



Nardovegen 6, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 6.3.2019

Dato for godkjenning av bystyret : 25.4.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll arkitekter AS og datert 21.2.2018, sist 21.9.2018

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å etablere boliger.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (R)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f_KV)
- Fortau (o_F og f_F)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT og f_AVT1-2)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)

Bestemmelsesområde

- #1 Parkeringskjeller, boder, fellesfunksjoner, forretning og tjenesteyting.

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o_F på plankartet skal være offentlig formål.

Areal merket f_KV og f_F skal være felles for eiendommene gnr/bnr: 66/21, 66/438, 66/520, 66/266, 66/294 og 66/292.

Areal merket f_AVT1 og skal være felles for eiendommene gnr/bnr: 66/21 og 66/438.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Arealbruk

Området skal nyttes til boligbebyggelse.

Minimum 7 % av boligarealet skal være felles oppholdsareal.

Det tillates etablert fellesfunksjoner som resepsjon, forsamlingsrom, lesesal, treningsrom, sykkelverksted etc. i bebyggelsen.

Det skal etableres minimum 200 boenheter innenfor planområdet.
Alle soverom skal ha eget bad/WC.

I sokkelen mot øst tillates det etablert inntil 500 m² BRA forretning og arealer for Tjenesteyting.

Det tillates å plassere en nettstasjon innenfor felt B.

4.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er angitt på plankartet.

Det skal etableres minimum 5500 m² BRA boligformål innenfor planområdet.

Det tillates etablert inntil 200 m² overdekket sykkelparkering ved fasade eller gårdsrom.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Tenkte plan regnes heller ikke inn ved beregning av grad av utnytting.

4.3 Bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Kjeller under terreng tillates som angitt på plankartet.

Balkonger tillates utkraget inntil 1,5m over byggegrensene. Dette gjelder ikke for byggegrenser ut mot f_F. Trapper i terreng og støttemurer med rekkverk, overdekket sykkelparkering og andre mindre konstruksjoner tillates utenfor byggegrensene.

4.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens maksimale høyde er angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 1,5m over regulert tillatt byggehøyde, og arealet kan dekke maksimum 10 % av takflate.

Det tillates takterrasser for uteopphold på bebyggelsen. I forbindelse med disse tillates det etablert nødvendig trapp- og heisrom over regulert tillatt byggehøyde for nødvendig adkomst til takterrassene. Det tillates rekkverk for takterrassene med høyde inntil 1,5m over regulert tillatt byggehøyde. Rekkverk på takterrasser skal være tilbaketrukket minimum 1,5m fra fasadelivet. På takterrassene tillates det etablert mindre konstruksjoner som pergola, letak, etc over regulert tillatt byggehøyde.

4.5 Ensiktig belyste enheter

Boenheter med en ensiktig belysning tillates. Disse skal ha gode lysforhold, god tilgang til uterom og tilfredsstillende støyforhold.

4.6 Uterom

Det skal opparbeides minimum 30 m² uterom pr 100 m² BRA bolig. Inntil 50 % av uterommet kan etableres på tak. Uterommene på bakkeplanet og tak skal opparbeides med høy kvalitet og være inndelt i soner for både aktivitet og stille opphold.

Det skal etableres snarveg opp til Nardovegen.

4.7 Parkering

Det kan etableres maksimalt 18 parkeringsplasser for bil. Dersom det etableres næringsarealer eller arealer for tjenesteyting, skal det etableres inntil 6 parkeringsplasser i tillegg. Minimum 15 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Det skal etableres minimum 4 oppstillingsplasser for sykkel pr 100 m² BRA bolig. Minimum 75 % av plassene skal være under tak eller innendørs.

Sykkelparkering under tak kan etableres utenfor byggegrenser på plankartet, samt i buffersone mot fortau.

4.8 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene satt i T-1442/2016 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs skal tilfredsstillende NS8175 klasse C. Det tillates boliger i gul støysone (55-65 dB) dersom boenheter har en stille side. Alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB utenfor minst 50 % av soverommene.

For å oppnå tilfredsstillende støynivåer på uteoppholdsarealer og ved fasade kan det benyttes støyskjermer, både på bakkenivå og på fasade. Støyskjerm kan etableres som vist på plankartet.

Støyskjermen skal opparbeides med vekt på kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk mot offentlig vei.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG – RENOVASJONSANLEGG

Det skal etableres mobilt avfallssug. Alle boenheter skal ha maksimum 50 meter avstand fra hovedinngang til nedkast for avfall.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for papp/papir som angitt på plankartet.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige og felles samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet. Adkomsten til felt B er vist med adkomstpil på plankartet.

§ 7 HENSYNSSONER - FRISIKTSONE

Innenfor frisktssonen tillates det ikke sikthindrende installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 8 BESTEMMELSESMRÅDER

Innenfor bestemmelsesområde #1 på plankartet kan det etableres kjeller for parkering, boder, fellesfunksjoner, forretning og tjenesteyting.

Fasade hvor det etableres forretning skal ha utadvendt virksomhet og bidra til et aktivt gateliv.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur inkl. avfallssuganlegget skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innen planområdet.

9.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, samt vegetasjon som skal bevares, fjernes eller nyplantes. Planen skal vise sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, møblering av oppholdsareal, avfallshåndtering samt støyskjermingstiltak.

9.3 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

9.4 Geoteknikk

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

9.5 Forurensset grunn

All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før det kan gis tillatelse etter plan og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset, forevises forurensningsmyndigheten.

9.6 Krav til antikvarisk bebyggelse som skal rives

Før riving skal bygget som er merket med antikvarisk verdi innenfor eiendommen gnr/bnr: 66/21, dokumenteres i henhold til byantikvarens dokumentasjonsmal, nivå 2.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Samferdselsanlegg

Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse, skal f_KV, f_F og o_F være opparbeidet.

10.2 Uterom

Uterom på bakke og tak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nye boliger kan gis. Dersom det anmodes om brukstillatelse i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende sommer.

10.3 Mobilt avfallssug

Mobilt avfallssug skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

10.4 Støy

Før bruksattest kan gis for ny boligbebyggelse skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.

10.5 Parkering

Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for tiltaket kan gis.

10.6 Trafikksikker kryssing av Nardobakken

Det skal være etablert trafikksikkert krysningspunkt i øvre del av Nardobakken, ved krysset Nardobakken/Nardovegen, før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

Dato og signatur