



Nordre Hallsetveg 99, 103 og 105, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.12.2016
Dato for godkjenning av bystyret : 14.3.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på grunnen og under grunnen på plankart merket Norconsult Solem Arkitektur, datert 12.3.2016, sist endret 12.12.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse B1 og B2 (1111)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse og rekkehus B3 (1113)

Garasjeanlegg for boligbebyggelse f_G (1119)

Renovasjonsanlegg f_RA (1550)

Uteoppholdsareal f_UT (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg o_KV og F_KV (2011)

Fortau o_FT1 og o_FT2 (2012)

Hensynsoner

Sikringsone – frisiktsone H140 (140)

Bevaring kulturmiljø H570 (570)

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIGBEBYGGELSE

3.1 Arealbruk

Områdene B1-B3 skal brukes til boligbebyggelse. Innen B1 og B2 skal det være frittliggende småhusbebyggelse mens det innen B3 skal være småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for boligbebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle byggeområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, trapper, dekke over garasjeanlegg, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, adkomst, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser, oppholdsareal og støyskjermingstiltak.

3.3 Utforming og plassering

3.3.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

3.3.2 Bolighus innen B1 (Engstua), skal bevares i planen. Det tillates ikke endringer i husets form og utseende, uten godkjenning fra Trondheim kommune. Boder skal tilpasses bolighusets form, materialbruk og farge.

3.3.3 Innen område B3 kan trapper på bakkeplan parkeringskjeller og ramper til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser. Balkonger og takoverbygg kan tillates utkraget inntil 1,0 meter over viste byggegrenser mot Nordre Hallsetveg.

Mot f_UT tillates balkonger, terrasser og takoverbygg utkraget inntil 2,0 meter over viste byggegrenser.

3.3.4 Bebyggelsens totale byggehøyde skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

3.3.5 I området B2 og B3 tillates flatt tak og med takoppbygg for tekniske rom, trapp og heismaskinrom med maksimal høyde 2,0 meter over gesims og med et areal på maksimalt 10 % av takflaten. Takoppbygg innenfor B3 skal plasseres minst 2,5 m fra takkant (fasadelivet), og kan ikke øke skyggevekning på nabotomter utover selve hovedbygningene.

3.3.6 På deler av taket av 3 etasjes bygningsdeler innenfor B3 tillates takterrasser med transparent rekkverk med maksimum høyde 1,2 meter, målt fra takoverflate. Rekkverk skal være gjennomsiktig.

3.3.7 Bebyggelsen skal deles opp nært midten av fasaden mot Nordre Hallsetveg med minst 6,0 m mellomrom.

3.4 Bokvalitet og leilighets sammensetting

3.4.1 Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

3.4.2 Leilighetene skal være gjennomlyste.

3.4.3 Leiligheter skal ha atkomst via innvendige trapperom eller direkte fra bakkeplan, og være gjennomgående.

3.4.4 Hver boenhet skal ha tilgang til uteoppholdsareal i samsvar med gjeldende bestemmelser for Trondheim kommune fastsatt i kommuneplanens arealdel. Dersom krav til uteoppholdsareal fastsettes ut fra bruksareal på nye bygninger, skal arealet i parkeringskjeller ikke medregnes.

3.4.5 Området skal ha en variert boligsammensetning og maksimum 25 % av boligene innenfor planområdet skal være 1- og 2-roms leiligheter og minimum 20 % av boligene skal være 4-roms eller større.

3.5 Grad av utnyttning

3.5.1 Innenfor området boligbebyggelse – blokkbebyggelse skal det etableres minimum 31 boenheter.

Maksimal grad av utnyttning innen hvert område skal ikke overstige følgende:

B1: BYA 50 %

B2: BYA 30 %

B3: BRA 3300 m²

Imaginære plan og parkeringskjeller med boder og teknisk anlegg skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

3.5.2 Ved trinnvis utbygging skal det saman med søknad om tiltak følgje oversikt over forventa vidare utnyttelse av planområdet.

3.6 Universell utforming

Tilgjengelige boenheter skal ha universelt utformet adkomst til parkering, til felles uteoppholdsareal og til felles renovasjonsanlegg.

3.7 Atkomst og parkering

3.7.1 Eiendommene skal ha atkomst til Nordre Hallsetveg. Det skal være kjørbart atkomst til B1 fra f_KV.

3.7.2 Det skal etableres parkering på egen tomt med maksimum 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 2,5 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet, hvorav minst halvparten skal plasseres innendørs.

3.7.3 Parkeringsbehovet for beboerne i B1 og B3 skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el- infrastruktur, slik at det lett kan etableres ladestasjon for elbil.

3.8 Støy

Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2012, tabell 3, retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Det tillates boenheter med fasade i gul støysone (55-65) dBA), dersom boenheten har en stille side og er gjennomgående med soverom på stille side. Alt uterom som medregnes i uteromsregnskap skal ha støynivå lavere enn L_{den} 55dB. Med søknad om byggetiltak skal følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

3.9 Energi

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme. Nettstasjon tillates oppført innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – GARASJEANLEGG

4.1 Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Garasjeanlegget vist som f_G på plankartet under grunnen skal være felles for bebyggelsen innen B1 og B3. Areal under terreng skal brukes til parkering, bodar, tekniske rom / heisanlegg og avfallsrom.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG - RENOVASJONSANLEGG

5.1 Avfallshåndtering

Arealet vist som f_RA på plankartet skal være felles for bebyggelsen i planområdet. Innen f_RA skal det etableres felles nedgravde bunntømte avfallscontainere.

§6 BEBYGGELSE OG ANLEGG – UTEOPPHOLDSAREAL

6.1 Uteoppholdsareal

Arealet vist som f_UT på plankartet skal være felles for bebyggelsen innen B1 og B3.

Arealet nærmest området avsatt til bevaring kulturmiljø skal ha en utforming som viser tydelig hagekarakter. Ved behov for videre opparbeidelse av arealet skal dette skje i henhold til

utomhusplan som skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

7.1 Samferdselsanlegg

Vegareal o_KV og fortau o_FT1 og 2 skal være offentlig.

Arealet vist som f_KV skal være felles adkomst for gnr. 102, bnr. 3, gnr. 102, bnr. 126, gnr. 102, bnr. 131, gnr. 102, bnr. 154, gnr. 102, bnr. 155, gnr. 102, bnr. 157 og gnr. 102, nr. 237.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone – frisikt (H140)

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

8.2 Bevaring kulturmiljø – Engstua (H570)

Bygning innenfor hensynssone H570 tillates ikke revet, men kan ombygges eller moderniseres under forutsetning av at ny bruk tilpasses bebyggelsen og at det eksisterende eksteriøret ikke forandres i vesentlig grad.

Ved utvendig vedlikehold, restaurering, reparasjon og eventuell utskiftning av vinduer, dører eller lignende, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng, eller alternativt søkes rekonstruert i samsvar med dokumentert tidligere tilstand eldre enn 1940. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farge og utførelse skal bevares.

Eiendommen kan ha inngjerding mot felles uteoppholdsareal. Gjerdet skal være smijernsgjerde eller malt trestakitt.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver i Trondheim kommune, til uttalelse før godkjennelse.

§9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 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 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.

9.2 Renovasjon, vann- og avløpsplan

Ved søknad om igangsetting av boligtiltak skal plan for renovasjon, vann og avløp følge søknaden. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Valg av fordrøyningsløsning skal være avklart før det gis rammetillatelse.

9.3 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.

9.4 Grunnforhold

Plan om graving og disponering av masse skal godkjennes av Trondheim kommune. Slik plan skal foreligge før rammetillatelse kan gis.

9.5 Skolekapasitet

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

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Utearealer

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse til boliger innenfor B3 kan gis.

10.2 Etablering av tekniske anlegg

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

10.3 Parkering

Parkering i garasjeanlegg for det aktuelle boligprosjekt skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for byggetiltaket.

10.4 Samferdselsarealer

Fortau vist som o_FT1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for byggetiltaket.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*).