



Damli 3, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.1.2019

Dato for godkjenning av Bystyret : 28.2.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER v/Plan arkitekter AS, datert 24.4.2018, senest endret 14.1.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å regulere planområdet til boligformål og å sikre areal til fortau og snuplass for buss.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse -B
- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS2
- Renovasjonsanlegg o_BRE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg o_SKV
- Fortau o_SF
- Gatetun f_SGT
- Gang- og sykkelveg o_SGS
- Gangveg/gangareal f_SGG
- Annen veggrunn – grøntareal o_SVG
- Holdeplass/plattform o_SKH

Grønnstruktur

- Friområde o_GF

Hensynssoner:

- Ras- og skredfare

Bestemmelsesområder:

- #1 parkeringsanlegg under terreng
- #2 midlertidig anleggs- og riggområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Renovasjon

Boliger innenfor planen skal for restavfall og plastemballasje tilknyttes mobilt avfallsug på felt f_R1 innenfor reguleringsplan Høieggen og Buenget, felt B1, planid r20130019. Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere for papp/papir og glass/metall. Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 3.3 Atkomst og avkjørsel

Atkomst til p-anlegg skal skje fra offentlig kjøreveg og er vist med piler på plankartet.

§ 3.4 Støy

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2016 med følgende presisering og unntak:

Boliger mot gul støysone (55dB -60 dB) skal ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Boliger mot oransje støysone (60 dB- 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB) og være gjennomgående, og ha minst ett soverom mot stille side.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse, BKS1 og BKS2

§ 4.1.1 Arealbruk

Felt BKS1 og BKS2 skal brukes til boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse.

§ 4.1.2 Tilgjengelige boenheter

Ved oppføring av rekkehus innenfor felt BKS2, skal samtlige boenheter ha alle hovedfunksjoner på inngangsetasjen.

§ 4.1.3 Grad av utnyttning

Det skal opparbeides 9 boenheter innenfor felt BKS1 og 6 boenheter innenfor felt BKS2.

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 2400 m².

Parkeringsanlegg helt eller delvis under terreng i felt BKS2, BKS1 og f_SGT skal ikke medregnes.

Tenkte plan for etasjehøyder over 3 m skal ikke medregnes.

§ 4.1.4 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Parkeringsanlegg, sykkelparkering og boder, helt eller delvis under terreng, skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #1.

§ 4.1.5 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens byggehøyde skal ikke overstige kotehøydene som angitt på plankartet.

§ 4.1.6 Utforming av bebyggelsen

Bolighus skal utformes med saltak, med minimum takvinkel på minimum 15° og maksimum 55°.

§ 4.1.7 Uteareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per boenhet.

Minst halvparten av uteareal skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Felles uteareal skal være universelt utformet. Det skal anlegges trinnfri atkomst/rampe i umiddelbar nærhet av trapp i forbindelsesveger mellom felles uteoppholdsareal.

Felles uterom skal utformes og tilrettelegges med lekeapparater og/eller andre elementer for lek. Småbarnslekeplass skal anlegges i felles uteoppholdsareal slik at det er maksimum 50 meter fra rekkehusenes inngangsdør. Det skal tilrettelegges for ulike aktiviteter i alle årstider.

§ 4.1.8 Parkering

Parkering etableres i parkeringsanlegg under terreng. Garasjeanlegget er felles for boligbebyggelsen i planområdet.

Det skal etableres minimum 18 parkeringsplasser for bil i parkeringsanlegg, hvorav minst én p-plass skal være HC-parkering.

Det skal etableres én HC-parkingsplass for bil på terreng innenfor formål for boligbebyggelse.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkingsplasser pr. boenhet, hvorav minimum halvparten skal etableres under tak. Det skal etableres minimum 10 sykkelparkingsplasser på terreng, plassert sentralt på tunet.

§ 4.2 Renovasjonsanlegg, o_BRE

§ 4.2.1

Renovasjonsanlegg skal være felles for felt BKS1 og BKS2

§ 4.2.2 Plassering av anlegg

Det skal etableres nedgravde containere for papp/papir og glass/metall innenfor formåls grensene.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal opparbeides som vist på plankartet i henhold til teknisk godkjenning. Felles samferdselsanlegg skal være i samsvar med teknisk godkjente planer.

§ 5.2 Kjøreveg

Kjøreveg o_SKV på plankartet skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§ 5.3 Fortau

Fortau o_SF på plankartet skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§ 5.4 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg o_SGS på plankartet skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§ 5.5 Annen veggrunn-grøntareal

Skjæringer og fyllinger, o_AVG skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.

§ 5.6 Holdeplass/plattform

Holdeplass/plattform o_SKH skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§ 5.7 Gatetun

Gatetun f_SGT skal være felles for felt BKS1 og BKS2.

§ 5.8 Gangveg/gangareal

Gangvei/gangareal f_SGG skal være felles for felt BKS1 og BKS2.
Gangveien skal opparbeides med bredde minimum 2,5 meter.

§6 BESTEMMELSESMOMRÅDER

§ 6.1 Midlertidig rigg og anleggsområde

Bestemmelsesområde #2 skal benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde ved etablering av tilliggende gang- og sykkelvei (o_SGS). Bruken opphører når gang- og sykkelveien er ferdigstilt og tatt i bruk. Arealet skal istandsettes samtidig med ferdigstilling av gang- og sykkelveien.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Støyskjermingstiltak

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteoppholdsareal for boliger.

§ 7.2 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer for veg, vann, avløp og avfall skal foreligge og være godkjent av Trondheim kommune før tiltak igangsettes.

§ 7.3 Anleggsfase

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 og støvdemping og støyforhold. Planen skal redegjøre for hvordan hensynet til barnehagen ivaretas i bygge- og anleggsfasen. 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, legges til grunn.

§ 7.4 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Rapporten skal

redegjøre for potensielle skadevirkninger på jernbaneinfrastruktur og beskrive eventuelle sikringstiltak. Sikringstiltak må være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det følge en overordnet plan for hvert delområde.

Sammen med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hvert delområde i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, koter for eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering på terreng, avfallshåndtering, lekeplass, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 Gangveg/gangareal

f_SGG skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor felt BKS1 og BKS2

§ 8.2 Gatetun

f_SGT skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor felt BKS1 og BKS2

§ 8.3 Fortau

Fortau langs Damlia og O.J Almås vei, o_SF skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innenfor felt BKS1 og BKS2.

Midlertidig anleggsområde og tilliggende annen veggrunn langs fortau o_SF som etableres skal være ferdig opparbeidet og istandsatt før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innenfor BKS1 og BKS2.

§ 8.3 Holdeplass

o_SKH2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for nye boliger innenfor felt BKS1 og BKS2.

§ 8.4 Støyskjermingstiltak

Eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan gis brukstillatelse.

§ 8.5 Renovasjon

Anlegg for avfallslosning skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan gis brukstillatelse

§ 8.6 Uteareal

Felles uteareal innenfor planområdet skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan gis brukstillatelse.

§ 8.7 Skolekapasitet

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

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