



Angelltrøa Hovedgård, del av gnr/bnr 50/1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.2.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 23.06.2020, senest endret 30.10.2020.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B1 – B3)
- Uteoppholdsareal (f_U)
- Gatetun/renovasjonsanlegg (f_GT/R)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_KV og f_KV)
- Fortau (o_F)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG og f_AVG)

GRØNNSTRUKTUR

- Blå/grønnstruktur (f_BG)

HENSYNSSONER

- Sikringssone, frisikt H140

BESTEMMELSEOMRÅDER

- #1 Parkeringskjeller

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Fellesbestemmelser

3.1.1. Parkering

Det skal være minimum 1,0 bilplasser og 3 sykkelplasser pr. boenhet eller for hver 70 m² BRA bolig. Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt

bevegelsesevne. Minimum 50% av sykkelplassene skal være under tak. Minimum 5% av sykkelplassene skal være for transportsykler.

3.1.2. *Atkomst*

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

Atkomst til parkeringskjeller (bestemmelsesområde #1 på plankartet) skal være fra kjøreveg f_KV på plankartet.

3.1.3. *Uteoppholdsareal*

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA bolig eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Uterom skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

3.1.4. *Terrengbearbeiding*

Det tillates etablert skjæringer, fyllinger og trapper i terreng også utenfor byggegrenser og bestemmelsesområde #1.

Støttemurer med uten rekkverk tillates etablert innenfor og utenfor byggegrenser.

Støttemurer utenfor byggegrenser skal ha maksimal utstrekning som angitt på plankartet. Ved byggesøknader kan plassering av støttemurer justeres med inntil 1 m i utomhusplan, men støttemurer kan ikke gis større utstrekning enn angitt på plankartet.

3.1.5 *Støy*

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer

- Boenheter mot gul støysone (Lden 55 - 65 dB) skal ha en stille side (< Lden 55 dB).
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under L_{den} 55dB.

3.2. **Boligbebyggelse (B1 – B3)**

3.2.1. *Grad av utnytting*

Samlet bruksareal innenfor bolig skal ikke overstige 3.500 m² BRA.

Bruksareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes.

Det skal være minimum 16 boliger innenfor planområdet.

3.2.2. *Plassering av bebyggelse*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

I felt B1 tillates balkonger trukket inntil 2,6 m utover byggegrense i vest.

I felt B2 tillates balkonger trukket inntil 2,6 m utover byggegrense i sør.

I felt B3 tillates balkonger trukket inntil 2,6 m utover byggegrense i sør.

Balkonger skal være innenfor boligformålet.

3.2.3. Byggehøyde

I felt B1 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige kotehøyde +120 og takvinkel skal være minimum 20 grader. Trapperom og heisrom skal plasseres inn mot gården.

I felt B2 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige kotehøyde +122 og takvinkel skal være minimum 20 grader. Trapperom og heisrom skal plasseres inn mot gården.

I felt B3 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige kotehøyde +121 og takvinkel skal være minimum 20 grader. Trapperom og heisrom kan plasseres ut mot Angelltrøvegen. Trapperom og heisrom tillates å gå over gesims, men ikke over maksimale mønehøyder.

3.2.4. Utforming

Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, detaljering og materialbruk, som hensyntar bebyggelsen på Angelltrøa gård. Alle fasader skal ha ensartet materialbruk, med stående trepanel eller tegl som hovedmateriale.

Bygningene fargesettes med tradisjonelle jordfarger. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen ved søknad om tiltak, og Byantikvaren skal høres i byggesaken.

Det tillates ikke svalganger mot Angelltrøvegen. Det skal være maksimalt 3 leiligheter å passere på svalgang fra trapp og til inngang bolig.

3.3. Uteoppholdsareal (f_U)

Uteoppholdsareal, felt f_U, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides iht. utomhusplan.

3.4. Gatetun/renovasjonsanlegg (f_GT/R)

Gatetun/renovasjonsanlegg, felt f_GT/R, skal være felles for boligene i felt B1, B2, B3 og gnr/bnr 50/1.

Renovasjonsanlegget skal ha nedgravde renovasjonsløsninger med 3 fraksjoner.

Det skal opparbeides oppstillingsplass for renovasjonsbil innen felt f_GT/R.

Det kan opparbeides maksimum 9 parkeringsplasser innen felt f_GT/R, hvorav 7 skal benyttes av gnr/bnr 50/1.

Angelltrøvegen 11 skal ha atkomst via felt f_GT/R.

§ 4. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Fellesbestemmelser

Utbygging av offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

4.2. Kjøreveg (f_KV)

Kjøreveg, felt o_KV, skal være offentlig

Kjøreveg, felt f_KV, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.

4.3. Fortau (o_F)

Fortau, felt o_F, skal være offentlig

4.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt f_AVT, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.

4.5. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)

Annen veggrunn – grøntareal, felt o_AVG, skal være offentlig

Annen veggrunn – grøntareal, felt f_AVG, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.

§ 5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONE (pbl § 11-8)

5.1. Sikringssone, Frisikt (H140)

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 6. BESTEMMELSEOMRÅDER

6.1. #1 Parkeringskjeller

Kjeller/sokkel med bil- og sykkelparkering, boder, tekniske rom mv. tillates etablert innen bestemmelsesområde # 1 som angitt på plankartet.

§ 7. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1. Skolekapasitet

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

7.2. Oppgradering av nettstasjon

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge utredning av effektbehov for bebyggelsen. Utredningen skal inneholde avklaring med netteier om effektbehovet utløser behov for oppgradering av nærliggende, eksisterende nettstasjon.

7.3. Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

7.4. Geoteknikk

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge geoteknisk notat.

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

7.5. Miljøteknikk

Miljøtekniske grunnundersøkelser som tilfredsstillende et minimumskrav av prøvepunkter satt i veileder TA2553/2009 må være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

Før det kan gis tillatelse til tiltak 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.

7.6. Uteoppholdsareal

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

7.7. Vann- og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

7.8. Avfallsløsning

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

7.9. Offentlige samferdselsanlegg

Teknisk godkjent plan for utbygging av offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

7.10. 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.

§ 8. REKKEFØLGEKRAV

8.1. Avfallsløsning

Før bebyggelse tas i bruk kan gis skal avfallshåndtering for pågjeldende byggetrinn være etablert, herunder fremkommelighet og sikkerhet for tømming.

8.2. Støy

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

8.3. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før bebyggelsen tas i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

8.4. Renovasjon

Renovasjonsanlegg iht. teknisk godkjent plan skal være etablert før ferdigattest for boliger kan gis.

8.5. Fortau

Offentlig fortau, felt o_FT, skal være utbedret og ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og etter plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

8.6 Blå/grønnstruktur (f_BG)

Det søndre felt f_BG skal være felles for boligene i felt B1 og det nordre felt f_BG skal være felles for eksisterende gårdsbygg på eiendommen gnr/bnr 50/1.

Det skal plantes busker eller trær innenfor formålene i henhold til utomhusplan.

8.7 Grønt

Områdets grønne karakter mot Angelltrøvegen skal opprettholdes ved at det etableres beplantning mot offentlig vei for hvert byggefelt samt innenfor felt f_U.