



Detaljregulering av Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, r20240009

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.02.2025

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 25.06.2024, senest endret 24.02.2025.

§ 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er tilrettelegge for variert boligbebyggelse med vekt på familieboliger. Planen vektlegger at den nye bebyggelsen skal tilpasse seg strøkskarakteren i småhusområdet.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

BESTEMMELSESONMRÅDER

- Bestemmelsesområde #1 overflateparkering

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

3.1 Utomhusplan

Til søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert, kotesatt utomhusplan som redegjør for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, vegetasjon, interne gangveger, lekearealer, sykkelparkering, HC-parkering på terreng, snøopplag, avfallsanlegg og overvannshåndtering/ eventuelle fordrøyningsanlegg. Løsning for overvann skal være vist før tillatelse til tiltak kan gis.

Uterom for boliger skal ha soner for opphold og lek, og et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det fortrinnsvis benyttes stedstilpassede/ stedegne arter, som tiltrekker seg pollinerende insekter.

3.2 Overvannshåndtering

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

3.3 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal ha avfallsløsning med nedgravde containere som plasseres innenfor område f_RA. Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

3.4 Atkomst

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet. Ved avkjørsel skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

3.5 Uterom, felles uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 70 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være egnet som sosial møteplass. Det skal etableres sittemuligheter samt installasjoner for lek og aktivitet for barn og unge. Nettstasjon, boder og overdekket sykkelparkering skal ikke inngå i grunnlaget for beregning av felles uterom.

3.6 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

Det tillates skjermvegger inn mot gavlvegg for B2 som vender ut mot Søbstadvegen, for å

sikre tilfredsstillende støyforhold på privat uteoppholdsareal. Skjermveggene skal tilpasses boligen og ha gode visuelle kvaliteter. Høyden på skjermveggene kan være maksimalt 2,5 meter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

4.1-1 Formål

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til boliger i form av rekkehus med tilhørende funksjoner og infrastruktur, herunder parkering og andre fellesfunksjoner. Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal rives.

4.1-2 Plassering av bebyggelse

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser i plankartet. Det tillates at balkonger krager 1 meter over byggegrensen, men ikke utover arealformål bolig.

4.1-3 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres maksimum 17 boenheter innenfor B1-B4. Samlet BRA innenfor planområdet skal ikke overstige 2.700m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

4.1-4 Byggehøyder og utforming

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige maksimale gesims- og mønehøyder angitt på plankartet. Bebyggelsen skal ha saltak. Pulttak tillates mot Holtvegen og mellom B1 og B2.

Felt B1 og B2 skal etterstrebe å ha møneretning sør-nord.

Felt B3 og B4 skal etterstrebe å ha møneretning øst-vest.

Det skal etableres to bygningsvolum innenfor felt B1, hvor avstand mellom volumene skal ligge omtrent i midten av feltet og være på minimum 3,5 meter.

Bebyggelsen skal trappes ned mot øst i B1 og mot vest i B2. B3 og B4 skal trappes ned mot sør. Det tillates takterrasser som er integrert i takflatene.

Fasadene skal ha farge- og materialbruk tilpasset småhuskvartalet.

4.2 Renovasjonsanlegg

Det tillates nedgravde containere innenfor f_RA.

Det tillates at gnr/bnr 197/881, 197/501, 197/50, 197/917, tilknyttes renovasjonsløsningen

innenfor f_RA.

§ 5 BESTEMMELSESONOMRÅDE

5.1 Parkering

Område merket #1 skal benyttes til felles parkering for boligene i planområdet. Det skal etableres minimum 1,0 og maksimum 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet. Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass for forflytningshemmede.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Plassering i planområdet avklares i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, o_KV3)

Arealet skal benyttes til offentlig kjøreveg.

6.2 Fortau (o_FO1, o_FO2)

Arealet skal benyttes til offentlig fortau.

6.3 Sykkelanlegg (o_SA)

Arealet skal benyttes til offentlig sykkelanlegg.

6.4 Annen veggrunn grøntareal (o_AVG1-3, f_AVG1, f_AVG2)

Arealet skal tilsås og fungere som snøopplag.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

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

Samferdselsarealene o_KV1, o_FO1, o_AVG1-2, f_AVG1 og f_RA skal opparbeides før ny bebyggelse kan gis ferdigattest.

o_KV1 og o_FO1 skal opparbeides fullt ut i tråd med kommunal vegnorm inkludert asfaltering.

7.2 Utearealer/lekearealer for boligbebyggelsen

Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan, og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal

endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende sommerhalvår.

Til første søknad om tiltak skal det være utarbeidet en plan for bevaring av relevante trær i anleggsperioden i tråd med kommunens veileder for arbeid nær trær.

7.3 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet/ skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, alternativ parkeringsløsning, beskyttelsestiltak for bevaringsverdige trær, 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 samt avbøtende tiltak som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, enhver tids gjeldende T-1520 kapittel 6 og T-1442/2021 kapittel 6 tilfredsstilles.

Grenseverdier satt i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 gjøres gjeldende. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i T-1442/2021 for støyende arbeider skal følges.

8.2 Tekniske planer

Tekniske planer for vann, avløp, overvann og avfall skal godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak for ny bebyggelse eller opparbeidelse av tomta kan gis. Ved søknad om teknisk plangodkjenning for vann og avløp skal det foreligge ROS-analyse for VL300 i Holtvegen utarbeidet i samråd med Trondheim kommune.

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

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

8.3 Renovasjon

Permanent renovasjonsløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

8.4 Geoteknisk prosjektering

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