



Olaf Bulls veg 38, gnr/bnr 97/13, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.02.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 29.04.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ROJO arkitekter AS, datert 29.01.2019, senest endret 01.11.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (f_R)
- Uteoppholdsareal (f_U)

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Kjørveg (O_SKV, f_SKV)
- Fortau (f_FT, o_FT)
- Annen veggrunn- tekniske anlegg (f_AVT)

Grønnstruktur

- Naturområde

Hensynssoner:

- Sikringsone frisikt (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Grad av utnytting

Felt B1 tillates bebygd med en BRA på inntil 370 m²

Felt B2 tillates bebygd med en BRA på inntil 1890 m²

Planområdet skal ha minimum 16 og maksimum 20 boliger.

Arealer helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i grad av utnytting.

3.1.2 Plassering av bebyggelse

Innenfor felt B2 skal det etableres to leilighetsbygg. Avstanden mellom bebyggelsen skal ivareta siktlinje fra avkjørsel ved o_SKV mot naturområde (N) i øst. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

I felt B2 tillates det etablert nedkjøringsrampe utenfor byggegrensen.

I felt B2, mot f_U1, tillates inntil 0,5 meter høye støttemurer, inkludert trapper, inntil en meter utenfor byggegrensen.

3.1.3 Byggehøyde

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

Bygningene skal ha maksimum 3 etasjer pluss sokkel, med inntrukket tredje etasje for bebyggelse mot sør.

3.1.4 Boligtyper og boligkvalitet

I felt B2 skal det etableres minimum 16 og maksimum 20 leiligheter, i størrelse 40-120 m², fordelt på maksimum 10 % 1-roms leiligheter, maksimum 40 % 2-roms leiligheter, minimum 30 % 3-roms leiligheter og minimum 10 % 4-roms leiligheter.

3.1.5 Parkering

Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken. For felt B1 og B2 skal det være minimum 1,2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet. Minimum 2 av parkeringsplassene skal være utformet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det skal etableres mulighet for lading av elsykkel og elbil. Parkeringen under bakken skal være felles for B1 og B2. B2 skal ha all parkering under bakken.

Innenfor B1 tillates inntil to parkeringsplasser på terreng.

3.3 Renovasjonsanlegg

3.3.1 f_R

f_R skal være felles for B1, B2, samt gnr./bnr. 97/1126, og 97/1127. Innkast til nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

3.4 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² per boenhet.

Minst halvparten av utearealet skal være felles og på terrengnivå.

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

Uteoppholdsarealet på B2 skal opparbeides med gangstier, beplantning/plantekasser, og møteplasser som inviterer til uformelle møtepunkt.

Småbarnslekeplass skal anlegges i felles uteoppholdsareal slik at det er maksimum 50

meter fra boligens inngangsdører. Det skal tilrettelegges for ulike aktiviteter i alle årstider.

Vendehammer innenfor f_SKV skal være tilgjengelig for nød- og nyttekjøretøy, og dekket skal dimensjoneres for denne bruken.

F_U1 skal være felles uteoppholdsareal for boliger i B1 og B2. Lekeplassen skal være på minimum 120 m², ha variasjon i lekeapparater og være tilrettelagt for barn.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Adkomst

Areal merket f_SKV på plankartet skal være felles for B1, B2, samt gnr./bnr. 97/1126, og 97/1127.

4.2 Fortau (o_FT)

Det skal opparbeides offentlig fortau som vist på plankartet.

4.3 Fortau (f_F1)

Det skal opparbeides felles fortau som vist på plankartet.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene skal tilsås og beplantes.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde

Vegetasjonsbeltet på plankart skal beholdes. Ved en eventuell skade på trær og vegetasjon, skal ny stedegen vegetasjon etableres.

§ 6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl § 11-8)

6.1 Sikringszone frisikt – H140

Innenfor frisiktsone skal det være frisikt i en høyde av 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Teknisk plan for avfall

Plan skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet. Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplanen og teknisk plan, som skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal redegjøre for planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, allergivennlig beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, rekkverk, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, overvannshåndtering, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt.

7.3 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 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 tabell 1 og T-1442/2016 tabell 3, legges til grunn.

Planen skal inneholde tiltak for beskyttelse av vegetasjon i tilgrensende naturområde. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

7.4 Sikring av eksisterende vegetasjon og revegetering i grønnstruktur

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak, skal det vedlegges en plan for revegetering med stedeegne planter av eventuell skadet vegetasjon i overgangen mellom boligformål og grønnstruktur.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en plan for revegetering med stedeegne planter av ny VA-trasé/ev. fordrøyningsbasseng i grønnstruktur.

7.5 Fremmede arter

Før massehåndtering og graving i området kan igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det skal lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

7.6 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.

7.7 Vann og avløp

Detaljert vann- og avløpsplan, inkludert plan for håndtering av overvann, skal godkjennes av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse for byggetiltak.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Avfallsløsning

Før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk skal løsning for avfallshåndtering for pågjeldende byggetrinn være etablert.

8.2 Skolekapasitet

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

8.3 Uteoppholdsareal

Utearealene og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk. Dersom boligene tas i bruk i

vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende sommer/ høst, for sesongavhengige arbeider.

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