



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160002

Arkivsak:15/50141

Hårstad Mindes veg, gnr/bnr 324/177, 324/5 og 325/220, detaljregulering Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.1.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 1.3.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 4.4.2016, senest endret 12.1.2018

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering
- Parkeringshus/ -anlegg

Grønnstruktur

- Turdrag
- Turveg/skiløype

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 Fellesbestemmelser

§3.1.1 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 vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering,

sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§3.1.2 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Avstand fra bolig til nedkast for avfallssug skal ikke overstige 50 meter.

Papp, glass og metall skal kunne deponeres på sted sentralt i området merket f_BRE i plankartet

§3.1.3 Utearealer

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA bolig. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

§3.1.4 Parkering

Det skal opparbeides minimum 1,2 parkeringsplass for bil per 70 m² BRA boligformål.

Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelplasser per boenhet.

Det tillates ikke bilparkering på bakkeplan utenom på parkeringsplass f_SPA ved barnehagen.

Det tillates ikke at parkeringskjeller stikker opp over terrengnivå i områder mellom bebyggelsen.

§3.1.5 Fjernvarme

Bygninger innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§3.1.6 Offentlige areal

Alle offentlige areal og anlegg skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§3.2 Arealbruk

§3.2.1 Fellesbestemmelser

Område B1, B2, B3 og B4 skal brukes til boligbebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet.

Minimum utnyttelse innenfor planområdet som helhet skal være 6 boliger per dekar. Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 3 meter og areal på maks 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det kan tillates trapperom og takterrasser på tak minimum 2 meter fra gesims.

Takterrasser er bare tillatt på den nedtrappede delen av takflaten.

Nedkjøring til parkeringskjeller i område B1 og B2 skal løses i nærheten av hovedadkomsten ved Tiller-ringen.

Det kan åpnes for totalt 670 m² overdekt sykkelparkering ut over tillatt BYA og skal fordeles innenfor hvert delfelt ihht. til andel av maksimalt boligareal BRA.

§3.2.2 Boligbebyggelse – B1

Bebygd areal BYA innenfor felt B1 skal ikke overstige 27 % BYA.

Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor feltet som skal betjene boliger innenfor B1.

§3.2.3 Boligbebyggelse – B2

Bebygd areal BYA innenfor B2 skal ikke overstige 36 % BYA.

Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor feltet som skal betjene boliger i B2 og B3.

Det skal være minimum tre åpninger mellom bygningsvolumene langs f_SKV1 og én mellom bygningene mot Tiller-ringen. Åpningene skal være minst 8 meter brede og føres fra bakkeplan til gesims.

§3.2.4 Boligbebyggelse – B3

Bebygd areal BYA innenfor B3 skal ikke overstige 45 % BYA.

Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor feltet som skal betjene boliger i B2 og B3.

§3.2.5 Boligbebyggelse – B4

Bebygd areal BYA innenfor felt B4 skal ikke overstige 37 % BYA.

Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor B4.

§3.2.6 Barnehage - o_BBH

Bebygd areal BYA innenfor o_BBH skal ikke overstige 32 % BYA.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter over terreng.

Barnehagen skal ha adkomst fra f_SKV2.

§3.2.7 Energianlegg - f_BE

Området skal benyttes til energistasjon.

§3.2.8 Renovasjonsanlegg - f_BRE

Området skal benyttes til avfall for papp/papir og glass i nedgravde containere. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§3.2.9 Lekeplass – f_BLK1

Innenfor området skal det opparbeides en tursti som forbinder f_BLK2 og o_SGS1. Feltet skal være felles for B1-B4, samt alle felt i tilgrensende reguleringsplan r0014n – «Heimstad Nordre og deler av Hårstad Minde».

§3.2.10 Lekeklass – f_BLK2

Området skal opparbeides som en felles lekeklass. Lekeplassen skal være felles for B1-B4, samt tilgrensende reguleringsplan r0014n – «Heimstad Nordre og deler av Hårstad Minde». Minimum 20 % av lekeplassen skal møbleres med lekeapparater. Det skal opparbeides en gjennomgående gangforbindelse som forbinder turstien i sør (f_BLK1) med grønstrukturen i nord.

§.3.2.11 Lekeklass – f_BLK3

Området skal opparbeides som en felles lekeklass og skal være felles for B1-B4. Det skal opparbeides en gangforbindelse fra f_BLK3 til f_SF.

§ 4 SAMFERDSEL

§4.1 Offentlig kjøreveg - o_SKV

Vegen skal være offentlig. Vegen skal opparbeides som vist på plankartet.

§4.2 Fortau - f_SF

Fortauet skal være felles for hele planområdet og skal opparbeides som vist på plankartet.

§4.3 Felles kjøreveg - f_SKV1

Vegen skal være felles for hele planområdet og skal opparbeides som vist på plankartet.

§4.4 Felles kjøreveg - f_SKV2

Vegen skal være felles for hele planområdet.

§4.5 Offentlig gang- og sykkelveg – o_SGS1, o_SGS2 og o_SGS3

Gang- og sykkelvegen skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Tiltaket skal ha belysning.

§4.6 Felles gang- og sykkelveg – f_SGS1 og f_SGS2

Gang- og sykkelvegen skal være felles og opparbeides som vist på plankartet. Tiltaket skal ha belysning.

§4.7 Annen veggrunn – grøntareal - o_SVG1

Området skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealet skal tilsåes og beplantes.

§4.8 Parkering – f_SPA

Parkeringsområdet skal være felles parkering for hele planområdet, boliger og barnehage.

§4.9 Parkeringshus/ -anlegg – f_SPH1, f_SPH2 og f_SPH3

Området skal benyttes til parkeringsanlegg under grunnen og nedkjøringsramper til parkeringskjeller. Området skal være felles for felt B1-B4.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§5.1 Turveg – o_GTD1, o_GTD2, o_GTD3, o_GTD4 og o_GTD5

Arealet skal være offentlig som grøntdrag langs offentlig gang- og sykkeltrase. (o_SGS3). Det skal etableres skiløype i o_GTD4.

§ 6 HENSSYNSONER

§6.1 Sikringssone, frisikt (H140)

I sikringssoner skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

§7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides en gjennomgående gangforbindelse som forbinder f_BLK1 med f_SF.

§7.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides en gangforbindelse fra f_SKV1 til o_GTD1.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8.1 Støy

Alle boliger i B1-B4 skal ha en stille side med støynivå under L_{den} 55 db. Minst halvparten av oppholdsrommene og ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet utendørs oppholdsareal under L_{den} 55 db som tilfredsstillende grenseverdikravet i retningslinje T-1442/2012.

§ 8.2 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før første igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

§ 8.3 Anleggsfase

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, 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-1442/2012, legges til grunn.

§8.4 Geoteknikk

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

§8.5 Grunnforhold

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.

§8.6 Matjord

Overskudd av matjord som følge av tiltaket skal bli benyttet til landbruksformål eller subsidiært til grøntanlegg lokalt.

§8.7 Masseutskiftning

Ved masseutskiftning i område B1 må det sikres at eksisterende terrenghøyder blir videreført og tilpasset omliggende terreng.

§8.8 Bæreevne av dekke over gangvegssystem

Det må sikres at dekke over gangvegssystemet kan tåle belastningen av utrykningskjøretøy.

§8.9 Plan for avfallshandtering

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

§8.10 Utomhusplan

Utomhusplan godkjent av Trondheim kommune skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§9.1 Infrastruktur

Byggetrinn 1. Omfatter felt B3 og B4.

Byggetrinn 2. Omfatter felt B1 og B2.

For hvert enkelt felt i hvert byggetrinn kan det ikke gis brukstillatelse før leke- og oppholdsarealer, fellesareal, grønnstruktur inklusive skiløype og turdrag samt gangveier og fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

f_BLK2 og f_BLK3 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B3 kan gis.

f_BLK2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B4 kan gis.

f_BLK1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B2 kan gis.

f_SGS1 og f_SGS2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§9.2 Skolekapasitet

Tiltak for boligbygging kan ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.