



Johan Falkbergets vei, del av gnr/bnr 425/355, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.09.2017
Dato for godkjenning av Bystyret : 16.11.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak AS datert 17.2.2017, sist endret 25.9.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for kommunale boliger i bofellesskap, sikre et offentlig friområde og etablere fortau langs sørsiden av Johan Falkbergets vei.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Offentlig tjenesteyting - Institusjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn

Grønnstruktur:

- Friområde

Hensynssoner:

- Sikringssone frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Eksisterende trær som skal bevares

Trær som er angitt som "eksisterende tre som skal bevares" på plankartet skal bevares.

Fjerning av trær som skal bevares kan bare skje etter en faglig vurdering og etter samråd med kommunen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for offentlig institusjon (o_1) skal det følge detaljert og kotesatt landskapsplan for hele planområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, planlagt og eksisterende terreng, ny og eksisterende vegetasjon, gangadkomst, trapper, parkering

for kjøretøy og sykler, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, areal for utendørs opphold og overvannshåndtering.

4.2 Renovasjon

Ny bebyggelse skal ha avfallshåndtering på egen tomt i form av småbeholdere på hjul eller tilsvarende. Mindre konstruksjoner knyttet til renovasjonsløsningen skal tilpasses den øvrige bebyggelsen på tomtas materialbruk.

4.4 Arealbruk

Område o_1 skal brukes til bofellesskap med tilhørende funksjoner.

4.5 Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Bebyggelse under terreng tillates oppført utenfor byggegrense, men ikke nærmere formålsgrensen til o_1 enn to meter.

Bebyggelsen skal plasseres skånsomt slik at inngrep i kolle og vegetasjon blir lite.

Mindre boder, sykkelskur, trapper og lignende med BRA mindre enn 15 m² tillates oppført utenfor byggegrensen, men skal medregnes i total % BYA.

4.6 Bebyggelsens høyde

Maksimum tillatt byggehøyde innenfor byggegrensen er angitt på plankartet.

Boder, sykkelbod og lignende utenfor byggegrensen kan oppføres i byggehøyde maks 2,40 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

4.7 Utforming av bebyggelsens og uterom

Bebyggelsen skal utformes med oppdelte volumer.

Det tillates ikke etablering av en støttemur høyere enn 3 meter.

Bebyggelsen skal utformes med en hovedandel av grønne tak (mer enn 50 %).

Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom tillates plassert inntil 1 meter over gesims og skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Tekniske installasjoner kan utgjøre maks 10 % av takflaten.

4.8 Grad av utnyttning

Bebyggelse i felt o_1 tillates oppført med maks utnyttelse % BYA = 50 %.

Innenfor feltet skal det til sammen være minimum 6 og maksimum 9 boenheter i institusjon.

4.9 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. årsverk. Minst halvparten av parkeringsplassene for sykkel skal være under tak. Det skal legges til rette for lading av el-sykler.

4.10 Bilparkering

Det tillates etablert maksimum 1 parkeringsplass for bil per boenhet, hvorav minimum 2 av disse skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde

Område o_FO skal opparbeides som utsiktspunkt med sittemuligheter og med universelt utformet gangforbindelse fra Johan Falkbergets vei. Dekker og møblering skal ha robust utførelse og lavt vedlikeholdsbehov.

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Samferdselsanlegg

Vegareal (o_VEG, o_F, o_AV) skal være offentlig. Grøfter skal utformes med et tverrsnitt som i minst mulig grad gjør inngrep i eksisterende terreng på kollen i friområdet o_FO.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringsone – frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt fra og med 0,5 meter over tilstøtende vegger.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Landskapsplan

Detaljerte planer for uteområdet innenfor planområdet, inkludert offentlig friområde o_FO, skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. Planen skal også redegjøre for parkeringsløsning for sykkel og bil.

8.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

8.3 Vei, fortau, snarvei, renovasjon, vann- og avløpsplan, slukkevann.

Planer for vei, fortau, snarvei, renovasjon, vann og avløp og slukkevann, i tillegg til valg av fordrøyningsløsning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

Planene skal redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området.

Krav til slukkevannskapasitet må vurderes særskilt i detaljprosjekteringen av bygget, og forelegges brannvesenet for uttale før rammetillatelse blir gitt.

8.4 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Etablering av tekniske anlegg

Fortau o_F, avkjørsler til offentlig vei, renovasjon, vann- og avløpsanlegg, samt tilgang på slukkevann skal være etablert i henhold til planer godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for nye bygg innenfor planområdet.

9.2 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet i henhold til plan godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for nye bygg innenfor planområdet.

9.3 Utearealer

Felles uteoppholdsarealer og friområde o_FO skal være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det gis brukstillatelse for nye bygg innenfor planområdet.

9.4 Opprusting sti

Eksisterende sti på gnr/bnr 425/355 som går fra Johan Falkbergets vei til større friområde på samme eiendom (Valset), skal være opprustet slik at tilgjengeligheten til dette området blir bedre, før det gis brukstillatelse for nye bygg innenfor planområdet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent plan av Trondheim kommune

Dato og signatur