



Harald Hårfagres gate 8, detaljregulering Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 7.12.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 7.12.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart (på grunnen og under grunnen) merket JSTArkitekter AS. Plankartet på grunnen er datert 23.6.2016, senest endret 9.10.2017. Plankartet under grunnen er datert 23.6.2016, senest endret 9.10.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg i boligområdet/ fritidsbebyggelse (plankart under grunnen)

GRØNNSTRUKTUR

- Friområde

HENSYNSSONER § 12-6

- Frisikt

BESTEMMELSESMRÅDE § 12-7

- #1 Uterom
- #2 Adkomst brannbil

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Støytiltak

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene satt i T-1442/2016, *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivået på innendørs og utendørs oppholdsareal samt private balkonger og takterrasser skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

Det tillates boliger med fasade i gul støyzone forutsatt at disse boligene har en stille side der uterom etableres.

Alt uterom skal ha lydnivå under Lden 55 dB.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegget og bygningsmiljø. Støyskjerming mot Haakon VII's gate skal etableres med en høyde på 1,7m, der 1,2 - 1,3m skal oppføres i mur og øvre del (40 – 50cm) skal være transparent. Muren skal bygges av naturstein. Endelig utforming av støymuren med transparent øvre del skal skje i samråd med byantikvaren.

§ 3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det legges ved detaljert og høydesatt plan i målestokk minimum 1:500 for boligområdet. Planen skal vise bebyggelsens plassering, forstøtningsmurer, kjørefelt og oppstillingsplass for brannbil, oppstillingsplass for stor lastebil, støyskjerming, gjesteparkering for sykler på bakkenivå ved inngangspartiene, plassering og utforming av lekeplasser, felles og private oppholdsareal, fast møblering, beplantning, fallforhold og materialbruk. Utomhusplan skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller vil bli ivaretatt.

§ 3.3 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en parkeringsplan for bil, sykkel og varelevering/flyttebil.

Parkeringsplanen skal vise nedkjøring til parkeringskjeller. Nedkjøringsrampe for bil skal utformes som en integrert del av tilhørende gate/plass/bygg. Nedkjøring til parkeringskjeller tillates overbygd med bolig så lenge høyde og stigningsforhold er ivaretatt.

Det skal vises siktretning og sikring rundt nedkjøringsrampen i parkeringsplanen.

§ 3.4 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting og godkjennes av Trondheim kommune.

Planen skal også gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553.

Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling i anleggsfasen, som massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støyforhold og støvdemping.

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, legges til grunn.

Trær i/inntil grense mot parken skal fysisk (eks. gjerde) beskyttes i anleggsperioden, og skadde trær skal erstattes. Lagring av materialer, masser, konstruksjoner eller parkering i trærnes rotsone bør unngås i anleggsfasen. Mulig flytting av trær skal avtales med Trondheim kommune.

Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy etc., samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For all istandsetting etter byggeplass, anleggstrafikk, kabel- og ledningsanlegg som berører offentlig anlegg skal det søkes om teknisk plangodkjenning hos Trondheim kommune.

§ 3.5 Nettstasjon

Dersom det er behov for nettstasjon innenfor planområdet, skal nettstasjon integreres i bygningsmassen.

§ 3.6 Avfallsløsning

Nedkast til avfallssug tillates plassert utenfor byggegrensa, og skal plasseres maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg over og under bakken.

§ 4.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting skal være minimum 80 % BRA og maks 125 % BRA over terreng. Ved full utbygging skal det være minimum 10 boliger per dekar.

Arealer under terreng unntas fra beregningsgrunnlaget for grad av utnytting og skal benyttes til parkeringskjeller, boder, tekniske rom og lignende.

§ 4.3 Plassering av bebyggelse og anlegg på og under grunnen

Bebyggelse på og under grunnen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartene.

Boder, paviljonger, p-plasser for sykkel (også overbygde), levegger, lave murer, kjellertrapper og lignende kan plasseres utenfor byggegrense innenfor arealformålet. Maks totalhøyde 2,5 meter.

Det skal være to åpninger fra Harald Hårfagres gate inn til felles uterom. En åpning skal være i tre meters bredde og i to etasjes høyde. Den andre åpningen skal være minimum fem meters bredde og i to etasjes høyde, tilrettelagt for innkjøring for brannbil og oppstillingsplass for større varebil/flyttebil.

§ 4.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens maksimale byggehøyder skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner som ventilasjonshetter, piper og nødvendige adkomstenheter til tak, tillates med maksimal høyde 1,5 meter over maksimalt regulert høyde, og skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra gesims/fasadeliv.

Rekkverk kan ha høyde inntil 1,2 meter over regulert gesimshøyde og skal være tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk.

§ 4.5 Utforming av boligbebyggelsen

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming, som sikrer en enhetlig og dempet material- og fargebruk, og som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Søknad om tiltak må forelegges antikvarisk myndighet.

Bebyggelsen skal terrasseres med trapping av bebyggelsen mot Ladeparken. Terrassering /avtrapping av bebyggelsen mot Ladeparken skal utformes i samråd med byantikvaren. Mot Harald Hårfagres gate skal bebyggelsen plasseres slik at en oppnår et bymessig preg. Bare tak på bebyggelse vist med kotehøyde 38.8 i plankartet kan benyttes til takterrasser/hager. Takterrasser skal utformes slik at det gir minst mulig innsyn til de private uteoppholdsarealene.

Balkonger tillates inntil 2,5 meter utenfor byggegrense mot gate og på sørfasade mot regulert friområde, men ikke over bestemmelsesområde 1 uterom eller utenfor boligformålet. Det tillates ikke balkonger i første etasje ut mot Harald Hårfagres gate.

§ 4.6 Boligkvalitet

Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord, øst eller nordøst. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal i form av balkong, terrasse eller hage. Det tillates ikke svalganger.

§ 4.7 Boligtyper

Området skal ha en variert boligsammensetning. Maks 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms- og toroms leiligheter, hvorav inntil 10 % kan være ettroms, og minimum 20 % skal være fireroms leiligheter eller større.

§ 4.8 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsarealer skal være felles for boenhetene innenfor planområdet, og skal opparbeides og tilrettelegges for bruk for alle aldersgrupper. Lekeplass for småbarn skal plasseres med gode solforhold og etableres maksimalt 50 meter fra utgangen til bolig. Det skal etableres minimum to lekeplasser.

§ 4.9 Atkomst og parkeringsforhold

Avkjørsel til parkeringskjeller er vist på plankartet. Maks bredde på avkjørsel er seks meter.

Parkeringsdekningen skal være maksimum 0,5 bilparkeringsplasser for bil pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet og minst to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Parkeringsplasser for bil skal dekkes i parkeringskjelleren. For sykkelparkering skal minst 70 % dekkes i parkeringskjelleren.

Minst 5 % av bilparkeringsplassene skal være universelt utformet.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Sikringszone, frisikt

I frisiktsoner ved vegkryss og utkjøringer av p-kjeller, skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 6.1 Bestemmelsesområde #1 uterom

Arealet innenfor bestemmelsesområdet skal være felles uteoppholdsareal på bakken og felles for alle boligene innenfor planområdet. For å sikre muligheten for etablering av variert vegetasjon, må det være minst 1 m masseoverdekning på taket av parkeringskjeller der det planlegges for hage/vegetasjon.

§ 6.2 Bestemmelsesområde #2 adkomst brannbil

Innenfor bestemmelsesområdet skal en åpning på minimum 5 meters bredde etableres for innkjøring for brannbil og oppstillingsplass for varebil/flyttebil.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.2 Vann og avløp

Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

§ 7.3 Avfallsløsning

Stasjonært avfallsug skal være ferdig og i drift før brukstillatelse gis.

Boliger skal være tilknyttet stasjonært avfallssuganlegg før det kan gis brukstillatelse.

§ 7.4 Opparbeidelse av uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§ 7.5 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.

§ 7.6 Geoteknikk

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

§ 7.7 Skolekapasitet

Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området.

§ 7.8 Barnehage

Før utbygging av nye boliger kan igangsettes, skal det være avklart med kommunen at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

§ 7.9 Støytiltak

Støyskjermingstiltak iht. § 3.1, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for første boenhet innenfor planområdet.

Dato og signatur