



Veisletten allé 13, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 08.04.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart for over og under grunnen, merket TAG arkitekter AS, datert 20.12.2019

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende enebolig og bygge tre leilighetsbygg i 3, 4 og 5 etasjer, med i alt 30-34 leiligheter, med parkeringskjeller.

Området reguleres til:

_BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

Renovasjonsanlegg (1550)

_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Parkering (2080)

_LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Naturformål (5120)

_HENSYNSSONER

Ras- og skredfare (H310)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 UTOMHUSPLAN

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, trapper, dekke over garasjeanlegg, utforming av gatetun, stigningsforhold, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, uteopphold, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

§3.2 RENOVASJON

Boliger innenfor planområdet skal ha nedgravde avfallskontainere innenfor felt f_BRE.

§3.3 AREALBRUK

Innenfor felt BBB1 skal det etableres boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.

§3.4 GRAD AV UTNYTTING

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 2500 m² BRA.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§3.5 PLASSERING AV BEBYGGELSE

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Balkonger tillates en utkragning ut over byggegrensene i vest med inntil 1,5 meter. Karnapp tillates etablert ut over byggegrensene med inntil 1,5 meter. Dette gjelder ikke 1. etasje mot gang- og sykkelveg.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankart for regulering under grunnen.

Nedkjøringsrampe, ramper og murer i utearealer tillates etablert utenfor byggegrensene.

§3.6 HØYDE PÅ BEBYGGELSE

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner kan overstige angitte kotehøyder med inntil 0,5 meter. Tekniske installasjoner skal være trukket minimum 1 meter inn fra gesims.

§3.7 UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Bebyggelsen skal være oppdelt i tre separate volum, som kan være forbundet med svalgang.

Det tillates at kun tre leiligheter på hver etasje har adkomst direkte fra svalgang. Svalgangen skal ha et lett uttrykk, og underordne seg de bygde volumene.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ha transparent rekkverk.

§3.8 TETTHET OG BOLIGSAMMENSETNING

Det skal etableres minimum 10 boliger per dekar boligformål.

Minimum 40 prosent av leilighetene skal være tre-roms eller større, og være minimum 60 kvm. Maksimum 5 prosent kan være ett-roms.

§3.9 BOLIGKVALITET

Minimum 80 prosent av boligenhetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst.

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

Leiligheter i 1. etasje med henvendelse mot vest skal ha minst to soverom.

Disse leilighetene skal ha adkomst fra balkong til terreng, om nødvendig med trapp.

§3.10 MATERIAL- OG FARGEBRUK

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden. Plan for fasademateriale og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvar.

§3.11 UTEROM

Minimum krav til samlet uterom er 30 kvm per 100 kvm BRA boligformål eller boenhet. I beregningen av krav til uterom skal areal under bakken ikke medregnes

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Det skal opparbeides en nærlekeplass innenfor planområdet.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Det skal opparbeides en grønn buffer med trær og busker mellom bebyggelsen og gang- og sykkelveg, minimum 3 meter bredt.

Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under Lden55dB fra vei, og under Lden58dB fra bane.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 ADKOMST

Planområdet skal ha kjøreadkomst fra Veisletten allé.

Det skal etableres kjørbar gangveg fra Veisletten allé, langs vestsiden av det nordligste bygget.

§4.2 KJØREVEG

Felt o_KV skal være offentlig.

Feltet skal gis en utforming som et sambruksareal.

Det skal etableres en bom eller nedsenkbare pullerter mot gang- og sykkelveg i øst.

§4.3 PARKERING

Boligbebyggelsen skal ha parkering i parkeringskjeller innenfor felt f_SPA på plankart under bakken. Denne skal være felles for ny boligbebyggelse.

Det skal etableres maksimum 10 parkeringsplasser for bil.

Det skal tilrettelegges for ladepunkter for el-bil.

Minimum 1 av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal avsettes minimum 2,75 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 2/3 av plassene skal være i paringskjeller.

Det skal tilrettelegges for parkering av transportsykler.

Det skal etableres arealer for vedlikehold og reparasjon av sykler.

§5 LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§5.1 VERN AV NATURVERDIER

Felt N skal beholdes som et vegetasjonsbelte langs Nidelva.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillat. Det skal utarbeides skjøtselsplan for området som beskriver hvordan skjøtsel kan skje i tråd med hensynet til naturmangfold og geotekniske forhold.

§6 HENSYNSSONER

§6.1 RAS- OG SKREDOMRÅDE

Det tillates ikke bygging i elveskråningen innenfor hensynssone H310 – ras- og skredområde.

Overvann tillates ikke ledet nedover elveskråningen.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 BYGGE- OG ANLEGGSFASEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling,

massetransport, driftstider, trafikkssikkerhet 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, tilfredsstilles.

§7.2 GEOTEKNISK PROSJEKTERING

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.

§7.3 STØY

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støynivå skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, skal legges til grunn, med følgende presiseringer:

Boliger i gul støysone skal ha minst ett soverom mot stille side.

Bygningsmessige tiltak på fasade som skjerm eller karnapp skal benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivåer utenfor luftervindu. Doble fasader tillates ikke.

§7.4 LUFTFORURENSNING

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for nødvendige tiltak for skjerming av støv.

Luftinntak tillates ikke plassert på østfasade.

§7.5 TEKNISK INFRASTRUKTUR / VANN OG AVLØP

Plan for vann og avløp skal teknisk godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

§7.6 TEKNISK INFRASTRUKTUR / AVFALLSHÅNDTERING

Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

§7.7 SKJØTSELSPLAN

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for økologisk skjøtsel innenfor felt N. Hensikten med skjøtselsplanen skal være å sikre naturmangfold, naturtype og geotekniske forhold. Skjøtselsplanen skal være utarbeidet før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk. Skjøtselsplanen skal godkjennes av Trondheim kommune.

§7.8 FREMMEDE ARTER (MASSEHÅNTERING)

Masser skal behandles lokalt eller leveres på deponi, for å unngå spredning av fremmede arter.

§8 REKKEFØLGEKRAV

§8.1 FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL

Uteareal inklusive lekeplass med lekeareal skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før ny bebyggelse kan tas i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§8.2 OPPARBEIDELSE AV KJØREVEG

Felt o_KV skal opparbeides etter teknisk godkjent plan, og skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§8.3 FARTSDEMPENDE TILTAK

Det skal være etablert fartsdempende tiltak i Veisletten allé før ferdigattest for boligene kan gis.

§8.4 SKOLEKAPASITET

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

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