareal skal være tilgjengelig fra to utvendige trapper fra gatenivå på byggets vestre og østre side.

Der uteoppholdsarealet beplantes med trær eller større busker, skal det være tilstrekkelig jorddybde (80 cm for trær, 50 cm for busker).

§ 4.9 Parkering

Parkering for bil

§ 4.9.1

Det skal etableres min 0,2 og maks 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 100m² BRA boligformål og maks. 1,25 plasser pr. 100m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

Parkering for boliger og forretning/kontor/tjenesteyting skal etableres i felles parkeringskjeller i f_SPH.

§ 4.9.2

Minimum 7 plasser skal være utformet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller og/eller i tilknytning til torg.

§ 4.9.3

Det tillates etablert inntil 18 parkeringsplasser på terreng som kantparkering samlet i f_SPP1 og f_SPP2, samt to parkeringsplasser langs Selsbakkvegen i o_ST3.

§ 4.9.4

Alle parkeringsplasser for bil i felles parkeringskjeller til boliger i planområdet skal tilrettelegges for lademuligheter for el-bil.

Parkering for sykkel

§ 4.9.5

Det skal etableres min. 4 parkeringsplasser for sykkel per. 100m² BRA boligformål

Det skal etableres min. 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

§ 4.9.6

Minimum 30 plasser skal være tilpasset lastesykkel og sykkelvogn.

§ 4.9.7

Det skal etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel for boliger.

§ 4.9.8

Sykkelparkering for forretning, kontor/tjenesteyting skal etableres i tilknytning til innganger hvorav min. 25 % av plassene skal være under tak. Plasser for bolig skal være i låsbar sykkelbod i underetasje.

§ 4.10 Adkomst

BKB skal ha adkomst fra Selsbakkvegen og Selsbakkliå som vist med pil i plankartet. Det tillates ikke utkjøring til Selsbakkliå.

Eiendommer i øst (gnr/bnr 100/202, 100/204, og 100/480) skal ha adkomst over planområdet som markert med pil i plankartet.

Nedkjøring til p-kjeller skal ha port og integreres i bebyggelsens sørøstre del med adkomst fra f_SKV1.

§ 4.11 Renovasjon

Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug og nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra boligens inngangsdør. Dockingpunkt skal plasseres innenfor f_BRE. Det skal være nedgravde containere for de typer avfall som ikke kan håndteres i avfallssug i f_BRE og felles løsning for farlig avfall.

Det skal etableres offentlig returpunkt med nedgravde containere i o_BRE.

Renovasjonsløsning for næringsavfall skal etableres innomhus.

§ 4.12 Varelevering

Varelevering til BKB skal ha adkomst fra f_SKV1.

For mindre kjøretøy under 12m lengde tillates varelevering fra lomme mot Selsbakkvegen i o_ST3. Varemottak for innendørs varelevering skal etableres med minimum takhøyde på 4,5 meter og skal kunne stenges med port.

Den ubebygde delen av tomta skal ikke brukes til lagring.

§ 4.13 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 4.14 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres integrert i bebyggelsen eller i f_BE.

Nettstasjon skal ha tilgang fra veiareal godkjent for stor lastebil.

Plassering skal godkjennes av netteier.

Ved etablering av nettstasjon i f_BE skal anlegget utformes på en måte slik at det fremstår som en integrert del av f_G.

§ 4.15 Eksisterende bebyggelse

All eksisterende bebyggelse i planområdet forutsettes revet.

§ 4.16 Overvannshåndtering

Det tillates etablert fordrøyningsanlegg innenfor felt for teknisk infrastruktur eller i BKB.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig samferdselsareal

Fellesbestemmelse

o_ST1, o_ST2 og o_ST3 skal utformes og opparbeides som ett helhetlig torg mot Selsbakkvegen og Selsbakkvegen.

§ 5.1.1 Torg, o_ST1

o_ST1 skal etableres som attraktive oppholdsareal med tydelig grønt preg, høy bymessig kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Arealene skal tilrettelegges med universell utforming for aktivitet og opphold for alle brukergrupper, samt ha beplantning for forskjønnelse.

§ 5.1.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS1

o_SGS1 skal etableres som en videreføring av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg i Selsbakkliå, og koble seg på fortau og overganger i Selsbakkliå og Selsbakkvegen.

§ 5.2 Felles samferdselsareal

§ 5.2.1 Kjøreveg

f_SKV2 skal opparbeides med enveiskjørt kjørefelt med minimum 3,5 meter bredde.

§ 5.2.2 Fortau

Fortau f_SF1 skal forbindes med f_SF2 med tilrettelagt krysningspunkt. f_SF2 skal opparbeides som en forlengelse av bygulvet i o_ST1.

§ 5.2.3 Parkeringsplasser (f_SPP1 og f_SPP2)

I feltene f_SPP1 og f_SPP2 tillates kantparkering. Begge felt skal beplantes med trær som vist på vedlagte illustrasjonsplan.

I f_SPP1 tillates inntil 6 parkeringsplasser, hvorav minimum en skal være HC parkering.

I f_SPP2 tillates inntil 9 parkeringsplasser, hvorav en skal være HC parkering. Det tillates i tillegg sykkelparkering, benker/sitteplasser og nedkast til avfallssug mellom trærne.

§ 5.2.4 Parkeringshus/-anlegg, f_SPH

Parkeringsanlegget skal være felles for boliger, forretning og tjenesteyting i BKB.

§6 GRØNTSTRUKTUR

§6.2 Grøntområde (f_G)

Feltet skal tilsåes med gress og beplantes med trær.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

Bestemmelsesområde #1

Innenfor #1 i plankartet regulering på grunnen skal det etableres trappeanlegg mellom o_ST1 og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelsen skal ha belysning. I tilknytning til trappen, skal det opparbeides et amfi. Trappen tillates ikke stengt med port. Samlet bredde på trapp og amfi skal være minimum 7,5 m.

Bestemmelsesområde #2

Innenfor #2 i plankartet regulering på grunnen skal det etableres trappeanlegg mellom Selsbakkvegen og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelsen ha belysning. Trappen tillates ikke stengt med port. Trappen skal ha en bredde på minimum 2,5 m.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Detaljering landskapsplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en detaljert og kotesatt landskapsplan for uterom på bakkeplan og uterom på tak.

Landskapsplanene skal vise sammenheng med, og avgrensning mot, tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur.

§8.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal plan for bygge- og anleggsfasen foreligge. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

§ 8.3 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.4 Geotekniske undersøkelser

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.

§ 8.5 Vann- og avløp

Teknisk godkjent plan for vann- og avløp inkl. brannvannsdekning skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

§ 8.6 Samferdselsanlegg og renovasjon

Tekniske godkjente planer for offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak.

Teknisk godkjent plan for renovasjon og avkjørsler, inkludert p-kjeller, skal foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 8.7 Offentlig torg

Planer for offentlig torg skal utarbeides i samarbeid med og teknisk godkjennes av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 8.8 Nettstasjon

Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av netteier før tillatelse til tiltak for ny bebyggelse kan gis.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Skole- og barnehagekapasitet

Tillatelse til tiltak for utbygging av nye boliger kan ikke gis før det er dokumentert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

Sikker skoleveg skal dokumenteres før nye boliger kan tas i bruk.

§ 9.2 Uteoppholdsareal

Tilstrekkelig felles uteoppholdsareal for boliger og trappeforbindelser til gateplan skal være ferdig opparbeidet før boliger i BKB kan tas i bruk.

§ 9.3 Samferdsel

Alle offentlige og felles samferdselsareal og torg i planen skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor BKB kan tas i bruk.

§ 9.4 Grøntstruktur

Grønnstruktur f_G skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor BKB tas i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av utearealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§ 9.5 Renovasjon

Løsninger for renovasjon skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor BKB kan tas i bruk.

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

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Vedlegg 4 *Illustrasjonsplan 1.etasje*

Vedlegg 5 *Illustrasjonsplan uterom på tak*