



Detaljregulering av Blakli, gnr/bnr 83/8 mfl. Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.6.2107
Dato for godkjenning av bystyret : 31.8.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket, r20160013, Pir II, datert 2.11.2016, sist endret 16.6.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere et nytt helse- og velferdssenter med relaterte tjenester på gnr. 83, bnr. 8.

Området reguleres til:

- Bygeområder:
 - Tjenesteyting (1160)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Uteoppholdsareal (1600)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gang- og sykkelveg (2015)
 - Sykkelveg med fortau (sykkelfelt) (2017)
 - Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018)
 - Annen veggrunn, grøntareal (2019)
 - Parkering (2080)
- Grønnstruktur:
 - Turdrag (3030)
- Sikrings- støy- og faresoner
 - Flomfare (H320)
 - Infrastruktur (kommunalteknisk anlegg)
- Bestemmelsesområde:
 - Trafikkareal for store transporter #1 og #2

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Tjenesteyting

3.1.1 Formål

Område o_TJ skal benyttes til offentlig tjenesteyting, helse- og velferdssenter med sykehjem, omsorgsboliger, hjemmehjelpstjenester og felles dagsenterfunksjoner. Det tillates etablert mindre næringsvirksomhet i tilknytning til helse- og velferdssenteret.

3.1.2 Avfallshåndtering/renovasjon

Det skal anlegges avfallsug for ny bebyggelse, enten stasjonært eller mobilt. For mobilt avfallssug skal det i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere. Håndtering av næringsavfall skal løses innenfor o_TJ.

3.1.3 Grad av utnyttning

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 21 000 m² BRA.

3.1.4 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Det tillates balkonger ut over byggegrense.

3.1.5 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 154. Bebyggelsen skal være variert i høyden.

3.1.6 Utforming av bebyggelse

Publikumsfunksjoner skal ha atkomst direkte fra Blaklivegen.

3.1.7 Uterom

Helse- og velferdssentret skal ha minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA bruksareal.

3.1.8 Atkomst- og driftsveg

Område o_TJ skal ha atkomst som vist med pil på plankartet. Atkomsten skal godkjennes av Statens vegvesen (vegeier) før det kan gis igangsettingstillatelse.

Område o_TJ kan også ha atkomst, inklusiv for varelevering og drift , via f_KV2.

3.1.9 Parkering

Parkeringsplan skal følge søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet.

Det tillates maks 85 bilparkeringsplasser i o_TJ, hvorav maks 30 p-plasser kan være på terreng.

Det skal etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser, hvorav minimum 60 skal etableres innendørs.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

3.2 Renovasjon

Område o_R er avsatt til renovasjonsanlegg.

Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet. Skråningen inn mot markagrensa i øst skal beplantes med stedegen vegetasjon.

3.3 Uteopphold UT

3.3.1 UT1 er område for uteopphold som inngår i utearealet for kontorbygget på eiendom gnr. 86/3.

3.3.2 F_UT2 er område for uteopphold for eiendommene gnr. 83/4 og 83/7. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mellom o_P1 og plangrense.

§4. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felles veg

F_KV1 skal være felles atkomst for eiendommene 85/244, 422, 423, 424, 432, 433 og 86/1, 3, 4, 6, 7, 9, 11, 13, 14.

F_KV2 skal være felles atkomst for o_TJ og eiendommene gnr. 83/4, 83/7 og 86/3. Vegen skal være dimensjonert for tunge transporter.

F_KV3 skal være felles atkomstveg for nytt boligområde på gnr. 83/4 og 83/7.

F_KV4 skal være felles atkomstveg til eksisterende boligområde med eiendommene, gnr. 84/4, 6, 18 og 19, og 85/13, 14, 19, 206, 250, 269, 270, 362, 363, 364 og 365.

4.2 Annen veggrunn, teknisk anlegg o_AVT

Arealet kan brukes som nødvendig tillegg til vegareal. Det tillates ikke etablert installasjoner som hinder sikt for vegarealet.

4.3 Annen veggrunn, grøntareal o_AVG

Det tillates å etablere mur eller andre stabiliserende tiltak langs Anne Martha Kvams veg. Tiltak skal prosjekteres ut fra forutsetninger gitt av geoteknisk prosjektering for å sikre skråning mellom Blaklivegen og Anne Martha Kvams veg.

4.4 Parkering o_P1

Område o_P1 skal benyttes til parkering.

4.5 Fartsreducerende tiltak i Blaklivegen ved krysset med Kastbrekkvegen/Anne Martha Kvams veg

Det skal etableres fartsreducerende tiltak i Blaklivegen ved krysset med Kastbrekkvegen/Anne Martha Kvams veg, for å bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter som krysser vegen.

§5. GRØNNSTRUKTUR

5.1. Turdrag

5.1.1 Det skal etableres turveg i hele turdragets lengde langs o_TJ. Ferdig opparbeidet bredde på turveg skal være minimum 2,5 meter inkludert skulder.

Det skal etableres turveg i turdraget vest for utfartsparkering o_P1, som skal være skiløype om vinteren.

5.1.2 Bekk innenfor området (nord for f_KV2) skal opparbeides og erosjonssikres i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

5.1.3 Det tillates etablert anlegg for overvannshåndtering innenfor området i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

5.1.4 Det tillates etablert gjerder mot Strinda trafostasjon gnr. 86/3.

5.1.5 Det skal etableres en allergifri vegetasjonsskjerm i området mellom ny turveg og Blaklivegen.

§6. HENSYNSSONER

6.1 Sikringsone

6.1.1 Frisiktlinje vegkryss

I området mellom frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

6.2 Faresone

6.2.1 Flomfare H320

Det tillates ikke ny bebyggelse lavere enn nivå for en 1000-års flom og en sikkerhetsmargin på 0,30 meter, med mindre det utføres tiltak som sikrer bebyggelsen mot flom.

Avgrensning av flomsone er vist på plankart. Terrenget skal utformes slik at vannet er sikret en veg gjennom planområdet uten å gjøre skade på bebyggelse og anlegg.

Flomsonen skal innarbeides og synliggjøres i tekniske plan og i utomhusplanen.

6.2.2 Høyspenningsanlegg H370

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor faresonen. Alle høyspentanlegg innenfor planområdet skal legges i bakken/i jordkabel. Jordkabler skal legges innenfor sone for høyspenningsanlegg vist på plankartet. Høyspentkabler tillates tatt opp til luftspenn vest for Blaklivegen og nord for Blaklihøgda, der det i dag står en høyspentmast.

6.3 Infrastruktursone

6.3.1 Infrastruktursone (H410)

Det tillates ikke tiltak i hensynssoner for offentlig ledningsnett som hindrer drift og vedlikehold av ledninger. Det tillates etablering av nye, både offentlige og private, ledninger innenfor hensynssonen.

§7. BESTEMMELSESONRÅDE

7.1 Bestemmelsesområde #1, areal for store transport, kjørbart areal

Arealet skal være del av nødvendig vegareal for store transport til Strinda transformatorstasjon. Det skal opparbeides med under- og overbygning som tåler tunge transport. Ulike trafikkareal skal skilles med ulike dekker uten oppbygging med kantstein. Utforming skal ivareta et normalt kjøremønster og trafiksikkerhet for myke trafikanter, samtidig som det ivaretar store transport til Strinda transformatorstasjon. Det tillates ikke etablert installasjoner som er til hinder for framkommeligheten for store transport.

7.2 Bestemmelsesområde #2, areal for store transport, overheng

Arealet er del av nødvendig manøvreringsareal for store transport til Strinda transformatorstasjon. De delene av arealet som inngår i formål o_ TJ kan opparbeides som del av utearealet. Det tillates ikke etablert installasjoner som er til hinder for framkommeligheten for store transport.

§8. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING OG REKKEFØLGEKRAV

8.1 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. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1520 og T- 1442/2016, legges til grunn.

8.2 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden og om entreprenør må trekke inn geoteknisk ekspertise i kritiske faser av gjennomføringen/i anleggsperioden og om geotekniker skal være tilstede på anlegget i deler av eller hele byggeperioden.

Med søknad om tiltak skal følge en skredvurdering, som er tilpasset konkret omsøkt byggeprosjekt.

8.3 Støy

Sykehjem

Støynivå utenfor fasade mot Strinda trafostasjon i beboelsesrom i sykehjem, skal være lavere enn L_{den} 50 dB, L_{night} 45 dB og L_{AFmax} 60 dB.

Støynivå utenfor fasade mot Blaklivegen i beboelsesrom i sykehjem, skal være lavere enn L_{den} 55 dB og L_{5AF} 70 dB.

Uterom for sykehjemmet skal ha støynivå lavere enn L_{den} 45 dB mot støy fra transformator.

Uterom for sykehjemmet skal ha støynivå lavere enn L_{den} 50 dB mot veitrafikk støy.

Omsorgsboliger

Støynivå utenfor fasade mot Strinda trafostasjon i omsorgsboliger, skal være lavere enn L_{den} 50 dB, L_{night} 45 dB og L_{AFmax} 60 dB.

Støynivå utenfor fasade mot Blaklivegen i omsorgsboliger, skal være lavere enn L_{den} 65 dB og L_{5AF} 85 dB.

Omsorgsboliger med støynivå over L_{den} 55 dB og L_{5AF} 70 dB mot Blaklivegen skal være gjennomgående og ha en stille side.

Uterom for omsorgsboligene skal ha støynivå lavere enn L_{den} 50 dB mot støy fra transformator.

Uterom for omsorgsboligene skal ha støynivå lavere enn L_{den} 55 dB mot veitrafikk støy.

Generelt

For å oppnå tilfredsstillende støynivå kan det benyttes dobbeltfasader med glass eller påhengte vinterhager som avbøtende tiltak. Dobbeltfasader og vinterhager må etableres på en slik måte at det i tillegg til å gi stille side utenfor vinduer i fasade også gir god bokvalitet med utsyn, dagslys og mulighet for åpningsvindu for den enkelte boenhet.

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt.

Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

8.4 Tekniske planer

Tekniske planer for utomhusanlegg, veg, gang- og sykkelveg, turdrag, vann, overvann, avløp, avfall og belysning skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet. Planene skal også redegjøre for flomveg for Steinsdalsbekken, nødvendig fordrøyning av overvann og frisktsoner ved avkjørsler.

Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

8.5 Utomhus/situasjonsplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, flomveg, overvannshåndtering, 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, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/ universell utforming er ivarett.

8.6 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket, og skal ivareta fordrøying av overvann på egen tomt ved lokal infiltrasjon og i planområdet totalt sett.

8.7 Fjernvarme

Tiltak innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme.

8.8 Nettstasjon

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør.

8.9 Disponering av matjord

Jordmasser som skal flyttes må være fri for floghavre og potetål, noe som skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet. Sammen med søknad om tiltak innen planområdet skal det følge godkjent plan for disponering av matjord.

8.10 Kjøreveger

Felles kjøreveg f_KV2 skal være opparbeidet med nødvendige avkjørsler før det kan gis brukstillatelse for nytt helse- og velferdssenter.

8.11 Turveg

Turveg innenfor område o_TD skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for nytt helse- og velferdssenter.

8.12 Høyspenningsanlegg

Høyspenningsanlegg innenfor planområdet skal være lagt i bakken før brukstillatelse for nytt helse- og velferdssenter kan gis.

8.13 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm mellom o_P1 og plangrense skal etableres samtidig med opparbeidelse av o_P1.

8.14 Fartsreduksjon

Fartsreducerende tiltak i Blaklivegen ved krysset med Kastbrekkvegen/Anne Martha Kvams veg, skal være etablert før helse- og velferdssenteret kan tas i bruk.

8.15 Kollektivholdeplass

O_KH, sør for direkteavkjørsel til O_TJ fra Blaklivegen, skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i O_TJ.

Dato og signatur