



Anton Bergs veg 56 A og B, gnr/bnr 194/406 m.fl., detaljregulering, sluttbehandling Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 13.3.2017
Dato for godkjenning av bystyret: 18.5.2017

Intensjoner i planen

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av tolv rekkehus. Tomta er i dag bebygd med et hvitt bolighus og en rød låve. Planforslaget forutsetter at eksisterende bebyggelse på tomten rives. Låven er et viktig fargeinnslag i området som i øvrighet består av grå rekkehus og leilighetsbygg. Det er derfor viktig å sikre fargebruk på ny bebyggelse.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter, datert 15.8.2016, senest endret 10.3.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Grønnstruktur

Grønnstruktur

Hensynssone

Frisikt

Bestemmelsesområde

Bruksareal for bolig under terreng

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for planområdet og en del av felt FC/D i (R378e). Planen skal redegjøre for planlagt bebyggelses plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, oppholdsareal, avfallsanlegg, overvannshåndtering og frisikt ved avkjørsler.

3.2 Boligbebyggelse

3.2-1 Arealbruk

Innenfor felt B tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse.

3.3-2 Grad av utnyttning

Maks tillatte BYA innenfor felt B er 850 m².

3.2-3 Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Adkomst til parkeringskjeller og støttemurer med rekkverk tillates utenfor byggegrensene. Mellom byggene tillates oppført heis, mindre uteboder og pergola. Verandaer tillates å krage ut over byggegrense i inntil en meter mot nordvest og inntil to meter for øvrig, men ikke utover formålsgrense.

Innenfor bestemmelsesområde #1 (bruksareal for bolig under terreng) kan det etableres parkeringsanlegg, tekniske rom, sykkelparkering, boder o.l.

3.2-4 Bebyggelsens høyde

Maksimum byggehøyde er angitt i plankartet.

Rom for varig opphold, pergola og skillevegger tillates oppført inntil to meter høyere enn maks byggehøyde. Rom for varig opphold kan dekke inntil 30 % av takflaten, og pergola kan dekke inntil 25 % av takflaten. Takoppbygg må organiseres slik at man for hver boenhet har åpning mellom takoppbyggene på minimum 2,0 meter i retning sørøst-nordvest. Mot nordvest skal loftstuer, pergola og skillevegger ha en avstand på minimum tre meter fra byggegrense. Det tillates støyskjerm i glass mot sør over tett rekkverk/brystning for de sørlige boligene.

3.2-5 Boligkvalitet

Minimum 30 % av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Alle boenheter skal ha en stille side og minst ett soverom på stille side (< 55 dB), og tilgang til uteplass med støynivå < 55 dB.

3.2-6 Tetthet og boligsammensetning

Det skal oppføres minimum åtte boenheter innenfor planområdet.

3.2-7 Uteoppholdsareal

Det skal være minimum 50 m² uterom per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på bakkeplan og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

3.2-8 Estetikk og fargebruk

Overflatebehandling skal ha variert fargebruk som gir identitet til bebyggelsen innenfor planområdet og skiller den fra omkringliggende bygg.

3.3 Renovasjonsanlegg

f_R skal ha nedgravde renovasjonskonteinere og være felles for boligene innenfor felt B.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

f_KV1 og f_KV2 skal være felles atkomstveg for gnr/bnr.: 194/406, 517, 518, 519 og 522.

4.2 Parkering for bil

Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA eller boenhet, i parkeringskjeller. Avkjørsel til parkeringskjeller skal skje fra f_KV2, som vist med pil i plankartet.

For resten av planområdet tillates etablert inntil tre gjesteparkeringsplasser for bil innenfor feltet f_KV1. Disse skal være felles for gnr/bnr.: 194/406, 517, 518, 519 og 522.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne.

4.3 Parkering for sykkel

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet innenfor planområdet. Minst halvparten av disse skal være i parkeringskjeller. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur

f_G1 og f_G2 skal være felles for gnr/bnr.: 194/406, 517, 518, 519 og 522, og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringszone - frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

7.2 Støy- og luftforurensning

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, legges til grunn.

7.3 Geoteknikk

Geoteknisk rapport skal foreligge til søknad om første igangsettingstillatelse utover riving.

Rapporten skal omhandle stabilitet i anleggsfasen, vurdering av behovet for erosjonssikring av bekker og for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.4 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

7.5 Tekniske planer

Tekniske planer for renovasjon og vann- og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Vann- og avløpsplanen skal redegjøre for fordrøyning av overvann.

7.6 Riving og registrering

Bygninger som skal rives skal fotodokumenteres før riving.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Uteoppholdsareal

Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Boligene kan ikke tas i bruk før leke- og oppholdsarealer, adkomster, fellesareal og grønnstruktur (f_G1 og f_G2) er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Før det gis ferdigattest til boliger skal areal for felles lek og opphold i felt FC/D (felles lekeareal) i R3278e være ferdigstilt.

8.2 Skolekapasitet

Søknad om igangsettingstillatelse for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.3 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjonsanlegg og vann- og avløpstiltak i henhold til teknisk plangodkjenning, skal være etablert før boligene kan tas i bruk.

8.4 Parkering

Boligene i felt B kan ikke tas i bruk før parkering i parkeringskjeller for sykkel og bil er ferdigstilt.

Dato og signatur