



## Marie Michelets veg, gnr/bnr 12/243, 244 og 245, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.5.2019

Dato for godkjenning av bystyret: 29.8.2019

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 6.2.2016, sist endret 15.5.2019.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Areal for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS 1- 6
- Felles renovasjonsanlegg – f\_BRE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Felles veg - SV 1-2
- Felles parkering - SP 1-3
- Felles gang- og sykkelveg – SG og SGS
- Felles annen veggrunn - SVG og SVT

Grønnstruktur

- Grønnstruktur – f\_GG

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.01 Arealbruk

Området skal benyttes til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

#### 3.02 Bebyggelsens volum

Det kan oppføres inntil seks frittliggende eneboliger i to-tre etasjer. Bygningsvolum på hver enkelt tomt skal være oppdelt og ha forskjellige høyder.

#### 3.03 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen tillates trappet ned, med pulttak eller skrå yttervegg, mot byggegrense. Dette er angitt med kotehøyde med parvis differanse på fire meter.

#### 3.04 Særlige bestemmelser om maksimal utnytting for hver enkelt tomt

- |                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| - BKS 1: 52 % -BYA | BRA = 261,1 m <sup>2</sup> |
| - BKS 2: 56 % -BYA | BRA = 253,8 m <sup>2</sup> |
| - BKS 3: 49 % -BYA | BRA = 253,8 m <sup>2</sup> |
| - BKS 4: 40 % -BYA | BRA = 301,6 m              |

- BKS 5: 50 % -BYA                      BRA = 253,8 m<sup>2</sup>
  - BKS 6: 56 % -BYA                      BRA = 253,8 m<sup>2</sup>
- Bebyggd areal, BYA, inkluderer biloppstilling.

### 3.05 Bebyggelsens plassering på tomten

Bebyggelsen skal plasseres i eller innenfor angitt byggegrense. Karnapp, takark og takopplett skal i all hovedsak plasseres innenfor byggegrense.

Utvendige boder skal ha maksimalt størrelse på 7 m<sup>2</sup>, og kan plasseres utenfor byggegrense, men minimum 1,5 m fra vegkant.

### 3.06 Bebyggelsens utforming og materialbruk

Bebyggelsen skal ha en helhetlig og beslektet utforming og materialbruk. Fasader mot felles atkomstveg og felles uteoppholdsareal skal oppdeles med varierte gesims- og mønehøyder og fasadesprang. Det skal være åpen passasje mellom hver bolig for atkomst til grønnstruktur, og for vedlikehold av hus. Det kan bygges lavt gjerde med maks høyde 0,7 m eller lav hekk mot felles atkomstveg og grønnstruktur.

### 3.07 Uteoppholdsareal

F\_GG er felles grøntareal skal være uteoppholdsareal for til de nye boligene, og til Marie Micheletsveg 8A og 8B. Felles oppholdsareal skal ha en hensiktsmessig utforming for ulike bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.

### 3.08 Parkering

Parkering for bil og sykler skal anordnes på egen grunn innenfor feltene BKS 1-6. Minimumskrav for parkering skal følge krav i KPA for ytre sone. Det skal opparbeides to gjesteparkeringsplasser på område merket f\_SP 1. Det skal etableres minst to sykkelparkeringsplasser per bolig.

### 3.09 Grønnstruktur

Grønnstruktur f\_GG skal være felles for BKS 1-6 og Marie Michelets veg 8A og 8B. Det tillates leskur, redskapsboder, forstøtningsmurer, trapper og ramper i Grønnstruktur f\_GG.

### 3.10 Utomhusplan

Av utomhusplanen skal det fremgå:

- utforming og bruk av alle uterom, private og felles
- vegetasjon – eksisterende og planlagt
- eksisterende og planlagt terreng, nivåer og stigningsforhold på vei og ramper
- felles veg, gangveger og parkeringsplasser for bil og sykkel
- forstøtningsmurer og gjerder
- avfallsstasjon og manøvrering av søppelbil – plassering og utforming
- materialbruk og materialkarakter
- endelig plassering av atkomst

## § 4 FELLES VEG

- Felles atkomstveg f\_SV 1 skal være felles for BKS 1-6 og Marie Michelets veg 8A og 8B. Vegen dimensjoneres for kjøretøy liten lastebil type LL, og brannvesenets kjøretøy.
- Felles veg f\_SV 2 skal være felles for BKS 1-6. Det skal avsettes plass for vendehammer. Veg og vendehammer dimensjoneres for kjøretøy liten lastebil type LL og brannvesenets kjøretøy. Oppstillingsplass for brannbil skal avklares med brannvesenet før søknad om

rammetillatelse. Kjøreatkomst til tomtene BKS 1-6 skal plasseres som vist med pil på plankart. Det kan avsettes møteplass for privatbiler ved breddeutvidelse av vegen. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for forstøtningsmur og rekkverk langs vegen mot fellesområde i øst tilhørende Baldershage sameie.

#### **§ 5 FELLES GANG- OG SYKKELVEG**

Felles gang- og sykkelveg f\_SG og f\_SGS skal være felles for BKS 1-6 og Marie Michelets veg 8A og 8B.

#### **§6 FELLESOMRÅDE ANNEN VEGGRUNN – f\_SVG**

Fellesområde f\_SVG skal være felles for Marie Michelets veg 8A og 8B og tomtene BKS 1-6.

#### **§7 RENOVASJONSANLEGG – f\_BRE**

Renovasjonsanlegg skal plasseres som vist på plankart og være felles for BKS 1-6 og Marie Michelets veg 8A og 8B. Renovasjonsanlegget skal ha containere for kildesortering delvis på og delvis under terreng.

#### **§8 REKKEFØLGEKRAV**

##### *8.01 Uterom*

Utomhusplan skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Utomhusplan skal godkjennes av Trondheim kommune, før det gis rammetillatelse, og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før boliger tas i bruk.

##### *8.02 Vann og avløp*

Det skal redegjøres for tilfredsstillende vannforsyning til boligformål og brannvesenet sitt behov, samt tilfredsstillende avløpssystem, før søknad om rammetillatelse.

##### *8.03 Renovasjonsanlegg*

Renovasjonsanlegget skal være godkjent av Renholdsverket og Trondheim kommune før søknad om tiltak. Stasjonen skal ferdigstilles før nye boliger tas i bruk.

##### *8.04 Atkomstveg og gang-/sykkelveg*

Atkomstveg til ny bebyggelse og gang-/sykkelveg mot Baldershage skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

##### *8.05 Skolekapasitet*

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

##### *8.06 Bygge- og anleggsfasen*

Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av naboomgivelser mot støy og andre ulemper. Eksisterende trær som skal bevares, skal inngå i planen. Planen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert og godkjent av Trondheim kommune før gangsetting av bygge- og anleggsarbeider.