



Magnus Den Godes gate 22, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.9.2017
Dato for godkjenning av Bystyret : 16.11.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, senest endret 12.9.17.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse med en høyere utnyttelsesgrad, økte byggehøyder og en annen bebyggelsesstruktur enn i gjeldende reguleringsplan fra 2007. Omkringliggende bebyggelse er verneverdig, lav trehusbebyggelse med stort mangfold i farger på fasadene. For å tilpasse seg til situasjonen er det viktig å sikre høyder og fargebruk på ny bebyggelse.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse (1110)
- renovasjonsanlegg (1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Parkeringsplasser (2080)
- parkeringshus/-anlegg (2083)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Arealbruk

Område B skal benyttes til boligformål.

§ 3.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet.
Balkonger kan krage ut over byggegrense med inntil 1 meter unntatt over fortau.

§ 3.3 Utnyttingsgrad

Det skal etableres minimum 10 boliger per dekar.

Areal helt eller delvis under terreng og overbygd uteoppholdsarealer på tak skal ikke tas med i beregning av grad av utnytting.

§ 3.4 Boligsammensetning

Minimum 40 % av leilighetene skal være treroms eller større.
Maksimalt 10 % av leilighetene kan være ettroms.

§ 3.5 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

§ 3.6 Uteoppholdsareal

Det skal etableres felles uteoppholdsareal på bakken og privat uteareal på balkong. Det åpnes for å opparbeide felles uteareal på alle tak. Det skal etableres felles uteoppholdsareal på tak innenfor bestemmelsesområder #2 og #3.

§ 3.7 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for nye boliger skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, treallé, belysning, benker, dekke over garasjeanlegg, forstøttningsmurer, stigningsforhold, sykkelparkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og vinterbruk med snølagring.

§ 3.8 Avfallshåndtering

Det skal etableres felles mobilt avfallssug for boligene innenfor område B.

§ 3.9 Material- og Fargebruk

Bygningene skal ha ulike farger, som innbyrdes harmonerer og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden. Plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvar.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

Vegarealer (o_KV), fortau (o_FTA) og parkeringsplasser (o_P) skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet. Disse skal opparbeides etter detaljerte planer godkjent av Trondheim kommune. Det skal opparbeides en treallé langs Magnus den Godes gate med plassering av trær som vist på plankartet.

§ 4.2 Parkeringsanlegg

All bilparkering for område B skal etableres i parkeringskjeller. Parkeringskjeller skal oppføres innenfor viste byggegrenser i område f_SP og skal være felles for boligbebyggelsen innenfor område B.

Det kan etableres inntil 0,5 parkeringsplass for bil per boenhet.

Atkomst til parkeringskjeller er vist med pil i plankartet.

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

Det skal etableres ladepunkter for el-bil i parkeringskjeller.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet i parkeringskjeller. Minst $\frac{2}{3}$ av sykkelparkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller.

§ 4.3 Renovasjon

Det skal etableres offentlig renovasjonsløsning, Midtbypunkt, innenfor område o_REA.

§ 5 BESTEMMELSESMOMRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde # 1

Øverste etasje skal trekkes inn minst 4,5 meter fra gesims mot Magnus den Godes gate.

§ 5.2 Bestemmelsesområde # 2

Heishus og trapperom tillates plassert på tak med en høyde over gesims på maksimalt 3,5 meter. Takoppbygg skal plasseres minimum 4,5 meter fra gesims mot Magnus Den Godes Gate, og skal ha en maksimal størrelse på 30 m². Overbygd uteoppholdsareal på tak tillates å være inntil 35 m².

Rekkverk på tak skal plasseres minimum 1 meter fra gesims mot Magnus Den Godes Gate. Overbygd tak på takterrasse mot offentlig gate skal trekkes inn minst 4,5 meter.

§ 5.3 Bestemmelsesområde # 3

Heishus og trapperom tillates plassert på tak med en høyde over gesims på maksimalt 3,5 meter. Takoppbygg skal ha en maksimal størrelse på 30 m².

Overbygd uteoppholdsareal på tak tillates å være inntil 35 m².

Det tillates ikke balkonger mot nord.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 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, renhold, 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. Anleggsfasen vil kunne gi store utfordringer for eksisterende barnehage, avlastningsboliger og boliger. Ved langvarige arbeider skal støygrensene i T-1442/2016 Tabell 4 skjerpes som beskrevet i Tabell 6.

§ 6.2 Støy og støv

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følge søknad om rammetillatelse. Retningslinjer for behandling av luftkvalitet, T-1520, og grenseverdier for støy, NS8175 (kl. C), skal legges til grunn.

§ 6.3 Geoteknikk

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

§ 6.4 Forurensning

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt skal det foreligge dokumentasjon, godkjent av forurensningsmyndigheten, på at grunnen ikke er forurenset.

§ 6.5 VA-anlegg

Før igangsettelse kan gis, skal det foreligge teknisk godkjent ledningsplan for tomta. Ledningsplanen skal godkjennes av kommunen.

Overvann skal håndteres innenfor planområdet.

§ 6.6 Renovasjon

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

§ 6.7 Skolekapasitet

Det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før søknad om tiltak kan godkjennes.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Utomhusplan

Felles uteoppholdsarealer på bakken og takterrasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis.

§ 7.2 Renovasjon

Mobilt avfallssug skal etableres før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

§ 7.3 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

Kjørevei (o_KV), fortau (o_FTA) og parkeringsplasser (o_P) skal opparbeides før ferdigattest kan gis.

§ 7.4 Treallé langs Magnus den Godes gate

Før ferdigattest kan gis for nye boliger skal treallé langs Magnus den Godes gate fra krysset med Tellefsens gate i øst til krysset med Harald Hardrådes gate i vest etableres i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune og gjeldende reguleringsplan foran barnehagen.

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