



## Vinterledbakken 2 og 7, del av Kolsås gnr/bnr 187/1, detaljregulering Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.7.2016  
Dato for godkjenning av bystyret : 28.9.2017

### Vedtak i Bystyret sak 124/17 28.9.2017:

Byggesaken med plan for avvikling av anleggstrafikk skal legges frem for politisk behandling.

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ROJO arkitekter AS, sist datert 04.07.2016.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
  - Boligbebyggelse
  - Renovasjonsanlegg
  - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg
  - Annen veggrunn, avkjørsel
  - Annen veggrunn, atkomst
  - Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
  - Grønnstruktur
- Bestemmelsesområde
  - Beplantning og skjøtsel

### § 3 FELLESBESTEMMELSE

#### 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det for hvert felt/tomt innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:250 for den ubebygde delen av feltet/tomta samt tilhørende uteoppholdsareal. Planen skal vise lokalisering av avkjørslar, atkomster, parkeringsplasser, uteoppholdsareal og lekeområder med møblering samt beplantning, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt. Den skal vise plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet. Felles uteareal skal være universelt utformet. Sikt skal ivaretas i henhold til Statens vegvesen håndbok N100.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Utnytting

Maksimalt BYA for det enkelte felt er angitt på plankartet.

### 4.2 Boligfelt B1

#### 4.2.1 Byggehøyder, plassering og utforming

Innenfor felt B1 kan det oppføres en tomannsbolig over 3 etasjer inklusive kjeller og et leilighetshus over 4 etasjer inklusive loft og kjeller.

Tomannsboligen erstatter låna og skal gjenoppbygges med samme hovedform, takvinkel, fasadeutforming og materialbruk som denne. Ved riving av låna skal det legges stor vekt på å ta vare på og gjenbruke bygningsdetaljer fra eksteriøret (portal, vindusgerikter med videre). Redegjørelse for hvordan dette skal gjøres skal følge søknad om rivingstillatelse.

Leilighetshuset erstatter låven og skal i hovedtrekk gjenoppbygges i tråd med eksisterende bygningskroppes fotavtrykk, volum og uttrykk, herunder takvinkel. For bebyggelse som skal erstatte låven tillates takoppløft inn mot tunet. Takvinduer tillates også i takflater mot sør. Takoppløft og takvinduer tillates for maksimalt 1/3del av takflaten. Maksimal mønehøyde er påført plankartet.

Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet, hvilket her impliserer forankring i tradisjonell utforming av detaljer knyttet til eksteriøret (vindusinnsetting, kledning og takutstikk) og fargebruk i tråd med opprinnelig bygningsvolum. Valg av detaljering knyttet til eksteriøret samt fargebruk skal redegjøres for ved søknad om tiltak, og forelegges antikvarisk myndighet i kommunen.

#### 4.2.2 Krav til utnytting

Bebyggelsen skal inneholde 9 boenheter, fordelt på 2 i tomannsbolig og 7 i leilighetshus.

#### 4.2.3 Tilgjengelighet

Minimum 3 boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Det skal opparbeides minimum 25 m<sup>2</sup> universelt utformet uteareal for hver av disse enhetene innenfor boligfeltet. Atkomst til f\_L1 skal være universelt utformet.

#### 4.2.4 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides innenfor feltet. Minimum 1 p-plass opparbeides med minimumsmål 3,8 x 5 meter.

#### 4.2.5 Atkomst

Atkomst skal være fra f\_V og f\_AV.

### 4.3 Boligfelt B2-B4

#### 4.3.1 Byggehøyder, plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og utføres med saltak mellom 21 og 35 grader. Alle tak skal ha ikkereflekerende taktekking. Mønehøyden skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet.

Frittstående garasjer tillates oppført med maksimal gesimshøyde på 2,5 m over gjennomsnittlig terreng. Garasjer og carporter tillates oppført utenfor byggegrenser og med flatt eller tilnærmet flatt tak. Garasjer parallelt med veg tillates oppført inntil 2,0 m fra regulert vegareal. Garasjer og boder tillates oppført inntil 1,0 m fra formålsgrense.

#### 4.3.2 Parkering

Parkering skal løses innenfor den enkelte tomt.

#### 4.3.3 Utnytting

Innenfor hvert felt tillates kun etablert enebolig, med maks én sekundærleilighet.

#### 4.3.4 Atkomst

B2 skal ha atkomst fra Vinterledbakken

B3 skal ha atkomst fra f\_V over f\_AK.

B4 skal ha atkomst fra f\_V.

### 4.3 Boligfelt B5

#### 4.3.1 Byggehøyder, plassering og utforming

Bebyggelsen i felt B5 skal oppføres som rekkehus med saltak mellom 21 og 35 grader.

Mønehøyden skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet.

På inngangsplan tillates etablert altaner inntil 2,7 meter utenfor byggegrensen mot vest. Innenfor feltet tillates ikke parkering.

#### 4.3.2 Krav til utnytting

Det tillates maksimalt 6 boenheter.

#### 4.3.3 Tilgjengelighet

Minimum 3 boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Minimum 25 m<sup>2</sup> av privat uteareal for disse enhetene skal være universelt utformet.

#### 4.3.4 Atkomst

B5 skal ha atkomst fra f\_V; direkte og/eller over f\_P.

### 4.4 Boligfelt B6

#### 4.4.1 Bebyggelse

Det tillates maksimalt 1 boenhet.

#### 4.4.2 Atkomst

B6 skal ha atkomst direkte fra f\_V og over f\_AK.

#### Uteoppholdsareal

#### 4.5 Felles lekeplass f\_L1 – f\_L2

Felles lekeplass f\_L1 og f\_L2 er felles for alle boliger i planområdet. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Utenfor bestemmelsesområde #1 tillates innenfor f\_L1 kun enkeltstående trær.

#### 4.6 Renovasjonsanlegg

Felt f\_R er felles for alle boligene i planområdet og skal benyttes til avfallshåndtering.

Avfallsløsningen skal være i form av nedgravde containere. Universell utforming skal ivaretas innenfor feltet.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Veg

f\_V er felles for alle boliger i planområdet. f\_V skal benyttes som vendehammer for biltrafikk i Vinterledbakken.

### 5.2 Annen veggrunn, avkjørsel

f\_AV skal opparbeides som snuplass/betjeningsareal for renovasjonsanlegg, f\_R, og er felles for alle boliger i planområdet. f\_AV skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealer som ikke skal brukes til bilmanøvrering skal tilsås og beplantes.

### 5.3 Annen veggrunn, felles atkomst

f\_AK skal være felles atkomst for B3 og B6.

### 5.4 Parkering

f\_P skal være felles for boliger i B5. Minimum 1 p-plass opparbeides med minimumsmål 3,8 x 5 meter.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 Felles grønnstruktur.

Felles grønnstruktur f\_G1 – f\_G2 er felles for alle boligene i området og skal opparbeides med universelt utformet sti.

## § 7 BESTEMMELSESONRÅDE

### 7.1 Beplantning.

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal etableres som skog hvor det tillates trær med høyde over 3 meter.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 8.1 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven i B1 skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskiptens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid og veileder Tilstandsklasse for forurenset grunn, TA-2553/2009 (Klima- og forurensningsdirektoratet). Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

### 8.2 Støyforhold

Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved gjennomføring av tiltak i henhold til planen. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal som innregnes i uteromsareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C.

### 8.3 Kulturminner

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i henhold reguleringsplanen i B1, skal eksisterende bebyggelse oppmåles og fotodokumenteres.

### 8.4 Ferdigstillelse av felles uteareal, lekeareal, gangveger og parkering

Nødvendig uteoppholdsareal skal opparbeides fortløpende og i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse kan gis.

f\_L1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i B1.

f\_G1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i B1.

f\_L2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i B5.

f\_G2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i B5.

f\_P skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i B5.

### *8.5 Renovasjonsanlegg*

Med unntak for B2 og B3 skal det ikke gis ferdigattest for nye boliger i området før f\_R er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

### *8.6 Veg-, vann og avløpsplan*

Med søknad om tiltak skal det følge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp. VA-plan skal omfatte en ledningsplan hvor offentlige og private VA-ledninger er angitt, angivelse av hvor ny bebyggelse skal koble seg på eksisterende ledningsnett. Det må dokumenteres kapasitet både for slokkevann, overvanns- og spillvannsløsninger. Tekniske planer skal utføres i samråd med Trondheim kommune som også skal godkjenne planen. Tiltak etter planen skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger i området.

### *8.7 Anleggsperioden*

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, trafikkikkerhet, renhold og støvdemping, driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Planen skal beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge og anleggsarbeider 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, tilfredsstilles.

### *8.8 Skolekapasitet*

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

### *8.9 Trafikkikkerhet*

Før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet skal det opparbeides fartsdempende tiltak i form av fartshump i Vinterledbakken.

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