



Ola Setroms veg 22 og 24, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.12.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, datert 3.7.2020, senest endret 11.11.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse, med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig (1110)
- Uteoppholdsareal (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)

Hensynssoner

- Frisikt (140)

Bestemmelsesområder

- #1 Parkeringskjeller (2)
- #2 Svalgang (2)
- #3 Midlertidig anleggsområde

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 B1

3.1.1 Utnyttelse og plassering

Maksimal utnyttelse for bebyggelsen skal ikke overskride 1375 m² BRA. Areal helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i BRA. Det skal minimum bygges 6 boenheter, og maksimalt 9 boenheter.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt i plankartet, unntatt balkong og terrasse som tillates 1 meter utover byggegrense mot øst, og 2 meter over byggegrense mot sør. Støttemurer tillates etter plassering angitt i plankart. Støttemurer med høyde på inntil 1,0 meter tillates utenfor byggegrense. Støttemur langs tomtegrense mot eiendom 104/875 og 104/1824 tillates med høyde inntil 1,0 meter. Støttemur som del av universelt utformet adkomst fra Ola Setroms veg til nivået over parkeringskjeller tillates inntil 5,0 meter utover byggegrense med

høyde inntil 2,5 meter. Trapp som del av adkomst fra Ola Setroms veg til nivået over parkeringskjeller tillates etablert utenfor byggegrense.

3.1.2 Høyder

Bebyggelsens gesims- og mønehøyde skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt på plankartet.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Fasader skal ha tre som hovedmateriale og deles opp med inntrukne partier. Bebyggelsen skal ha saltaksform med lik vinkel på begge sider av møne, med møneretning som regulert i plankart. Alle boenheter skal ha balkong eller terrasse.

3.1.4 Støy

Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.

Det skal etableres støyskjermingstiltak i form av rekkverk som sikrer at støynivå på balkonger og terrasser blir < 55 dB.

3.1.5 Parkering

Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet. Alle parkeringsplassene for bil skal være i kjeller og ha lademulighet.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet i kjeller. Minimum 3 av parkeringsplassene for sykkel i kjeller skal være tilpasset lastesykler.

3.1.6 Uterom

BUT skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Samlet uterom skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Uterommet skal inkludere soner for opphold, lek og beplantning.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg f_SKV

Vegen skal benyttes som felles adkomstveg for gnr/bnr 104/1823, 1824, 875, 876 og 877.

4.2 Kjøreveg o_SKV

Vegen skal være offentlig kjøreveg.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Frisikt

Innen hensynssonen tillates ikke vegetasjon eller annet som kan hindre sikt over 50 cm over bakkeplan.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDE

6.1 #1 Parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres kjeller med parkering, boder, rom for vedlikehold av sykkel og trapperom.

6.2 #2 Svalgang

Innenfor bestemmelsesområdet skal det bygges svalganger opp til kote 178,8. Det tillates at svalgangene bygges inn med vegg og inneholder boder.

6.3 #3 Midlertidig anleggsområde

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det arealinngrep i anleggsfasen.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert VA-løsning inkludert overvann og tilstrekkelig kapasitet for brannvann.

7.2 Utomhusplan

Med søknad om 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, støttemurer, utforming av avkjørsel, stigningsforhold, sykkelparkering, lekeplass, oppholdsareal, og hvordan universell utforming er ivaretatt. Utomhusplanen skal vise beplantning som demper inntrykket av kjeller sett fra øst og nord, støttemurer og terrengsprang mot gnr/bnr 104/1824 og 104/875.

7.3 Plan for bygge- og anleggsfasen og sikring i 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 og trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T 1521, legges til grunn.

Det skal utarbeides sprengningsplan som skal følge søknad om tiltalelse til tiltak.

7.4 Geoteknikk

Bebyggelse innenfor 50 meters avstand fra sprengning må tilstandsregistreres før utbygging kan igangsettes.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Ferdigstillelse av utearealer

Planområdet skal beplantes og felles uterom skal være opparbeidet i tråd med utomhusplan før bebyggelsen kan tas i bruk. Beplantning kan avvete til neste vekstsesong dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret.

8.2 Bergskjæring

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal åpen skjæring mot berg være sikret.

8.3 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.4 Tilbakeføring av nabotomt

Areal innenfor bestemmelsesområde #3 Midlertidig anleggsområde skal tilbakeføres til opprinnelig stand før bebyggelsen kan tas i bruk.

8.5 Teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjonsløsning og vann og avløpsanlegg, skal være etablert i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

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