



## Tomset, B3, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.1.2017  
Dato for godkjenning av Bystyret : 14.3.2017

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket TAG arkitekter AS, datert 28.6.2016.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

#### Området reguleres til:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- renovasjonsanlegg (1550)
- lekeplass (1610)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- kjøreveg (2011)
- gang-/sykkelveg (2015)
- parkeringsanlegg (2080)

#### GRØNNSTRUKTUR

- grønnstruktur (3001)

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, beplantning (allergivennlige planter), belysning, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplass, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivare tatt.

#### § 3.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Takutstikk over inngangsparti tillates utkraget en meter over byggegrenser. Boder på maks 5 m<sup>2</sup> BRA kan etableres utenfor byggegrenser, men innenfor boligformål.

### § 3.3 Grad av utnyttning

Det skal være en arealutnyttelse på minimum fem boliger/daa.

Bebygd areal BYA skal ikke overstige:

Felt BKS1: 368 m<sup>2</sup>

Felt BKS2: 317 m<sup>2</sup>

Felt BKS3: 319 m<sup>2</sup> (omfatter ikke boder, sykkelparkering eller bilparkering i felt BKS3)

Felt f\_SPA1: 514 m<sup>2</sup>

Felt f\_SPA2: 92 m<sup>2</sup>

### § 3.4 Byggehøyder

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

### § 3.5 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal utformes som rekkehus.

For felt BKS1 og BKS2 skal øverste etasje utgjøre maks 40 % av etasjen under. For tre av rekkehusene i hvert av feltene BKS1 og BKS2, skal øverste etasje fylle maks halve boligens bredde.

For felt BKS3 kan øverste etasje utgjøre maks 30 % av etasjen under og fylle maks halve boligens bredde.

Rekkverk på takterrasser skal være en forlengelse av fasaden (fasaden trekkes opp), og ha samme materialbruk som fasaden.

### § 3.6 Boligkvalitet

Boligene i felt BKS3 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

### § 3.7 Uteareal

Hver bolig skal ha privat uteareal på bakken og egen takterrasse. Gangadkomster til boliger og gangforbindelser til uteoppholdsareal skal ikke ha større stigning enn 1:15.

### § 3.8 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere for restavfall og papir/papp.

Det skal avsettes plass på bakken til containere for plast.

### § 3.9 Lekeplass

Felt f\_BLK skal opparbeides som sandlekeplass og skal være felles for boliger i felt BKS1, BKS2 og BKS3. Det skal være tilgjengelig adkomst til sandlekeplass fra alle boliger. Både adkomst og sandlekeplass skal være universelt utformet.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 4.1 Kjøreveg

Kjøreveg f\_SKV skal brukes til kjøreveg og som avkjørsel til parkeringsareal SPA1 og SPA2 og boliger innenfor felt BKS3. Vegen skal være felles for boliger innenfor planområdet, gnr/bnr 86/14, 86/7 og

86/13, og eksisterende bolig på eiendommen 86/1, og opparbeides som vist på plankartet. Stigningsforhold på veg i forbindelse med renovasjonsløsning skal være maks 1:20.

#### **§ 4.2 Gang- og sykkelveg**

Gang- og sykkelveg f\_SGS skal være felles for boliger innenfor gnr/bnr 86/6, 86/14, 86/7 og 86/13 og opparbeides som vist på plankartet. Gang- og sykkelveg skal utformes med et dekke som tåler utrykningskjøretøy. Gang- og sykkelveg skal ikke ha større stigning enn 1:15.

#### **§ 4.3 Parkering**

Antall parkeringsplasser for sykkel og bil skal være i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2014 for ytre sone, to sykkelparkeringsplasser og 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet eller 70 m<sup>2</sup> BRA.

Sykkelparkering skal etableres i tilknytning til hver boenhet.

Innenfor felt f\_SPA1 skal det opparbeides felles parkering for boligbebyggelsen i planområdet.

Innenfor felt f\_SPA1 tillates det etablert parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1. Parkeringskjelleren skal være en forlengelse av etablert parkeringskjeller innenfor reguleringsplan R0073, og skal ha samme inn- og utkjøringspunkt som denne.

Innenfor felt f\_SPA1 skal det tilrettelegges for et ladepunkt for elbil, og det skal det avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dekke innenfor felt f\_SPA1 (på taket av p-kjeller) skal utføres med armert gress.

Innenfor felt f\_SPA2 skal det opparbeides parkering som er felles for boliger innenfor gnr/bnr 86/6, 86/14, 86/7 og 86/13.

I felt f\_BKS3 tillates det etablert en parkeringsplass i tilknytning til hver bolig.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Grønnstruktur**

Felt f\_G og f\_G1 er felles for boliger innenfor gnr/bnr 86/6, 86/14, 86/7 og 86/13. Innenfor felt f\_G1 tillates terrengtilpasninger som følge av etablering av vei. Det skal beplantes vegetasjon ved veg i sør, som skjerming mot akebakken, som vist på illustrasjonsplan (utarbeidet av TAG, datert 30.6.2016). Innenfor felt f\_G1 tillates det etablert parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

#### **§ 6.1 Sikringszone - frisikt**

Innenfor de viste frisiktssonene tillates ikke sikthindre 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 redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn:

Bygningstype	Støykrav dagtid 07-19 (LpAeq12h)	Støykrav kveld 19-23 (LpAeq4h) eller søn-/ helligdag 07-23 (LpAeq16h)	Støykrav natt 23-07 (LpAeq8h)
Bolig, fritid	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Støygrensene skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker. Grenseverdier for dag og kveld skjerpes med: 0-6 uker 0 dB, 7 uker - 6 måneder 3 dB, 7-12 måneder 6 dB, 13-24 måneder 8 dB, Mer enn 2 år 10 dB. Når støygrense fastsettes med korreksjon ut fra forventet driftsperiode, skal den korrigerte grensen gjelde fra og med første dag i driftsperioden.

I tørre perioder med mye støvfukt skal det gjennomføres støvdempende tiltak for å hindre støvulemper for omgivelsene. Aktuelle tiltak kan være vanning eller kloring/kalking av området.

### § 7.2 Geoteknikk

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

### § 7.3 VA-anlegg

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

Vann- og avløpsplan skal foreligge ved søknad om tillatelse. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

### § 7.4 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

### § 7.5 Skolekapasitet

Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

### § 7.6 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### § 8.1 Utomhusplan

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse

kan gis. Beplantning kan ferdigstilles påfølgende vekstsesong, men skal være på plass før ferdigattest kan gis.

### **§ 8.2 Lekeplass**

Felt f\_BLK skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

### **§ 8.3 Trafikkareal**

Gang- og sykkelveg og kjøreveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

### **§ 8.4 Grønnstruktur**

Vegetasjonsskjerm sør for f\_SKV skal opparbeides som vist i illustrasjonsplan (utarbeidet av TAG, datert 30.6.2016) før f\_SKV kan tas i bruk for boligene innenfor planområdet.

Dato og signatur

### **VEDLEGG**

Vedlegg 4: Illustrasjonsplan, utarbeidet av TAG, datert 30.6.2016