



## Nedre Sjetnan del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1, detaljregulering Vedtatte reguleringsbestemmelser

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

### § 1 AVGRENSNING

De regulerte områder er vist med reguleringsgrense på plankartene (2 stk) merket Asplan Viak, datert 16.2.2017, sist revidert 30.10.2017.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å bygge lamellblokker, blokker, rekkehus og småhus. Det er vektlagt et bilfritt nettverk med gangforbindelser knyttet opp mot oppholdsarealer og det eksterne grønnsystemet i området.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-B9)
- Renovasjonsanlegg (f\_R)
- Lekeplass (f\_Lek1 og f\_Lek2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveveg (f\_VEG)
- Fortau (f\_F)
- Gatetun (f\_GT1-5)
- Parkering (f\_P)
- Parkeringshus/-anlegg

Bestemmelsesområde

- Kulturminne – ID 158904 (#1-5)

Hensynssone

- Sikringsone - frisiktsone

### § 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

#### 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for det aktuelle delfeltet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, vegger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og gjerder.

### 3.2 Arealoversikt

Arealoversikt over boligers bruksareal, antall boliger samt privat og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at det er lagt opp til flere byggetrinn innenfor planområdet.

### 3.3 Renovasjonsløsning

Plan for avfallssug skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Trondheim kommune.

### 3.4 Matjord

Overskudd av matjord på området skal skaves av og tas vare på. Det skal utarbeides en plan for videre disponering av matjorda på arealet. Planen skal godkjennes av kommunen.

### 3.5 Miljøforhold - støy

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2016. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

### 3.6 Fjernvirkninger av bebyggelsen

Det skal være variasjon i fasadeuttrykk med tanke på fargebruk, materialbruk og detaljering som bidrar til å redusere monotoni. Fjernvirkning må dokumenteres i byggesak.

## § 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### 4.1 Område for boligbebyggelse, fellesbestemmelser

#### 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor det ikke vises byggegrenser på plankartet, sammenfaller byggegrensene med formålsgrenser. Balkonger kan utkrages utenfor byggegrensen.

#### 4.1.2 Utnyttelsesgrad

Samlet bruksareal innenfor de ulike delfelt skal ikke overstige angitt BRA.

Felt	Maks tillatt m <sup>2</sup> BRA
B1	2 000
B2	5 200
B3	4 100
B4-B6, samlet	16 000
B7-B9, samlet	15 300

Areal under terreng skal ikke medregnes i maks tillatt BRA. Det skal etableres minimum 6 boliger pr dekar innenfor planområdet.

#### 4.1.3 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 2,5 over gesims og areal på maks 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

#### 4.1.4 *Boligtyper og leilighetssammensetning*

Maksimalt 10 % av leilighetene kan være ettroms. Minimum 20 % av leilighetene skal være 4-roms eller større.

#### 4.1.5 *Parkering*

Parkeringsanlegg skal etableres innenfor området angitt på plankart 2/2, under grunnen.

Det tillates bakkeparkering innenfor felt B1. Det tillates bakkeparkering innenfor feltene B2, B4, B5 og B6 langs Tiller-ringen. Innenfor felt B2 tillates i tillegg en felles parkeringsplass for rekkehusene for å unngå parkering lenger inn i feltet.

Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg skal opparbeides for å tåle inntil 80 cm jordoverdekning.

Det skal avsettes minimum 1 bilparkeringsplass pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplass pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet.

#### 4.1.6 *Uterom*

Inntil 800 m<sup>2</sup> av tilliggende nærmiljøanlegg o\_FRI1 (r20110067) kan inngå i uteromsregnskap for boligene innenfor planen.

#### 4.1.7 *Støynivå*

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

### 4.2 Boligbebyggelse B1

#### 4.2.1 *Formål*

Område B1 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse.

#### 4.2.2 *Garasjer/ carport*

Garasjer eller carporter kan enten plasseres 5 meter fra formålsgrensen for kjøreveg eller parallelt med byggegrensene.

### 4.3 Boligbebyggelse B2-B6

#### 4.3.1 *Formål*

Område B2-B6 skal benyttes til blokk- og rekkehusbebyggelse.

Der hvor det er nødvendig for å sikre tilfredsstillende sol på uterom, skal den øverste etasjen på blokkbebyggelsen utgjøre maks. 80 % av bruksarealet (BRA) i første etasje.

### 4.4 Boligbebyggelse B7-B9

#### 4.4.1 *Formål*

Felt B7-B9 skal benyttes til blokkbebyggelse.

#### 4.4.2 *Nedtrapping*

Innenfor felt B7-B9, gjelder følgende krav til nedtrapping:

- på 6 etasjes hus skal toppetasje være maks 80 % av underliggende etasje
- på 7 etasjes hus skal både 6. og 7. etasje være maks 80 % av underliggende etasje.

4.5 Renovasjonsanlegg  
Innenfor felt f\_R skal det etableres nedgravde containere for papp og glass/metall.

4.6 Lekeareal  
Felles lekeareal LEK1 og LEK2 skal være felles for alle boliger innenfor felt B2, B3, B4 og B7. LEK2 skal være felles for alle boliger innenfor felt B5, B6, B8, B9. Felles lekearealer skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, gatetun, fortau og parkering  
Felles samferdselsanlegg f\_veg, f\_P og f\_F skal være felles for felt B1, B2 og B3. Felles gatetun f\_GT1 - 5 skal være felles for felt B4-B9 og skal kun benyttes av myke trafikanter og som tilkomst for utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy.

5.2 Nettstasjon  
Innenfor planområdet skal det etableres ny nettstasjon. Nettstasjonen bør utføres integrert i bebyggelsen. Nettleverandør skal godkjenne plassering.

## § 6 BESTEMMELSESMRÅDER

6.1 Kulturminner – ID 158904  
Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id. 158904, som er markert som bestemmelsesområder #1-5 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

## § 7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

7.1.1 *Frisikt*

Inn mot kryssområdet mellom frisktlinjene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/ kryss 0,5 m over vegplanet.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før igangsettingstillatelse

8.1.1 *Vurdering av grunnforhold*

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Den geotekniske rapporten skal også inneholde en vurdering av sikker byggegrunn i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3.

8.1.2 *Miljøteknisk grunnundersøkelse*

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

### 8.1.3 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy (T-1442/2016), støv (T-1520) og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for utbyggingstiltak innenfor planområdet gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Anbefalte støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker.

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

### 8.1.4 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, vann og avløp, avfallssug skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes.

Før godkjenning av rammetillatelse for første delfelt skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp for hele området.

Teknisk plan for veg må også vise avkjørsel til offentlig veg, atkomst varelevering, friskt og sporing/svingradius for utrykningskjøretøy/service kjøretøy.

## 8.2 Før ferdigattest

### 8.2.1 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

Følgende samferdselsanlegg opparbeides:	Før det gis ferdigattest for:
f_Veg, f_F, f_P	B2, B3
F_GT1	B7
F_GT2	B8
F_GT3	B9
F_GT4	B4, B5, B7, B8
F_GT5	B5, B6, B8, B9

### 8.2.2 Lekeareal

Lekeareal ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

Følgende lekeareal opparbeides:	Før det gis ferdigattest for:
f_Lek1	B2, B3, B4, B7
f_Lek2	B5, B6, B8, B9

## **§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### 9.1.1 *Skolekapasitet*

Rammetillatelse kan ikke gis for utbygging av boliger før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Dato og signatur