



Detaljregulering av Overvik felt B1 sør Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.4.2020

Dato for godkjenning av bystyret: 29.4.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak AS, datert 14.10.2019, sist revidert 26.11.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1 sør)

Samferdselsanlegg og tekniskinfrastruktur:

- Kjøreveg (o_KV4)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

Sikringssone:

- Sikringssone vannledning (H190_1)

Bestemmelsesområde:

- Bestemmelsesområde parkering under bakken (#1)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

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

3.2 Atkomst

Atkomst til B1 sør skal skje via f_KV i detaljregulering av felt B1 (r20150043). Avkjørsel er vist med pil på plankart til i detaljregulering av B1 (r20150043). Nedkjøringsrampe til parkeringskjellere skal løses innenfor areal avsatt til boligformål.

Planområdet tillates etablert med midlertidig adkomst via eksisterende Presthusvegen (o_KV4). Når Overviktraseen fastsatt i områdeplan r20150024 er bygd ut skal adkomst til planområdet skje via den.

3.3 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg i henhold til bestemmelsene i

områdeplanen. Anlegg for avfallssug skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune. Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan, og skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør. Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f_AVT i detaljregulering av B1 (r20150043).

Planområdet tillates utbygd med midlertidig renovasjonsløsning inntil stasjonært avfallssug er bygd innenfor Overvik, jf. § 4.2 i områdeplanen for Overvik (r20150024). Eventuelle midlertidige så vel som permanente løsninger skal vises i utomhusplan, og teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

Nedkast til nedgravde avfalls løsninger skal være universelt utformet.

Håndtering av eventuelt næringsavfall skal løses innomhus.

3.4 Nettstasjon

Det tillates at B1 sør koples til nettstasjon innenfor B1.

Det tillates etablert ny nettstasjon for felt B1 sør. Plassering skal godkjennes av Trondheim kommune og netteier ved søknad om tiltak.

3.5 Parkering for bil og sykkel

Det tillates etablert maksimalt 1,0 bilparkeringsplasser per boenhet. All bilparkering skal plasseres i p-kjeller under bakken. Parkeringsanleggene skal tilrettelegges for lading av el-bil.

Det skal etableres parkeringsplasser for sykkel i henhold til tabellen nedenfor. Minst halvparten av sykkelparkering skal plasseres innendørs. Minst 80 % av sykkelparkering på bakken skal plasseres under tak. Minst 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for transportsykler.

<i>Antall rom i boenhet</i>	<i>1-roms</i>	<i>2-roms</i>	<i>3-roms</i>	<i>4-roms eller større</i>
<i>Minimum antall sykkelparkeringsplasser per boenhet</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Felles bestemmelse

I første etasje i boligbebyggelsen ut mot atkomstveg f_KV, i detaljregulering av B1 (r20150043), tillates etablert mindre tjenesteyting/servicebedrifter, som kafé, frisør mm, med bruksareal på inntil BRA = 150 m². Det tillates at disse funksjonene blir etablert innenfor B1 sør hvis de ikke realiseres innenfor B1 (r20150043).

Det skal etableres interne gangveger med minimum bredde på 1,5 meter innenfor boligformålet. Gangveger skal opparbeides med sideareal som tåler belastning fra nyttetraffic og utrykningskjøretøy med tilhørende oppstillingsplasser.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på plankartet.

Mindre boder, balkonger/terrasser, støyskjermer, åpne overbygde areal som sykkelkur og pergola, tillates plassert utenfor byggegrense, såfremt de ikke er til hinder for sikt eller framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Parkeringskjeller skal ligge helt under bakken og skal konstrueres til å kunne bære gjennomsnittlig jordoverdekning på minimum 50 cm.

4.1.3 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 30 boenheter innenfor planområdet. Tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet skal ikke overstige $BRA = 7.000 \text{ m}^2$.

4.1.4 Byggehøyder

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige maks. tillatte gesimshøyder som angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak, samt heis- og trapperom, kan oppføres med inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates takterrasser/altaner og skjermer med gjennomsiktig kantsikring (glass), med høyde inntil 1,3 m over regulerte gesimshøyder.

4.1.5 Uterom, felles lekeareal

Det skal etableres minimum 50 m^2 uteoppholdsareal per boenhet eller per 100 m^2 BRA, hvorav minimum 50 % skal være felles og plasseres på bakken.

Felles uterom og lekeplasser kan etableres på tak over parkeringskjeller. Det tillates ikke felles uterom på takterrasser/altaner på øverste tak.

Ved beregning av krav til uteoppholdsareal skal parkeringskjeller og bruksareal under bakken ikke medregnes.

Uterom skal ha gode solforhold, og ha tilfredsstillende støynivå. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at det kan brukes i alle årstider. Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag på minimum 50 cm, for å kunne etablere vegetasjon og små trær på fellesarealer over parkeringskjeller.

Det skal etableres midlertidig støyskjerming langs dagens Presthusvegen inntil Overviktraseen er bygd ut. Støyskjermene skal være minimum 2,5 m høye, og helt tette.

Det skal etableres en gangveg med minimum bredde 1,5 m fra gangveg nord for planområdet og inntil hovedinnganger i boligblokkene.

Det skal etableres snarveger mot gangveger og uterom mellom tilgrensende kvartaler.

4.1.6 Leilighetsfordeling

Maksimalt 10 % av leilighetene kan være ettroms og maks 40 % kan være toroms.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Kjøreveg (o_KV4) skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 6 SIKRINGSSONER

6.1 Sikringssone vannledning (H190_1)

Tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av Trondheim kommune. Det skal etableres en flomveg for en eventuell lekkasje. Flomvegen skal etableres innenfor sikringssone overvannledning.

§7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde parkering #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert parkeringskjeller. Jordoverdekning på parkeringskjeller skal gjennomsnittlig være minimum 50 cm, med tilrettelegging for beplantning av trær.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

8.1.1 Veger og fortau

Kjøreveg o_KV4 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. Opparbeidelse av o_KV4 skal skje i henhold til bestemmelsene for felt B1 (r20150043), § 8.1.1.

f_KV med tilliggende fortau i detaljplan for Overvik, felt B1 (r20150043) skal være opparbeidet fra o_KV4 forbi planområdet før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

Vestvendte ramper på E6 i henhold til reguleringsplan r20090005 «Presthusområdet på Ranheim», skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

8.1.2 Gangveger og gang-/sykkelveg

a) En trafikk sikker og universelt utformet kryssing for gående og syklende over Kockhaugvegen og E6, ved eksisterende kryssing av Presthusvegen, Kockhaugvegen og E6, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. Dette inkluderer en ny, universelt utformet løsning for bussholdeplass langs Kockhaugvegen i retning sentrum.

b) f_GV1 og f_GV2 i detaljplan for Overvik felt B1 (r20150043) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. Det skal opparbeides en midlertidig universelt utformet gang- og sykkelveg fra adkomstveg f_KV til o_GS5 i detaljplan for Overvik felt B1 (r20150043).

o_GS4, o_GS5 i detaljplan for Overvik felt B1 (r20150043) skal være midlertidig opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

o_GV7 i områdeplan for Overvik (r20150024) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

8.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Eventuell midlertidig avfallsløsning må avklares og teknisk godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak for nye boliger kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, elektrisitet og rørføringer for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg - skal være etablert før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

8.3 Utearealer/lekearealer

Uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan eller senest påfølgende vekstsesong før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

Alle boliger skal ha tilgang til tilstrekkelig uteareal (privat eller felles) med tilfredsstillende støynivå, < Lden 55 dB, i samsvar med krav i KPA. Boliger i gul støysone (< Lden 55 dB) skal ha stille side og minst et soverom på stille side.

8.4 Skole og barnehager

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet kan gis.

8.5 Trygg skoleveg

Trafikksikker skoleveg skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

8.6 Trafikksikkerhet

Opparbeidelse av trafikksikkerhetstiltak i krysset til Presthus barnehage skal være gjennomført før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Plan for disponering av matjord og overskuddsmasser

Det skal utarbeides plan for disponering av matjord. Denne skal følge første søknad om tiltak for veger eller bebyggelse. Matjord som fjernes ved utbygging skal tas vare på, og i all hovedsak brukes til jordbruksformål i nærområdet. Overskudd av matjord som skal flyttes ut av området skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet. Det skal redegjøres for hvordan utbyggingen av området ivaretar hensynet til drift av jordbruksarealene underveis.

9.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, ev. støyskjermer, HC- parkering på terreng, avfallsanlegg og overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg/flomsikring. Planen skal vise trafikksikker gangløsning i tilknytning til adkomstveger og gatetun.

Det skal settes opp midlertidige støyskjermløsninger for uterom. Midlertidig støyskjermingstiltak skal vises i utomhusplan.

9.3 Støy

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt, både i fasader og på uteareal for boliger. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

Det tillates boliger med fasade i gul støysone forutsatt at boligenhetene har en stille side der uterom plasseres. Alt uterom som medregnes skal ha lydnivå Lden under 55 dB. Dersom boligfasade har lydnivå over Lden 60 dB skal minst et soverom plasseres mot stille side. Nødvendige støytiltak skal være etablert før bygningene tas i bruk. Det må ved byggesaksbehandling fremlegges dokumentasjon av at støykravene ivaretas ved fysiske tiltak og romplassering.

9.4 Luftforurensning

Før igangsetting av tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en revidert vurdering av luftforurensning, godkjent av Trondheim kommune.

9.4 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved utarbeidelse av søknad om tiltak for boligbygging skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

Stadfestet miljøprogram B1 sør, datert 21.10.2019, skal ligge til grunn for miljøoppfølgingsprogrammet. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse.

9.5 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, håndtering av matjord, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal også redegjøre for eventuelle midlertidige tiltak.

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 kapittel 6 og T-1442/2016 kapittel 4, minimum tabell 4 og 5, legges til grunn.

9.6 Tekniske planer

Tekniske planer for veganlegg og vann og avløp, samt avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før søknad om igangsettelse av tiltak for boligbygging innenfor planområdet kan settes i gang.

9.7 Geotekniske forhold

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeid i byggeperioden.

9.8 Kulturminner

Det skal vises generell aktsomhet for mulige kulturminner, og § 8 i kulturminneloven skal overholdes.

9.9 Forurensning i grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriftens kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Ved gravearbeid i gjenfylte ravinedaler, må masser i dypere lag (< 3 m) undersøkes. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av Trondheim kommune.