



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190014

Arkivsak:20/134

Østmarkveien 3 og 5, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.01.2021

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 08.11.2019. Plankart under grunnen er senest endret 04.12.2020. Plankart over grunnen er senest endret 20.01.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Sentrumsformål

Nærmiljøanlegg

Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Fortau

Torg

Sykkelveg

Annen veggrunn – grøntareal

Parkering

Hensynssoner

Nettstasjon/trafo

Sikringsone – frisikt

Bestemmelsesområder

1 Høyder

2 Rotvennlig bærelag

3 Bokvalitet

4 Treallé Rognli

5 Høyder

6 Høyder

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Utomhusplan

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 veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, oppstillingsplass for brann og redning vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivarett.

§ 3.2 Renovasjon

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug. Innenfor felt f_BRE skal det etableres dokkingpunkt for avfallssug samt nedgravd kontainer for papp og papir. Det skal etableres dokkingpunkt innenfor felt B. Innkast til mobilt avfallssug skal plasseres innen 50 meter fra alle boliger. Det skal etableres rom for farlig avfall i bebyggelsen. Næringsavfall skal håndteres innomhus.

§3.3 Bebyggelsen

Innenfor felt B skal det etableres boligbebyggelse.
Innenfor felt BS skal det etableres bolig- og næringsbebyggelse.
Innenfor felt B skal det etableres gangveger som er kjørbare for utrykningskjøretøy og varelevering.
Det tillates ikke svalganger ut mot torg eller veg.

§3.4 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 16500 m² BRA.
Areal under bakken skal ikke medregnes i BRA.
Sykkelparkering, sykkelboder og drivhus skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum ti boenheter per dekar innenfor planområdet.

§3.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
Innenfor felt B tillates det at balkonger, med tilhørende konstruksjon, og overbygde inngangspartier til boligene etableres ut over byggegrensene, med inntil 2,5 meter.
Innenfor felt B tillates det at drivhus, sykkelboder og trappehus for adkomst til parkeringskjeller plasseres utenfor viste byggegrenser.
Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formålsgrense vist på plankart for regulering under grunnen.

§3.6 Bebyggelsens høyde

Maks byggehøyder er angitt på plankartet
Taket på bebyggelse innenfor felt BS skal skrås ned til tre etasjer i sørvestre hjørne.

Trapp i forbindelse med svalgang innenfor felt BS tillates oppført med nødvendig høyde for å nå svalgang i tredje etasje, maks høyde kote + 45,8m.

Frittliggende boligbebyggelse mot øst skal ha formet tak. Maks mønehøyde er angitt på plankart. Takvinkel skal være minimum 10 grader.

Det tillates ikke påbygg, herunder tekniske installasjoner, på tak.

§3.7 Utforming, material- og fargebruk

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse for byggetiltak.

All bebyggelse skal ha formet tak. Bebyggelsen skal underdeles i mindre enheter ved skifte i farge, struktur og material i fasadene.

Bebyggelsen mot Lade allé skal ha fasader i tegl. Mot Østmarkveien skal bebyggelse som ligger vis a vis Ladetorget ha tegl. Øvrig bebyggelsen skal ha fasader i tegl og tre.

Fargepaletten skal være varm og dempet.

Det tillates ikke glassrekkverk på utenpåliggende balkonger.

Plan for fasadematerialer og fargebruk skal oversendes til byantikvaren for uttalelse.

Innenfor felt BS tillates svalgang mot gårdsrom. Det skal være maks seks innganger fra svalgangen per etasje. Det tillates passering av inntil tre leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje.

Innenfor felt B tillates ikke svalgang.

I felt B mot o_F3, langs Østmarkveien, skal det etableres en buffersone mellom uteoppholdsareal og fortausareal på minimum en meters bredde. Arealet skal trappes ned og beplantes.

§3.8 Leilighetsfordeling

Minimum 50 % av leilighetene skal være tre-roms eller større.

Maksimum 2 % av leilighetene kan være ett-roms.

§3.9 Uteoppholdsareal

Det skal tilrettelegges for leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for mennesker med ulike behov.

Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

Det skal etableres minimum ett felles drivhus.

Innenfor felt B tillates det etablering av uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i første etasje.

§3.10 Sentrumsformål

Det skal etableres en åpning i to etasjer i bebyggelse mot felt o_T. Bredde skal tilpasses tilkomst for utrykningskjøretøy.

I første etasje, mot felt o_T, øst for åpning i bebyggelsen, tillates det etablert fellesareal for boligene.

I bebyggelse mot felt o_T kan det ikke etableres boenheter i første etasje.

Bebyggelsens første etasje, mot offentlig torg, skal ha minimum 50 % vindusareal og minimum to innganger.

§3.11 Riving av eksisterende bygg

Alle bygninger innenfor planområdet forutsettes revet.

§3.12 Støy

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

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

Boenheter mot rød støysone (65 dB – 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Boenhetene skal være gjennomgående, minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Adkomst

Planområdet skal ha kjøreadkomst som vist med avkjørselspiler på plankart.

Adkomst til p-kjeller skal skje via f_KV. Avkjøringer fra Østmarkveien o_KV2 er kun for utrykningskjøretøy og servicetransport.

§4.2 Kjøreveg

Kjøreveg o_KV 1, o_KV2, o_KV3 og f_KV skal utformes som vist på plankartet.

Kjøreveg o_KV1, o_KV2 og o_KV3 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til teknisk plan, godkjent av Trondheim kommune.

§4.3 Sykkelveg

Sykkelveg o_SS1 og o_SS2 skal utformes som vist på plankart.

Sykkelveg o_SS1 og o_SS2 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§4.4 Fortau

Fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF3 skal utformes som vist på plankart.

Fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF3 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§4.5 Torg

Torg o_T skal være offentlig og utformes som en plass for rekreasjon med tilbud for alle aldersgrupper.

Innenfor felt o_T skal det etableres rotvennlig bærelag der det skal etableres trær. Plan for opparbeidelse av torget skal utarbeides i samarbeid med, og teknisk godkjennes av, Trondheim kommune.

Torg f_T skal være felles for boliger innenfor planområdet.

Innenfor felt f_T skal det etableres en trerekke. Denne skal ha rotvennlig bærelag.

§4.6 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn grøntareal o_VG skal være offentlig, og skal opparbeides med trerekke i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§4.7 Parkering

Parkering skal etableres i kjeller innenfor felt f_PH på plankart under bakken. Denne skal være felles for ny boligbebyggelse og sentrumsbebyggelse.

Det skal avsettes maksimum 0,5 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Det skal etableres ladepunkter for el-bil på alle parkeringsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Før full utbygging av området tillates det etablering av midlertidig overflateparkering.

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig.

Minimum 50 % av plassene skal plasseres i kjeller eller under tak.

Minimum 10 % av plassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved hver inngang.

Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler, fortrinnsvis i parkeringskjeller eller på bakken.

§5 HENSYNSSONER

§5.1 Nettstasjon

Nettstasjon for forsyning av strøm til området skal etableres innenfor hensynssone nettstasjon - trafo.

Plasseringen skal godkjennes av netteier.

§5.2 Sikringssoner frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

§6 BESTEMMELSESONRÅDER

§6.1 Bestemmelsesområde #1

Bebyggelsen innenfor #1 skal ha formet tak med minimum fire møner.

§6.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres rotvennlig bærelag for trerekke i Østmarkveien.

Det må sikres tilstrekkelig avstand til VA-ledninger i Østmarkveien for å ikke komme i konflikt med rotsone for trerekke.

§6.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal alle leiligheter i første etasje være gjennomgående. Den sørligste leiligheten skal være gjennomgående i alle etasjer.

§6.4 Bestemmelsesområde #4

Det tillates ikke graving i grunnen som kan skade røtter til allé innenfor bestemmelsesområde #4.

§6.5 Bestemmelsesområde #5

Bygget innenfor #5 skal ha formet tak med minst to møner.

§6.6 Bestemmelsesområde #6

Bygget innenfor #6 skal ha formet tak med minst to møner.

§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, trafiksikkerhet 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, tabell 4, tilfredsstilles.

§7.2 Geoteknikk

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

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 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§7.5 Vann og avløp

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

§7.6 Renovasjon

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent plan for avfallshåndtering.

§8 REKKEFØLGEKRAV

§8.1 Ferdigstillelse av uteareal

Uteareal knyttet til de enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før boliger kan tas i bruk. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

§8.2 Opparbeidelse av veg, fortau og torg

Før boliger mot o_SF3 langs Østmarkveien tas i bruk, skal tilhørende andel av fortau o_SF3 være ferdigstilt.

Allétrær innenfor o_VG og f_T skal være etablert før boliger tas i bruk innenfor felt B, langs Østmarkveien.

Felt o_T og f_T skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor felt BS kan tas i bruk. Felt o_KV1 og o_KV2 skal være opparbeidet før ferdigattest for boliger kan gis.

Fortau o_SF1 og sykkelveg o_SS1 skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.

Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

§ 8.3 Avfallsløsning

Avfallsløsning skal være klar før boliger tas i bruk.

Det tillates etablering av midlertidige avfallsløsninger ved trinnvis utbygging av området.

§ 8.4 Skolekapasitet

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).