



Byåsveien 162, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.2.2019
Dato for godkjenning av Bystyret : 13.12.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 regulering på grunnen og plankart 2 regulering under grunnen, merket pka ARKITEKTER, datert 26.9.2014 og senest endret 18.2.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

-bolig/forretning/næring/tjenesteyting, B/F/N/T.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- kjøreveg, o_KV1, o_KV2, f_KV
- fortau, o_FT1, o_FT2, o_FT3, f_Fortau
- torg, f_Torg
- sykkelveg, o_SV1
- annen veggrunn-grøntareal, o_AVG1, o_AVG2
- parkeringsanlegg under bakkenivå, f_Parkeringsanlegg

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f_ skal være felles for hele planområdet. f_KV skal være felles også for eiendom 96/313 inntil nytt kryss i Byåsveien etableres. F_KV kan benyttes av 96/179.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, skal være godkjent av vegeier, og for vann, avløp, fordrøyning, overvannshåndtering og avfall av Trondheim kommune, før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg.

3.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for næring skal håndteres innenfor bygningene. Avfallshåndtering for boliger skal skje ved nedgravde containere. Containere skal plasseres innenfor B/F/N/T slik at tømning kan skje fra f_KV.

3.4 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge en detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering inkl. ladestasjoner for el.biler og el-sykler, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser og oppholdsareal.

3.5 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme. Nettstasjon tillates oppført innenfor bygningene.

3.6 Arkeologiske funn

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre relevante funn oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og fylkeskommunen underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG-BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Formål

Området skal benyttes til kombinert formål bolig, forretning, næring og tjenesteyting. Det tillates ikke bolig i 1. etasje, men det tillates heis- og trappeadkomst til boligene.

Det tillates ikke forretning, næring og tjenesteyting over 1. etasje.

4.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet og innenfor viste byggegrenser.

4.1.3 Utnyttelse

Det skal være minimum 6 boliger pr. dekar innenfor reguleringsplanen.

Den totale utnyttelsen innenfor boligbebyggelsen, fra 2. til 5.etasje, skal ikke overstige 4800 m² BRA.

Den totale utnyttelsen innenfor arealet avsatt til forretning, næring og tjenesteyting skal ikke overstige 2 000 m² BRA.

Det tillates inntil 2 100 m² BRA åpent overdekket areal på terreng til fortau, parkering, varemottak, avfallscontainere og nedkjøringsramper.

Boliger tillates utkraget over f_KV i nord og annen veggrunn i vest som vist på plankartet.

Parkeringskjeller og annet areal under bakken skal ikke medregnes i BRA.

4.1.4 Høyder

Planlagt bebyggelse skal oppføres innenfor de maksimale høydene som er angitt på plankartet.

Det tillates takoppbygg for tekniske rom, trapp og heismaskinrom med maksimal høyde 2,5 meter over gesims og med et areal på maksimalt 10 % av takflaten.

4.1.5 Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser i hht. kravene i ytre sone.

Parkering, boder og tekniske rom tillates etablert i kjeller i 2 plan under bakkenivå.

Parkering for boliger skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller. Inntil 6 gjeste p-plasser etableres på overdekket areal på terreng.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser til sykkel per bolig. Minimum halvdelen av sykkelparkering til boliger skal etableres innendørs.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene til bolig skal utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede, og skal lokaliseres i nærhet til heis.

Det tillates etablert inntil 2 HC-parkeringsplass på f_Torg. Inntil 26 p-plasser kan plasseres på bakkeplan i bygget, innenfor B/F/N/T mot f_KV.

Minimum 5 % av bilparkeringsplasser til forretning, næring og tjenesteyting utformes slik at det er tilpasset bevegelseshemmede, og skal lokaliseres i nærheten av innganger.

Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur i parkeringskjeller, slik at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.

Det skal etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser for forretning, næring og tjenesteyting i f_Torg. Minst 8 p-plasser for el-sykler skal plasseres på bakkeplan under tak.

4.1.6 Utforming

Bebyggelsen skal ha tre som hovedmaterial i fasadene.

Skjerming mot vest, av overdekket areal på terreng, skal ha høy arkitektonisk kvalitet.

Fasade for næringsarealer skal utformes med minimum 4 transparente reklamefrie vindusfelt med minimum bredde 1-2 meter som henvender seg mot Byåsveien for å sikre en levende fasade og slippe dagslys inn i næringsarealet. Vindusfeltene fordeles på fasaden. Vinduene skal være med minimumshøyde på 2,5 m.

4.1.7 Uteopphold

Det skal etableres felles utearealer til boligene på dekket over bebyggelsens 1. etasje. Dekket over bebyggelsens første etasje må være dimensjonert for å kunne etablere et fullverdig uteareal, med en jordoverdekning på gjennomsnittlig 40 cm. Det tillates at deler av dekket dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 80 cm.

4.1.8 Støy

Alle boenheter skal ha en stille side ($L_{den} \leq 55$ dB) og minst ett soverom mot stille side.

Det tillates ikke at støynivå ved fasader overskrider L_{den} 65 dB.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2016 ($L_{den} \leq 55$ dB).

Boenheter med fasade i sone med støynivå over 55dB og inntil 65 dB på fasade, skal ha balansert ventilasjon.

Nødvendige avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold (svalganger/støyskjermer) skal være etablert før første bolig får brukstillatelse.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Innenfor o_KV1, o_KV2 og f_KV kan det etableres kjøreveg.

5.2 Torg

Det tillates ikke innkjøring på område angitt som f_Torg.

5.3 Annen veggrunn

Områder avsatt til annen veggrunn, o_AVG1 og o_AVG2, skal opparbeides parkmessig.

§ 6 HENSYNSONER

6. 1 Frisiktsone

Innenfor angitte sone på plankartet skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veg.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

7. 1 Bestemmelsesområde #1 Takhage

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres trapp og heis til takhagen.

§ 8 MILJØBESTEMMELSER

8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter og særlige hensyn til sikker skolevei er ivaretatt. 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, T1520 og T-1442/2016 legges til grunn.

8.2 Forurensset grunn

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

8.3 Luftkvalitet

Med søknad om tiltak skal det foreligge en rapport for å oppnå tilfredsstillende miljøforhold som

angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T1520.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Kjøreveg

Kjøreveg o_KV1, o_KV2, f_KV og f_Torg skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse og anlegg. Eiendom 96/313 skal sikres tilfredsstillende adkomst i byggetiden.

9.2 Fortau

Fortau o_FT1, o_FT2 og f_Fortau skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse og anlegg.

f_Fortau skal være ferdig opparbeidet før f_KV tas i bruk.

9.3 Gang-og sykkelveg

Sykkelveg o_SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse og anlegg.

9.4 Annen veggrunn

Annen veggrunn o_AVG1 og o_AVG2 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse og anlegg.

9.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal på dekke over 1. etasje skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger. Utomhusplan skal vise hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter og særlige hensyn til sikker skolevei er ivaretatt.

9.6 Nettstasjon

Nettstasjon må være i drift før det gis brukstillatelse for bebyggelse og anlegg på planområdet. Plassering av ny stasjon skal avklares med TrønderEnergi AS.

9.7 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet må være dokumentert før det gis igangsettingstillatelse.

9.8 Støytiltak

Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor området, skal nødvendig avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold være etablert.

9.9 Dokumentasjon av gjennomføring av støykrav

Ved søknad om igangsettingstillatelse, skal det dokumenteres at kravene til støy er ivaretatt.

Vedlegg til bestemmelsene:

Illustrasjonsplan