



Stavnevegen 25, 27, 29 og gnr/bnr 95/578, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.11.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 av 2 regulering på grunn merket Voll arkitekter, datert 7.7.2012, senest endret 4.11.2019, og plankart 2 av 2 regulering under grunn merket Voll Arkitekter, datert 4.11.2019, senest endret 22.11.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende anlegg og funksjoner.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse på grunn (B1, B2, B3, B4 og B5)
- Boligbebyggelse under grunn (B1_1, B2_1 og B3_1)
- Energianlegg (E)
- Renovasjonsanlegg (f_R)
- Uteoppholdsareal (f_U)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (o_V og f_V)
- Fortau (o_FT og f_FT)
- Gatetun (f_GT1 og f_GT2)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Hensynssoner

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Felles bestemmelser

3.1.1 Støttemurer

Støttemurer tillates flyttet med inntil 0,5 meter i forhold til plassering som angitt på plankartet.

3.1.2 Parkering

Det skal etableres minimum 0,8 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA boligareal for B1-3. Minimum 1 parkeringsplass skal settes av til HC-parkering.

Opptil 6 parkeringsplasser for felt B4 kan plasseres innenfor f_GT1.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringplasser per boenhet, hvorav halvparten skal etableres innendørs. Det skal tilrettelegges for parkering av transportsykler og sykkelvogner innenfor felt B2_1.

3.1.3 Terrengarbeider

Innenfor arealet nord for B3 og sør for B2 skal det anlegges trapp fra f_GT2 og til samme nivå av uterommet som første etasje av boligene. Terrenget mellom B2 og B3 skal tilpasses trappens stigningsforhold.

3.1.4 Avstand til Thaulowbakken

Det skal ikke oppføres konstruksjoner eller annet som kan være til hinder for ferdsel og oversiktighet i Thaulowbakken, nærmere enn 10,25 meter fra senterlinje veg.

3.2 Boligbebyggelse (B1-5)

3.2.1 Arealbruk

Felter B1, B2, B3, B4 og B5 skal brukes til boligbebyggelse.

3.2.2 Grad av utnytting, B1-3

Bruksareal skal ikke overstige m² BRA som anvist i plankart over bakken. Bruksareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Det skal innenfor felt B1-3 med tilhørende f_U være en arealutnyttelse på minimum 3 boliger per dekar.

3.2.3 Plassering og utforming av bebyggelse og konstruksjoner, B1-3

Eksisterende bebyggelse innenfor felt B1-3 forutsettes revet. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse i plankartet.

Der hvor byggegrenser går utenfor omriss av planlagt bebyggelse kan det etableres balkonger og karnapper på byggene. Balkonger og karnapper kan maksimalt utgjøre 70 % av fasadelengder. Trapper, som leder til øverste etasje i hhv. B2 og B3, tillates etablert på nord- og vestsiden av bebyggelsen.

Det tillates ikke svalganger på fasader mot offentlig veg.

3.2.4 Høyde på bebyggelse, B1-3

Byggehøyder skal ikke overstige angitte kotehøyder (c+) vist i plankartet. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Bygg i felt B1-3 skal utføres med saltak eller mansardtak og kan utføres med eller uten valm. B1 skal ha maksimal gesimshøyde på kote +33 mot øst og mot vest. Takoppbygg på B1 tillates med høyde over regulert gesimshøyde, men ikke over angitt kotehøyde i plankart.

3.2.5 Boligbebyggelse, B4 og B5

Det kan etableres balkonger på vestsiden av bygget i felt B4 og B5, som angitt med byggegrense i plankartet.

3.2.6 Boligbebyggelse under grunn, B1_1, B2_1 og B3_1

Felt B1_1 i plankart under grunn er felles for B1. Feltene B2_1 og B3_1 er felles for B1-3.

Innenfor feltene tillates det sykkelparkering og boder. Bilparkering tillates kun innenfor felt B3_1.

Der B2_1 og B3_1 i plankart under grunn overlapper med felt f_U i plankart over grunn, må dekke tåle en jordoverdekning som gjør at det kan beplantes busker og annen vegetasjon.

3.3 Energianlegg (E)

Feltet skal brukes til energianlegg i form av nettstasjon. Netteier skal ha tilkomst til nettstasjonen med bil.

3.4 Renovasjonsanlegg (f_R)

Feltet skal brukes til avfallsanlegg og skal være felles for B1-4. Anlegget skal ha nedgravde containere.

3.5 Uteoppholdsareal (f_U)

Uteoppholdsareal f_U skal være felles for B1-3.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg (o_V og f_V)

4.1.1 Offentlig veg (o_V)

o_V skal være offentlig.

4.1.2 Felles veg (f_V)

f_V skal være felles for alle boliger innenfor felt B1-3, samt gnr/bnr 95/476. I tillegg skal f_V gi kjørbare adkomst til eiendommen gnr/bnr 95/476.

4.2 Fortau (o_FT og f_FT)

4.2.1 Offentlig fortau (o_FT)

o_FT skal være offentlig.

4.2.2 Felles fortau (f_FT)

f_FT skal brukes til fortau og være felles for alle boliger innenfor felt B1-3 og eiendommen gnr/bnr 95/476.

4.3 Gatetun (f_GT1 og f_GT2)

4.3.1 Gatetun f_GT1 og f_GT2 – felles bestemmelse

Det må etableres fysisk sperre som er åpen for gående og syklende, men hindrer gjennomkjøring for bil mellom f_GT1 og f_GT2.

Utforming og opparbeiding av arealet må ivareta myke trafikanters trafikksikkerhet. Dette må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

4.3.2 Utkragede bygningsdeler over gatetun f_GT1

Balkonger/karnapper tillates kraget utover f_GT1 innenfor områder angitt med byggegrenser på plankartet. Fri høyde under utkragede bygningsdeler skal være minimum 2,5 meter.

4.3.3 Gatetun f_GT1

Feltet skal være felles for alle boliger innenfor felt B1-B4.

4.3.4 Gatetun f_GT2

f_GT2 skal være felles for alle boliger innenfor felt B1-3.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Områdene skal være offentlig.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringszone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre faste sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

5.2 Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssone kulturmiljø skal bebyggelsen bevares. Eksteriøret skal beholdes uendret eller rekonstrueres i henhold til dokumentert tidligere tilstand. Originale eller utpreget eldre vinduer, dører, kledninger og annet fasadeutstyr skal så vidt teknisk mulig bevares på plass i bygningen.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Støy

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy.

6.2 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-1442/2012, tilfredstilles.

6.3 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse innenfor felt B1-3, skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele feltet (inkludert fellesanlegg i form av avfallsanlegg, felles veg, fortau og gatetun) i målestokk 1:200. Planen skal vise planlagt bebyggelse, planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, vegger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser og oppholdsareal.

Støttmurer kan etableres innenfor områder angitt på plankartet.

6.4 Vann- og avløpsplan

Vann- og avløpsplan for planområdet må være teknisk godkjent av Trondheim kommune innen igangsettingstillatelse kan gis.

6.5 Avfallsanlegg

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

6.6 Skolekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Geoteknikk

Geoteknisk tilsagn for planlagte tiltak må foreligge før igangsettingstillatelse for tiltak i felt B1-3 kan gis. Av tilsagn skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.2 Utomhus- og lekearealer

Felles utomhus- og lekearealer må være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får brukstillatelse. Dersom byggetrinnet ferdigstilles utenom vekstsesongen, skal det gis midlertidig brukstillatelse under forutsetning av at felles utomhusarealer ferdigstilles førstkommende vekstsesong.

7.3 Parkering og veg/fortau/gatetun

Parkering og veg/fortau/gatetun, som er påkrevet for det søkte byggetrinnet, må være opparbeidet, og klar til å tas i bruk før første boenhet får brukstillatelse.

7.4 Vann- og avløp

Vann- og avløpsanlegg for det søkte byggetrinnet, må være ferdigstilt innen det søkte byggetrinnet kan tas i bruk.

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