



Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg, gnr/bnr 198/5 og 198/106 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.12.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 18.01.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 8.6.2017, senest endret 11.12.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse- frittliggende småhus (1111)
Kirke (1160) o_KIR
Bolig/forretning/ kontor (1802) (BFK)
Energianlegg (trafo) (1510) (o_EA)
Renovasjonsanlegg (1550) (o_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (2011) (o_KV)
Fortau (2012) (o_FT1, o_FT2, o_FT3)
Gatetun (2014) (o_GT1, o_GT2)
Annen veggrunn- grønt (2019) (o_AVG1)
Kjøre og gangveg (2800) (o_KGV)

Grønnstruktur:

Park (3050) (o_PA)

Hensynssoner

Frisiktsone
Bevaring av kulturmiljø

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Til søknad om igangsettelse skal det vedlegges utomhusplan. Planen skal være kotesatt og vise plassering og utforming av planlagt og eksisterende bebyggelse, leke- og oppholdsareal, møblering, kjøre- og gangadkomster, areal for kjøring til hovedinnganger og varelevering, gangforbindelser, sykkelparkering, løsning for avfallshåndtering og hvordan universell utforming er ivare tatt.

3.2 Atkomst og parkering

Områdene BFK og BSH skal ha atkomst fra regulert kjøreveg som vist i plankart.

Boliger innenfor område BFK skal løse parkeringsbehovet på egen grunn innenfor byggeområdet. All parkering med bil skal etableres i kjeller innenfor formålsgrensen. Parkeringskjeller skal utformes slik at eventuell fremtidig sammenkobling med kjeller øst for planområdet er mulig.

Det skal anlegges minimum 0,8 parkeringsplasser pr. 70m² BRA eller boenhet og minimum 1 pr. 100 m² BRA forretning og kontor i område BFK.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr 70m² BRA eller boenhet innenfor planområdet, derav min. halvparten under tak. Det skal etableres minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning og kontor.

Innenfor området o_AVG1 skal det etableres to service-parkeringsplasser.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bolig/forretning/kontor område (1802) BFK

Grad av utnyttning

Tillatt bolig/forretning/kontor skal ikke overstige 8100 m² BRA. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke tas med i beregningen.

Krav til boligsammensetning

Det skal bygges minimum 70 boliger innenfor felt BFK. Regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med hver enkelt byggesøknad. Det skal være maksimalt 40 % 2-roms og minimum 40 % 3-roms eller større. Det er ikke tillatt med 1-roms leiligheter.

Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er gitt i planen. Balkonger og karnapper tillates utkraget maksimum 2 meter utenfor byggegrensen, innenfor arealformålet. Balkongutstikk tillates utenfor formålsgrensen mot o_FT2 i Kirkeringen såfremt minimum høyde er 4,5 m over gatenivå, og balkongutstikket er maksimum 80cm.

Terrengtilpasning skal skje innen formålet.

Utforming av bebyggelse

Maksimal byggehøyde er som angitt på plankartet. Det tillates mindre takoppbygg over maksimum kotehøyde for takhager, heis, trapp, arkitektoniske gesimsforhøyelser og andre tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter og areal på maks 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates felles takterrasser, og oppbygg for maksimalt tre heis- og trapperom. Det er ikke tillatt med boligbebyggelse på gatenivå mot Kirkeringen. Forretning/kontor som grenser mot Kirkeringen skal ha en tydelig henvendelse mot gate.

Gangforbindelse

Det skal opparbeides felles gangforbindelse gjennom bebyggelsen i felt BFK mellom o_FT1 og Kirkeringen. Gangforbindelsen skal være minimum 2,5 meter bred.

Uteoppholdsareal

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr 100 m² BRA, eller pr. boenhet. Minimum 50% av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal. Det skal opparbeides felles lekeplass innenfor BFK, som skal inneholde småbarnslekeplass tilrettelagt for barn under 6 år.

Inntil 700 m² av parken o_P kan inngå som uterom i beregning av felles leke- og oppholdsareal for bebyggelse i felt BFK.

Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg er vist på plankart som o_RA. Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug. Det skal i tillegg etableres returpunkt for papp/papir i nedgravd løsning.

Næringsavfall skal håndteres på egen grunn.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlig veg, fortau og gatetun

o_KV, o_GT og o_FT skal opparbeides i tråd med teknisk detaljplan, godkjent av Trondheim kommune.

5.3 Gatetun

Arealet er vist på plankartet som o_GT1 og o_GT2. Gatetun kan ikke benyttes for gjennomkjøring av motorisert kjøretøy, men skal ha passeringmulighet for utrykningskjøretøy.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Park

I o_PA skal eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Parken skal oppgraderes og tilrettelegges for opphold, og lek og aktivitet for større barn. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Hensynssone – frisikt

I frisiktområdene (H140) skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg/gatetun.

7.2 Hensynssone bevaring av kulturmiljø

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Tilbakeføring til opprinnelig situasjon kan gjøres etter søknad, forutsatt at den skjer etter et sikkert dokumentert grunnlag. For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, 20-2 og 20-3 utføres i samråd med byantikvaren.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 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, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. 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-1442/2016, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

8.2 Geoteknikk

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

8.3 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.4 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal forelegges før igangsettelse kan gis.

8.5 Parkeringsplan

Med søknad om igangsettelse skal det følge parkeringsplan for hele området, som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.

8.6 Kjørerampe til parkeringskjeller

Før godkjenning av kjellerplan og 1.etasje, må kjørerampe til parkeringskjeller være godkjent utformet av Trondheim kommune, som avkjørsel til offentlig veg i henhold til håndbok N100 fra Statens vegvesen.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Ferdigstillelse av uteareal

Uteoppholdsareal skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan, før ferdigattest kan gis.

9.2 Ferdigstillelse av park

Park o_P skal være ferdigstilt i henhold til plan godkjent av Trondheim kommune, før brukstillatelse kan gis.

9.3 Skolekapasitet

Dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet skal foreligge, før søknad om tiltak for boliger kan godkjennes.

9.4 Avfall

Godkjent teknisk plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Mobilt avfallssug skal være ferdig og i drift før brukstillatelse gis. Nedkast skal ligge maks. 50 meter fra bygningenes innganger, og skal ha mulighet for felles docking med nabo.

9.5 Offentlig veg

Kjøreveg (o_KV), og fortau (o_FT1, o_FT2, o_FT3,) skal være opparbeidet etter plankartet, og være åpnet for offentlig trafikk, før ferdigattest kan gis.

9.6 Gatetun

Gatetun (o_GT1, o_GT2) skal være opparbeidet etter plankartet, før ferdigattest kan gis.

9.7 Parkering

Parkeringsplass i kjeller tilknyttet bebyggelse skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Dato og signatur