



Bromstadekra 70, gnr/bnr 13/267 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.3.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 18.5.2017

1.1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 12.6.2015, sist revidert 20.3.2017.

1.2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (B1, B2, B3 og B4)
Energianlegg (o_BE)
Renovasjonsanlegg (f_BRE1)
Uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3, f_BUT4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (f_SKV1, o_SKV)
Gangveg (f_SGG1, f_SGG2, f_SGG3,)
Gang/sykkelveg (o_SGS)
Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3, f_SVG4, o_SVG)
Parkering (f_SPA)

Hensynssoner:

Bevaring kulturmiljø (H570)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utomhusplan

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, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, vegger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, gjerder og støyskjermingstiltak, mm.

2.2 Arealoversikt

Arealoversikt over boligens bruksareal og uteareal skal legges ved byggesøknad.

2.3 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttet felles anlegg for avfallssug dersom utbyggingen omfatter flere enn 50 nye boenheter, i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Løsning for avfallssug skal utarbeides i samråd med Trondheim kommune og godkjennes av kommunen.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Område for boligbebyggelse, B1-B4

3.1.1 Arealbruk

Felt B1-B4 skal brukes til boligbebyggelse.

3.2 Grad av utnytting

% Bebyggt areal % BYA innenfor hvert felt skal ikke overstige:

- B1: 45 %
- B2: 50 %
- B3: 55 %
- B4: 65 %

3.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der det ikke vises byggegrenser på plankartet, sammenfaller byggegrensene med formålsgrenser. Eventuell ny låvebru i felt B2 kan etableres utenfor byggegrense ved samme plassering som dagens låvebru.

3.4 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner på tak kan ha høyde på totalt 1 meter over tak på maksimalt 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner som stikker opp over takflaten skal være inntrukket minimum 1 meter fra gesims.

Innenfor felt B1 og B3 kan bruksarealet til bolig (BRA) i 4. etasje maks. utgjøre 70 % av bruksarealet (BRA) i 3. etasje.

Bebyggelsen i felt B1 og B3 skal ha flate tak. Bebyggelse i felt B2 skal ha saltak med takvinkel på 30°. Minimum 40 % av bebyggelsen i felt B4 skal ha saltak med takvinkel på 30°. Inntil 60 % av bebyggelsen kan ha flate tak.

3.5 Utforming av boligbebyggelse

Bebyggelsen skal utformes med mur og trepanel som hovedmaterialer i fasader. Bebyggelsen skal ha grå takflater.

3.6 Parkeringskjeller

Felles parkeringskjellere kan etableres under felt B1, B2, B3 og B4 og under felles uteoppholdsareal. Parkeringskjellere kan etableres i sammenheng og utenfor byggegrensene, men skal ved etablering utenfor byggegrense i sin helhet legges under terreng.

3.7 Energianlegg (o_BE)

Området o_BE skal avsettes til nettstasjon for planområdet.

3.8 Uteoppholdsareal, f_BUT1 – f_BUT4

f_BUT1 - f_BUT3 skal opparbeides som leke- og oppholdsareal, og være felles for alle boliger innenfor planområdet. BUT3 skal ha en terrenghøyde på maks kote 60,0. f_BUT4 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet og for Bromstadekra 66A og 66B.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg, gangveg og gang- og sykkelveg

Felles veg f_SKV1, felles gangveg f_SGG2 og f_GG3 er felles for alle boliger innenfor planområdet. Gangveg f_SGG1 skal være felles gangveg for alle boliger innenfor planområdet, for eiendommen gnr/bnr. 13/1 og for senere eventuelle fradelte tomter fra denne. o_SGS er offentlig gang- og sykkelveg. O_SVG er offentlig kjøreveg.

Kjøreveger, fortau og gangveger skal opparbeides med bredder som vist på plankart.

4.2 Annen veggrunn, grøntareal

Annen veggrunn f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3 og f_SVG4 og o_SVG skal nyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter, murer og gjerder, og er felles for alle boliger innenfor planområdet. Det tillates etablert støyskjerm mot Bromstadvegen med maksimum høyde på 2,5 m fra terreng i felt f_SVG1.

4.3 Parkeringsplasser

Innenfor område f_SPA skal det opparbeides parkering felles for alle boliger innenfor planområdet. Det skal etableres minst en HC-parkeringsplass innenfor f_SPA.

5 HENSYNSZONE– BEVARING AV KULTURMILJØ

Hensikten med hensynssonen er å sikre bevaring av eksisterende grisehus (gammel mur) i felt B2 og det karakteristiske firkanttunet som avgrenses av låve og eksisterende våningshus og grisehus. Eksisterende trerekke innenfor hensynssonen skal bevares. Ved skade eller elde skal trærne erstattes med nye trær av samme type i samråd med kommunen. Eksisterende mur i grisehuset skal bevares, men kan integreres i ombygging til boligbebyggelse.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

6 MILJØHENSYN

6.1 Anleggsfase

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

6.2 Vegtrafikkstøy

6.2.1 Støynivå

Nye boliger innenfor planområdet kan etableres med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade.

Alle boliger som ligger i gul eller rød støysone skal være gjennomgående boliger med en stille side. Uterom skal opparbeides på stille side. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom i boliger i rød og gul støysone skal vende mot stille side.

6.2.2 Uteareal

Det skal etableres felles utearealer, i samsvar med kommunens uteromsnorm. Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet, skal ha L_{den} mindre enn 55 dB.

6.3 Støyskjerming

Det må etableres lokale støyskjermer i forlengelse av bygg i felt B1 for støyskjerming av private utearealer. Eksakt plassering av støyskjerming avklares i byggesøknad. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for støyskjerming, både i fasader og for utearealer for boliger.

7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Den geotekniske rapporten skal også inneholde en vurdering av sikker byggegrunn i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3.

7.2 Vann og avløp

Før godkjenning av rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

7.3 Samtidig opparbeidelse av fellesarealer

7.3.1 Samferdselsanlegg

Teknisk plangodkjenning av byggeplan for kjøreveg og fortau skal foreligge før tiltak gjennomføres. Samferdselsanlegg ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

Samferdselsanlegg som må opparbeides:	Før det kan gis ferdigattest for:
Gangveg (f_SGG1, f_SGG2, f_SGG3) Gang- og sykkelveg (o_SGS) Kjøreveg (f_SKV1, o_SKV) Parkering (f_SPA)	B1, B2, B3, B4
Gangveg f_SGG1 (gammel atkomstveg)	B1, B2 og B4

7.3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

Uteoppholdsareal som må opparbeides:	Før det kan gis brukstillatelse for:
f_BUT1	B1 og B2
f_BUT2	B1 og B3
f_BUT3	B2, B3 og B4
f_BUT4	B1

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).