



## Byåsveien 180, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 8.4.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på grunnen og under grunnen på plankart merket Norconsult, datert 18.3.2019, sist endret 23.3.2020

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (1110)
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
  - Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
  - Uteoppholdsareal (1600)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Gangveg (2016)
  - Sykkelfelt (2017)
  - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
  - Parkeringsanlegg (2083)
- Bestemmelsesområde
  - Bestemmelse snøopplag, #1
  - Bestemmelse turveg, #2
- Hensynssone
  - Sikringsone – frisikt (H140)
  - Faresone – høyspenningskabel (H370)

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1. Utomhusplan

Sammen med første søknad om tiltak innenfor feltet for blokkbebyggelse skal det følge en overordnet utomhusplan. Til hver søknad om tillatelse til byggetiltak skal det følge en detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle byggeområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, trapper, dekke over garasjeanlegg, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, adkomst, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser, oppholdsareal, takterrasse og eventuelle støyskjermingstiltak.

### 3.2 Støy

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

Det tillates boliger i rød støysone ( $L_{den} 70$  dB), under forutsetning av følgende tiltak:

- Alle boenheter skal ha en stille side ( $L_{den} \leq 55$ dB).
- Alle boenheter som har fasade mot Byåsveien skal være gjennomgående.
- Minst ett soverom og halvparten av rom for varig opphold i hver boenhet i rød støysone skal ha vindu mot stille side ( $L_{den} \leq 55$ dB).
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016 ( $L_{den} \leq 55$ dB).
- Det tillates ikke boliger med støy på fasade som overstiger  $L_{den} 70$  dB.

### 3.3 Energi

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme. Nettstasjon tillates oppført innenfor feltet avsatt til bebyggelse og anlegg.

## §4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIG- OG BLOKKBEBYGGELSE

### 4.1. Arealbruk

Felt B skal brukes til boligbebyggelse. Feltene BBB1 og BBB2 skal brukes til leilighetsbebyggelse / blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

### 4.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting innen BBB1 og BBB2 skal ikke overstige  $BRA = 2.100 \text{ m}^2$ , parkeringskjeller med boder ikke inkludert. Innenfor feltene BBB1 og BBB2 skal det etableres minimum 21 boenheter og maksimum 35 boenheter.

Felt B skal ikke bebygges, med unntak av støyskjerming.

### 4.3 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Byggegrenser innen BBB1 og BBB2 som ikke er vist i plankartet følger formålsgrenser.

Bebyggelsen skal oppføres i tre frittstående byhus, med maksimum 20 meter fasadelengde for hvert bygg, og minimum 4,0 meters avstand mellom hvert byhus, målt ved fasaden mot Byåsveien.

Byggehøyder skal ikke overstige kotehøyder vist i plankartet. Bebyggelsen i feltene BBB1 og BBB2 skal ha mansardtak der tillatt gesimshøyde på takopplettet er  $c+161,8$  for det nordligste byhuset,  $c+163,3$  for det midtre og  $c+164,9$  for det sørligste.

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming, materialbruk og med en variasjon i farge mellom byhusene tilpasset Trondheim kommunes fargeveileder.

Arealet mellom fasadene og adkomstveien på østsiden av byggene skal møbleres med trapper og beplantning for å skape en halvprivat sone for å bidra til å skape et bymessig preg langs Byåsveien.

Det tillates ikke svalganger på fasader mot offentlig veg.

Adkomst til boenheter skal skje via felles trapperom og heis, eller direkte fra terrengnivå.

Innen feltene BBB1 og BBB2 kan trapper og inngangspartier på terrengnivå, samt takoverbygg tillates bygget inntil 2 meter utover viste byggegrenser mot Byåsveien. Mot f\_BUT tillates balkonger og takoverbygg utkraget inntil 1,5 meter over viste formålsgrenser.

På øverste etasjeplan i BBB2 skal det mot vest etableres minimum 30 m<sup>2</sup> felles takterrasse for beboerne innen dette byhuset.

Støyskjermer vist i plankartet skal ha maksimal høyde 1,9 meter over terreng. Støyskerm skal i detaljering, materialbruk og farge utformes slik at det bidrar til et godt helhetlig preg for området. Mellom bebyggelsen i BBB1 og BBB2 skal minimum 50 % av støyskjermen ha transparente flater. Mellom støyskjermen i felt B og adkomstvei f\_SKV1 skal det settes av 1 meter til snøopplag.

#### **4.4 Leilighets sammensetning**

Feltene BBB1 og BBB2 skal ha en variert boligsammensetning og maksimum 25 % av boligene innenfor planområdet skal være 1-roms leiligheter og minimum 10 % av boligene skal være 3-roms eller større på minst 60 m<sup>2</sup> BRA.

#### **4.5 Adkomst og parkering**

Boenhetene innen BBB1 og BBB2 samt bebyggelsen i gnr/bnr 97/44, Byåsveien 170, skal ha adkomst fra Byåsveien via f\_SKV1.

Mellom byggegrensene og fortauet langs Byåsveien tillates det plassering av et kjørbart areal som skal benyttes som gangadkomst til boligene. Leiligheter i første etasje innen BBB1 og BBB2 skal ha egen inngang fra Byåsveien.

Det skal etableres en parkeringskjeller med bodareal under det nordligste bygget. Det skal etableres bodareal og sykkelparkering under de to andre byggene.

Bebyggelsen innen BBB1 og BBB2 skal ha minimum 0,5 og maksimum 0,8 oppstillingsplasser for bil pr. boenhet eller pr 70 m<sup>2</sup> BRA. Ved fastsettelse av parkeringskrav skal boder og parkeringsareal i underetasjen ikke medregnes ved beregning av m<sup>2</sup> BRA.

Sykkelparkering skal ha minimum 3,0 parkeringsplasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak.

Minimum 1 av parkeringsplassene for bil i parkeringskjeller og 1 parkeringsplass på terreng skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne. Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal etableres med ladestasjon for elbil.

### **§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG, RENOVASJONSANLEGG**

#### **5.1. Avfallshåndtering**

Arealet vist som f\_BRE på plankartet skal være felles for bebyggelsen innen BBB1, BBB2 og i gnr/bnr 97/429, Munkvollvegen 76. Innen feltet skal det etableres nedgravde containere / dokkingstasjon for avfallsuganlegg. Det tillates etablert mur og tilsvarende mindre konstruksjoner. Mot bebyggelsen i vest skal gjerde på mur utformes som støyskerm.

### **§6 BEBYGGELSE OG ANLEGG, UTEOPPHOLDSAREAL**

#### **6.1. Uteoppholdsareal**

Arealet vist som f\_BUT på plankartet skal være felles for beboerne innen feltene BBB1 og BBB2. Terrenget skal bearbejdes og terrasseres med tre ulike plan. Felles uteoppholdsareal skal være

universelt tilgjengelig med adkomst mellom byggene til hvert plan av uteoppholdsarealet. Den delen av områdene som skal være lekeareal på universelt tilgjengelig plan skal opparbeides med variert lekeutstyr.

## **§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

### **7.1 Samferdselsanlegg**

Fortau o\_SF, sykkelfelt o\_SS, annen veggrunn, grøntanlegg o\_SVG skal være offentlig.

I områdene merket o\_SVG tillates det etablert lysstolper, murer, rekkverk og tekniske installasjoner knyttet til veganlegget i Byåsveien. Murer tillates oppført med en høyde inntil 1,5 meter. Områdene skal arronderes, tilsås og beplantes. Ved avkjørsler fra f\_SKV1 og f\_SKV2 til Byåsveien tillates det innen o\_SVG ikke etablert element som hindrer sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Arealet innen o\_SVG kan benyttes til snøopplag.

Gangveg f\_SGG1 og f\_SGG2 skal opparbeides med minimum 1,5 meters bredde og være felles for gnr/bnr 97/10, gnr/bnr 97/53 og gnr/bnr 97/438.

Arealet vist som f\_SKV1 skal være felles adkomst for gnr/bnr 97/10 og gnr/bnr 97/44, mens f\_SKV2 skal være felles adkomst for gnr/bnr 97/429 og gnr/bnr 97/10.

Det tillates etablert kjeller med nedkjøringsrampe innenfor feltene f\_SPH og f\_BG, vist på plankart under grunnen. Anlegget skal være felles for bebyggelsen innen feltene BBB1 og BBB2. Areal under terreng skal brukes til parkering, boder, tekniske rom / heisanlegg, avfallsrom og sykkelverksted. Kjellertak under uteoppholdsareal skal ha minimum 40 cm jordoverdekking der det i henhold til utomhusplan skal plantes busker og lave trær.

## **§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE**

### **8.1 Bestemmelsesområde for snøopplag, #1.**

Bestemmelsesområde #1 kan benyttes til snøopplag. Området skal ikke benyttes som kjørbart gangareal til boligene i Byåsveien 180, med unntak av arealet ved snuplass mellom BBB1 og BBB2 og videre sørover til hovedinngang i BBB2.

### **8.2 Bestemmelsesområde for gangveg, #2.**

Det skal innen bestemmelsesområdet etableres gangveg med minimum bredde 1,5 meter som forbinder f\_SGG1 og f\_SGG2. Gangvegen skal være felles for gnr/bnr 97/10, gnr/bnr 97/53 og gnr/bnr 97/438 og skal utformes slik at det oppnås best mulig tilgjengelighet og brukervennlighet for brukere av området.

## **§ 9 HENSYNSSONER**

### **9.1 Sikringsone - frisikt**

Innenfor vist frisiktsone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

### **9.2 Faresone - høyspentkabel**

Det skal ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger som er til hinder for vedlikehold av høyspentledningen. Det skal ikke gjennomføres tiltak som undergraver høyspentledningen eller medfører økt drenering ved høyspentledningen.

Tiltak som endrer høyde på terrenget innen faresonen skal forelegges og godkjennes av netteier før tillatelse til tiltak kan gis.

## **§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **10.1 Utomhusplan**

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av Trondheim kommune før byggetiltak kan igangsettes.

### **10.2 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet 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.

### **10.3 Teknisk infrastruktur**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk godkjent plan for veg, vann, avløp, renovasjon og behandling av overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

### **10.4 Skolekapasitet**

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

### **10.5 Fremmede arter**

Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak foreligge en tiltaksplan for håndtering av den fremmede arten; hagelupin. Tiltaksplanen skal vise hvilke tiltak som må iverksettes for å hindre spredning av arten.

### **10.6 Geoteknikk**

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

## **§ 11 REKKEFØLGEKRAV**

### **11.1 Etablering av tekniske anlegg**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder støyskjermingstiltak, avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk.

### **11.2 Parkering**

Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før bygg innen BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

### **11.3 Utearealer**

Felt f\_BUT og takterrasse i felt BBB2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boliger innenfor BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

### **11.4 Samferdselsareal**

Felles adkomst f\_SKV1, felles gangveg f\_SGG og avkjørsel til f\_SKV2 skal være ferdig opparbeidet

før boliger innenfor BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

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