



## **Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89, detaljregulering Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 7.10.2016

Dato for godkjenning av bystyret: 8.12.2016

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult Solem Arkitektur, datert 18.11.2015, senest endret 5.10.2016.

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

#### **Området reguleres til:**

##### *Bebyggelse og anlegg*

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg

##### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsanlegg (plankart under grunnen)

##### *Hensynssoner*

- Sikringssone - frisikt

### **§ 3 FELLES BESTEMMELSER**

#### **§ 3.1. Utomhusplan**

Med søknad om tiltak innenfor felt B1 skal det foreligge detaljert og kotesatt plan for dette feltet, samt gangsti over felt B2. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, møblering, veger, stier, stigningsforhold, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser og uteoppholdsareal for små og større barn, plass til snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

### § 3.2 Støy

Lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2012, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, og i NS 8175 klasse C.

### § 3.3 Universell utforming

Adkomstveger, interne gangveger og renovasjonsanlegg, samt adkomst til disse, skal opparbeides i henhold til prinsippene om universell utforming.

### § 3.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Boligbebyggelse

#### § 4.1-1 Arealbruk

Feltene B1 og B2 skal brukes til boligbebyggelse. I felt B1 skal det etableres blokkbebyggelse. I felt B2 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse.

#### § 4.1-2 Grad av utnytting

Innenfor B1 og B2 skal det samlet etableres minimum 24 boenheter.

Samlet bruksareal innenfor felt B1 skal ikke overstige 4.000 m<sup>2</sup> BRA. Innenfor felt B2 skal samlet bruksareal ikke overstige 400 m<sup>2</sup> BRA. Parkeringskjeller og tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.

#### § 4.1-3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Byggegrensen har 4,5 meters avstand fra tomtegrensen mot nordøst og en meters avstand fra tomtegrensen mot sørvest. Terrasser på terreng tillates inntil en meter utover viste byggegrenser. Rampe til parkeringskjeller tillates utenfor viste byggegrenser. Parkeringskjeller skal være helt eller delvis nedgravd.

#### § 4.1-4 Høyde på bebyggelse

Maksimum byggehøyde er angitt i plankartet.

Blokkbebyggelsen i felt B1 skal ha tredje og fjerde etasje tilbaketrukket minimum 5,0 meter fra fasaden mot nordøst. For den sørøstligste blokken skal fjerde etasje være ytterligere 3,75 meter tilbaketrukket fra nordøst.

Eneboligene skal ha tredje etasje tilbaketrukket 3,0 meter fra byggegrense i nordvest mot B1.

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Oppbygg tillates maksimalt 1,5 meter over regulert byggehøyde og skal være tilbaketrukket minst 2 meter fra takflatens kortsida. Maksimum 15 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

#### § 4.1-5 Utforming av bebyggelse

I felt B1 skal terreng og bygningsmasse utformes slik at utrykningskjøretøy og andre nyttekjøretøy har tilgjengelighet langs planområdet grense mot nordøst.

Innenfor hvert felt skal bebyggelsen ha samme takform og takvinkel, og ha enhetlig bruk av materialer og farger. Boder m.v. kan ha avvikende takvinkel fra boligbygningene, men må være tilpasset disse.

Ved svalgangsløsning skal trapp og heis plasseres på midten av byggets langside. Trapp og heis kan sideforskyves 0,5 meter utenfor viste byggegrense, parallelt med byggets langside.

#### *§ 4.1-6 Tetthet og boligsammensetning*

Området skal ha en variert boligsammensetning. Minst 40 % av leilighetene i hvert boligbygg i felt B1 skal være større enn 80 m<sup>2</sup>. Maksimum 40 % av leilighetene kan være mindre enn 50 m<sup>2</sup>.

#### *§ 4.1-7 Bestemmelser om uterom*

Det skal være minimum 50 m<sup>2</sup> uterom er 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

#### *§ 4.1-8 Tilgjengelige boenheter*

Felt B1 – Alle leiligheter over 50 m<sup>2</sup> skal være tilgjengelige boenheter. 50 % av leiligheter under 50 m<sup>2</sup> skal være tilgjengelige boenheter. Tilgjengelige boenheter skal ha universelt utformet adkomst til parkerings- og uteoppholdsareal.

Felt B2 – Minst 30 % av boenhetene skal være tilgjengelig bolig med alle funksjoner på inngangsplanet. Ved to boenheter skal minst en av dem være tilgjengelig bolig.

### **§ 4.2 Renovasjonsanlegg**

Boligene i B1 skal ha nedgravde containere for restavfall og papp / papir. Boligene i felt B2 kan ha småbeholdere på hjul. f\_RA skal være felles for boligene innenfor planområdet.

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

### **§ 5.1 Veg og fortau**

Vegareal f\_KV1 og fortau f\_FT skal være felles for felt B1, B2 og gnr/ bnr 48/53 og 48/96.

Vegareal f\_KV2 med tilknyttende annen veggrunn skal være felles for følgende gnr/ bnr.: 48/8, 48/96, 48/26, 48/99, 48/25, 48/185, 48/186, 48/12, 48/7, 48/95, 48/53, 48/29, 48/91 og 48/94.

Gang- og sykkelveg o\_GS og tilknyttende annen veggrunn skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plangodkjenning.

Det skal anlegges fortau som vist på plankartet.

### **§ 5.2 Adkomst**

Planområdet skal ha adkomst som vist med piler på plankartet. Felt B1 skal ha adkomst fra Gamle Jonsvannsveien. Felt B2 skal ha adkomst fra f\_KV2. Endelig plassering av avkjørsler skal vises i utomhusplan.

### **§ 5.3 Sykkelparkering**

Det skal anlegges minimum to parkeringsplasser for sykkel per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet. For leiligheter over 80 m<sup>2</sup> skal det anlegges minimum tre sykkelparkingsplasser.

#### **§ 5.4 Bilparkering**

Felt B1 – Det skal anlegges 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet. Bilparkering for felt B1 tillates kun i parkeringskjeller. To gjesteparkingsplasser kan anlegges på terreng. Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Heis skal nå parkeringskjeller.

Felt B2 – Det skal anlegges 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet.

#### **§ 5.5 Veger og stier internt i felt B1 og B2**

Utrykningskjøretøy og andre nyttekjøretøy skal ha tilgjengelighet på kjørbare gangveg langs felt B1s grense mot nordøst. Vegen må ha minimum 3,5 meter bred kjørbare flate med fast dekke og i tillegg et areal med minst 1 meters bredde til snøopplag.

Det skal etableres en gangsti f\_GV2 med minimum 1,5 meter bredde gjennom felt B2 for forbindelse mellom felt B1 og f\_KV2. Endelig utforming av gangstien skal fastsettes i utomhusplan.

Felt f\_GV1 og f\_GV2 skal være felles for B1 og B2.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

#### **§ 6.1 Sikringszone - frisikt**

Innenfor de viste frisiktssonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

### **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### **§ 7.1 Anleggsperioden**

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

#### **§ 7.2 Vann- og avløpsplan**

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av fagkyndig i Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Dersom avstand mellom kommunalt ledningsnett og ny bygning er mindre enn 4,0 meter skal bygningskonstruksjonen gå like dypt som fundament ledninger. Dersom avstanden er mindre enn 2,0 meter skal ledningen legges om.

### **§ 7.3 Geotekniske forhold**

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **§ 8.1 Uteoppholdsareal**

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen. Boligene kan ikke tas i bruk før leke- og oppholdsarealer for det respektive byggetrinn og fellesareal inkludert gangveier og gangstier er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

### **§ 8.2 Samferdselsareal**

Felles kjøreveg f\_KV1 og felles fortau f\_FT og tilknyttende offentlig gang- og sykkelveg o\_GS og annen veggrunn o\_AVT skal være opparbeidet før bebyggelsen i felt B1 tillates tatt i bruk. Det må foreligge teknisk plangodkjenning av offentlig samferdselsareal (o\_GS og o\_AVT) før igangsettingstillatelse kan gis.

Det skal opparbeides fotgjengerfelt over Gamle Jonsvannsveien ved f\_KV1 før bebyggelsen i felt B1 tillates tatt i bruk.

Offentlig gang- og sykkelveg o\_GS og tilhørende annen veggrunn o\_AVT ved innkjøring til f\_KV2 skal være opparbeidet før bebyggelsen i felt B2 tillates tatt i bruk.

### **§ 8.3 Skolekapasitet**

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

### **§ 8.4 Etablering av tekniske anlegg**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til teknisk plangodkjenning, skal være etablert før boligene kan tas i bruk.

### **§ 8.5 Parkering**

Boligene i felt B1 kan ikke tas i bruk før parkering i parkeringskjeller for sykkel og bil er ferdig opparbeidet for det respektive byggetrinn.

Dato og signatur