



Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.03.2021
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Gildheimsvegen AS, datert 17.01.2020, senest endret 12.03.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og næringsformål. Det skal etableres næringsbebyggelse i nord mot Innherredsveien og boligblokker i sør. All parkering planlegges under bakken.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse: Blokkbebyggelse (BBB)
- Renovasjonsanlegg (o_BRE)
- Uteoppholdsareal (f_BUT)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting, verksted, lager (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS)
- Sykkelanlegg (o_SS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Parkeringshus/-anlegg (SPH)

Hensynssone

- Sikringssone for tiltak på og under terreng: Sikringssone for VA-anlegg (H190) Kulverten for Leangenbekken

Bestemmelsesområde trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

- # Snuplass

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være offentlig formål. Areal merket f_ er felles for alle boliger innenfor planområdet.

§ 3.2 Arkitektonisk kvalitet

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Det legges vekt på variasjon i utforming, antall etasjer, materialbruk og fargesetting.

Svalganger mot offentlige rom tillates ikke.

Gater og uterom skal utformes med variasjon og skal framstå med et tydelig hierarki mellom offentlige, felles og private funksjoner gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner, skal ha åpne og inviterende fasader i første etasje.

§ 3.3 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt og som åpen løsning innenfor planområdet og føres til privat fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveger.

Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilleggende arealer. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

Internt i planområdet må terreng utformes slik at overflatevann ved driftsstans eller kapasitetssvikt på overvannsnettet, ledes utenom bygninger og ut i vegareal.

Eksisterende overvannskulvert skal legges om gjennom planområdet etter plan teknisk godkjent av kommunen.

Ved søknad om tillatelse til første tiltak skal det dokumenteres at overvannskulvert har tilstrekkelig dimensjon og hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1. Utomhusplan

Med søknad om første bygningstiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i hensiktsmessig målestokk. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overgangene til tilgrensende arealer, markdekke, busker, trær, belysning, møblering, annet utstyr, trapper, forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, utforming av vegger, stigningsforhold, dekke på vegger og plasser, naturlige ledelinjer, eventuell bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, hvordan universell utforming er ivaretatt og ev. annet som er nødvendig for gjennomføring av planen.

Planen skal også vise hvordan adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy er ivaretatt, og hvordan uteareal på tak planlegges, med funksjoner, skjerming, møblering og vegetasjon.

§ 4.2 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes til stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1.

Innkast til avfallssug skal være universelt utformet og plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger.

Det skal i tillegg være returpunkt for de fraksjoner som ikke skal gå i avfallssuget. I tillegg skal en felles løsning for farlig avfall etableres.

Plassering av nedkast, returpunkt og nedgravde containere for øvrige fraksjoner skal fremgå av utomhusplan.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedkastene skal være universelt utformet.

§ 4.3 Universell utforming

Gjennom bevisst bruk av naturlige ledelinjer, planløsning, utforming, materialvalg og lyssetting skal lesbarheten og orienterbarheten i planen styrkes.

§ 4.4 Arealbruk

§ 4.4.1 Boligbebyggelse

Felt BBB skal benyttes til blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 4.4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Felt BKB kan benyttes til følgende formål:

BKB1: forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting, verksted og lager.

BKB2: kontor, industri og forretning.

Virksomheter som håndterer farlig avfall, lagrer eksplosive stoffer, kjemikalier og lignende er ikke tillatt i BKB1.

I felt BKB2 kan det gis konkrete unntak for anlegg som krever mindre tanker med drivstoff eller lignende.

§ 4.5 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 27.500 m² BRA. Av dette kan boligformål utgjøre maks 22.000 m² BRA.

Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 10 boliger pr dekar innenfor planområdet. Det tillates maksimalt 260 boenheter innenfor planområdet.

§ 4.6 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Markterrasser, balkonger og karnapper tillates utkraget med inntil 2,2 meter over byggegrense, men ikke over formålsgrense for boligbebyggelse.

Bebyggelsen innenfor felt BKB skal plasseres innenfor byggegrenser.

Boder/paviljonger inntil 15m² tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense for boligbebyggelse.

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor formål f_SP1 – f_SP3, plankart under grunnen. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, boder, teknisk rom.

I f_SP3 tillates i tillegg lager og servicefunksjoner.

§ 4.7 Høyde på bebyggelse

Maksimalt tillatt kotehøyde på gesims er vist i plankart.

Over angitt maksimal kotehøyde tillates etablert mindre takoppbygg og nødvendige tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over regulert høyde på inntil 10 % av underliggende takflate med tilbaketrekning fra gesims på minst 2 m.

Nødvendig oppbygget trapp/heishus til felles takterrasser tillates ut mot gesims, 3,0 meter over regulert høyde.

Gesimslinje skal være gjennomgående.

Rekkverk til takterrasser og ev. støyskjerm på takterrasser skal bygges i glass eller annen transparent materiale og trekkes minimum 0,5 meter inn fra gesims.

§ 4.8 Utforming av bebyggelsen

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske anlegg

skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Lange fasader skal behandles slik at man unngår monotoni. Fasadene skal artikuleres, f.eks. ved bruk av vertikale/ horisontale oppdelinger/ sprang, variasjon i materialitet/ farger.

I kombinert bebyggelse med forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting skal publikumsrettede virksomheter plasseres i første etasje.

Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

§ 4.9 Leilighetsfordeling

Minimum 40 % av leilighetene skal være tre-roms eller større.

§ 4.10 Boligkvalitet

§ 4.10.1 Sol

Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

§ 4.10.2 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2016 kapittel 4, legges til grunn for tiltakene innenfor planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer: Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

For boenheter i gul sone skal hver boenhet ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Boenheter i gul støysone og med støynivå $L_{den} \geq 60$ db på fasade skal være gjennomgående og ha minst ett soverom vendt mot stille side $L_{den} \leq 55$ dB.

Alle boenheter i rød støysone skal være gjennomgående, og minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert ett soverom, skal ha luftvindu/balkongdør på stille side.

Luftinntak for boligene skal plasseres så høyt og langt fra yttervegg som mulig.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for bebyggelse innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene.

Luftkvalitetsgrenser angitt i T-1520 skal tilfredsstillles.

§ 4.11 Bestemmelser om uteareal

Samlet uterom for boligene skal være minimum 50m² per 100m² boligformål, eller pr. boenhet.

Minimum 50% av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan.

Overdekte private utearealer og bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom.

Gangveg fra fortau o_SF2 langs Travbanevegen inn i f_BUT1 og BBB 3 kan benyttes til nyttetraffikk

og tilbringertjenester på en strekning på opptil 60 meter.

Gangvegareal som benyttes til nyttetraffic og tilbringertjenester skal ikke medregnes i uteromsregnskapet.

Øvrige gangveger skal kun brukes til nødtraffic og utrykningskjøretøy og kan medregnes i uteromsregnskapet.

Det skal etableres bom eller nedsenkbar pullert for å unngå kjøring på gangvegene som ikke er beregnet for nyttetraffic.

Privat uteareal i første etasje skal opparbeides som markterrasser.

Det tillates takterrasser, men ikke på øverste tak i sammenhengende bebyggelse.

På punktblokker tillates ikke takterrasser.

I utformingen av utearealer skal grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer tydeliggjøres ved bruk av terrengvariasjoner, hekk, materialbruk etc.

Utearealer skal tilpasses ulike aldersgruppers bruk.

Alle tiltak på utearealene skal være godt terrengtilpasset.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt 0,5 m.

Minst 25% av beplantningen skal være riktblomstrende frukt-, bær- og nyttevekster.

§ 4.12 Parkering

Teoretiske plan regnes ikke inn i bruksarealet (BRA) som benyttes som grunnlag for parkeringsdekningen.

All parkering for bil skal plasseres i parkeringskjeller.

Parkeringsdekningen for bil skal være:

Bolig (BBB): Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet.

Næringsbebyggelse (BKB1 og BKB2): Maks. 1 p-plass pr. 100 m² BRA.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkering skal plasseres i nærheten av heis.

Det skal tilrettelegges for ladestasjoner for elbil ved alle parkeringsplasser.

Innenfor felt BBB og BKB1 tillates det ikke parkeringsareal på bakken.

Innenfor felt BKB2 tillates inntil 11 parkeringsplasser på bakken.

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

- Bolig: Min. 3 p-plasser pr. 70m² eller boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller. Minimum 5 % av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for

transportsykler.

- Kontor: Min. 1,75 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Forretning og tjenesteyting: Min. 1,5 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Mosjonslokaler: Min. 0,4 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Bevertning, verksted og lager: Min. 2 p-plasser pr. 10 årsverk
- Sykkelparkering for ansatte i næringsbygg må plasseres under tak og integreres i bebyggelsen/under bakkeplan og i tilknytning til garderobeanlegg.

§ 4.13 Atkomst og varelevering

Kjøreadkomst skal skje via Travbanevegen. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Kjøreadkomsten til hovedinngang/ heis for bolig skal skje gjennom parkeringskjelleren. Gjennomkjøring via Travbanevegen til Gildheimsvegen skal sikres. Det tillates varelevering over fortau.

§ 4.14 Energianlegg

Nettstasjoner tillates oppført innenfor byggeformål BBB og BKB, eller integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal sikres god adkomst for vedlikehold og plassering skal godkjennes av Trondheim kommune og netteier.

§ 4.15 Teknisk plan for offentlige anlegg

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele planområdet og en overordnet VA plan, inklusiv overvannshåndtering, godkjent av Trondheim kommune. Forprosjekt og detaljplan for vann og avløp skal være koordinert med planer for vann og avløp på naboeiendommen, Tungavegen 1.

Teknisk plan for vann og avløp, offentlig vegareal og renovasjonsanlegg, godkjent av Trondheim kommune, skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse gis.

4.10 Fjernvarmeanlegg

Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg (o_SKV)

Veg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.2 Fortau (o_SF1-4)

Fortau skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.3 Gang-/ sykkelveg (o_SGS)

Gang-/ sykkelveg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk

godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.4 Sykkelanlegg (o_SS)

Sykkelanlegg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.5 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)

Innenfor o_SVG skal grøntanlegg opparbeides etter detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Det tillates etablert nødvendige tekniske anlegg innenfor området, og arealene kan benyttes til snøopplag.

§ 5.6 Renovasjonsanlegg (o_BRE)

Arealet skal benyttes til returpunkt.

§ 5.7 Parkeringsanlegg (f_SPH)

Parkeringsanlegg f_SPH 1 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 3

Parkeringsanlegg f_SPH 2 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 1 og 2

Parkeringsanlegg f_SPH 3 skal være felles for bebyggelse i felt BKB

§ 6. Sikringssoner (for tiltak på og under terreng):

Omfatter Sikringssone – VA anlegg (H190)

Sikringssone VA -anlegg omfatter areal satt av til overvannskulvert. Innenfor sikringssonen tillates ikke anlegg eller bebyggelse som vil være til hinder for drift og vedlikehold av kulverten. Bygge- og anleggstiltak innenfor sikringssonen skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 7. Bestemmelsesområder:

Omfatter #Snuplass (§12-7 7 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser)

Område for # Snuplass skal holdes fri for hindringer og gi plass for snuing av større kjøretøy.

Snuplassen skal opparbeides etter plan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygg- og anleggsfasen skal godkjennes før første tillatelse til tiltak kan gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafiksikker skoleveg, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold, støv- og støydemping.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i T-

1442/2016 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen og luftkvalitets- og støvgrensener som angitt i T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet, tilfredsstilles.

§ 8.2 Forurensing i grunn og bygningsavfall

Med søknad om første tiltak skal det følge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises og godkjennes av forurensningsmyndigheten.

8.3 Omlegging av overvannskulvert og ledninger

Ledninger og overvannskulvert for Leangenbekken skal være lagt om innenfor planområdet iht. til godkjent plan før det kan gis tillatelse til relevant tiltak innenfor området.

§ 8.4. Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med første søknad om tillatelse for tiltak. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

§ 8. 5 Renovasjon

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning innenfor planområdet, med avfallskontainere eller annen løsning, inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er tatt i drift.

Midlertidig anlegg skal plasseres innenfor planområdet og vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Eventuell midlertidig avfallsløsning må godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse for tiltak for nye boliger kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg - herunder avfallssug med rørføringer for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg - skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før første tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan gis.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Skolekapasitet

Før det kan gis tillatelse til tiltak for bolig skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 9.2 Vann og avløp

Før bebyggelsen kan tas i bruk må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på slokkevann.

§ 9.3 Uteområder

Før boligbebyggelsen kan tas i bruk skal tilgrensende uteareal til det enkelte byggetrinn være

ferdig opparbeidet.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstilles senest innen 1. juli påfølgende år.

§ 9.4 Samferdselsanlegg

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig fortau og sykkelfelt (o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4) og (o_SS) være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig kjøreveg (o_SKV) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

§ 9.5 Trygg skoleveg

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trygg skoleveg etter plan godkjent av Trondheim kommune.

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