



## Blaklieggen, del av gnr/bnr 83/4, 83/7, 83/8 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.8.2017  
Dato for godkjenning av bystyret: 26.10.2017

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll arkitekter AS, datert 9.4.2016, senest endret 28.8.2017.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

#### 2.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

##### *Bebyggelse og anlegg*

- Boligbebyggelse (BK1-BK3 og BB1-BB3)
- Energianlegg (E)
- Uteoppholdsareal (f\_UT1, f\_UT2 og UT)

##### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

- Kjøreveg (f\_KV1-f\_KV3)
- Fortau (o\_FT og f\_FT1-f\_FT5)
- Gang-/sykkelveg (f\_GSV)
- Sykkelveg/-felt (o\_SV)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG og f\_AVG)
- Parkeringsplasser (f\_P)

##### *Grønnstruktur*

- Naturområde (o\_N1-o\_N4)
- Turveg/skiløype (o\_S/T)
- Turveg (o\_TV)

##### *Hensynssoner*

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Faresone, flomfare (H320)
- Faresone, høyspent (H370\_1 og H370\_2)
- Infrastruktursoner, offentlig ledningsnett (H410)
- Angitt hensynssone, bevaring naturmiljø (H560\_1 og H560\_2)

##### *Bestemmelsesområder*

- #1 Transport, overheng (areal for store transporter)
- #2-4 Parkeringskjeller

## 2.2 Offentlig formål

Areal merket o\_ på plankartet skal være offentlig formål.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Boligbebyggelse

#### 3.1.1 Arealbruk

I felt BK1 og BK2 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Det tillates en lavblokk per felt.

I felt BK3 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse.

I felt BB1-BB3 skal det etableres blokkbebyggelse.

#### 3.1.2 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 180 og maksimum 250 boenheter innenfor planområdet. Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet, boligsammensetning, tilgjengelige boenheter og uteromsregnskap kan ivaretas ved senere søknad om tillatelse til tiltak.

Grad av utnytting for de ulike feltene skal ikke overstige m<sup>2</sup> BRA vist på plankartet. Ved beregning av bruksareal BRA skal areal helt eller delvis under terreng ikke regnes med.

#### 3.1.3 Høyde, plassering og utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Det tillates at balkonger krager ut over byggegrensene med inntil 2,5 meter, forutsatt at de er innenfor formålsgrense.

Parkeringskjellere innenfor feltene BB1-BB3 tillates å overskride byggegrensene, men ikke formålsgrenser, der anlegget er under terreng. Minsteavstand fra parkeringskjellere til fortau skal være to meter. Det tillates ikke eksponerte parkeringssokler, med unntak av mindre deler i tilknytning til innkjøring til parkeringsanlegg. Nødvendige oppganger fra parkeringskjeller tillates oppført utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

Fasadene skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå monotoni. Svalganger, heis og trappehus skal ikke framstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen, men utformes som en integrert del av bebyggelsen. Svalgangenens lengde skal ikke overskride 60 % av bygningskroppens lengde. Ved svalgangsløsning tillates passering av inntil tre boenheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje.

Mindre støttemurer med rekkverk og lokale støyskjermer tillates utenfor byggegrensene. Minsteavstand til vegkant/fortau/gang- og sykkelveg skal være en meter.

Utenfor byggegrense kan det oppføres levegger, med minsteavstand til formålsgrense på 2,0 meter. Levegger kan oppføres med høyde inntil 2,0 meter, og lengde inntil 3,0 meter.

Innenfor felt BK1 og BK2 tillates rekkverk oppført inntil 1,2 m over regulert tillatt byggehøyde på lavblokker. Ved etablering av takterrasse tillates det trappehus/heishus med maksimal høyde 3,5 meter over regulert tillatt byggehøyde. Rekkverk på takterrasse skal være transparent og trukket inn minimum en meter fra gesims.

#### 3.1.4 Boligsammensetning

Minimum 20 % av boligene innenfor planområdet skal være treroms og minimum 10 % skal være fireroms. Maksimum 30 % kan være toroms og maksimum 10 % kan være ettroms.

#### 3.1.5 Tilgjengelige boenheter

Minimum 30 % av boenhetene i småhus skal for hvert av feltene BK1-BK3 være tilgjengelige boenheter med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

#### 3.1.6 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uterom pr 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for opphold og aktiviteter for alle aldersgrupper, for alle årstider.

Småbarnslekeplasser skal lokaliseres slik at det er maksimalt 50 meter fra boligens ytterdør til lekeplass. Lekeplassene skal være på minimum 100 m<sup>2</sup>, ha variasjon i lekeapparater og gode solforhold. Det skal opparbeides minst en småbarnslekeplass per felt for BB1-BB3 og BK1-BK3.

#### 3.1.7 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler er vist med piler på plankartet. Maksimum bredde på avkjørsler er 5 meter.

#### 3.1.8 Sykkelparkering

Det skal opparbeides minimum to oppstillingsplasser for sykkel pr 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål/boenhet.

Minimum 90 % av sykkelparkeringen skal være under tak.

#### 3.1.9 Bilparkering

Det skal opparbeides minimum 1,1 og maksimum 1,2 parkeringsplasser for bil pr 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål/boenhet.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelseevne. Minimum 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for motorvogn. Det skal etableres tilstrekkelig strømkapasitet, slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt på sikt kan utvides til minimum 10 % av plassene.

Minimum 90 % av bilparkeringen for hvert felt skal etableres i parkeringskjellere/-sokkel. Parkering på terreng skal plasseres langs f\_KV1 eller ved innkjøring til parkeringskjellere/innkjøring til feltene.

Innenfor felt BB1-BB3 tillates parkeringskjellere i flere etasjer.

Der parkeringskjellere etableres under felles uteoppholdsareal, skal disse dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 60 cm slik at det kan plantes busker og annen vegetasjon.

### 3.2 Energianlegg

I feltet kan det plasseres nettstasjon. Utforming av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

### 3.3 Renovasjonsanlegg

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Alle boenheter skal ha maksimum 50 meter gangavstand fra hovedinngang til nedkast for avfall.

Boligene innenfor planen skal benytte nedgravde containere for avfallsfraksjoner som ikke kan håndteres med søppelsug.

### 3.4 Uteoppholdsareal

Felt f\_UT1 og f\_UT2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

Innenfor felt f\_UT1, skal det opparbeides kvartalslekeplass på minimum 800 m<sup>2</sup>. Arealet skal utformes for lek for barn i skolealder, med ballplass, sittegrupper, lekeapparater og andre robuste elementer for lek.

Felt f\_UT2 skal opparbeides for lek.

Felt UT kan nyttes til uteoppholdsareal og hager for tilgrensende boliger. Innenfor felt UT skal det etableres en vegetasjonsskjerm mot regulert offentlig parkering sør for felt UT.

### 3.5 Støyskjerm

Regulert støyskjerm langs Steinanvegen kan være maksimum 1,2 meter høy.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Kjøreveg

Kjøreveg f\_KV1 skal være felles atkomstveg for boligene innenfor planområdet.

Kjøreveg f\_KV2 skal være felles atkomstveg for alle boligene innenfor planområdet og eiendommene 86/3 og 83/8. Vegen skal være dimensjonert for tunge transporter til eiendommen 83/8.

Kjøreveg f\_KV3 skal være felles atkomstveg for alle boligene innenfor planområdet og eiendom 86/3.

### 4.2 Fortau

Fortau o\_FT og f\_FT1-f\_FT5 opparbeides som vist på plankartet.

Fortau f\_FT1 og f\_FT2 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet

Fortau f\_FT3 og f\_FT4 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet og eiendom 86/3.

Fortau f\_FT5 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet og eiendommene 86/3 og 86/8.

### 4.3 Sykkelveg/-felt

Sykkelveg o\_SV skal opparbeides som vist på plankart.

### 4.4 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg f\_GSV skal være felles for alle boligene innenfor planområdet, og skal opparbeides som vist på plankartet.

### 4.5 Annen veggrunn - grøntareal

Areal for annen veggrunn – grøntareal, o\_AVG og f\_AVG, skal opparbeides som vist på plankartet.

#### **4.6 Parkeringsplasser**

Parkeringsplasser f\_P skal opparbeides som vist på plankartet.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Naturområder**

Det skal opparbeides gangforbindelser fra felt f\_UT1 og f\_UT2 til turveg o\_S/T, på tvers av felt o\_N1.

I naturområdene o\_N1 og o\_N2 skal eksisterende trær og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Bekk skal opparbeides og erosjonssikres i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Området skal revegeteres etter at bekk er reetablert i området. Øvrige terrenginngrep tillates ikke innenfor området.

I naturområder o\_N3 og o\_N4 skal eksisterende trær og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Eventuell reetablering skal bestå av stedegne busker og trær. Terrenginngrep tillates kun i det omfang det er nødvendig for etablering av infrastruktur.

Det skal etableres en vegetasjonsskjerm i området mellom ny turveg og Steinanvegen.

Revegetering skal skje i samråd med kommunen.

#### **5.2 Turveg/skiløype**

Det skal opparbeides offentlig turveg/skiløype i henhold til Trondheim kommunes normtegning *Skiløype med tursti*. Turvegen skal kobles sammen med turveg fra sør og i nord. Endelig trasé kan justeres ved detaljprosjektering. Ferdig opparbeidet bredde på turveg skal være minimum 2,5 meter. Turvegen skal legges skånsomt i terrenget. Teknisk plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

#### **6.1 Sikringssone, frisikt**

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

#### **6.2 Faresone, flomfare**

Avgrensning av faresone flomfare H320 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 teknisk plan og i utomhusplanen, og begge skal godkjennes av Trondheim kommune.

#### **6.3 Faresone, høyspent**

Det tillates ikke bebyggelse eller tilrettelegging for uteopphold innen hensynssone H370\_1, med mindre luftledning, som krysser Steinanvegen ved Blaklihøgda, legges i bakken. Det må dokumenteres at boligområdene er utenfor ny hensynssone.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor hensynssone H370\_2 før ledningstraseen er lagt om, slik at ledningstrasé og hensynssonen ikke omfatter boligene i hensynssonen.

#### **6.4 Infrastruktursone, offentlig ledningsnett**

Det tillates ikke tiltak i hensynssoner for offentlig ledningsnett (H410) som hindrer drift og vedlikehold av eksisterende ledninger. Det tillates etablering av nye, både offentlige og private, ledninger innenfor hensynssonen, samt etablering av omlagt bekk.

#### **6.5 Bevaring av naturmiljø, hensynssone vilt**

Tiltak som forringer hensynssonens økologiske funksjon som viltkorridor tillates ikke. Vegetasjon skal bevares som et skjermende belte mellom bebyggelsen og hensynssone vilt. Der det er lite eller ingen eksisterende busker og trær, skal det etableres nye eller suppleres. Vegetasjonsskjermen skal bestå av stedeagne busker og trær.

Ved omlegging av den eksisterende bekken innen planområdet skal den omlagte bekken legges innen hensynssonene H560-1 og H560-2.

### **§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER**

#### **7.1 Bestemmelsesområde #1 - Transport overheng**

Det tillates ikke etablert installasjoner som kan hindre framkommeligheten for store transporter innenfor bestemmelsesområde #1.

#### **7.2 Bestemmelsesområder #2-4 - Parkeringskjeller**

Innenfor bestemmelsesområdene #2-4 kan det etableres parkeringskjellere og boder under bakken.

### **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### **8.1 Tekniske planer**

Tekniske planer for veg, fortau, vann (inkludert omlegging av eksisterende kommunal hovedvannledning gjennom planområdet), avløp og avfall skal utarbeides i samråd med, og være godkjent av, Trondheim kommune, før tillatelse til tiltak for nye boliger gis.

Tekniske planer for o\_AVG, o\_SV og o\_FT (langs fylkesveg 862, Steinanvegen) skal godkjennes av Statens vegvesen, før tillatelse til tiltak for nye boliger gis.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553.

#### **8.2 Støy**

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal følges ved gjennomføring av detaljplanen. Lydnivå innendørs skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Boliger skal ha uteoppholdsarealer som ikke overstiger  $L_{den}$  55 dB. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn  $L_{den}$  55 dB utenfor minst ett soverom.

#### **8.3 Støy- og luftforurensing i anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. 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.

#### **8.4 Geoteknikk**

Rapport for 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.

#### **8.5 Disponering av matjord**

Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som skal flyttes må være fri for floghavre og potetål, noe som skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak innen områdene avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal det følge godkjent plan for disponering av matjord.

#### **8.6 Overvannshåndtering**

Prinsipper for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for nytt bekkeløp (innen hensynssoner H560\_1 og H560\_2) og behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann. Før godkjenning av tillatelse til tiltak, skal dimensjonering av fordrøyningsbasseng godkjennes av Trondheim kommune.

#### **8.7 Renovasjon**

Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det benyttes containere på terreng. Det skal redegjøres for plassering av midlertidige løsninger ved søknad om tiltak. Areal hvor det plasseres midlertidige avfallsløsninger kan ikke medregnes i uteoppholdsareal.

#### **8.8 Utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en detaljert og kotesatt plan for delfeltet tiltaket skal skje i. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, trapper/ramper, forstøtningsmurer, dekke over garasjeanlegg, støyskjerming, beplantning, belysning, atkomst, gangveger, bilparkering, sykkelparkering, MC/mopedparkering, avfallshåndtering, lekeområder, oppholdsareal og atkomst for utrykningskjøretøy, samt redegjøre for overvannshåndtering.

### **§ 9 REKKEFØLGEKRAV**

#### **9.1 Opparbeidelse av bebyggelse og anlegg**

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for den enkelte utbygging gis. Det skal være opparbeidet minst en småbarnslekeplass per boligfelt, før brukstillatelse for den enkelte utbygging gis.

f\_UT1 med kvartalslekeplass og f\_UT2 og UT skal bygges ut samtidig med bebyggelse i tilgrensende felt, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

Avfallssuganlegg skal være etablert før ferdigattest kan gis for boligene.

Boligene kan ikke tas i bruk før parkering for sykkel og bil er ferdig opparbeidet for det respektive byggetrinn.

## **9.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Samleveger, atkomstveger, avkjørsel, fortau og gang- sykkelveg skal bygges ut samtidig med bebyggelse i tilgrensende boligfeltfelt, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før boligene i boligfeltet tas i bruk.

Offentlig turveg (o\_TV) skal være opparbeidet i henhold til godkjente planer før ny boligbebyggelse kan tas i bruk.

Atkomst for utrykningskjøretøy må være opparbeidet før ny boligbebyggelse kan tas i bruk.

## **9.3 Opparbeidelse av grønnstruktur**

Teknisk plan for bevaring og etablering av vegetasjonsskjerm innenfor hensynssonen i o\_N1 og o\_N2, skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt BK1-BK3, BB1-BB3 og atkomstveg f\_KV1 med tilhørende fortau.

Vegetasjonsskjerm innenfor o\_N1 og o\_N2 skal etableres/sikres før anleggsarbeider starter i felt BK1-BK3, BB1-BB3 og atkomstveg f\_KV2 med tilhørende fortau. Det tillates ikke inngrep i vegetasjonsskjermen, eller bearbeiding av terreng etter at vegetasjonsskjermen er etablert/sikret.

## **9.4 Støy**

Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal nødvendige støyskjermingstiltak for ny bebyggelse innenfor planområdet være etablert.

## **9.5 Infrastruktur**

Vann - og avløpstilknytning for området skal være avklart før første tillatelse gis for ny bebyggelse. Før første utbyggingsfelt kan tas i bruk, må hovedvannledning og bekk være lagt om.

## **9.6 Skolekapasitet og trafiksikker skoleveg**

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet og trafiksikker skoleveg.

Dato og signatur