



Loholt allé 2, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 9.2.2018

Dato for godkjenning av bystyret: 12.4.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Arkitektkontoret Odd Thommesen AS, datert 9.5.2016, sist endret 30.10.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (B)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau (o_FT)

Hensynssone

Frisiktsone

Bestemmelsesområde

Parkeringskjeller, #1

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert utomhusplan. Planen skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng, gangveger, atkomst, sykkelparkering, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplantning, opparbeidelse av lekeområder for variert lek, støyskjermingstiltak og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet. Balkonger tillates utkraget maks 2,0 meter ut over byggegrense, men ikke nærmere nabogrense enn 4,0 meter. Kjeller tillates utenfor byggegrensene, og skal i sin helhet ligge under terreng.

§ 3.3 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt på plankartet. Tredje

etasje skal trekkes inn 3,0 meter fra nord og øst, og 1,5 meter fra sør. Nødvendige tekniske installasjoner på tak tillates maks 2,0 m over regulert gesimshøyde, og kan maks utgjøre 10 % av takflaten.

§ 3.4 Tetthet og grad av utnytting

Det tillates oppført maksimum ni boenheter innenfor planområdet. Maksimalt tillatt bruksareal skal ikke overstige 720 m² BRA. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes.

§ 3.5 Uteareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per boenhet/100 m² BRA. Minst halvparten av uterommet skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

§ 3.6 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn for planen. Det tillates boenheter med fasade i gul støysone, dersom boenhetene er gjennombelyst og har minst ett soverom i fasade med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Felles leke- og oppholdsareal og alt annet uterom som medregnes i uteromsregnskap skal ha lydnivå under L_{den} 55 dB.

§ 3.7 Støyskjerm

Støyskjermen tillates der den er vist i plankartet. Høyde på støyskjermen kan være maksimum 2,4 meter høy mot sør, øst og vest, og maksimum 1,6 meter høy mot nord.

Støyskjerm skal utformes slik at den framstår som en del av bebyggelsen og ha høy kvalitet i formspråk og materialbruk. Skjermen skal sikre utsyn, og samtidig ivareta skjermede uteområder. Skjermen skal utformes som en integrert del av leke- og oppholdsarealene. Skjermen skal gis en variert utforming med felt som veksler mellom glass og tre eller annet materiale av høy kvalitet. Deler av skjermen skal ha glass i øvre del og annet materiale i nedre del. Øvre del av skjermen mot nord og øst skal være i glass. Skjermen må også utformes slik at den ikke kaster skygge på areal for lek og opphold på nøkkeltidspunktene jevndøgn kl 15 og midtsommer kl 18.

Utformingen skal være i samsvar med utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

§ 3.8 Luftinntak

Luftinntak skal plasseres på tak og vende bort fra Steinanvegen og Loholt allé, eller på fasade mot nord eller øst og vende bort fra Steinanvegen og Loholt allé.

§ 3.9 Renovasjon

Boligene innenfor planområdet kan ha småbeholdere på hjul.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Adkomst

Planområdet skal ha atkomst fra Steinanvegen som vist med pil på plankartet.

§ 4.2 Fortau

Det skal anlegges offentlig fortau (o_FT) som vist på plankartet. Utformingen av fortauet skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 4.3 Sykkelparkering

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser per bolig/70 m² BRA boligareal. Minimum

en sykkelparkeringsplass per bolig/70 m² BRA boligareal skal være i parkeringskjelleren.

§ 4.4 Bilparkering

Det skal anlegges minimum en biloppstillingsplass per bolig/70 m² BRA boligareal i parkeringskjeller. Minst en av parkeringsplassene i kjeller skal være tilrettelagt som HC-parkeringsplass. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur, slik at det kan etableres ladestasjon for elbil.

§ 5 HENSYNSSONE

§5.1 Sikringszone

I frisiktsonen skal det være frisikt i høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegger.

§5.2 Bestemmelsesområde # 1

Parkeringskjeller tillates innenfor bestemmelsesområde #1.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Støy

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige skjermingstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for første bolig.

§ 6.2 Utomhusplan

Ved søknad om igangsetting skal det følge med en detaljert utomhusplan, inkludert støyskjerm.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Ferdigstillelse av uterom

Uterom, inkludert støttemurer, støyskjermer og snarveg på nordsiden av tomta (mellom hovedinngang i førsteetasje og Steinanvegen), skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§ 7.2 Anleggsperioden

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, universell utforming, 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-1442/2016, tilfredsstilles.

§ 7.3 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse, 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.

§ 7.4 Plan for vann, avløp og avfallshåndtering

Med søknad om igangsetting skal følge planer for vann og avløp og avfallshåndtering. Vann- og

avløpsplan og plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 7.5 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse.

§ 7.6 Fotodokumentasjon

Eksisterende bygninger skal fotodokumenteres før riving.

§ 7.7 Samferdselsanlegg

Fortau skal opparbeides før første bolig tas i bruk.

§ 7.8 Skolekapasitet

Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Dato og signatur