



### **Marie Michelets veg, gnr/bnr 12/243, 244 og 245, detaljregulering Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.4.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 12.4.2018

#### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 6.12.2016, sist endret 27.9.2017.

#### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Areal for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS 1- 6
- Felles renovasjonsanlegg – BRA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Felles veg - SV 1-2
- Felles parkering - SP 1-3
- Felles gang- og sykkelveg – SG og SGS
- Felles annen veggrunn - SVG og SVT

Grønnstruktur

- Grønnstruktur – f\_GG

#### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

##### *3.01 Arealbruk*

Området skal benyttes til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

##### *3.02 Bebyggelsens høyde og volum*

Det kan oppføres inntil seks frittliggende eneboliger i to-tre etasjer. Bygningsvolum på hver enkelt tomt skal være oppdelt og ha forskjellige høyder. Tillatt maksimal bygningshøyde er vist på plankart.

##### *3.03 Særlige bestemmelser om utnytting for hver enkelt tomt*

- BKS 1: 52 %-BYA
- BKS 2: 56 %-BYA
- BKS 3: 49 %-BYA
- BKS 4: 40 %-BYA
- BKS 5: 50 %-BYA
- BKS 6: 56 %-BYA

Bebygd areal, BYA, inkluderer biloppstilling.

### 3.04 Bebyggelsens plassering på tomten

Bebyggelsen skal plasseres i eller innenfor angitt byggegrense. Utvendige boder kan plasseres utenfor byggegrense, men minimum 1,5 m fra vegkant.

### 3.05 Særlige bestemmelser om tilgrensende eiendommer:

- Marie Michelets veg 8A, g/bnr 12/139, kan ha garasje minimum 3 meter fra eiendomsgrense mot g/bnr 12/247
- Marie Michelets veg 8B, g/bnr 12/242, kan ha garasje minimum 1 meter fra ny grense mot grønnstruktur f\_GG
- Eiendom med g/bnr 12/247 skal være felles for Marie Michelets veg 8A og 8B.

### 3.06 Bebyggelsens utforming og materialbruk

Bebyggelsen skal ha en helhetlig og beslektet utforming og materialbruk. Fasader mot felles atkomstveg og felles uteoppholdsareal skal oppdeles med varierte gesims- og mønehøyder og fasadesprang. Møne- og gesimsretning på skrå hovedsak skal orienteres tilnærmet parallelt med felles atkomstveg. Det skal være åpen passasje mellom hver bolig for atkomst til grønnstruktur og vedlikehold av hus. Det kan bygges lavt gjerde med maks høyde 0,7 m eller lav hekk mot felles atkomstvei og grønnstruktur.

### 3.07 Uteoppholdsareal

Minstekrav for uteoppholdsareal skal følge krav i KPA. Halvdelen av krav til fellesareal for boligene kan regnes på felles grøntareal f\_GG. Felles oppholdsareal skal ha en hensiktsmessig utforming for ulike bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.

### 3.08 Parkering

Parkering for bil og sykler skal anordnes på egen grunn innenfor feltene BKS 1-6. Minimumskrav for parkering skal følge krav i KPA for ytre sone. Det skal opparbeides to gjesteparkeringsplasser på område merket f\_SP 1. Det skal etableres minst to sykkelparkeringsplasser per bolig.

### 3.09 Grønnstruktur

Grønnstruktur f\_GG skal være felles for BKS 1-6 og Marie Michelets veg 8A og 8B. Det tillates leskur, redskapsboder, forstøtningsmurer, trapper og ramper i Grønnstruktur f\_GG.

### 3.10 Utomhusplan

Av utomhusplanen skal det fremgå:

- utforming og bruk av alle uterom, private og felles
- vegetasjon – eksisterende og planlagt
- eksisterende og planlagt terreng, nivåer og stigningsforhold på vei og ramper
- felles vei, gangveier og parkeringsplasser for bil og sykkel
- forstøtningsmurer og gjerder
- avfallsstasjon og manøvrering av søppelbil – plassering og utforming
- materialbruk og materialkarakter
- endelig plassering av atkomst

## § 4 FELLES VEG

- Felles atkomstveg f\_SV 1 skal være felles for BKS 1-6 og Marie Michelets veg 8A og 8B. Vegen dimensjoneres for kjøretøy liten lastebil type LL, og brannvesenets kjøretøy.

- Felles veg f\_SV 2 skal være felles for BKS 1-6. Det skal avsettes plass for vendehammer. Veg og vendehammer dimensjoneres for kjøretøy liten lastebil type LL og brannvesenets kjøretøy. Oppstillingsplass for brannbil skal avklares med brannvesenet før søknad om rammetillatelse. Kjøreatkomst til tomtene BKS 1-6 skal plasseres som vist med pil på plankart. Det kan avsettes møteplass for privatbiler ved breddeutvidelse av vegen. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for forstøtningsmur og rekkverk langs vegen mot fellesområde i øst tilhørende Baldershage sameie.

### **§ 5 FELLES GANG- OG SYKKELVEG**

Felles gang- og sykkelveg f\_SG og f\_SGS skal være felles for BKS 1-6 og Marie Michelets veg 8A og 8B.

### **§6 FELLESOMRÅDE ANNEN VEGGRUNN – f\_SVG**

Fellesområde f\_SVG skal være felles for Marie Michelets veg 8A og 8B og tomtene BKS 1-6.

### **§7 RENOVASJONSANLEGG – f\_BRA**

Renovasjonsanlegg skal plasseres som vist på plankart og være felles for BKS 1-6 og Marie Michelets veg 8A og 8B. Renovasjonsanlegget skal ha containere for kildesortering delvis på og delvis under terreng.

### **§8 REKKEFØLGEKRAV**

#### *8.01 Uterom*

Utomhusplan skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Utomhusplan skal godkjennes av Trondheim kommune, før det gis rammetillatelse, og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før boliger tas i bruk.

#### *8.02 Vann og avløp*

Det skal redegjøres for tilfredsstillende vannforsyning til boligformål og brannvesenet sitt behov, samt tilfredsstillende avløpssystem, før søknad om rammetillatelse.

#### *8.03 Renovasjonsanlegg*

Renovasjonsanlegget skal være godkjent av Renholdsverket og Trondheim kommune før søknad om tiltak. Stasjonen skal ferdigstilles før nye boliger tas i bruk.

#### *8.04 Atkomstveg og gang-/sykkelveg*

Atkomstveg til ny bebyggelse og gang-/sykkelveg mot Baldershage skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

#### *8.05 Skolekapasitet*

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

#### *8.06 Bygge- og anleggsfasen*

Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av naboomgivelser mot støy og andre ulemper. Eksisterende trær som skal bevares, skal inngå i planen. Planen skal følge søknad om gangsettingstillatelse. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert og godkjent av Trondheim kommune før gangsetting av bygge- og anleggsarbeider.