



Detaljregulering av Strandveien 75, Lade allé 3, 9 og 9B, Ladebekken 11 og 15

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.02.18
Dato for godkjenning av bystyret : 31.05.18

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart merket pka ARKITEKTER, kartet som viser regulering på grunnen er senest endret 19.06.18 og under grunnen, senest endret 19.01.18.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse og noe næringsvirksomhet.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse: BFS
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: BB-A, BB-B, BB-C, BB-D, BB-E
 - Uteoppholdsareal: o_UT1, f_UT-A, f_UT-B, f_UT-C, f_UT-D, f_UT-E
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg: o_KV1, o_KV2, o_KV3, f_KV
 - Fortau: o_F1, o_F2, o_F3, o_F4, o_F5
 - Gang- og sykkelvei: o_GS1, o_GS2
 - Sykkelveg/sykkelfelt: o_SV1, o_SV2, o_SV3, o_SV4
 - Annen veggrunn: o_ATV
 - Parkeringsplass: o_P1
- Grønnstruktur
 - Turveg: o_TV

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o_ er offentlig formål. Areal merket f_ er fellesareal.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for samferdselsanlegg inklusive allé og treplanting og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet. Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis rammetillatelse for nye boliger.

3.3 Utomhusplan

For hvert delområde skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger og parkeringskjeller innen delområdet igangsettes. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, beplanting, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder og

forstøtningsmurer.

Plan for offentlig uteoppholdsareal med turveg skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltaket kan igangsettes.

3.4 Riving av eksisterende bebyggelse

All eksisterende bebyggelse tillates revet.

3.5 Nettstasjon

Ved rammesøknad for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør. Nettstasjon tillates ikke plassert i uteoppholdsarealet.

3.6 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner i bakken som kan stamme fra skipsrelatert virksomhet eldre enn 100 år, og dermed er vernet iht. kml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

3.7 Trær

Regulerte trær langs Lade allé skal så langt som mulig bevares. Med søknad om tiltak som kan komme i konflikt med trær, skal det følge redegjørelse for beskyttelse av disse. I tilfeller hvor trær må fjernes for å etablere ny infrastruktur, skal det plantes nye trær så nært som praktisk mulig innenfor o_AVG. Nye trær skal ha minimum 1,5 m³ plantehull. Fjerning av trær kan bare skje etter faglig vurdering og i samråd med Trondheim kommune. Før søknad om tiltak for første bolig innenfor planen, skal det utføres en tilstandsvurdering av trærne.

3.8 Sikring mot tidevannsflo

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en plan for sikring av bygninger og anlegg opp til kote +5 mot tidevannsflo som følge av framtidig havstigning.

3.9 Parkering

Parkering tillates kun i feltene merket parkeringsanlegg eller o_P1.

Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

Boliger: minimum 0,3 og maksimum 0,7 p-plasser pr. 70 m² BRA/per boenhet.

Forretning: maksimum 1,25 plasser pr. 100 m² BRA.

Kontor: maksimum 0,5 plasser pr. 100 m² BRA.

Minst 5 % av plassene innenfor hvert felt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede. Minst 5 % av parkeringsplassene for boligbebyggelsen skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %.

Parkeringszone o_P1 langs Ladebekken skal inkludere beplantning med trær.

Innenfor annen veigrunn nord for Lade allé, er det tillatt å etablere en p-plass for Lade allé 31.

Sykkelparkering skal være i henhold til kommuneplanens norm for indre sone. Minimum 50 % av sykkelparkering skal etableres under tak. Minimum 35 % av sykkelparkeringen skal være i parkeringsanlegget. Det kan også etableres sykkelparkering mellom bebyggelsen og i tilknytning til inngangene innenfor feltene for boligbebyggelse. Det skal ikke opparbeides sykkelparkeringsplasser innenfor feltene for uteoppholdsareal.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger skal det innsendes parkeringsplan.

3.10 Adkomst

Kjøreatkomst skal etableres fra Ladebekken, tilnærmet som vist med piler på plankartet. Det skal dokumenteres tilstrekkelig sikt mot kjøreveg og fortau. Ved avkjørselen skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianleggene.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

Området BB skal benyttes til boligblokkbebyggelse.

Bebyggelsens gateetasje mot Ladebekken samt første og andre etasje i område BB-E mot Jarleveien kan benyttes til næring, tjenesteyting eller kontor. Samlet innenfor planen skal det etableres minimum 1500 m² næring, kontor, forretning eller tjenesteytende virksomhet i gateplan mot Ladebekken/Strandveien.

4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremgår på plankartet, samsvarer byggegrense med formålsgrense. Kjelleretasjer i felt BB-E tillates å gå til eiendoms grensen mot Jarleveien.

Mellom bygningene mot Lade allé og mellom bygningene mot Ladebekken skal det være minimum 5 mellomrom på minimum 10 meter for å sikre frisiktlinjer.

Det tillates ikke balkonger kraget ut over byggegrense mot Lade allé. Tilgang til inngangspartier skal skje innenfor byggegrensen.

Gjennom bebyggelsen som ligger på tvers av planområdet, i nord-sørretning, skal det etableres portrom som knytter sammen uteoppholdsarealene. Disse skal være allment tilgjengelige for alle boligene innenfor planområdet. Portrommene skal være minimum 3,2 meter brede og minimum 5 meter høye.

Parkeringsanlegg under bakken skal etableres innenfor området angitt på plankart 2- regulering under grunnen.

4.3 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum ti boliger pr. dekar innenfor reguleringsplanen.

Maksimal tillatt utnyttelse (m² bruksareal – BRA) skal ikke overskride verdien angitt på plankartet for byggeområdet som helhet. Areal helt eller delvis under terreng regnes ikke med i maksimal tillatt BRA. Sykkelparkering under tak skal ikke regnes med i tillatt utnyttelse.

4.4 Bebyggelsens høyder

Innenfor byggefeltene kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

For bygg med takterrasser langs Ladebekken tillates oppført trapp-/heisoppbygg med maksimalt 3,0 meters høyde over angitt maksimal gesimshøyde. For øvrige bygg med takterrasser skal trapp-/heisoppbygg oppføres som en integrert del av bebyggelsen.

For takterrasser tillates oppført rekkverk over maksimal gesimshøyde. Rekkverk skal være av transparent type der hvor det har konsekvenser for sol/skyggeforhold.

Rekkverk skal være av transparent type hvor det kan få konsekvenser for sol/skyggeforhold.

4.5 Boligsammensetning

10-30 % av leilighetene innenfor planområdet skal være toroms. Det tillates ikke ettroms leiligheter. Minimum 20 % av leilighetene innenfor planområdet skal være fireroms eller større.

4.6 Bebyggelsens utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg. Bygg langs Ladebekken skal ha aktive fasader og gode, synlig og sentralt plasserte inngangsparti langs Ladebekken.

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger. Tilfredsstillende dagslysforhold må dokumenteres for de nederste etasjene.

Svalganger, heis og trappehus skal utformes som en del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Der adkomst skjer via svalgang, tillates det passering av inntil tre leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig i samme etasje.

Boliger som ligger i plan ut mot gårdsrommene skal ha direkte adkomst til privat uteareal.

Det skal tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil i passasjene fra Lade allé til uteoppholdsarealene f_UT-A, f_UT-B, f_UT-C, f_UT-D, og det er tillatt med innkjøring og oppstillingsplass for brannbil i uteområde f_UT-E.

Bebyggelse under uteoppholdsareal eller grøntareal skal dimensjoneres for å tåle minst 80 cm jordoverdekning.

4.7 Avfallshåndtering

Nye boliger skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Det tillates etablert nedkast innenfor hvert byggeområde. Det skal etableres nedgravet returpunkt for glass/ metall på egen grunn.

Plassering av nedkast og nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

4.10 Uteoppholdsareal for boliger

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være i gårdsrommene og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. o_UT1 kan medregnes i uteoppholdsareal for boliger.

Felles uterom skal utformes og tilrettelegges med lekeapparater og/eller andre elementer for lek. Det skal tilrettelegges for ulike aktiviteter i alle årstider. Uterommene skal beplantes, også med trær.

Småbarnslekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal slik at det er maksimum 50 meter fra bygningenes inngangsdør. Til felles uteoppholdsareal kan regnes areal på bakken, på terrasser og takterrasser. Uterom på tak over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og grønt preg.

4.11 Offentlig uteoppholdsareal

Offentlig uteoppholdsareal o_UT1, mellom Ladebekken og Lade allé, skal opparbeides med offentlig turveg, lekeapparater, beplantning og belysning. Endelig plassering av turvegen bestemmes i detaljert plan som skal godkjennes av Trondheim kommune. Prosess for medvirkning for bestemmelse av utforming, innhold og aktiviteter av o_UT1, skal godkjennes av Trondheim kommune. Det tillates ikke tekniske installasjoner knyttet til parkeringsanlegg i offentlig uteareal.

4.12 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2016 med veileder M-128, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. For boliger i gul støysone skal hver boenhet ha minst ett soverom med fasade under grenseverdien på $L_{den} = 55$ dB.

I rød støysone mot Jarleveien tillates oppført boliger med støynivå opp til $L_{den} = 70$ dB på fasade, forutsatt at hver boenhet er gjennomgående og har en stille side. Minst halvparten av rom for varige opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Boligene skal ha tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Boliger i gul og rød støysone skal ha balansert ventilasjon.

Uteoppholdsareal f_UT-A skal ha støyskjerm med høyde 1,5 m mot Strandveien med plassering tilnærmet som vist på plankartet.

Uteoppholdsareal o_UT-1 skal ha støyskjerm med høyde 1,5 m mot Ladebekken med plassering tilnærmet som vist på plankartet.

Takterrasser i felt BB-E mot Ladebekken skal ha tett rekkverk med høyde 1m mot områder med støynivå høyere enn $L_{den} = 55$ dB.

Takterrasser i felt BB-E mot Jarlevegen skal ha tett rekkverk mot Jarlevegen og mot nedtrappet etasje mot nordøst med høyde 1,6 m mot områder med støynivå høyere enn $L_{den} = 55$ dB.

Takterrassen i nordøst skal ha tett, transparent rekkverk med høyde 1,9 m.

For boligblokker mot Ladebekken med fasader i gul sone, skal det utføres lokale skjermingstiltak slik at hver boenhet har minst ett soverom med fasade under grenseverdien på $L_{den} = 55$ dB.

Hjørneleiligheter mot Ladebekken skal ha lysinnslipp fra to sider, og støyskjerming der hvor dette er nødvendig.

Balkonger som vender mot Ladebekken skal ha skyvefelt i glass hvor det er nødvendig for å oppnå støynivå L_{den} under 55 dB på uteoppholdsareal. Der disse er høyere enn 1,4 m kan arealet ikke regnes med til uterommet. Balkongene skal også ha lydabsorberende himling.

Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at støyforholdene er tilfredsstillende, samt endelig plassering og utforming av lokale skjermingstiltak.

4.13 Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Før igangsettingssøknad for boliger i felt BB-E skal det foretas målinger av svevestøv, og plan for eventuelt nødvendige avbøtende tiltak skal foreligge.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Parkeringsanlegg

Det tillates utbygging av p-anlegg med boder med utstrekning som vist i plankart under grunnen. Det tillates enkelte trappe- og heistårn med forbindelse til parkeringsanlegg utenfor planens begrensning. Grensene for reguleringsområdet under grunnen kan justeres i henhold til geoteknisk prosjektering.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveg

Det skal etableres en offentlig turveg eller trapp mellom Ladebekken og Jarleveien innenfor o_FV.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1.1 Lade allé

o_KV1 og o_GS2 skal opparbeides langs utbyggingsområdet frem til Sigmunds vei samtidig med tilliggende bebyggelse og skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til tilliggende bebyggelse. Det skal etableres tiltak for å hindre gjennomkjøring med personbil i Lade allé. Tiltak skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.1.2 Ladebekken

Ladebekken med o_F3, o_F2, o_P1, o_KV2, o_SV1, vest for Fridheimveien skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor felt BB-A, BB-B og BB-C.

Ladebekken med o_F2, o_F4, o_P1, o_KV2, o_GS1, og o_SV2 skal være opparbeidet fra Strandveien til undergang Jarleveien, før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor felt BB-D og BB-E.

Fridheimveien skal fysisk stenges når Ladebekken åpnes i sin helhet. Fridheimveien skal ikke brukes til anleggstrafikk.

7.1.3 Offentlig uteoppholdsareal

Offentlig uteoppholdsareal med turveg med bredde 3 m gjennom uteområde o_UT1 skal opparbeides før det gis ferdigstillatelse for boliger i felt BB-C og BB-D. Detaljert utforming av parken og plassering av turvegen skal fremgå av utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

Prosess for medvirkning for utforming, innhold og aktiviteter skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.1.4 Offentlig turveg o_TV

Offentlig turveg o_TV skal opparbeides samtidig med felt BB-E og skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BB-E. Detaljert utforming og plassering av snarvegen skal fremgå av utomhusplan og skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.2 Tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, intern flomvei, avfallssug, el- og fjernvarme skal være etablert i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.

7.3 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

7.4 Felles uteområder

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal innenfor hvert delfelt f_UT-A – f_UT-E er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 8 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Bygge- og anleggsvirksomhet

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.

Når det gjelder luftforurensning i anleggsperioden, skal rundskriv T-1520/2012 "Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i planlegging" legges til grunn.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn.

8.2 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 kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

8.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn og plan for gjenvinning av byggeavfall være godkjent av forurensningsmyndigheten.

8.4 Riving av eksisterende bebyggelse

Det forutsettes at eksisterende bebyggelse innenfor hvert enkelt delområde på plankartet er revet før det igangsettes bygging av nye boliger. Med søknad om tillatelse til riving skal det foreligge daterte foto av eksteriøret.

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