



## Detaljregulering av Leirfossvegen 43

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.10.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Aksetøy Arkitektur AS, datert 17.10.2024.

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting gjennom utbygging av nye boliger med tilhørende parkering og uterom. Det er spesielt lagt vekt på å bevare eksisterende bygningsmiljø, samt å opprettholde et grønt preg i området. I tillegg inkluderer planen et nytt fortau langs adkomstveien til boligområdet for å bedre trafikksikkerheten forbi den tilgrensende næringsbygningen

Området reguleres til:

##### **Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg

##### **Samferdsel og teknisk infrastruktur**

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – grøntareal

##### **Hensynssoner**

- Sikringssone, frisikt (H140)

#### § 3 FELLES BESTEMMELSER

##### § 3.1 Utomhusplan

Sammen med relevant søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler,

Postadresse:

ORGNVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 7

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

gangadkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal, areal for snøopplag og lekeområder, samt eksisterende og ny beplantning. Den skal redegjøre for vegetasjon som skal fjernes/ bevares, møblering, støttemurer og andre arealavgrensende tiltak, samt overvannshåndtering. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger og uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal vise hvordan fremkommelighet er løst i planen.

### **§ 3.2 Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bebyggelse tillates revet. Ved søknad om rivning skal det lages en plan for ombruk av materialer og bygningsdeler.

### **§ 3.3 Atkomst**

Eiendommene skal ha kjøreatkomst som vist på plankartet.

### **§ 3.4 Eksisterende tre som skal bevares**

Trær som er regulert til bevaring må beskyttes i anleggsperioden i samsvar med veileder for arbeid nær trær fra Trondheim kommune. Dette gjelder både krone og rotsone. Tiltak nærmere enn 5 meter fra treetts stamme tillates ikke, med mindre det gjelder vedlikehold eller reparasjon av eksisterende anlegg eller installasjoner i bakken.

Ved tiltak nærmere 5 meter slik spesifisert over, skal plan for beskyttelse av treet i samarbeid med kvalifisert fagperson følge søknad om igangsettingstillatelse.

### **§ 3.5 Overvannshåndtering**

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Naturbaserte løsninger som regnbed skal etableres på uteområdet/uteoppholdsarealet, som vist i overordnet VA-plan.

### **§ 3.6 Byggegrense VA**

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 BOLIGBEBYGGELSE - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BK)**

#### **§ 4.1.1 Arealbruk**

Området skal benyttes til bolig med tilhørende funksjoner og infrastruktur, herunder parkering og andre fellesfunksjoner.

#### **§ 4.1.2 Utnyttelsesgrad**

Det tillates maksimalt 8 boenheter. Samlet bruksareal skal ikke overstige 1067 m<sup>2</sup> BRA. Overbygd sykkelparkering og parkeringsareal for bil, inngår i beregningen av utnyttelsesgraden.

#### **§ 4.1.3 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Overbygde sykkelskur tillates plassert utenfor byggegrensen og inntil annen veggrunn (AVG) mot eiendom gnr./bnr. 93/5.

#### **§ 4.1.4 Byggehøyder og utforming**

Bebyggelsen skal ha saltak med gesims inntil 5,6 meter og møne inntil 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Taket tillates utformet med takarker og takvindu. Gesims på takarker tillates inntil 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hver takark kan maksimalt være 4 meter bred og det tillates maksimalt to takarker på hver side av mønet.

Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området. Tre skal brukes som hovedmateriale i fasadekledninger.

#### **§ 4.1.5 Parkering**

Det skal etableres minimum 0,4 - maks 1,1 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. Det skal anlegges minst én bilparkeringsplass for personer med nedsatt bevegelsesevne. Parkeringsområdet skal ha en tydelig avgrensning.

Det skal anlegges minst 3,0 sykkeloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. minst 20 prosent av plassene skal være store nok for sykkelvogn og lastesykler, og være minst 1 meter i bredden og 2,6 meter i lengden. Det kan velges fleksible løsninger, der plassene også kan brukes til 2 ordinære sykler. Summen av ordinære plasser skal være lik eller større enn minstekravet. Minimum 50 % av alle sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak.

#### **§ 4.1.6 Uteoppholdsareal**

Samlet uterom for boliger skal være minimum 70 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller pr. boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan og skal kunne benyttes som leke- og uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha privat balkong eller markterrasse.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adkomst med fast dekke til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet og det skal legges til rette for variert lek til barn i alle aldersgrupper.

#### **§ 4.1.7 Boligsammensetning/bokvalitet**

Det tillates ikke ettroms boenheter innenfor planområdet. Minimum 50% av alle boenhetene skal etableres som tre- eller fire-roms leiligheter.

#### **§ 4.2 RENOVASJON (RA1 og RA2)**

##### **§ 4.2.1 Husholdningsavfall**

Avfallsløsningen skal plasseres innenfor RA1 og RA2 og skal være felles for alle boenheter og bestå av småbeholdere på hjul.

#### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

##### **§ 5.1 Kjøreveg (f\_KV)**

Felles kjørevei (f\_KV) skal være felles adkomst for beboere i Leirfossvegen 39, 41 og 43, samt næringseiendommen i Leirfossvegen 45

##### **§ 5.2 Fortau (f\_FO)**

Det skal anlegges fortau innenfor felt f\_FO, som vist på plankartet med en bredde på minimum 1,5 meter. Fortauet skal ha fast dekke og kansteinshøyde på minimum 10 cm mot adkomstvegen f\_KV.

##### **§ 5.3 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)**

Arealet skal opparbeides med vegetasjon/gress. Ved regulert innkjøring tillates annet dekke tilpasset bilkjøring. Det tillates etablert gangadkomst over annet veggrunn i tråd med utomhusplanen. Arealet skal benyttes til snøopplag på vinteren.

#### **§ 6 HENSYNSSONER**

##### **6.1 Sikringszone frisikt**

Innenfor hensynssone frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende veg/avkjørsel.

#### **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

##### **§ 7.1 Sluttdokumentasjon VA og renovasjon**

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".

##### **§ 7.2 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten må det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§ 7.3 Forurenset grunn**

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

### **§ 7.4 Bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdemping og støyreducerende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **§ 8.1 Før rammetillatelse**

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

### **§ 8.2 Før igangsettingstillatelse**

Før igangsettingstillatelse for VA må løsningene for VA være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune v/Kommunalteknikk.

### **§ 8.3 Før bebyggelse tas i bruk**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder vann- og avløpstiltak, iht. godkjent teknisk plan skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

Uteoppholdsareal og parkering innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan før nye boliger kan tas i bruk.

Kjøreveg (f\_KV), fortau (f\_FO), renovasjon og avkjørsel skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

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