



Lundlia, gnr/bnr 177/733 og 177/731, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene etter bystyrets vedtak : 7.12.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 7.12.2017

§ 1 AVGRENSNING

De regulerte områder er vist på to plankart (over og under grunnen) med reguleringsgrense på plankart merket JST Arkitekter AS.

Plankartet over grunnen, sist revidert 7.12.2017.
Plankartet under grunnen er datert 6.4.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å bebygge resterende del av Lund Østre med leilighetsbygg, rekkehus og tilhørende uterom. Hovedfeltet B13 er delt inn i mindre delfelt: B1-B4.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg;
- Boligbebyggelse
- Felles lekeareal

Samferdsel og teknisk infrastruktur;
- Kjørevei
- Fortau
- Avfallssug, returpunkt avfall

Bestemmelseområde § 2-7;
- Felles uteopphold #1

Sikringssoner § 2-8;
- Sone med angitte særlige hensyn, frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele delfeltet, samt tilhørende uteoppholdsareal, i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, tilpasning til nabofelt, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsarealer og offentlige veier, gang og sykkelveier. Utomhusplanen skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis tillatelse til tiltak.

§ 3.2 Avfallshåndtering

Det skal etableres avfallshåndteringsenhet for rekkehusene innenfor felt B13. Felt B 11 skal benytte Avfallshåndtering i felt AF6.

§ 3.3 Vann- og avløpsplan

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper, gjelder følgende:

- først skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele området,
- deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis rammetillatelse.

§ 3.4 Beregning av BRA/byggegrenser

Parkeringsareal for bil og sykkel, og sportsboder helt eller delvis under terreng, samt kjellerareal som ikke inneholder hovedfunksjon, skal ikke regnes med i grad av utnytting. Det tillates overskredet regulerte byggegrenser for areal helt under terreng såfremt dette ikke kommer i konflikt med andre hensyn over bakken.

§ 3.5 Tilgjengelighet og universell utforming.

Sandlekeplasser, skal så langt det terrengmessig er mulig, opparbeides etter prinsippene for universell utforming. Minst 50 % av boenhetene skal ha adkomst og utforming i henhold til prinsippene for universell utforming.

§ 3.6 Leilighetsfordeling og utforming av bebyggelsen

Planområdet skal inneholde minimum 65 og maksimum 80 boenheter.

Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak.

Minimum 30 % av boenhetene skal være 4-roms eller større. Maksimalt 30 % skal være toroms eller ettroms.

Utstikkende balkonger tillates å gå utenfor byggegrensene med maksimalt 2,5 meter mot indre deler av bebyggelsen, men ikke ut mot arealer der det må være framkommelighet med bil.

Bebyggelsens gesims- og mønehøyder skal ikke overstige kotehøyder vist på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner og heisoppbygg, skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims, og areal på maksimalt 5 % av takflaten.

Heis og trapperom til takterrasse på felt B11, kan stikke 3 meter over gesims men skal være tilbaketrukket.

Material- og fargebruk skal bidra til at prosjektet harmonerer med sine omgivelser både i de nære omgivelsene og i landskapssilhuetten.

§ 3.7 Utearealer

Deler av felles lekeareal FL2 og FL6 kan medregnes i uteromsregnskapet. Overdekte private utearealer og yttervegger skal ikke medregnes i BRA som grunnlag for utearealer.

Felles uterom innenfor feltene B11 og B13 skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbudet. Nærlekeplasser skal opparbeides som vist på plankartet innenfor bestemmelsesområde #1, og opparbeides som lekeareal tilpasset mindre barn med sitteplasser for voksne.

§ 3.8 Adkomst

Tillatte avkjøringer er vist med piler på plankartet.

§ 3.9 Parkering

Parkering skal dekkes på egen tomt. Det skal til legges grunn en parkeringsdekning på 1,2 plasser pr. boenhet over 50 m² og 0,3 plasser pr. boenhet under 50 m².

Trondheim kommunes sykkelparkeringsnorm skal legges til grunn

§ 3.10 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

§ 3.11 Støy

Støynivå på alle felles og private uteoppholdsarealer inkludert balkonger/terrasser skal ikke overstige 55dB. Boenheter med støynivå over 55dB på fasade, skal være gjennomgående og ha minimum oppholdsrom og ett soverom på stille side.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIGBEBYGGELSE

§ 4.1 Boligbebyggelse hovedfelt B11

Innenfor feltet tillates leilighetsbygg med 3 etasjer + sokkel. Det tillates etablert felles takterrasse med tilhørende heis- og trapperom og glassrekkverk med høyde over gesims på 1,1 meter.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maks. cotehøyder for de ulike delene er påført plankartet. Maks. BRA eks. overdekte private utearealer, skal ikke overstige 2350 m².

§ 4.2 Boligbebyggelse hovedfelt B13

Hovedfeltet omfatter delfelt B1-B4.

Innenfor delfelt B1 (sørlige del) tillates leilighetsbygg med variert høyder fra 2 etasjer + sokkel til 4 etasjer + sokkel. Maks. cotehøyder for de ulike delene er påført plankartet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maks. BRA eks. overdekte private utearealer, skal ikke overstige 4.750m².

Innenfor delfeltene B2-B4 tillates rekkehus.

Rekkehus innenfor delfelt B2 skal bygges avtrappet som vist på plankartet (tegnforklaringen).

Avtrappingen kan justeres i forbindelse med prosjektering av tegningsmateriale for rammesøknad.

Maks. kotehøyder for de ulike delene er påført plankartet.

Det skal være en gangpassasje gjennom B2.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Lundlia – felles atkomst

Lundlia er privat og felles atkomst for følgende eiendommer;

Gnr/bnr: 177/733, 177/732, 177/731 og 177/725.

Det skal etableres farstdempende tiltak på veggen.

§ 5.2 Fordrøyning/overvannshåndtering

Behov for fordrøyning skal være avklart før søknad om tiltak.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Innenfor felt FL6 skal det opparbeides småbarnslekeplasser med adkomst fra Lundlia.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Hovedfelt B13

§ 7.1.1 Felles uteareal og nærlekeplass mellom delfelt B1 og delfelt B2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boenhet nr. 20 innenfor disse feltene kan gis.

§ 7.1.2 Felles uteareal og nærlekeplass mellom delfelt B3 og delfelt B4 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boenhet nr 4 innenfor disse feltene kan gis.

§ 7.1.3 FL6 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest for boenhet nr 20 innenfor delfelt B1 og delfelt B2 (samlet) kan gis.

§ 7.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting for hvert tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

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, tilfredsstilles.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).