



Industriveien 1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 6.2.2017
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 26.4.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II AS, datert 29.4.2016, senest endret 6.2.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende arealformål, iht. pbl § 12-5, med feltangivelser som vist på plankartet:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Garasjeanlegg for boliger (1119)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- kjøreveg (2011)
- fortau (2012)
- sykkelveg-/felt (2017)
- annen veggrunn - grøntareal (2019)
- annen veggrunn – tekniske anlegg (2018))

§ 12-7, bestemmelser:

- # 1 Bestemmelsesområde, vekstlag, gangveg
- # 2 og 3 Bestemmelsesområde, område for avfallhåndtering
- # 4 Bestemmelsesområde, portrom
- # 5 Bestemmelsesområde, boareal i sokkel

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Garasjeanlegg for boliger, felt GB

Felt GB skal brukes til garasjeanlegg for boliger. Boder til boligene i felt B kan etableres i formålet, det samme kan tekniske rom og annet kjellerareal.

§ 3.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, felt B

Felt B skal brukes til boligbebyggelse.

§ 3.2 Fellesbestemmelser for boliger og garasjeanlegg

Adkomst

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil på plankartet. Det tillates sideforskyvning med inntil 10m.

Adkomst fra Industriveien til gnr 316/ bnr 628 skal etableres via planområdet i nord slik plankartet viser.

Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 10 boliger per dekar innenfor planområdet.

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 13 000 m².

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart.

Utkragede balkonger, karnapper og terrasser tillates ut til formålsgrense i sør, langs f_Fortau.

Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene vist på plankartet. Trappehus, heis og tekniske installasjoner tillates inntil 2m over regulert høyde, med areal inntil 10% av bygningens bebygde areal BYA og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims.

Det tillates lokale støyskjermer mellom byggene. Alle støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Fasadeutforming skal ha fysisk inndeling med fargebruk, variasjon i detaljering og materialbruk som bidrar til å redusere (ev. horisontal) monotoni.

Bygg A og B (plassering som vist under tegnforklaring i plankartet) skal ha adkomst via trapperom/heis innenfor hovedbygningens volumet, ikke fra svalgang.

Det skal ikke være svalganger på fasade mot offentlig veg. Svalgangslengde skal aldri overskride 2/3 av bygningens kroppens lengde. Ved svalgangsløsning tillates passering av maksimum fire leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig i samme etasje.

Boligsammensetning

Minst 30 % av boenhetene innenfor planområdet skal være 3-roms eller større, minst 5% skal være 4-roms eller større. Maks 10% av boenhetene skal være 1-roms.

Bilparkering

Det skal etableres 0,8 parkeringsplasser per 70m² BRA eller per boenhet i parkeringskjeller. Det skal være minst 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Minst 10 av plassene skal avsettes til gjesteparkingsplasser. Disse skal plasseres nærmest innkjøringen.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkingsplasser per 70m² BRA eller per boenhet. Minst halvparten av sykkelparkingsplassene skal være under tak. Det skal etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemulighet.

Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet med følgende presiseringer:

Alle boenheter skal ha tilgang til uterom på stille side (<55dBA).

Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.

Boenheter mot rød støysone (65 dB – 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Alle boenhetene skal være gjennomgående. I bygg A skal boenhetene minimum være tosidige. Minst halvparten av rom for varig opphold, hvorav minst ett soverom, skal vende mot stille side.

For boenheter mot gul eller rød støysone skal tilfredsstillende innvendig støynivå og solskjerming oppnås gjennom fasadetiltak og balansert ventilasjon.

Stille side kan etableres ved hjelp av utvendig skjerm, absorberer mv, men ikke ved fullstendig innglasset balkong.

Støyrapport skal følge søknad om tiltak.

Uterom for boliger

Det skal etableres minimum 50m² uterom per 100m² BRA boligformål eller per boenhet.

Arealer som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under Lden 55 dB.

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Adkomst til lekeplass skal være maksimum 75 meter fra hovedinngangsdør for alle boliger. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper.

Fjernvarme

Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Avfall

Det skal etableres mobilt avfallssug for husholdningsavfall. Nedkastpunkter skal etableres maksimum 50m fra hovedinnganger.

Overvann

Overvann skal fordrøyes på egen tomt før det slippes inn på offentlig ledningsnett. Det skal etableres ny trasé for flomveg over tomta, langs felles kjøreveg f_KV02.

Snøopplag

Inntil to meter fra o_fortau01 kan det ikke etableres gjerder eller andre tiltak som kan hindre opplag av snø.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Offentlige samferdselsanlegg

o_Fortau01 og o_Fortau02 skal være offentlig, og skal etableres som vist på plankartet.

o_SV01 skal være offentlig, og skal etableres som vist på plankartet.

o_AVG skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet.

o_AVT skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet. Det tillates etablert støttemur.

§ 4.2 Øvrige samferdselsanlegg

f_KV01 skal være felles adkomst for planområdet og eiendommene gnr/bnr 316/447 og 316/439.

f_KV02 skal være felles adkomst for planområdet og eiendommen gnr/bnr 316/439.

f_KV03 skal være felles for boligene i planområdet.

f_Fortau03 skal være felles for boligene i planområdet og etableres som vist på plankartet.

§ 5 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1

Minimum 500m² innenfor bestemmelsesområde #1 skal ha vekstlag med minimumsdybde 80 cm og opparbeides slik at planting av store trær er mulig.

Garasjekjeller skal ikke ha eksponert fasade mot utearealet.

Det skal etableres gangveg gjennom bestemmelsesområde #1 fra f_Fortau03 i sør til o_Fortau01 i nord og o_Fortau02 i vest. Gangvegen skal ha minimum bredde 3,0 m.

Det tillates hageboder, sykkelkur, veksthus, paviljonger og liknende med maks høyde 3,5 meter over terreng og samlet areal maks 150m² BYA innenfor bestemmelsesområdet.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2 og 3

I bestemmelsesområde #2 og #3 skal det etableres avfallsløsning for fraksjoner som ikke håndteres av avfallsuganlegget.

Det skal etableres én biloppstillingsplass i hvert område for varelevering, taxi mv.

§5.3 Bestemmelsesområde #4

Det skal etableres minst ett portrom (dvs overbygget åpning i bebyggelsen) i bestemmelsesområde #4. Åpningen skal være minimum 3 meter bred og 3 meter høy.

§5.4 Bestemmelsesområde #5

I bestemmelsesområde #5, dvs i sokkel under bygg E mot Sivert Thonstads vei, tillates boareal tilhørende boenheter i 1.etasje. Soverom i sokkel tillates ikke.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 Uterom

Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal felles uterom være ferdig opparbeidet for det aktuelle byggetrinn i henhold til godkjent utomhusplan.

6.2 Avfallsløsning

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal avfallsløsning være ferdigstilt. Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 60 boenheter før mobilt avfallssug er etablert og satt i drift.

6.3 Parkering

Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal parkering for det aktuelle byggetrinn være ferdigstilt.

6.4 Støy

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

6.5 Skolekapasitet

Tiltak for boligbygging kan ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

6.6 Samferdselsanlegg

Fortau, sykkelveier og annet vegareal tillates ferdigstilt parallelt med tilliggende byggetrinn:

6.6.1 Før det gis brukstillatelse til bygg C og D skal f_Fortau03 være etablert.

6.6.2 Før det gis brukstillatelse til boliger i bygg D og E skal gangveg fra f_Fortau03 til o_Fortau02 være etablert.

6.6.3 Før det gis brukstillatelse for bygg A og B skal o_SV01 og o_Fortau01 langs Industriveien fram til Sivert Thonstadsvei 5 (gnr 316/ bnr 242) skal være etablert.

6.6.4 Før det gis brukstillatelse for boliger i bygg D og E, skal det i grensen mellom felt B og felt o_AVT etableres en spunt eller annen teknisk løsning som forbereder for senere utgraving og etablering av støttemur langs Sivert Thonstads vei.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge detaljert utomhusplan for det aktuelle byggetrinn i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, koter og stigningsforhold, leke- og uteoppholdsarealer, gang- og kjørearealer, parkering, materialbruk, belysning, beplantning, murer, rekkverk, støyskjermingstiltak, møblering, avfallsløsning etc.

Geotekniske forhold

Før igangsettingstillatelse gis, skal geoteknisk prosjektering for det aktuelle byggetrinn være ferdig. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden

Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot fare og ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for anleggets utstrekning, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, universell utforming, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

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, tilfredsstilles.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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

§ 7.2 Vilkår om godkjente planer

Forurenset grunn

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i grunnen, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, for det aktuelle byggetrinn. Alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

Detaljplan for samferdselsanlegg

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge detaljplan for alle samferdselsanlegg innen planen godkjent av Trondheim kommune. Planen skal vise bl.a. veggeometri, frisikt ved avkjørsler, koter og stigningsforhold, materialbruk, belysning, beplantning, rekkverk og annet utstyr.

Detaljplaner for teknisk infrastruktur

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge tekniske detaljplaner for vann- og avløp, herunder fordrøyning og flomveg, samt for avfallsløsning/ renovasjonsanlegg for det aktuelle byggetrinn godkjent av Trondheim kommune.

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