



Odd Husbys veg og Anders Wigans veg, gnr/bnr 104/7 og 104/1152 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for endring av bestemmelsene i tråd med bystyrets vedtak: 23.11.2020

Dato for godkjenning av Bystyret: 19.11.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i to plan merket Voll arkitekter AS, datert 24.02.2020, senest endret 10.9.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av boligblokker, og etablering av forretning og tjenesteyting. Det er lagt vekt på bymessig utforming av bebyggelse og omkringliggende arealer. Bebyggelsen skal ikke ha høye, eksponerte sokler uten aktivitet, men en kombinasjon av aktive fasader og boliger som har kontakt med bakken.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse (B1-2)
 - Renovasjonsanlegg (f_R)
 - Uteopphold (f_U1-3)
 - Forretning/ Tjenesteyting/ Parkering (F/T/P)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjøreveg (o_KV)
 - Fortau (o_F)
 - Torg (f_T)
 - Gatetun (f_GT)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)
 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1-2)
 - Parkering (f_P, o_P1-2)

- Grønnstruktur
 - Turveg (o_TV)

- Hensynssoner:
 - Sikringsone friskt (H140)

- Bestemmelsesområder
 - Parkeringskjeller, #1

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Energiforsyning

Innenfor felt F/T/P skal det etableres nettstasjon. Nettstasjon skal etableres integrert i bebyggelsen. Plassering av nettstasjoner skal godkjennes av netteier.

3.1.2 Støy

Boenheter tillates i gul støysone (55-65 dB), dersom de har en stille side. Boenhetene skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom.

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå mindre enn L_{den} 55 dB.

Boder og gjerder skal integreres i støyskjermen for B1. Det skal etableres port i gjerdet inn til hver boenhet i gateplan mot Odd Husbys veg i felt B1 og B2.

3.1.3 Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet rives.

3.2 Boligbebyggelse (B1-2)

3.2.1 Grad av utnyttning

Felt B1 tillates bebygd med en BRA på inntil 3 500 m².

Felt B2 tillates bebygd med en BRA på inntil 6 700 m².

For felt B1 skal ikke boder helt eller delvis under terreng medregnes i antall m² BRA.

Det skal etableres minimum 80 boliger innenfor planområdet.

3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntak fra byggegrense i felt B1:

- Det tillates utkragede balkonger inntil 2,5 meter ut over byggegrense, men innefor formålsgrense.
- Det tillates etablert boder, gjerder og terrasser ut over byggegrense, men innenfor formålsgrensen, mot Odd Husbys veg.

Unntak fra byggegrense i felt B2:

- Det tillates utkragede balkonger ut over byggegrense mot Odd Husbys veg, men ikke nærmere formålsgrense enn 1,0 meter.

3.2.3 Byggehøyde

Bebyggelse tillates oppført med maksimum bygningshøyde som angitt på plankart. Tekniske installasjoner tillates med høyde inntil 1,5 m over regulert byggehøyde på maksimum 10 % av takflaten, og skal trekkes minimum 2 m tilbake fra gesims.

3.2.4 Utforming

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen. Fasadene inkludert støyskjerming skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå uheldig monotoni, og brytes opp med ulik bruk av materiale eller farger.

Svalganger tillates innenfor felt B2 mot felt f_U2 for maks 60 % av fasadelengden til hvert enkelt bygg. Svalganger/adkomstbalkong tillates også i øverste etasje i B1 mot f_U1. Alle svalganger/adkomstbalkonger skal gis en god arkitektonisk utforming og må ha en bredde som tillater gode overganger mellom privat sone og ferdselsareal. Private soner skal anlegges mellom yttervegg og ferdselsareal.

Innenfor B2 skal det være minimum fire atkomster til heis- og trapperom fra offentlig veg eller gate, to fra Odd Husbys veg, en fra Anders Wigans veg og en fra felles torg (f_T) eller fra Anders Wigans veg. Heis- og trapperom skal også ha direkte utgang til f_U2.

To utvendig trapper mellom gatenivå og f_U2 skal oppføres, en fra Odd Husbys veg sør for busstopp og en ved felles torg.

I B2 skal boenheter som ligger på plan 1 mot Odd Husbys tilpasses terrenget ved å senke gulvet i deler av boenhetene. Gulvet skal ha maks 1,0 meter høydeforskjell fra gata. Boenhetene skal ha direkte atkomst fra gatenivå i nordvest og fra nivå for uterom i sørøst (f_U2).

Boenhetene på gateplan i felt B1 skal gå over to etasjer (gateplan og etasjen under), og skal sikres utvendig atkomst i begge etasjer.

Første etasje i B1 skal skjermes mot Odd Husbys veg med forhager og støygjerder hvor sportsboder inngår som element for å unngå at støyskjermen danner en langstrakt og monoton vegg mot gata. Alle boenheter skal ha atkomst med port ut til Odd Husbys veg. Støyskjermen skal ha helårsgrønn beplantning og bidra til å gi et helhetlig uttrykk og tilpasses arkitektonisk til bebyggelse i B1 og B2.

Takterrasser tillates ikke på øverste tak av hvert bygg.

3.2.5 Boligtyper og boligkvalitet

I felt B1 og B2 skal det etableres leiligheter i følgende størrelser:

- maksimum 20 % fra 35 til 50 m² BRA
- minimum 15 % over 80 m² BRA

Leiligheter under 35 m² tillates ikke.

3.2.6 Bilparkering

For felt B1 og B2 skal det være minimum 1,0 og maksimum 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Parkering skal etableres i felt F/T/P og f_P. Felt F/T/P skal være felles for felt B1, B2 og F/T/P. Felt f_P skal være felles for alle boliger innenfor felt B1, og her skal også etableres boder og teknisk rom. Det skal etableres mulighet for lading av elbil for all beboerparkering for felt B1 og B2. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være forbeholdt mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

3.2.7 Sykkelparkering

For felt B1 og B2 skal det være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Det skal etableres minst en innvendig sykkelbod per blokk, på gatenivå ved trapp- og heishus. I tillegg skal det etableres sykkelrom med spyle-/mekkefasiliteter, i nær tilknytning til trapp- og heishus i parkeringskjeller. Minst 50 % av sykkelparkeringen skal etableres i låsbare rom.

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for transportsykler og sykkelvogner.

3.3 Renovasjonsanlegg (f_R)

f_R skal være felles for B1 og B2. Avfallsanlegg skal etableres som avfallssug, samt nedgravde containere for glass/metall og papp/papir. Det skal etableres sugepunkt for mobilt avfallssug. Innkast skal plasseres maksimum 50 meter unna hver enkelt hovedinngang.

3.4 Uteoppholdsareal (f_U1-3)

3.4.1 Uteoppholdsareal (f_U1-2)

f_U1 og f_U2 skal være felles for boliger i B1 og B2. Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal etableres på bakken og opparbeides som felles uteoppholdsareal. Det skal være god fysisk og visuell kobling mellom f_U1 og f_U2.

Felles uteareal skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon og lek for alle aldersgrupper med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterommene skal ha et grønt preg, med stort innslag av vegetasjon i form av busker og trær.

Det skal etableres en småbarnslekeplass innenfor hvert av feltene f_U1 og f_U2. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under seks år og ha gode solforhold.

Det skal være 0,8 m masseoverdekning på minimum 15 % av arealet over F/T/P i f_U2, og 0,3 meter masseoverdekning for minimum 30 % av arealet over F/T/P i f_U2.

Det skal etableres en snarveg for sykkel mellom Odd Husbys veg og f_U2, som legges i flukt med terrenget mellom B1 og B2.

3.4.2 Uteoppholdsareal (f_U3)

F_U3 skal være felles for gnr/bnr 104/1692. Det tillates nødvendig inngrep i forbindelse med opparbeiding av o_TV.

3.5 Forretning/ Tjenesteyting/ Parkering (F/T/P)

3.5.1 Grad av utnytting – forretning / tjenesteyting

Det tillates etablert forretning / tjenesteyting (inkludert lager) på til sammen maksimum 2000 m² BRA.

3.5.2 Utforming

Hovedinnganger til forretning / tjenesteyting skal være fra felles torg og offentlig fortau. Fasader i første etasje skal henvende seg mot torget f_T og Anders Wigans veg med aktivitet, og mange åpninger i form av innganger og vinduer uten foliering eller lignende. Gulv i første etasje skal ha maks 1,5 meter høydeforskjell fra omkringliggende gate.

3.5.3 Parkering, boder og teknisk rom

Det skal etableres 1,5-2,0 parkeringsplasser for bil og minimum 2,0 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA forretnings-/ tjenesteytingsareal. Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal være forbeholdt mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Sykkelparkering for kunder skal plasseres nær hovedinngang til forretning. Sykkelparkering for ansatte skal plasseres i låsbart rom i felt F/T/P. Det skal også etableres boder og tekniske rom innenfor felt F/T/P.

3.5.4 Næringsavfall

Håndtering av næringsavfall skal løses innendørs i felt F/T/P.

3.5.5 Fellesrom

I F/T/P skal det etableres fellesrom (egnet for møter og sosiale lag) som skal være felles for alle boliger innenfor felt B1 og B2. Fellesrommet skal ikke medregnes i BRA bolig.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Fellesbestemmelse

Offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

4.2 Kjøreveg (o_KV)

o_KV skal være offentlig kjøreveg.

4.3 Torg (f_T)

f_Torg skal være felles for F/T/P. Torget skal opparbeides med dekke av høy kvalitet, trær, sitteplasser/møblering, belysning og sykkelparkering. Det skal opparbeides trapp med sittemuligheter i torgets fulle lengde mot fortau i Dalgårdvegen.

4.4 Gatetun (f_GT)

Felt f_GT skal være felles for F/T/P, B1 og B2.

f_GT skal benyttes som adkomst til F/T/P og som oppstillingsplass for renovasjonsbil.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-2)

O_AVG1-2 skal være offentlige. Arealene skal tilsås og beplantes.

4.6 Offentlig parkering

o_P1-2 skal være offentlig parkering.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg (o_TV)

Det skal etableres offentlig turveg med belysning (o_TV) mellom Odd Husbys veg og Anders Wigens veg.

§ 6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

6.1 Sikringszone frisikt – H140

Innenfor frisiktsoner skal det være frisikt fra 0,5 meter over dekket på tilstøtende veg.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 #1 Parkeringskjeller

Innenfor #1 skal det etableres parkeringskjeller under bakken.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Teknisk plan for renovasjon

Plan for renovasjon skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis. Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplanen og teknisk plan.

8.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, allergivennlig beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, rekkverk, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veier, stigningsforhold, fast materiale på veier, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, overvannshåndtering, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Utomhusplanen skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller blir ivaretatt for å sikre muligheten for variert vegetasjon.

8.3 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for skolebarn, gående og syklende, 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 arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

8.4 Støy

Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

8.5 Geoteknikk

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

8.6 Vann og avløp

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann og flomveger skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune og foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak. Naturlig flomveg langs Anders Wigans veg skal bevares. Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

8.7 Energiforsyning

Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan for energiforsyning.

8.8 Varelevering

Plan for varelevering skal følge søknad om tiltak.

8.9 Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg og turveg

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg og turveg skal godkjennes av Trondheim kommune og foreligge ved søknad om tiltak. Lengdeprofil / snitt som viser veg, fortau, horisontal oppstilling, rampe og høydeplassing/etasjehøyde (inkl. ev. varelevering/varebil).

8.10 Fotodokumentasjon av antikvarisk bygg

Med søknad om tillatelse til riving av bygg med antikvarisk verdi på eiendommen gnr/bnr 104/7, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Renovasjonsløsning

Før bebyggelse kan tas i bruk skal renovasjonshåndtering for gjeldende byggetrinn være etablert.

9.2 Skolekapasitet

Før tiltak for boliger kan godkjennes skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

9.3 Uteoppholdsareal

Uteareal og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før tilgrensende boliger kan tas i bruk. Dersom boliger tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsareal utsettes til første påfølgende sommer/høst, for sesongavhengige arbeider.

9.4 Torg

Torg (f_T) skal opparbeides før forretning / tjenesteyting kan tas i bruk.

9.5 Turveg

Turveg (o_TV) skal ferdigstilles før brukstillatelse for boliger i felt B1 og B2 kan gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om brukstillatelse av turveg utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

9.6 Trerekke i Dalgårdvegen i o_AVG1

Før ferdigattest kan gis for nye boliger i B2 skal trær langs Dalgårdvegen og langs Anders Wigans veg være plantet i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Dersom ferdigattest gis i vinterhalvåret, kan planting av trærne utsettes til første påfølgende sommer/høst.

9.7 Offentlig samferdselsanlegg

Kjøreveg (o_KV), fortau (o_F), parkering (o_P1-2) og annen veggrunn (o_AVG1 og o_AVT), samt opphøyde gangfelt i krysset Dalgårdvegen/ Anders Wigans veg skal være opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før det kan gis ferdigattest for boliger.

9.8 Felles samferdselsanlegg

Parkering for hvert enkelt felt skal være opparbeidet før bebyggelsen i feltet tas i bruk. Gatetun (f_GT) skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

9.9 Støyskjerming

Nødvendig støyskjermingstiltak for nye boliger skal være etablert før det gis brukstillatelse. Støyskjermer langs f_U1 og f_U2, samt langs o_AVG1 nord for f_U1 skal være etablert før nye boliger kan tas i bruk.

9.10 Vann og avløp

Vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet og i samsvar med teknisk godkjent plan for VA før det kan gis brukstillatelse for tilknyttet byggetrinn.

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