



Vegamot, gnr/bnr 53/11, 222 , 230 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 3.7.2018
Dato for godkjenning av bystyret : 4.10.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, et for over og et for under grunnen, merket Selberg Arkitekter AS, og datert 19.6.2015, sist endret 12.6.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til bebyggelse og anlegg for:

- Boligformål
- Forretning, kontor, tjenesteyting
- Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for:

- Veg
- Fortau

Grønnstruktur for:

- Grønnstruktur

Hensynssoner for:

- Sikringssone – Frisikt

Bestemmelsesområde for:

- Utkraget bebyggelse

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en detaljert utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, p-plasser, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, avfallshåndtering, areal til lek, ballspill, andre fritidsaktiviteter og utstyr og møblering.

§ 3.2 Universell utforming

Boliger og uteområder, inklusiv atkomster, skal utformes med god framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 3.3 Parkering

Parkering skal etableres i parkeringskjeller, som legges under bygninger og indre gårdsrom og innenfor byggegrense. Parkeringskjeller er felles for boligbebyggelse og formål forretning/kontor/tjenesteyting. Det skal etableres maksimalt 100 p-plasser totalt i kjeller.

Det skal etableres minimum 210 parkeringsplasser for sykkel innenfor planområdet. Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng eller i felles bod. Virksomheter skal fortrinnsvis ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet.

§ 3.4 Utnyttelse

Det skal etableres minimum 10 boliger per daa innenfor formålene B1 og BFKT.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsen skal utformes som blokkbebyggelse. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

§ 4.2 Boligbebyggelse (B1)

§ 4.2.1 Bebyggelse

Området skal benyttes til boligbebyggelse.

§ 4.2.2 Grad av utnytting

Bebygd areal, BYA, innenfor B1 skal ikke overstige 21 %.

Areal under terreng (garasjekjeller) skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§ 4.2.3 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4.3 Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

§ 4.3.1 Bebyggelse

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting.

§ 4.3.2 Grad av utnytting

Bebygd areal, BYA, innenfor FKT skal ikke overstige 55 %.

Areal under terreng (garasjekjeller) skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§ 4.3.4 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4.4 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT)

§ 4.4.1 Bebyggelse

Området skal benyttes til bolig/forretning/kontor/tjenesteyting. Det tillates ikke bolig i plan 1.

§ 4.4.2 Grad av utnytting

Bebygd areal, BYA, innenfor BFKT skal ikke overstige 66 %. Areal under terreng (garasjekjeller) skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§ 4.4.3 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4.5 Energianlegg (o_ E)

Energianlegg skal plasseres som vist på plankartet.

§ 4.6 Renovasjonsanlegg (REA)

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug. For mobilt avfallssug skal det i

tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere. Avfallsløsningen skal være universelt utformet.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Adkomst, f_ V

Kjøreadkomst til planområdet skal være fra Vegamot.

§ 5.2 Fortau, o_ FTA

Fortau, o_ FTA, skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal fungere som buffersone mellom bebyggelse og gang- og sykkelveg/ grøntdrag. Arealet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Hensynssone – frisikt (H_140)

I områdene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilliggende vegnivå. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7.2 Byggegrense – bestemmelsesområde #1

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Utgraving av bygningsdeler utover byggegrense tillates for nordvestre hjørne av planområdet.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Utomhusplan

Utearealene tilknyttet boligene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for boligene innenfor felt B1 og felt BFKT.

Utearealene tilknyttet næringsdelen skal være ferdig opparbeidet iht. situasjonsplan (utomhusplan) for næringsdelen, før brukstillatelse for felt FKT gis.

§ 8.2 VA- anlegg

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge teknisk godkjent ledningsplan for området. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune. Overvannshåndtering skal være med fordrøyning.

§ 8.3 Geoteknikk

Rapport med geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.4 Støy og luftkvalitet

§ 8.4.1 Støy

Med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert støyfaglig utredning og dokumentasjon, som viser at kravene til støytiltak er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

Det tillates boliger med støynivå L_{den} inntil 70dBA ved fasade, dersom alle boenhetene er gjennomgående og har en stille side. Minst halvparten av rom for varige opphold, inklusive minst et soverom, skal vende mot stille side.

Areal som regnes inn i krav til uterom skal ha støynivå lavere enn L_{den} 55dB.

Det tillates ikke frittliggende og sammenhengende støyskjerm langs Vegamot.

8.4.2 Luftkvalitet

Friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg skal plasseres og utstyres slik at det unngås påvirkning av bilavgasser innendørs.

I søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for nødvendige tiltak for å bedre luftkvaliteten i området. Luftinntak for boliger skal plasseres slik at de vender bort fra Omkjøringsvegen. Boliger skal etableres med balansert mekanisk ventilasjon. Tiltakene skal være gjennomført før boligene kan tas i bruk.

§ 8.5 Forurensning

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.6 Anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, rivning av bygg, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og 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.

§ 8.7 Fotodokumentasjon av bebyggelse

Deler av eksisterende bebyggelse er klassifisert til antikvarisk verdi, klasse C. Før riving av eksisterende bebyggelse skal det foreligge fotodokumentasjon på bebyggelsen. Dette skal følge søknad om tiltak.

§9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Opparbeidelse av fortau

Fortau, o_ FTA, skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 9.2 Rekkefølge for bebyggelsen

Næringsbygget skal være oppført før boligbebyggelse kan tas i bruk.

§9.3 Skolekapasitet

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

Dato og signatur