



## Leistadvegen 1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 9.10.2017  
Dato for godkjenning av bystyret : 7.12.2017

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 2.9.2016, senest endret 9.10.2017.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting og etablering av boligbebyggelse.

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BBB
- Renovasjonsanlegg, o\_BRE

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, o\_KV
- Fortau, o\_F
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_VT
- Parkeringsplasser, o\_P

#### Hensynssoner:

- Frisikt, H140

#### Bestemmelsesområder:

- Omriss parkeringskjeller, #1

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1 Boligbebyggelse

##### § 3.1.1 Arealbruk

Areal regulert til boligbebyggelse skal bebygges med blokkbebyggelse.

##### § 3.1.2 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum seks boliger pr. dekar. Maksimal tillatt utnyttelse er 3900 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

### § 3.1.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i plankartet.

Mellom Blokk A og Blokk B skal det være et mellomrom med minimum fem meter bredde, i hele byggets høyde.

Det tillates oppført balkonger og baldakiner utkraget maks 2,0 meter utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

### § 3.1.4 Høyde på bebyggelse

Maks gesimshøyde er angitt på plankartet.

Over maks angitte gesimshøyder, tillates det oppført nødvendige heisoppbygg og rekkverk for takterrasser. Maks 15 % av takareal kan brukes til tekniske installasjoner og heishus. Heisoppbygg og rekkverk tillates oppført med maksimalt 1,5 meters høyde over gesimshøyde. Minste avstand fra fasadelivet er én meter inn på takflaten.

### § 3.1.5 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal ha flate tak.

### § 3.1.6 Boligsammensetning

Maksimum 10 % av leilighetene kan være ettroms. 10-30 % av leilighetene skal være toroms. Minimum 20 % av leilighetene skal være fireroms eller større.

### § 3.1.7 Uterom

Samlet uterom for boligene skal minimum være 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. Det skal opparbeides en småbarnslekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup> innenfor felt BBB. Dekket over parkeringskjeller må ha en jordoverdekning på minimum 80 cm.

### § 3.1.8 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst skal etableres fra Leistadvegen, som vist med pil på plankartet.

## § 3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplanting, stigningsforhold, belysning, gangveger, bilparkering, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder, oppholdsareal, forstøtningsmurer og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

## § 3.3 Parkering

Det skal etableres minst 1,2 bilparkeringsplasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. All felles bilparkering skal plasseres i parkeringskjeller.

Det skal anlegges minst to sykkelparkeringsplasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal anlegges i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1 angitt på plankart.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for elbil. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %.

### **§ 3.4 Renovasjonsanlegg**

Det skal etableres nedgravde containere for restavfall, papp/papir og plastavfall innenfor o\_BRE. Endelig plassering av nedgravde containere skal fremgå av utomhusplanen og godkjennes av Trondheim kommune.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Kjøreveg**

Innenfor areal for kjøreveg o\_KV skal det anlegges kjøreveg.

### **§ 4.2 Fortau**

Fortau o\_F skal etableres langs Leistadvegen som vist på plankart. Utforming av fortauet skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

### **§ 4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg**

Områder avsatt til annen veggrunn o\_VT skal opparbeides parkmessig med grønt preg, og beplantes med trær der hvor det er hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med friskt eller parkering.

### **§ 4.4 Parkeringsplasser**

Det tillates etablert inntil to bilparkeringsplasser innenfor o\_P, langs Leistadvegen.

### **§ 4.5 Nettstasjon**

Ny/oppgradert nettstasjon skal etableres i dialog med Trønderenergi og Trondheim kommune.

## **§ 5 HENSYNSSONER**

### **§ 5.1 Siktsoner**

Innenfor angitte frisktsoner skal det ikke være sikthindre som vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veg.

## **§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 6.1 Geotekniske forhold**

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsetting. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

### **§ 6.2 Teknisk infrastruktur, vann og avløp**

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for behandling av overvann, skal godkjennes av Trondheim kommune og foreligge før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

### **§ 6.3 Renovasjon**

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

#### **§ 6.4 Eksisterende bygninger**

Eksisterende bygninger skal fotodokumenteres før riving.

#### **§ 6.5 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.

Når det gjelder luftforurensning i anleggsperioden, skal rundskriv T-1520/2012 "Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i planlegging", legges til grunn.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, legges til grunn.

### **§ 7 REKKEFØLGEKRAV**

#### **§ 7.1 Fortau**

Fortau o\_F langs Leistadvegen skal være opparbeidet før nye boliger tillates tatt i bruk.

#### **§ 7.2 Tekniske anlegg**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, fordrøyning av overvann, avfallsordning, transformatorstasjon og fjernvarme i henhold til teknisk plangodkjenning, skal være etablert før ferdigattest kan gis for respektive byggetrinn.

#### **§ 7.3 Skolekapasitet**

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis for nye boliger innenfor planområdet.

#### **§ 7.4 Uterom**

Ny bebyggelse tillates ikke tatt i bruk før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

#### **§ 7.5 Annen veggrunn**

Annen veggrunn o\_VT skal være opparbeidet parkmessig med grønt preg, og beplantes med trær i området nord for blokk A og B iht. § 4.3, før nye boliger tillates tatt i bruk.

Dato og signatur