



Leangen senterområde B2 og B3, gnr/bnr 6/7, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.8.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 30.9.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart under grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 3.8.2020 og plankart over grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 3.8.2020, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for sentrumsbebyggelse innenfor Leangen senterområde, felt B2 og B3. I planen inngår formålene bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting (B2, B3)
 - Renovasjonsanlegg (o_RA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Fortau (o_FT)
 - Gatetun (f_GT)
 - Sykkelfelt (o_SF)
 - Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)
 - Parkeringsanlegg (f_P)
- Grønnstruktur
 - Park (o_FA4-2)
- Hensynssoner
 - Sikringssoner – frisikt (140)
 - Bevaring naturmiljø (560)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 o_

Arealer merket o_ skal være offentlig.

3.2 Utomhusplan og snitt

Med søknad om igangsetting 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, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, sykkelfelt, fortau, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonspunkter, leke-

og rekreasjonsareal, offentlig park og gatetun. Utomhusområdet skal også beskrives i tre typiske vertikalsnitt.

3.3 Adkomst og parkering

3.3-1 Varelevering

Varelevering skal skje i gatetun f_GT.

3.3-2 Bilparkering

All parkering for bil skal foregå i felles parkeringsanlegg f_P. Nedkjøringsrampe skal ligge inne i bygning. Utkjøring fra parkeringskjeller skal utformes i henhold til siktkrav i Statens vegvesens håndbok N100.

Det skal etableres minimum 0,5 og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. boenhet eller pr. 70 m² BRA bolig. Det kan etableres maksimum 1,25 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA forretning og tjenesteyting, og maksimum 0,5 parkeringsplasser for bil pr 100 m² BRA kontor.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser for boliger skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.

3.3-3 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 70 m² BRA bolig, og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA forretning, kontor og tjenesteyting.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket. Minimum 5 % av de overdekkede sykkelparkeringsplassene skal være egnet til transportsykkel.

3.4 Utforming av offentlige anlegg

Offentlige anlegg skal utformes med høy kvalitet i utførelse og med robust og gjenkjennelig materialbruk etter retningslinjer gitt i Trondheim kommunes «Designprogram for Midtbyen».

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

4.1-1 Formål

Bebyggelsen skal benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det tillates ikke boenheter i første etasje mot Falkenborgvegen og Peder Falcks veg. I første etasje tillates det etablert innendørs felles oppholdsrom for beboerne.

4.1-2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt BRA: 14 750 m²

Maksimalt tillatt forretningsareal er 4400 m² BRA.

Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 10 boliger pr dekar innenfor planområdet.

Det tillates maksimalt 133 boenheter innenfor planområdet.

4.1-3 Bokvalitet og boligsammensetning

Maksimum 40 % av leilighetene kan være toroms. Det tillates ikke ettroms leiligheter.

4.1-4 Plassering og høyde på bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet. Bebyggelsen langs Peder Falcks veg skal følge formålsgrensen, med unntak av fasade i første etasje mot Peder Falcks veg, som skal trekkes tilbake minimum 0,6 m fra formålsgrensen.

Bebyggelsen tillates oppført til maks gesimshøyder angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter over takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at det ikke gir støybelastning for nabobebyggelsen.

Det tillates mindre takoppbygg for takterrasser, herunder arkitektoniske gesimsforhøyelser, pergola og støyskjermingstiltak. Bortsett fra støyskjermingstiltak og arkitektoniske gesimsforhøyelser skal dette trekkes inn minimum 2 m fra gesims. Støyskjerming ved gesims skal være gjennomiktig.

Eventuelt rekkverk for toppetasjen skal trekkes tilbake minimum 0,4 m fra fasadeliv.

Tekniske installasjoner og mindre takoppbygg skal samlet ikke overstige 10 % av takarealet.

4.1-5 Utforming av bebyggelse

Første etasje mot Peder Falcks veg og Falkenborgvegen skal ha åpne og aktive fasader som bidrar til byliv. Fasade skal ha minimum 1/3 gjennomiktige vindusflater. Det skal etableres minimum to adskilte innganger til publikumsrettede funksjoner som skal være universelt utformet og tilpasset gatenivået.

I fasade mot Falkenborg gård skal det benyttes materialer og/eller farger som harmonerer med gårdsbebyggelsen. Trapper til utearealet på tak skal plasseres mot gatetun f_GT, og skal utformes som en integrert del av fasaden. Volum og fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.

Bebyggelse i felt B2 og B3 mot felles gårdsrom med angitte kotehøyde 54,5 skal deles opp i flere volum. Det skal minimum være tre oppbrudd i fasaden, med minimum bredde på 4 meter og minimum dybde på 4 meter i alle etasjer over første etasje.

4.1-6 Balkonger og støyskjermingstiltak i fasade

Balkongutstikk og støyskjermingstiltak utenfor formålsgrensen mot o_FT tillates, såfremt minimum høyde er 4,5 meter over gatenivå og utstikket er maksimum 0,7 m fra formålsgrensen. Det tillates ikke sammenhengende balkongrekker på over 10 meters lengde. Hver balkongrekke skal tydelig adskilles fra hverandre. Andel fasade med balkong skal ikke overstige 60 % av fasadens lengde.

Det tillates at balkonger krager maksimum 2,6 meter utenfor byggegrense, innenfor formålsgrensen mot Falkenborgvegen, såfremt minimum høyde er 4,5 meter over gatenivå, og maksimum 2,6 meter utenfor angitte høydelinje som er merket c+58 innenfor B3.

Det tillates at balkonger krager maksimum 0,7 meter utenfor byggegrensen, innenfor formålsgrensen mot Falkenborg gård.

4.1-6 Svalganger

Svalganger tillates ikke ut mot Falkenborgvegen eller mot o_V1 i <Planid: r20100009>. Der adkomst skjer via svalgang, tillates det passering av inntil tre leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje. Svalganger skal utformes som en del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalganger skal utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør. Fasadeliv på svalganger skal brytes opp med tette felt eller spilevegger.

4.1-7 Støy

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

- Det tillates etablering av boenheter i gul støysone dersom alle boenheter har tilgang til en støyfri fasade og egnet uteplass med støynivå som tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442.
- Boliger med fasadenivåer mellom 5 og 10 dB over grenseverdi i tabell 3 i T-1442 skal ha minst ett soverom mot stille side.
- I rød støysone tillates det etablering av boenheter med støynivå $L_{den} < 70$ dB ved fasade, dersom boenhetene har tilgang til en stille side. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Med «stille side» menes side av boenhet der alle anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442 er tilfredsstillende. Dette kan oppnås ved bruk av private og/eller felles skjermingstiltak.

4.1-8 Uteareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal. Overdekte utearealer og bruksareal under terreng og innendørs areal til sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom. Maksimum 495 m² av o_FA4-2 kan medregnes i uteromsregnskapet. Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha L_{den} mindre enn 55 dB.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet og være tilgjengelig fra felles trapp og heis. Felles uteoppholdsareal over første etasje skal være tilgjengelig med åpen trapp fra bakkenivå.

Innenfor felles uteoppholdsareal skal det anlegges felles småbarnslekeplass på minst 100 m² for hver 25. bolig.

Takflater over andre etasje som skal benyttes til felles uteoppholdsareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på gjennomsnittlig 40 cm, og som gjør det mulig å plante trær og busker. Arealene skal beplantes.

Felles uteareal i B2 og B3 skal knyttes sammen med trinnfri gangforbindelse med frihøyde over gatetun på minimum 4,5 meter.

4.1-9 Gangforbindelse

Innenfor felt B2, mellom Falkenborgvegen og gatetun f_GT, kan det opparbeides en felles gangforbindelse på bakkeplan i tråd med § 7.2.

4.2 Renovasjonsanlegg

Boligene innenfor planen skal tilknyttes avfallssuganlegg. Innkast til avfallssug skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger. Det skal i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere innenfor felt o_RA.

Håndtering av næringsavfall skal skje innomhus.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fortau o_FT, sykkelveg o_SF og annen veggrunn – grøntareal o_AVG

Fortau o_FT, sykkelveg o_SF og annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

5.2 Gatetun f_GT

Gatetun f_GT skal være felles for felt B2 og B3. Gatetun skal opparbeides i samsvar med utomhusplan, og dimensjoneres og opparbeides med tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Gatetun skal inneholde sikker og trinnfri gangforbindelse mellom B2 og B3. Areal foran innganger og viktige gangforbindelser skal tilrettelegges for gående, og skilles tydelig fra kjøreareal og vareleveringsareal med kantstein eller annet fysisk skille.

Det tillates etablert en støttemur innenfor f_GT mot Falkenborg gård med maksimal høyde på 1,2 meter. Utforming av gjerde på toppen av eventuell støttemur mellom gatetun f_GT og Falkenborg gård skal skje i samråd med eiere av Falkenborg gård.

5.3 Parkeringsanlegg f_P

Parkeringsanlegg f_P skal være felles for B2 og B3.

5.4 Annen veggrunn- grøntareal (f_AVG)

Området skal fungere som en buffer og vegetasjonsskjerm til Falkenborg gård og skal beplantes med trær.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Innenfor o_AVG skal det etableres en trerekke i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Offentlig park

Området o_FA4-2 skal opparbeides som del av bydelspark. Området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, god belysning og lekeapparater. Utforming av parken skal inngå som en del av utomhusplanen.

Tre som er vist i plankartet skal bevares. Det skal ikke gjøres tiltak som kan skade treet eller rotsystemet. I tilfeller av sykdom eller skade må det vurderes beskjæring og i siste instans felling. Dersom treet felles eller dør skal det erstattes med et av tilsvarende sort.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt H140

I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg/gatetun.

7.2 Bevaring naturmiljø H560

Hensynssone bevaring naturmiljø H560 omfatter rot- og dryppsoner for allé som er fredet som naturminne. Tiltak i alleen, inkludert skjøtsel og beskjæring av trærne, kan kun skje etter tillatelse fra Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet. Trærne skal beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, behov for tiltak mot setningskader på nabobebyggelse, trafiksikkerhet for gående og syklende, bevaring av vegetasjon, renhold og støvdemping og støyforhold. 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 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging T-1520 og T-1442/2016, tabell 4 og 5, legges til grunn.

8.2 Geoteknikk

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

8.3 Forurenset grunn

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

8.4 Vann- og avløpsplan

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp for hele området. Ved oppdeling av felt skal det i tillegg foreligge godkjent forprosjekt for hvert delfelt.

8.5 Parkeringsplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge parkeringsplan for hele området som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.

8.6 Utomhus

Detaljert utomhusplan for offentlige anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor planområdet.

8.7 Plan for avfallsløsning

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

8.8 Sikring av fredet allé i anleggsperioden

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i byggeområde B2, skal sikringstiltak for ivaretagelse av trær i fredet allé være gjennomført og godkjent av Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet.

8.9 Støy

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. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

8.10 Offentlige samferdselsformål

Med søknad om igangsetting skal det foreligge teknisk plan godkjent av kommunen for offentlige samferdselsformål, inkludert avkjørsel til parkeringskjeller og alle inngangspartier fra offentlige fortau.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Generelt

Alle offentlige anlegg som inngår i <Planid: r20100009> skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

9.2 Bydelsparker

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før bydelsparkene i <Planid: r20100009> er opparbeidet.

9.3 Lokalgater

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgaten V1 i <Planid: r20100009> er etablert helt fram til Haakon VII's gate fra Falkenborgvegen.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgatene V2 og V3 er opparbeidet med fortau i henhold til <Planid: r20100009>.

9.4 Turveg og grønndrag

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grønndrag langs sørsiden av jernbanen fra Lademoen kirkegård til Leangen allé i <Planid: r20100009> er opparbeidet.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før grønndrag G1 i <Planid: r20100009> er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

9.5 Uterom

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før utearealene er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

9.6 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

9.7 Trygg skoleveg

Boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker skoleveg.

Signatur