



## **Brudalsvegen 1B og 1C, detaljregulering Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.4.2017

Dato for godkjenning av bystyret: 26.4.2017

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Øystein Thommesen AS, datert 5.7.2016, sist revidert 18.4.2017.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området regulerestil:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (f\_R)
- Energianlegg (o\_E)

Samferdselsanlegg og tekniskinfrastruktur

- Kjøreveg (f\_KV)
- Fortau (f\_F/o\_F)
- Annen veggrunn – grøntareal (f\_AVG/o\_AVG)
- Kollektivholdeplass (o\_KH)

Grønnstruktur

- Turveg (o\_T)

### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIGBEBYGGELSE**

#### **3.1 Boligbebyggelse B**

##### **3.1.1 Arealbruk**

I felt B kan det etableres boliger med tilhørende anlegg.

##### **3.1.2 Grad av utnytting**

Samlet maksimal bruksareal BRA er påført plankartet. Areal under terreng skal ikke regnes med i BRA. Antall boenheter innen planområdet skal være minimum 45.

##### **3.1.3 Byggehøyde**

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som vist i plankartet. Heiser og teknisk anlegg tillates bygd inntil 1,5 meter over angitte kotehøyder, men skal i sum ikke overstige 10 % av det totale takarealet for den enkelte bygning.

Det tillates private takterrasser på den midterste av de tre blokkene, med transparent kantsikring med høyde inntil 1,4 m over regulert tillatt kotehøyde.

### 3.1.4 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Bebyggelsen over grunnen skal deles i tre frittstående bygningsvolum. Rømningstrapper, støttemurer og teknisk anlegg til parkeringskjeller tillates bygd utenfor byggegrensen. Ovenstående unntak tillates likevel ikke innenfor 30 meter fra Dovrebanens midtlinje.

Det tillates støyskjerm mot Dovrebanen med plassering som vist i plankartet. Det kan oppføres boder i kombinasjon med støyskjermen på den siden som vender bort fra Dovrebanen. Støyskjermer og boder skal ha maksimal høyde/gesims på kote 143 moh.

Det tillates at veranda overskrider byggegrensen mot Søbstadvegen med inntil 2,5 m.

### 3.1.5 Boligsammensetning

Minimum 25 % av leilighetene skal være 3-4-roms, maksimum 30 % kan være 2-roms, og maksimum 10 % kan være 1-roms.

### 3.1.6 Uteareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig eller per boenhet.

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal være adkomst til lekeplass maksimum 75 meter fra hovedinngangsdør for alle boliger. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldersgrupper.

Det skal etableres en intern gangveg sørvest i planområdet, som sikrer snarvei fra boliger og felles uterom til Søbstadvegen.

Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.

### 3.1.7 Støy for bolig

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha tilgang til uterom på stille side (<55dB veg/ <58 dB jernbane)
- Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under Lden 55dB.
- Det tillates boenheter med fasade i gul støysone (55dB – 65dB veg, 58-68dB jernbane), dersom boenheten har minst ett rom for varig opphold på stille side.
- Det skal etableres tett rekkverk med høyde 1,2 meter på balkonger mot Søbstadvegen.

### 3.1.8 Parkering

Det skal avsettes minimum 1,2 parkeringsplass for bil per 70 m<sup>2</sup> BRA boligareal eller boenhet. Det tillates maksimalt 10 parkeringsplasser på terreng. Det skal settes av plass for minimum to sykler per boenhet. Minimum en sykkelplass per boenhet skal være under tak. P-kjelleren skal dimensjoneres for å tåle minimum 50 cm jordoverdekning.

### 3.1.9 Adkomst

Felt B skal ha adkomst som vist i plankartet.

## 3.2 Renovasjonsanlegg f\_R

Arealet skal benyttes til avfallshåndtering, og skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

### 3.3 Energianlegg

Arealet skal brukes til nettstasjon.

### 3.4 Snøopplag og vedlikehold

Det tillates etablert skråning for o\_AVG1 inntil 1 meter inn på felt B.

Innen to meter fra o\_F2 og o\_KH må det ikke etableres gjerder eller andre tiltak som kan hindre opplag av snø.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISKINFRASTRUKTUR

### 4.1 Offentlige samferdselsanlegg

o\_F1 og o\_F2 skal være offentlig, og skal etableres som vist på plankartet.

o\_KH skal være offentlig og kan benyttes som kollektivholdeplass.

o\_AVG1 skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet. Det tillates etablert støttemur.

O\_AVG2 skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet.

### 4.2 Øvrige samferdselsanlegg

f\_KV1 skal være felles adkomst for planområdet og eiendommene gnr/bnr 315/296, 315/423, 315/237, 315/6, 315/519, .

f\_KV2 skal være felles adkomst for eiendommene gnr/bnr 315/423, 315/237, 315/6, 315/519, .

f\_F skal være felles for boligene i planområdet og skal etableres som vist på plankartet.

f\_AVG skal være felles for boligene i planområdet og skal etableres som vist på plankartet.

## §5 GRØNNSTRUKTUR o\_T

### 5.1 Offentlig turveg o\_T

o\_T skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet, med bredde på minimum 2,5 meter. Turvegen skal utstyres med belysning, og håndløpere, benker o.l. for hvile. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen

## § 6 HENSYNSSONE

### 6.1 Sikringsone

I frisisone skal det være friskt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegger.

## §7 BESTEMMELSESONRÅDER

### 7.1 Midlertidig anlegg- og riggområde

I anleggsperioden for veg kan område #2 benyttes til mellomlagring av overflatedekke og nødvendige arbeider knyttet til vegutbedring. Etter at veganlegget står ferdig skal området ryddes og settes i stand slik det var før anleggsperioden.

## **§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **8.1 Utomhusplan**

Ved søknad om tiltak skal det følge med detaljert utomhusplan som viser utforming av hele planområdet samlet. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, forstøtningsmurer, gangforbindelser, beplantning, belysning, parkering på terreng, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeområder, adkomst for utrykningskjøretøy, samt hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivare tatt.

### **8.2 Avfallsløsning**

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

### **8.3 Tekniske planer**

Tekniske planer for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for byggetiltak innen planområdet. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann, samt geometrisk utforming og frisktsoner ved avkjørselen til f\_KV. Før godkjenning av rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann og avløp.

### **8.4 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering skal være utført før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak som berører grunnen. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **8.5 Krav til bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. 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 miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfreds stilles.

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret.

## **§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **9.1 Skolekapasitet**

Tillatelse til tiltak for boligbygging kan ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

### **9.2 Avfallsløsning**

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal avfallsløsning være ferdigstilt.

### **9.3 Støy**

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal nødvendige støyskjermingstiltak være ferdigstilt.

### **9.4 Sikkerhetsgjerde mot Dovrebanen**

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal jernbanen være sikret med gjerde min. 1,8 meter høyt. Regulert støyskjermer kan erstattes sikkerhetsgjerde.

### **9.5 Uterom**

Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal felles uterom være ferdig opparbeidet i henhold

til godkjent utomhusplan. Adkomst for utrykningskjøretøy skal være ferdig opparbeidet før ny boligbebyggelse tas i bruk.

#### **9.6 Samferdselsanlegg**

Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal Brudalsvegen stenges som vist på plankartet og fortau o\_F1, f\_F og kjøreveg f\_KV1 være ferdig opparbeidet.

#### **9.7 Parkering**

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal parkering for boligene være ferdigstilt.

#### **9.8 Offentlig turvei**

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal offentlig turveg være ferdigstilt.

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