



Dybdahls veg 3 og 5, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 5.3.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 31.5.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart merket Per Knudsen Arkitekter AS, datert 25.6.2014, sist endret 5.3.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- *Bebyggelse og anlegg*
 - Kombinert bebyggelse for forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning (FKTB)
- *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*
 - Offentlig fortau (o_ FTA)
 - Parkeringshus (f_ PHU)

§3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Parkering

For bil kan det anlegges maksimum 1 parkeringsplass per 100 m² BRA kontor og 1,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA forretning. Minimum 5 % av plassene skal være for mennesker med nedsatt funksjonsevne. All parkering skal plasseres innenfor området FKTB. Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

For sykkel skal det anlegges minimum 1,75 parkeringsplasser per 100 m² BRA kontor og 1,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA forretning. Minst halvparten av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

Området tillates brukt til forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning.

Det kan ikke tillates bebyggelse for støyfølsom arealbruk innenfor planområdet.

4.2 Grad av utnyttning

Bruksareal i ny bebyggelse skal ikke overstige 8600 m² BRA. Areal under terreng og parkeringsareal

skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

Forretningsareal skal være maksimalt 2000 m², og skal benyttes til dagligvarebutikk.

Maks høyde er angitt på plankartet. Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates å overstige angitte byggehøyder med inntil 1 meter på inntil 5 % av takflaten.

4.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

4.4 Utomhusarealer

Det ubebygde tomtareale skal opparbeides med bymessig kvalitet på materialbruk, utførelse og design av gateutstyr og med innslag av vegetasjon. Det skal etableres et felles uterom mot sør med beplantning og møblering. Det skal opparbeides en gangforbindelse gjennom planområdet mellom Torbjørn Bratts veg og Dybdahls veg. Forbindelsen skal gå fra atkomstplatået for den nye bygningen og ned til Torbjørn Bratts veg. Dagens trasé som vist på grunnlagskart brukes som utgangspunkt, tilpasset utforming av platå.

4.5 Kjøreatkomst, varelevering og avfallshåndtering

Kjøreatkomst skal etableres fra Dybdahls veg, som vist med piler på plankartet. Det skal være siktsoner mot kjøreveg og fortau.

Varelevering skal skje innenfor formålsgrensen FKTB. Det tillates ikke løsning for varelevering og avfallshenting som medfører rygging over fortau eller gangforbindelser. Det skal etableres nedgravde containere for glass og metall innenfor formålsgrensen til FKTB.

Plan for avfallslosning skal godkjennes av kommunen. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus på egen grunn.

4.6 Rampe til p-kjeller

Rampe til kjeller tillates etablert i eiendomsgrensen til 66/53. Rampe skal være overdekket hvor høyder tillater dette.

Rampe skal utformes slik at biler kan stille seg 90 grader på Dybdahls veg når de kommer opp på bakkenivå.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlig fortau, o_ FTA

Fortau skal være offentlig formål.

§6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Bygge- og anleggsvirksomhet

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. 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.

6.2 Geotekniske forhold

Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge geoteknisk prosjektering. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

6.3 Forurensset grunn

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

6.4 Overvannshåndtering

Det skal redegjøres for overvannsløsning ved søknad om tiltak.

6.5 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer for skilting, vann og avløp og renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Tekniske planer for veg og avkjørsler skal være godkjent av Statens vegvesen.

6.6 Avkjørsel

Det skal etableres et fysisk skille mellom inn- og utkjøring for å hindre utflytende avkjørsel. Skillet skal ikke hindre sikt.

§ 7 REKKEFØLGKRAV

7.1 Fortau og gangveier

o_ FTA Fortau skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Gangvei mellom Torbjørn Bratts veg og Dybdahls veg skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

7.2 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjonsanlegg og returpunkt for glass og metall i nedgravde containere, vann- og avløpstiltak og overvannshåndtering i henhold til teknisk plangodkjenning av Trondheim kommune, skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

7.3 Avkjørsel

Det skal etableres et fysisk skille mellom inn- og utkjøring for renovasjon og varelevering for å hindre utflytende avkjørsel før brukstillatelse kan gis. Skillet skal ikke hindre sikt.

Dato og signatur