



## Selsbakkvegen 75, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.2.2019

Dato for godkjenning av bystyret : 25.4.2019

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket siv. Ark. Odd Håkon Byberg AS og datert 28.3.17, revidert til sluttbehandling 25.1.2019

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg (f\_R)
- Uteoppholdsareal (f\_ute)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (f\_KV1 og f\_KV2)
- Gangveg (f\_gv)
- Parkeringskjeller (f\_P)

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (G)

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1: 500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

#### 3.2 Krav til uterom

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig eller per boenhet. I beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

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

### 3.3 Geoteknisk prosjektering

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

### 3.4 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriften kapittel 2, være godkjent av forurensingsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensingsmyndigheten.

### 3.6 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Boenheter mot rød støysone (65 dB – 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Boenhetene skal være gjennomgående, minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir < 55 dB. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

### 3.8 Overvann

Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse og jernbane ved flom.

## §4 Byggeområde B1

### 4.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

### 4.2 Etasjetall og høyder

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene som vist i plankartet.

Fjerde etasje skal være inntrukket som vist med byggegrense i plankart. Rekkverk/brystning på balkonger/ takterrasser for fjerde etasje kan ligge inntil 1,5 meter over kote 79,5.

Heishus og tekniske installasjoner kan stikke inntil 0,5 m over takflate, men skal i sum ikke overstige 10 % av det totale takarealet.

### 4.3 Grad av utnyttning

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankart.

Maksimal BRA for B1 er 980 m<sup>2</sup>, og B2 er maksimalt 55 m<sup>2</sup>. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i BRA. Det tillates etablert inntil 11 boenheter innenfor området.

### 4.4 Bebyggelsens utforming

Svalganger tillates ikke.

## 4.5 Byggeområde B2

Byggeområde B2 skal brukes til boder og støyskjerming.

## §5 Fellesarealer

### 5.1 Uteoppholdsareal f\_Ute

f\_Ute skal være felles for hele planområdet. Innenfor f\_Ute tillates plassering av støyskjerm med høyde inntil 2 meter.

### 5.2 f\_KV1

Innenfor f\_KV1 skal det opparbeides intern adkomst for gående samt sykkelparkering og innkjøring til parkeringskjeller. f\_KV1 skal være felles for hele planområdet. Sikringsone for friskt mellom f\_kv1 og f\_kv2 må ivaretas etter Staten vegvesens håndbok N100. Det tillates ikke etablert parkeringsplasser innenfor f\_KV1, med unntak av én som skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse.

### 5.3 Renovasjonsanlegg f\_R

Innen arealet f\_R skal det etableres søppelhåndtering løst med småbeholdere på hjul. Arealet skal være felles for hele planområdet.

### 5.4 Parkeringskjeller f\_P

Arealet skal være felles for hele planområdet. Maksimal BRA for parkeringskjeller er 400 m<sup>2</sup>.

Det skal avsettes 1,2 parkeringsplass for bil per 70 m<sup>2</sup> BRA boligareal eller boenhet. Det skal settes av plass for minimum to sykler per boenhet. Minimum én sykkel plass per boenhet skal være under tak. Det skal avsettes minimum én parkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

## §6

### TRAFIKKAREAL f\_KV2

Arealet skal være felles adkomst for planområdet og eiendommene 101/44 og 101/59.

## §7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 7.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Adgang til, og sikring, av tursti nord for planområdet skal være vist i plan for beskyttelse av omgivelsene. 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 Klima og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520, tabell 1, og T-1442/2016, tabell 4 og 5, tilfredsstillles.

## §8 REKKEFØLGEKRAV

### 8.1 Opparbeidelse av terreng og utomhusanlegg

Parkering og fellesarealer som medregnes i uteromsregnskapet skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vekstsesong for sesongavhengige arbeider.

### **8.2 Skolekapasitet**

Tillatelse til tiltak for boligbygging kan ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

### **8.3 Støy**

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal nødvendige støyskjermingstiltak være ferdigstilt.

### **8.4 Venterepos**

Før det kan gis brukstillatelse, skal avkjørsel mot Selsbakkvegen ved jernbaneundergang utbedres med venterepos på minimum 2 meters bredde og 8 meters lengde. Ventereposet skal utformes med kantstein mot vei og med nedsenk på vei inn og ut av reposit for gående og syklende, i henhold til godkjenning fra Trondheim kommune.

### **8.5 Vann og avløp**

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Dato og signatur