



Lilleby B5, gnr/bnr 415/20, 22 og 24, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.8.2020

Dato for godkjenning av Bystyret : 19.11.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket r20190021, Reguleringsplan for Lillebyområde B5, datert 2.12.2019, senest revidert 25.8.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging av felt B5 i områdeplan for Lilleby. Det skal etableres boligblokker og rekkehus, og kjeller for bilparkering, boder og sykler.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B)
- Fjernvarmeanlegg (FV)
- Felles uteopphold (f_BUT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Gang- og sykkelveg (o_SGS2 og o_SGS6)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)

Grønnstruktur:

- Blå/Grønnstruktur (o_G1 og o_G4)

Hensynsone- støy- og faresoner

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Faresone, brann- og eksplosjonsfare (H350)

Bestemmelsesområde:

- Gangpassasje (# 1)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være offentlig formål. Areal merket f_ er felles for alle boliger innenfor planområdet.

§ 3.2 Designmal for Lillebyområdet (vedlegg til bestemmelsene)

Designmal Lilleby med overordnet landskapsplan for Lilleby, godkjent av Trondheim kommune, skal være veiledende ved detaljering av alle offentlige og private anlegg.

§ 3.3 Arkitektonisk kvalitet

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, det gjelder for eksempel fargebruk, oppdeling av bebyggelsen, utforming av passasjer, plassering av vinduer, dører og balkonger. Det skal være rik variasjon i området for å unngå monotonitet. Det tillates ikke svalganger mot offentlige veger og gang- eller sykkelveger.

§ 3.4 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal skje innenfor planområdet. Ved søknad om tillatelse til første tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Ved opparbeidelse av utomhusarealer skal åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) innpasses i grønnstrukturen og i uteoppholdsarealer. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 3.5 Støy og luftkvaliteter

Retningslinje T-1442/2016 kapittel 4, legges til grunn for tiltakene innenfor planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer: Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Boenheter i gul støysone med støynivå $L_{den} \geq 60$ db på fasade skal ha minst et soverom vendt mot stille side $L_{den} \leq 55$ dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Luftinntak for boligene skal plasseres så høyt og langt fra yttervegg som mulig.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene.

§ 3.6 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra hver bygnings utgangsdør. Teknisk plan for avfallssug skal godkjennes av Trondheim kommune.

Det tillates ikke plassert permanente avfallscontainere og lignende utendørs.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal vurderes i sambruk med felt o_R innenfor detaljplan B4.

For andre bruksformål enn bolig skal avfallshåndtering løses innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert permanente avfallscontainere og lignende utendørs.

§ 3.7 Uterom (BUT)

Ved utarbeidelse av uterom og grønnstruktur skal vedlagt designmal, som følger områdeplan for Lilleby, legges til grunn.

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan. Minst halvdelen av felles uterom skal være solfylt og kunne benyttes som leke- og uteoppholdsareal.

Takterrassene som regnes med i uteromsregnskapet kan ikke etableres på høyeste tak av bebyggelsen, de skal være universelt utformet og ha fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, gangveger eller gater, og uterom på bakken.

Inntil 500 m² av felt o_FRI2 i områdeplan for Lilleby planid r20090017 kan medregnes i uteromsregnskapet.

Uterommet skal utformes som sosial møteplass for alle aldersgrupper og slik at det kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan.

Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av krav til uterom.

Det skal etableres interne gangveger med maksimal bredde på 1,5 meter i uterommet. Gangveger skal opparbeides med sideareal som tåler belastning fra nyttetraffic og utrykningskjøretøy med tilhørende oppstillingsplasser. Sykkelparkering og boder på bakkeplan tillates ikke plassert på solfylte fellesutearealer.

§ 3.8 Nettstasjon

Plassering av nettstasjon(er) skal være avklart før tillatelse til tiltak kan gis for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet. Nettstasjon(er) skal ha adkomst for vedlikehold, og plassering skal godkjennes av Trondheim kommune og netteier.

§ 3.9 Atkomst

Kjøreadkomst til p- kjeller skal skje fra Stjørdalsveien.

§3.10 Parkering

All bilparkering skal etableres i parkeringskjeller under terreng under felt B5. Parkeringskjeller skal være felles for hele planområdet. Det tillates også oppført sykkelparkering, boder og tekniske rom i parkeringskjelleren.

Det skal etableres minimum 0,3 og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA bolig, eller per boenhet. Det tillates ikke etablert bakkeparkering innenfor planområdet.

Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn. Det skal avholdes areal slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %. Plassering av ladepunkt skal avklares ved søknad om tiltak.

Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal være tilrettelagt for forflytningshemmede, og plasseres tett på heis.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser for boenheter inntil 70 m² BRA, og minimum 3 plasser for sykkelparkering for boenheter over 70 m² BRA.

Min. 10 % av plassene skal være egnet for større sykler med lengde inntil 2,7 m og bredde inntil 0,9 m.

Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges i kjeller. Det skal anlegges spylepunkt for sykler i kjeller.

§ 3.11 Fjernvarmeanlegg (FV)

Det skal etableres tilgang for driftskjøretøy til/fra anlegget. Det er tillatt å etablere nettstasjon/trafo innenfor arealet. Plassering av nettstasjon/trafo skal godkjennes av netteier.

§ 3.12 Kulturminner

Aktsomhet i tråd med § 8 i kulturminneloven skal overholdes. Dersom det under opparbeiding innenfor planområdet skulle komme fram noe som kan være er fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Oppholdsrom

Innenfor planområdet i et av leilighetsbyggene, skal det etableres minimum ett innendørs fellesareal på minimum 50 m², med inngang/fasade mot Stjørdalsveien, som er egnet til opphold/sammenkomster.

4.1.2 Arbeidsstasjon

Innenfor planområdet skal det etableres innendørs fellesarealer med tilkoblingsmulighet til vann og strøm, som er egnet til grovarbeid som sykkelledlikehold/ reparasjoner, o.l.

Felles arbeidsstasjon tillates plassert i kjeller.

§ 4.2 Boligbebyggelse B

4.2.1 Forretningsformål

Innenfor felt B5 tillates det etablert forretning, tjenesteyting og kontor og/eller bevertning i første etasje på inntil 300 m² BRA vendt mot Stjørdalsveien, og med hovedinngang og varelevering fra Stjørdalsveien.

4.2.2 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 10 boliger per daa innenfor planområdet, hvorav minst 6 enheter skal være rekkehusleiligheter.

Maksimalt tillatt BRA er 9450 m².

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

4.2.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres, og terreng- og høydetilpasning mellom fortau og fasade skal skje, innenfor byggegrense vist på plankartet.

Bebyggelsen skal plasseres med minimum 1,6 m avstand fra fortauskant mot Stjørdalsveien (o_KV2 i områdeplan for Lilleby). Plassen skal brukes som buffer for etablering av inngang, oppstillingsplass for sykkel og som snøopplegg.

Det tillates utkraging av balkonger inntil 2 meter utenfor byggegrense. Det skal være minimum 4,5 meter fri høyde fra offentlig fortau/gangveg til underkant balkong.

Utenfor angitte byggegrenser og innenfor felt for boligbebyggelse og felles uteoppholdsareal tillates én trappe- og/eller heisadkomst til parkeringsanlegget på inntil 30 m² BRA.

Utenfor angitte byggegrensener, andre enn de som gjelder mot Stjørdalsveien, tillates overdekket sykkelparkering med et maks bruksareal på 15 m² BRA per overdekning og maksimalt 100 m² BRA totalt.

4.2.4 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til maksimale tillatte gesimshøyder angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner, samt heis- og trapperom kan oppføres inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde, og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Minste avstand fra fasadelivet til tekniske installasjoner skal være 2 m.

Det skal etableres takterrasser med gjennomiktig kantsikring med høyde inntil 1,3 m over regulerte gesimshøyder. Minste avstand fra fasadelivet til kantsikring skal være tilsvarende høyde på kantsikring.

Høyde på gulv i første etasje skal ligge maksimalt 80 cm over høyde på terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

4.2.5 Boligtyper og sammensetting av boenheter

Det tillates etablert inntil 5 % ettroms leiligheter innenfor planområdet. Minimum 20 % av boenhetene skal være fireroms eller større. 10-30 % av boenhetene i planområdet skal være toroms.

4.2.6 Boligkvalitet

Inntil 5 % av boenhetene kan være ensidig belyst fra nord eller øst. Boliger som har orientering med ensidig lysinnslipp fra nord eller øst skal ha kompensierende tiltak som minimum takhøyde på 270 cm, og fasadeutforming som sikrer utsyn og gode lysforhold.

§ 5 SAMFERDSEL, TEKNISK INFRASTRUKTUR OG GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Alle områder regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til designmal Lilleby, samt etter teknisk plan for delanlegg, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.2 Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)

Innenfor o_AVG skal grøntanlegg opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

Det skal etableres nødvendige tekniske anlegg innenfor området, og arealene kan benyttes til snøopplag.

§ 5.3 Grønnstruktur (o_G1)

Området o_G1 skal opparbeides som vist i plankartet.

§ 5.4 Frisiktlinje vegkryss

I området mellom frisiktlinjer skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

§ 5.5 Brann- og eksplosjonsfare (H350)

Innenfor sone H350 skal det oppføres sikringsgjerde for å hindre uvedkommende ved manøvrering av tankbil. Det tillates oppført tiltak som begrenser gass-spredning, iht. fagkyndig vurdering. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt B5, skal det følge dokumentasjon som viser avbøtende tiltak.

§ 5.6 Bestemmelsesområde (#1)

Innenfor hvert av bestemmelsesområdene skal det etableres gangpassasje mellom gårdsrom og omgivelsene. Gangpassasjen skal ha minimumsbredde på 8 meter og minimumshøyde tilsvarende to etasjer, og skal være en del av felles uteoppholdsareal for alle boligene innenfor planområdet.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Miljøoppfølgingsprogram

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene i godkjent områdeplan realiseres i tiltak samt nødvendige avbøtende tiltak.

§ 6.2 Tekniske planer

Før det kan gis tillatelse til tiltak for det enkelte delområdet, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket som inngår i den enkelte søknaden. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

§ 6.3 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om første tiltak innenfor området. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring, og skal inneholde en egen vurdering av konsekvenser for jernbane i permanent situasjon og i anleggsfasen.

§ 6.4 Forurensing i grunn og bygningsavfall

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 6.5 Forventet utnyttning

Det enkelte byggetiltak skal alltid redegjøre for forventet utnyttning av hele planområdet og uterom.

§ 6.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det for delområdet (B5) følge detaljert og kotesatt plan og snitt, for det aktuelle området og tilgrensende grønnstruktur.

Planen skal vise planlagt bebyggelse og terreng, overvannsløsninger/ fordrøyningsanlegg, nedgang til garasjeanlegg, nettstasjoner, bil- og sykkelparkering, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, varelevering, avfallshåndtering, leke- og oppholdsareal for ulike aldersgrupper, og hvordan universell utforming er ivaretatt.

Planen skal også vise hvordan adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy er ivaretatt, og hvordan uteareal på tak planlegges, med funksjoner, skjerming, møblering og vegetasjon.

§ 6.7 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafiksikker skoleveg og trafiksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendig beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrensener som angitt i T-1442/2016 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Sikringstiltak for fjernvarmeanlegg

Sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg, som skal dokumenteres i rammesøknad for felt B5, skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

§ 7.2 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

7.3 Støytiltak

Nødvendig tiltak for demping av støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk. Støyskjerm langs jernbanen og sikring mot jernbanen skal være teknisk godkjent av Bane Nor, og opparbeidet før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 7.4 Opparbeidelse av samferdselstiltak

§ 7.4.1 Veger

Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveg.

o_KV1 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 (Stjørdalsveien langs felt B1, B2 og B6-1, B6-2) skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt B5.

o_KV2 med tilhørende fortau og annen veggrunn i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal være opparbeidet som vist på plankart, før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

o_GS10 og arealer innenfor #9 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal opparbeides senest samtidig med o_KV5.

§ 7.4.2 Gangveg og gang- og sykkelveg

Gangveg o_SGS2 (sør og øst for B5) skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_GS6 (langs B5) skal være opparbeidet før bebyggelsen innenfor felt B5 gis ferdigattest.

§ 7.4.3 Gang-/sykkelveg

o_GV7 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_GS11 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal utbedres senest samtidig med

opparbeidelse av o_FRI1.

§ 7.4.4 Gangveg og sykkelveg

Sykkelveg o_SV1, o_SV2, gangveg o_GV1, o_GV2, o_GS12, o_GS13 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017, og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_GV3 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet.

§ 7.5 Grønnstruktur

o_G1 og o_G2 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bolig nr. 101 innenfor planområdet for områdeplan for Lillebyområdet.

o_G4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B5 gis ferdigattest.

§ 7.6 Friområde

o_FRI1 og o_FRI3 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bolig nr. 101 innenfor planområdet for områdeplan for Lillebyområdet. Samtidig med opparbeidelse av o_FRI1 skal o_GS11 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 utbedres.

o_FRI2 i områdeplan for Lillebyområdet r20090017 skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bolig nr. 101 innenfor planområdet for områdeplan for Lillebyområdet.

§ 7.7 Fjerning av høyspentledning

Eksisterende høyspentledning skal være flyttet og anlagt midlertidig innenfor hensynssoner H370_1 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 før o_GV3 og tilhørende anlegg kan etableres.

§ 7.8 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Før tillatelse til tiltak gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. VA- plan skal også ivareta håndtering av flomvann.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides forprosjekt for VAR for hele feltet, som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, avfallssug, nettstasjon, tele og fjernvarme skal være etablert for det aktuelle bygget, i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 7.9 Utearealer / lekearealer

Utearealer for det aktuelle bygget skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan, og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

§ 7.10 Trygg skoleveg og adkomst til friområder

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikkerhetstiltak for trygg skoleveg som inngår i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017. Nye boliger kan ikke gis brukstillatelse før det er etablert trafiksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet.

§ 7.11 Konsekvenser for jernbane

Det skal utarbeides en rapport som skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Rapporten skal inneholde en egen vurdering av konsekvenser for jernbane i permanent situasjon og i anleggsfasen. Rapporten skal godkjennes av Bane Nor før første tiltak innenfor planområdet.

§ 7.12 Istandsetting av midlertidige rigg- og anleggsområder

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av sommeren etter ferdigstillelse av det aktuelle byggetrinnet, skal berørte områder istandsettes og revegeteres.

§ 7.13 Sikringstiltak for fjernvarmeanlegg

Før igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor felt B5 gis, skal det oppføres tett gjerde eller annen hindring innenfor hensynssonen som begrenser gass-spredning.

Avbøtende tiltak/sikkerhetstiltak for hensynssone/fareområdet H350, skal dokumenteres, og nødvendige avbøtende tiltak skal være gjennomført før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

Vedlegg:

- Miljøprogram for detaljregulering for felt B5 på Lillebyområdet, Pir II
- Designmal Lilleby 2.7.2014_Rev 2, Asplan Viak
- Faglig vurdering Varmesentral Lilleby 1
- Faglig vurdering Varmesentral Lilleby 2