



Detaljregulering av felt B1 på Overvik, gnr/bnr 20/105 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.7.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 04.10.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket TOBB Overvik 1 AS, datert 9.11.2017, sist redigert 28.6.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1_1, B1_2 og B1_3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_KV1-3 og f_KV)
- Fortau (o_FT og f_FT1 og 2)
- Gangveg/gangareal (f_GV1 og 2)
- Gang-/ sykkelveg (o_GS1-5)
- Kollektivholdeplass (o_KH)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT)
- Annen veggrunn – grønt (o_AVG)

Hensynssone:

- Sikringssone – frisikt (H140_1 og 2)
- Sikringssone avløpsledning (H190_1 og H190_2)

Bestemmelsesområde:

- Bestemmelsesområde parkering (#1)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f_ skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, ev. støyskjermer, HC- parkering på terreng, avfallsanlegg og overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg/flomsikring. Planen skal vise trafiksikker gangløsning i tilknytning til adkomstveger og gatetun. Eventuelle midlertidige løsninger skal vises.

3.3 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal håndteres innenfor planområdet.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av ev. fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

3.4 Støy

Nye boliger innenfor planområdet kan etableres med maks støynivå (Lden) inntil 65 dBA ved fasade.

For boligbebyggelse som ligger i gul støysone gjelder følgende:

- Alle boliger skal ha tilgang til tilstrekkelig uteareal (privat eller felles) med tilfredsstillende støynivå (mindre enn Lden 55 dB).
- Boliger innenfor gul støysone skal være gjennomgående, og ha minst ett soverom på stille side (mindre enn Lden 55 dB).

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i /ved fasader og for uteareal for boliger. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjerming tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Støyskjermingstiltak skal tilpasses bebyggelsen vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

3.5 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune. Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan og skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f_AVT.

Eventuelle midlertidige så vel som permanente løsninger skal vises i utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

3.6 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor alle delfelt. Nettstasjon skal være tilgjengelig fra kjøreveg eller kjørbare gangveg. Plassering skal godkjennes av Trondheim kommune og netteier ved søknad om tiltak.

3.7 Atkomst

Atkomst til B1 skal skje via f_KV. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Nedkjøringsrampe til parkeringskjellere skal løses innenfor areal avsatt til boligformål.

3.8 Parkering for bil og sykkel

Det tillates etablert maksimalt 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet. Det skal etableres minst 4 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

Parkering skal løses i kjeller, med unntak av gjesteparkering innenfor f_AVT og HC- parkering. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el- bil.

Minst 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for transportsykler. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast. Det tillates ikke etablert direkte adkomst fra p-kjeller til småhusbebyggelsen innenfor planområdet – adkomst skal skje via felles trappeoppgang utendørs.

Det tillates etablert gjesteparkering på f_AVT.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (B). Felt B1_1, B1_2 og B1_3

4.1.1 Bruk

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til bolig, nettstasjon, parkering og tilhørende funksjoner. Fordrøyningsanlegg tillates innenfor feltene.

I første etasje ut mot atkomstveg tillates etablert mindre tjenesteyting/ servicebedrifter, som kafé, frisør mm, med bruksareal på inntil $BRA = 150 \text{ m}^2$.

Kjørbare interne gangveger med bredde 3,5 meter tillates etablert innenfor boligformålet. Det kjørbare gangarealet skal utformes slik at det betjener boligene og kan benyttes til nødvendig drift, utrykningskjøretøy med tilhørende oppstillingsplasser, tilbringertjeneste/ flyttelass etc., med snumuligheter dimensjonert for personbil og mulighet for gjennomkjøring uten rygging for større kjøretøy.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Balkonger og utvendige boder tillates etablert inntil 1,0 m utenfor byggegrense såfremt de ikke er til hinder for sikt eller framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Nettstasjon, støyskjermer og åpne overbygde areal, som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrense, såfremt de ikke er til hinder for sikt eller framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Øverste etasje i leilighetsbygg skal være inntrukket og ikke større enn 80 % av underliggende etasje.

4.1.3 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 80 boenheter innenfor planområdet. Tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet skal ikke overstige $BRA = 10.000 \text{ m}^2$. Parkeringsareal og annet areal under terreng samt parkeringsareal på terreng (HC- parkering i gatetun og gjesteparkering langs adkomstvei o_KV2) skal ikke medregnes ved beregning av BRA.

4.1.4 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte gesimshøyder som angitt på plankartet. Maks tillatt mønehøyde er 1,0 m høyere enn maks gesimshøyde.

Tekniske installasjoner på tak, støyskjermingstiltak samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates takterrasser med gjennomiktig kantsikring (glass), med høyde inntil 1,3 m over regulerte gesimshøyder.

Minste avstand fra fasade til kantsikring skal være tilsvarende høyde på kantsikring.

4.1.5 Uterom, felles lekeareal

Det skal opparbeides uteoppholdsareal i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Uterom og lekeplasser kan etableres på tak over parkeringskjeller og på takhager. Uteromsareal på parkeringsdekke og takhager kan medregnes i uteromsregnskapet.

Uterom skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at det kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter prinsipper gitt i utomhusplanen.

Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for å kunne etablere vegetasjon og små trær på fellesarealer over parkeringskjeller.

4.1.6 Utforming av bebyggelse

Det skal være tydelig skille mellom private arealer og fellesarealer, slik at fellesarealer ikke privatiseres. Store volumer og lange fasader skal brytes opp for å sikre variasjon.

Det skal sikres snarveger mot gangveger og uterom mellom tilgrensende kvartaler.

4.1.7 Bokvalitet

Minimum 30 % av boligenehetene i rekkehus skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, fortau, gangveg og gang-/sykkelveg, kollektivholdeplass

Kjøreveg (o_KV1-3 og f_KV), fortau (f_FT1 og 2), gangveg (f_GV1 og 2), gang- og sykkelveg (o_GS1-5) og kollektivholdeplass (o_KH) skal opparbeides som vist på plankartet. O_GS1-5 skal opparbeides med fast dekke. Endelig plassering av gangveg/gangareal og interne veger skal avklares i utomhusplanen (§ 3.2), og skal utformes slik at oppstillingsplass for brannbil ivaretas.

Gangveg o_GV7 i områdeplan for Overvik, skal være på plass før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B1.

5.2 Gangveg f_GV1

Gangveg f_GV1 tillates opparbeidet som en midlertidig gangveg. Midlertidig gangveg skal være universelt utformet. Endelig plassering skal være på plass samtidig med at ny hovedveg, vedtatt i områdeplan for Overvik, etableres.

5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_AVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg skal være felles for alle boliger i felt B1 og B2 (områdeplan for Overvik), og benyttes til rabatt med trær og gjesteparkering. Nedkastpunkt for avfallssug tillates etablert innenfor området. Det tillates etablert nedgravde avfallscontainere og fordrøyningsanlegg for regnvann innenfor formålet. Areal som ikke brukes til tekniske installasjoner over bakken og parkering skal beplantes.

5.4 Annen veggrunn – grønt (o_AVG)

Annen veggrunn – grønt skal opparbeides som vist på plankartet og beplantes.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssoner

6.1.1 Sikringszone – frisikt (H140 1 og 2)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

6.1.2 Sikringszone – Spillvannsledning (H190 1)

Sikringssonen omfatter en åtte meter bred sone for etablering av avløp / spillvannsledning. Tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av ledningseier. Spillvann skal føres til fellesledning ved Sjøskogbekken. Det skal etableres en «flomveg» for en eventuell lekkasje for å redusere et eventuelt skadeomfang. Flomvegen kan etableres innenfor sikringszone vannledning.

§7 BESTEMMELSESONMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde parkering #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert parkeringskjellere. Parkeringskjellere kan være sammenhengende.

Jordoverdekning på parkeringskjeller må være minimum 40 cm og være egnet for beplantning.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

Teknisk godkjenning av byggeplan for kjøreveg og fortau skal foreligge før tiltak kan gjennomføres.

8.1.1 Veger og fortau

a) f_KV skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor felt B1. Ferdig veg med toppdekke, belysning og vegetasjon/ beplantning skal stå ferdig før det gis brukstillatelse for bolig i felt B1.

b) Kjøreveg o_KV3 og videre adkomstveg via Presthus til planområdet, skal opparbeides til standard Bk 10. o_KV3 skal fungere som en midlertidig adkomstveg frem til hovedvegen, i tråd med områdeplan for Overvik, etableres gjennom felt B1 og B2. Krysset Presthusvegen og f_KV skal fungere som vendehammer for renovasjonskjøretøy.

b) f_FT1 skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveg.

c) Vestvendte ramper på E6 i henhold til reguleringsplan r20090005 «Presthusområdet på Ranheim», vedtatt 29.9.2011, skal være ferdig opparbeidet før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

8.1.2 Gangveger og gang-/ sykkelveg

a) Trafikksikker og universelt utformet kryssing for gående og syklende over Kockhaugvegen og E6, ved eksisterende kryssing av Presthusvegen, Kockhaugvegen og E6, skal være ferdig opparbeidet før tillatelse til igangsetting av tiltak innenfor B1 kan gis.

b) (o_KH), o_GS1-5, f_GV1 og f_GV2, skal være ferdig opparbeidet før første bolig innenfor B1 gis brukstillatelse. O_GS4-5 skal opparbeides som en midlertidig gang- og sykkelveg med fast dekke frem til ny hovedveg for Overvik er opparbeidet frem til planområdet, i tråd med områdeplan for Overvik.

Det skal opparbeides en midlertidig universelt utformet gang- og sykkelveg fra adkomstveg f_KV

til o_GS5.

c) o_GV1, o_GV2, o_GV3, o_GV5 og o_GV7 i områdeplan for Overvik (r20150024), skal være ferdig opparbeidet før første bolig innenfor B1 gis brukstillatelse.

8.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes til stasjonært sentralt avfallssuganlegg.

Før det kan gis ferdigattest til boliger innenfor B1 skal de være tilknyttet stasjonært avfallssug som skal være etablert og i drift.

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning. Eventuell midlertidig avfallsløsning må avklares og godkjennes av Trondheim kommune før godkjenning av søknad om tiltak for nye boliger kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, elektrisitet og avfallssug med rørføringer for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg - skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, og i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.

Ved utbygging av renovasjonssentral for avfallssug (utenfor planområdet) må vannledning DN300 legges om.

8.3 Utearealer/lekearealer

Uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan og før brukstillatelse for boliger kan gis, eller senest påfølgende vekstsesong.

8.4 Etablering av overvannstraseer/ flomveger

Før det gis tillatelse for tiltak innenfor B1 skal det redegjøres for hvordan overvannstrasé og flomveg kan sikres, også i en midlertidig fase fram til området er ferdig utbygd. Det tillates etablert bekk langs flomvegen.

8.5 Skole og barnehager

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet kan gis.

8.6 Trygg skoleveg

En trafiksikker skoleveg skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

8.7 Trafikksikkerhet

Opparbeidelse av trafiksikkerhetstiltak i krysset til Presthus barnehage skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

8.8 Støytiltak

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis brukstillatelse. Eventuelle økte støynivåer for eksisterende boliger langs nordre del av Presthusvegen skal utredes i forbindelse med rammesøknad for de første boligene innenfor B1, og eventuelle midlertidige støytiltak må være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

8.9 Plan for disponering av matjord og overskuddsmasser

Det skal utarbeides plan for disponering av matjord og overskuddsmasser fra veganlegg og utbygging på LNF. Denne skal følge første søknad om tiltak for vegger eller bebyggelse.

Matjord som fjernes ved utbygging skal tas vare på, og i all hovedsak brukes til jordbruksformål i nærområdet. Overskudd av matjord som skal flyttes ut av området skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet.

Det skal redegjøres for hvordan utbyggingen av området ivaretar hensynet til drift av jordbruksarealene underveis.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved utarbeidelse av rammesøknader skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

«Miljøprogram for Overvik B1», Asplan Viak 2017, skal ligge til grunn for MOP og påfølgende miljøoppfølgingsplaner. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse.

9.2 Plan for 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, håndtering av matjord, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak, herunder trafiksikker gangadkomst til Presthus barnehage, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også redegjøre for eventuelle midlertidige tiltak.

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, legges til grunn.

9.3 Tekniske planer

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Tekniske planer for veg, vann og avløp, samt avfallshåndtering for så vel permanent som midlertidig bruk, og næringsavfall, skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis tillatelse for tiltak innenfor planområdet.

9.4 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før det gis tillatelse for tiltak innenfor B1.

Før det gis tillatelse for igangsetting innenfor området må det utføres geoteknisk prosjektering av fundamentering og utgraving som ivaretar anleggsfaser og ferdig utbygd område.

9.6 Forurenset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, 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.