



## **Egganvegen 1 og 3, detaljregulering Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.4.2017  
Dato for godkjenning av bystyret: 18.5.2017

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunnen og under grunnen merket Norconsult Solem Arkitektur, datert 1.2.2016, senest endret 18.4.2017.

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

#### **Området reguleres til:**

##### *Bebyggelse og anlegg*

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse  
Renovasjonsanlegg

##### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Kjøreveg  
Fortau  
Parkeringshus/ -anlegg

##### *Hensynssoner*

Sikringsone - frisiktsone

### **§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER**

#### **§ 3.1 Utomhusplan**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500 evt. 1:200. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, møblering, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig / universell utforming er ivarettatt. Utomhusplanen skal også omfatte hekk eller annen avgrensning mot naboeiendommene. Forhold knyttet til dreneringsbehov av "Bergsdammen" (et oppkomme i overgangen mellom planområdet og Granhaugan 6) skal redegjøres for, sammen med en vurdering av og hvilken vegetasjon og hvilke trær som skal beholdes i denne delen av planområdet.

#### **§ 3.2 Støy**

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3 skal gjelde for planen. Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene (men ikke over rød støysone), under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter skal ha en stille side.
- Minst ett støyfølsom rom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2012.

### § 3.3 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om igangsettelsestillatelse.

### § 3.4 Fotodokumentasjon ved riving

Bygninger som skal rives, må fotodokumenteres før riving.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Boligbebyggelse

#### § 4.1.1 Arealbruk

Felt B skal brukes til boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.

#### § 4.1.2 Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Balkonger, terrasser, utvendige trapper, parkeringsanlegg og nedkjøring til parkeringsanlegg tillates plassert utenfor viste byggegrenser, med unntak av byggegrense mot sør. Utkragede balkonger med takoverbygg tillates inntil 1,5 meter ut over byggegrense mot Eggenvegen.

#### § 4.1.3 Bebyggelsens høyde

Tillatt byggehøyde for boligbebyggelsen skal ikke overstige maksimum byggehøyder vist i plankartet. Trapp- og heishus tillates 0,75 meter høyere enn maks byggehøyde.

Øverste etasje skal utgjøre maksimum 75 % av det bebygde arealet (BYA) til den enkelte boligblokk. Mot Eggenvegen skal fasaden i øverste etasje være tilbaketrukket minimum 1,2 meter. Takterrasser tillates foran inntrukne etasjer, men ikke på øverste tak. Bebyggelsen skal ha tredje etasje minimum 2 meter tilbaketrukket i kortendene. I tredje etasje skal balkonger og terrasser ikke stikke utenfor ytterste bygningsliv formet av etasjen under.

#### § 4.1.4 Grad av utnytting

Innenfor felt B skal det etableres minimum 21 og maksimum 25 boenheter.

Grad av utnytting innenfor arealet avsatt til boligbebyggelse skal ikke overstige 2.200 m<sup>2</sup> BRA. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

### § 4.2 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boligene skal være minimum 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

### § 4.3 Renovasjonsanlegg

Bebyggelsen skal ha nedgravde containere for restavfall og papp/papir som avfallsløsning.

Konteinere skal plasseres på område merket f\_ RA1-2.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 5.1 Kjøreveg og fortau**

Vegareal o\_ KV og fortau o\_ SF1-2 skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

Vegareal f\_ KV skal være felles adkomst for gnr/bnr 323/130 og gnr/bnr 323/165.

### **§ 5.2 Adkomst og parkering**

Planområdet skal ha adkomst som vist med piler på plankartet. Adkomst til parkeringskjeller skal være fra Egganvegen.

### **§ 5.3 Sykkelparkering**

Det skal anlegges minimum to parkeringsplasser for sykkel per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet. Minimum en sykkelplass per boenhet skal være under tak.

### **§ 5.4 Bilparkering**

Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet. Bilparkering plasseres i parkeringskjeller, men det tillates inntil fem biloppstillingsplasser på bakkeplan i planområdet. Det skal settes av minimum to parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

## **§ 6 HENSYNSSONE**

### **§ 6.1 Frisiktssone**

Innen hensynssone for frisikt (H140), må det ikke etableres faste installasjoner som hindrer fri sikt mellom 0,5 og 2,8 meter over fortausflata.

## **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 7.1 Utomhusplan**

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før byggetiltak kan igangsettes.

### **§ 7.2 Krav til anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet 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, legges til grunn.

### **§ 7.3 Renovasjon, vann- og avløpsplan**

Før igangsettingssøknad kan godkjennes, så skal det foreligge godkjent teknisk planer for

renovasjonsløsning, vann og avløp. Planene skal godkjennes av Trondheim kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området.

Plan for vann- og avløp skal vise behov for omlegging av eksisterende ledninger samt behov for valg og plassering av fordrøyningsløsning. Overvann skal håndteres lokalt og det skal redegjøres for alt overvann i planen.

#### **§ 7.4 Geotekniske forhold**

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

#### **§ 8.1 Ferdigstillelse av uteareal**

Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boligene kan tas i bruk, eller senest innen 1. juli i påfølgende vekstsesong.

#### **§ 8.2 Skolekapasitet**

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

#### **§ 8.3 Etablering av tekniske anlegg**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder felles adkomstveg, felles avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

#### **§ 8.4 Parkering**

Parkering på bakkenivå og i parkeringskjeller tilhørende hver blokk skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene i tilhørende blokk.

#### **§ 8.5 Samferdselsareal**

Offentlig fortau o\_SF2 skal være opparbeidet som vist på plankartet, før ny bebyggelse innen området B tillates tatt i bruk.

Dato og signatur