



Spongalsvegen 828, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.2.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 28.2.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Multiconsult AS, datert 26.6.2017, sist revidert 8.12.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å omregulere kommunal eiendom, tidligere skoletomt for Spongdal skole, til 60 nye boliger.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1110	Boligbebyggelse	(B)
1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	(BKS)
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	(BBB)
1119	Garasjeanlegg for boligbebyggelse	(BG)
1600	Uteoppholdsareal	(BUT)

Samferdselsanlegg og annen infrastruktur

2010	Veg	(SV)
2014	Gatetun	(SGT)
2016	Gangveg/gangareal	(SGG)
2019	Annen veggrunn – grøntareal	(SVG)
2082	Parkeringsplasser	(SPP)
2900	Samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovedformål: Annen veggrunn – grøntareal/renovasjonsanlegg	(SAA)

Grønnstruktur

3031	Turveg	(GT)
------	--------	------

Sikrings- støy- og faresoner (PBL § 11-8a)

Frisikt (140)

Sone med særlig angitte hensyn (PBL § 11-8c)

Hensyn grønnstruktur (H540)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Arealbruk

I felt B tillates oppført boligbebyggelse.

I felt BKS1 - BKS3 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og kjedete eneboliger.

I felt BBB1-BBB3 skal det etableres lavblokkbebyggelse.

3.1.2 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 64 boenheter innenfor planområdet. Maksimal BRA er påført plankartet. Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet, boligsammensetning, tilgjengelige boenheter og uteromsregnskap kan ivaretas ved senere søknad om tillatelse til tiltak. Grad av utnytting for de ulike feltene skal ikke overstige m² BRA som vist på plankartet. Ved beregning av bruksareal BRA skal areal helt eller delvis under terreng ikke regnes med.

Innenfor område B tillates oppført boligbebyggelse. Maksimal utnyttelse er 45 % BYA. Maksimal BRA er 800 m². % BYA er overstyrende for BRA.

Innenfor områdene BBB1 – BBB3 tillates oppført blokkbebyggelse.

Maksimal BRA er påført plankartet. Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet, boligsammensetning, tilgjengelige boenheter og uteromsregnskap kan ivaretas ved senere søknad om tillatelse til tiltak. Grad av utnytting for de ulike feltene skal ikke overstige m² BRA som vist på plankartet. Ved beregning av bruksareal BRA skal areal helt eller delvis under terreng ikke regnes med.

Nødvendige tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 m over tillatt høyde, og må trekkes tilbake minimum 2 m fra gesims.

Innenfor området f_BG tillates etablert parkeringskjeller. Boder tillates innenfor området.

3.1.3 Høyde, plassering og utforming BKS1-4

Maksimal gesimshøyde er 8 meter. Bebyggelsen skal utformes med variasjon i etasjehøyder.

Maksimal gesimshøyde er 4m for minst 25 % av BRA innenfor hvert felt.

I tillegg tillates det kjeller under boligbebyggelse under terreng.

Det tillates oppført boder, levegger og støyskjermer integrert i boligens bygningskomposisjon og tilpasset i material- og fargebruk. Levegger og støyskjermer tillates oppført utenfor byggegrense.

3.1.4 Høyde, plassering og utforming BBB1-3

Maksimal gesimshøyde er 8 meter.

I tillegg tillates det etablert kjeller under terreng.

3.2 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal gis et helhetlig preg i arkitektonisk uttrykk, takformer, material- og fargebruk,

mm.

3.3 Boligkvalitet og boligsammensetning

Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst. Minimum 25 % av leilighetene skal være 3-4-roms, maksimum 30 % kan være 2-roms, og maksimum 10 % kan være 1-roms.

3.4 Tilgjengelige boenheter, BKS1-4 og BBB1-3

Minimum 30 % av boenhetene innenfor BKS1-4 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Alle boenheter i BBB1-4 skal være tilgjengelige.

3.5 Gang- og sykkelforbindelse gjennom boligområdet

Innenfor f_SGT og o_SGG2 skal det etableres en gang- og sykkelforbindelse, mellom fotgjengerovergang over Spongalsvegen i aksene Brågeilan - Hangerslettvegen og gang- og sykkelvegen nord for planområdet.

3.6 Parkeringsbestemmelser for BKS1-4 og BBB1-3

Det skal etableres minimum 2,5 for sykkel pr. boenhet, der halvparten skal plasseres under tak.

Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplass for bil. Det skal anlegges felles parkeringskjeller i f_BG (under bakken) og på områder regulert til parkeringsplasser (f_SPP1 og 2). Minimum 25 % av p-plassene skal ha strømforsyning for elbil og minimum 5 % av p-plassene skal avsettes til personer med nedsatt bevegelsesevne.

Innenfor områdene BKS3 med atkomst fra f_SV3 og BKS4 med atkomst fra f_SV4, tillates inntil 1 biloppstillingsplass per bolig.

3.7 Uteoppholdsareal for BKS1-4 og BBB1-3

Det skal minimum avsettes uteoppholdsareal på 50 m² pr. boenhet, der minimum halvparten skal være felles. Minimum 50 % av utearealer som er tatt med i uteromsregnskapet, skal ha sol på kjernetidspunktene for boliger i kommunens illustrasjonsveileder.

Innenfor f_BUT2 skal det opparbeides min. 100 m² felles lekeplass for mindre barn og felles uteplass med sittebenker.

Småbarnslekeplasser skal lokaliseres slik at det er maksimalt 50 m fra bolig til lekeplass. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under 6 år og skal ha gode solforhold.

3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en detaljert og kotesatt plan for det delfeltet tiltaket skal skje i, inkludert alt uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, planlagt terreng, trapper/ramper, forstøtningmurer, dekke over garasjeanlegg, støyskjerming, beplantning, belysning, atkomst, gangveger, bilparkering, sykkelparkering, MC/mopedparkering, avfallshåndtering, lekeområder, oppholdsareal og atkomst for utrykningskjøretøy.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for felt B.

3.9 Avkjørsler fra veg

Plassering av avkjørsler, som er vist med piler på plankartet, er retningsgivende. Ved en eventuell justering må det dokumenteres at atkomsten ikke kommer i konflikt med kryss, og at siktforhold for gående/syklende blir ivaretatt. I området mellom frisisiktslinjer tillates ikke sikthindrende installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå. Maksimum bredde på avkjørsler er 5 meter.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg, f_SV1, f_SV2, f_SV3 og f_SV4

Veger innenfor planområdet skal anlegges med fast dekke. Vegene f_SV2-f_SV4 skal være felles for BKS1-4 og BBB1-BBB3.

Veg SV1, Brågeilan, skal anlegges med bredde 4,0 meter fra Spongalsvegen til og med f_SV2 og med 3,5 m bredde videre østover.

Veg f_SV2 skal anlegges som atkomstveg og inn-/utkjøring til parkeringskjeller.

Veg f_SV3 og f_SV4 skal anlegges med 3,5 meter bredde.

4.2 Gatetun, f_SGT

f_SGT skal være felles for BKS1-4 og BBB1-BBB3.

f_SGT tillates opparbeidet som atkomstsoner til boliger, til lekeplass og felles uteoppholdsareal med benker. Innenfor arealet skal det opparbeides min. 100 m² lekeplass for mindre barn, samt felles uteplass med sittebenker.

Opparbeiding av parkeringsplasser er ikke tillatt.

4.3 Gangveg/gangareal, f_SGG og o_SGG

f_SGG1-3 skal være felles for BKS1-4 og BBB1-3, og skal anlegges med 2,5 - 3 meter bredde.

o_SGG4 skal være offentlig og skal anlegges med 3 m bredde.

4.4 Annen veggrunn, SVG

Området SVG1 tillates opparbeidet for bussholdeplass (kantsteinstopp i Spongalsvegen) med fast dekke, benker, søppelbeholdere, leskur og beplantning.

4.5 Felles parkeringsplasser, f_SPP

Områdene f_SPP1 og f_SPP2 skal være felles parkering for alle boliger i planområdet og skal opparbeides med fast dekke.

4.6 Kombinert formål annen veggrunn – grøntområde/renovasjonsanlegg, SAA

Nedgravde containere innenfor f_SAA1-3 skal være felles for alle boliger innenfor BKS1-4 OG BBB1-3. Planlagt utforming skal godkjennes av kommunen.

5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringszone friskt (H140)

Innenfor frisksone i vegkryss må en minst oppfylle kravet om at det skal være friskt i en høyde av 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg.

5.2 Hensynssone grønstruktur (H540)

Eksisterende skog skal bevares. Skjøtsel og vedlikehold tillates.

6 BESTEMMELSEOMRÅDER

7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke gis rammetillatelse før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

7.2 Geoteknikk, områdestabilitet

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i Trondheim kommune – Kommunalteknikk – Avdeling geoteknikk rapporter 1643-1, 1643-2, 1643-3, 1643-4, 1643-5. Stabiliserende tiltak skal være utført før igangsettingstillatelse kan gis.

7.3 Dokumentasjon av bebyggelse før riving

Bebyggelsen som skal rives må fotodokumenteres før riving.

7.4 Vann- og avløp

Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. Det må sikres vannforsyning til brannvann før utbygging.

Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper skal det først foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele området, deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis rammetillatelse.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

7.5 Detaljert utomhusplan

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan som også omfatter overvannshåndtering. Dersom planområdet bygges ut i flere etapper skal det foreligge utomhusplaner for uteområdene som naturlig tilhører hver etappe. Denne bestemmelsen gjelder ikke for felt B.

7.6 Støy- og luftforurensing

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016~~2~~, skal følges ved gjennomføring av detaljplanen. Lydnivå innendørs skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Boliger skal ha tilstrekkelige uteoppholdsarealer som ikke overstiger $L_{den} = 55$ dBA. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn $L_{den} 55$ dB utenfor minst ett soverom. Skjermingstiltak for nye boliger skal følge søknad om tillatelse til tiltak for boligene, med plassering og utforming av støyskjermer.

Støyskjermer for nye og eksisterende boliger skal primært utføres som lokale skjermer, med utforming integrert i bygningskomplekset for hver enkelt eiendom. Det tillates ikke sammenhengende støyskjermer langs fylkesvegen innenfor BKS1, BKS2 og f_BUT1. Støyskjerming av felles utearealer i f_BUT1 skal primært utformes som støyvull, som en integrert del av utomhusarealene.

7.7 Støy og luftforurensing i anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende inkludert tilgang til marka, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal redegjøre for vasking av kjøretøy som benyttes til transport av masser, samt for tildekking av last ved transport av masser og nødvendig vasking av vegnettet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

7.8 Energianlegg

Ny nettstasjon skal planlegges og oppføres på bakkeplan samtidig med utbygging innenfor områdene BB1, BB2, BB3 eller BKS1. Plassering og løsning skal avklares med netteier. Dersom områdene ikke bygges ut samtidig, gjelder bestemmelsen når det første av disse områdene bygges ut.

7.9 Kvalitetskrav

Det skal legges høye miljøstandarder til grunn ved utbyggingen, både når det gjelder energibruk, valg av energiløsninger, utforming av uteområder og planlegging av persontransport.

REKKEFØLGEKRAV

8.1 Ny bussløsning

Ny løsning for buss ved Spongdal skole må være ferdigstilt før det kan gis tillatelse til utbygging av veg innenfor f_SV2, parkeringskjeller f_BG, leilighetsbygg i BBB1-3 eller konsentrert småhusbebyggelse i BKS1.

8.2 Gjennomgående gang- og sykkelforbindelse

Før brukstillatelse innenfor BBB1-3 og BKS1 gis, skal f_SGG3 og gjennomgående gang- og sykkelforbindelse (f_SGT) mellom fotgjengerovergangen over Spongdalsvegen og gang- og sykkelvegen nord for planområdet, være ferdigstilt.

8.3 Atkomstveger, SV

SV1 skal være opparbeidet fra Spongdalsvegen og til og med f_SV2 før brukstillatelse kan gis for boliger i BKS1-2 og BBB1-3.

f_SV3 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boliger i BKS3.

f_SV4 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boliger i BKS4.

8.4 Samtidig ferdigstillelse av gatetun, f_SGT og felles uteoppholdsareal, f_BUT

f_SGT med lekeplass skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger i BKS1 og BBB1-3.

f_BUT2 med lekeplass skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boliger i BKS1-4 og BBB1-3.

8.5 Turveg, GT

Areal regulert til GT turveg (3031) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.

8.6 Støyskjerming

Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse, skal nødvendige støyskjermingstiltak for eksisterende

og ny bebyggelse innenfor planområdet være etablert.

Støyskjerming av utearealer langs FV 707, Spongalsvegen, skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for BKS1-2 og f_BUT1.

8.7 Infrastruktur

Vann - og avløpstilknytning for området skal være avklart før første igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse. Før bebyggelsen kan tas i bruk skal vann- og avløpsløsninger være etablert i henhold til vann- og avløpsplan godkjent av kommunen.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).