



Nedre Stavsetvegen 46, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.11.2019

Dato for godkjenning av bystyret : 06.02.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 22.05.2017, senest endret 28.10.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av inntil 15 boenheter på eiendommen Nedre Stavsetvegen 46.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse B1, B2, B3
- Renovasjonsanlegg f_RA
- Uteoppholdsareal f_UT1, f_UT2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg F_KV
- Gang/-sykkelveg o_GS
- Annen veggrunn – tekniske anlegg o_VT
- Parkeringsplass f_P1, f_P2

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge detaljert utomhusplan som viser samlet utbygging for felt B1 – B3. Utomhusplan skal vise følgende:

- Plassering av ny bebyggelse, inkl. plassering av avfallshåndtering.
- Eksisterende og fremtidig terreng skal være kotesatt.
- Forstøtningsmurer
- Opparbeidelse av veger, kjøreatkomst, parkering for bil og sykkel.
- Gangadkomst/trappeløsning i planområdets sørøstre del til fortau langs Enromsvegen og gangadkomst/trappeløsning i nordvestre del til Nedre Stavsetvegen. Trinnfri alternativ adkomst skal ligge i nærheten av trappene.
- Stigningsforhold for veier skal vises i kartet

3.2 Avkjørsel og parkering

3.2.1 Adkomst

B1, B2 og B3 skal ha adkomst fra f_KV.

3.2.2 Parkering

Antall parkeringsplasser skal opparbeides slik det fremgår nedenfor:

- Boliger innenfor B1 og B2 skal avsette plass for 1 biloppstilling pr. boenhet på egen grunn.
- Boliger innenfor B3 skal avsette plass for 1 biloppstilling pr. boenhet innenfor felles parkeringsplass f_P2.
- Det skal avsettes 3 felles parkeringsplasser, 2 plasser innenfor f_P1 og 1 parkeringsplass innenfor f_P2.
- Det skal avsettes plass for 4 sykler pr. boenhet på egen grunn eller i fellesanlegg.

3.3 Universell utforming

Lekeplass og uteområder skal ha universell utforming.

3.4 Støy

Støyforholdene for støyømfintlig virksomhet innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstillende krav satt i T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, tabell 3.

3.5 Felles uteoppholdsareal

Områdene er vist på plankartet som f_UT1 og f_UT2 og er felles for ny bebyggelse innenfor planområdet. Områdene skal opparbeides til felles lekeplass, møteplass mv. Alle bruksenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene satt i T-1442/2016 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", tabell 3.

3.6 Renovasjonsanlegg

Avfallsløsning skal være felles for alle innenfor planområdet. Det skal etableres nedgravde containere.

4.1 Bebyggelsen

Det skal føres opp minimum 13 boenheter og maksimum 15 boenheter, der følgende legges til grunn:

- I feltene B1 og B2 tillates oppføring av til sammen 9 stk. kjedede boliger m/tilhørende anlegg.
- I felt B3 tillates oppføring av leilighetsbygg med inntil 6 boenheter.
- Minst 30% av boenhetene skal tilrettelegges som tilgjengelige boenheter.

4.2 Bebyggelsens plassering på tomten

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.
- Trapp og ev. støttemur mot nord/nordøst tillates oppført maksimalt 2,0 m utenfor byggegrenser i B1 og B2.

4.3 Bebyggelsens høyde

Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.

4.4 Utforming av bebyggelse

Alle tak innenfor hvert delområde skal ha samme takform, takvinkel og enhetlig bruk av materialer og farge på tak. Takvinkel på boder og garasjer skal tilpasses takvinkel på hovedhusene.

Bebyggelsen innenfor område B3 skal i orientering, form, materialbruk i fasader og plassering være tilpasset tidligere låvebygning. Fargen skal i størst mulig grad være lik den som låven hadde på det tidspunktet den ble revet. Bebyggelsen skal ha saltak.

4.5 Grad av utnytting

Grad av utnytting (maks.tall) er: B1 og B2: %BYA = 60%, B3: %BYA = 75%

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlige anlegg

Gang- og sykkelveg vist som o_GS og tilstøtende arealer o_VT er offentlige. Det samme gjelder tilstøtende arealer som er regulert til o_VT - annen veggrunn - tekniske anlegg.

5.2 Felles veg

Veg vist som f_KV er felles veg for eksisterende eiendom gnr. 104 bnr. 2191 og planlagt boligbebyggelse i B1, B2 og B3.

5.3 Felles parkering

Felles parkering er vist på plankartet som f_P1 og f_P2

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak for boligbygging kan igangsettes.

6.2. Renovasjon

Teknisk plan for avfallsløsning skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak for boligbygging kan gis.

6.3 Ferdigstillelse av felles uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

6.4 Rive- og anleggsperioden

- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støv- og støydempende tiltak.
- Planen skal videre inneholde tiltak for beskyttelse av vegetasjon innenfor grønstrukturen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
Det er viktig at det ikke gjøres inngrep på kommunal tomt (hogst, graving, riggplass e.l.). Fjerning av trær på kommunal grunn skal ikke skje uten godkjenning fra kommunen

- Før det gis rivingstillatelse, skal eksisterende låvebygning fotodokumenteres. Dokumentasjonen skal følge søknad om riving.

6.5 Offentlige veianlegg, VA-plan

Tiltak for bygging av boliger kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent teknisk plan for offentlige veianlegg og plan for vann og avløp.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn. Bygninger som rives skal kartlegges for ev innhold av miljøgifter.

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