



Furuvegen 21 B, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.9.2020

Dato for godkjenning av bystyret: 9.12.2020

I bystyremøte 9.12.2020 ble følgende vedtatt:

Bystyret viser til at planbeskrivelsen omtaler en byggehøyde på 7,5 meter, men snittene som viser foreslåtte byggehøyder er ikke juridisk bindende. Det er heller ikke gitt særskilte bestemmelser for terrenget eller bearbeiding av terreng. Bystyret mener det er viktig å sikre at bygget ikke blir for høyt, og ber om at byggesaken blir lagt frem for politisk behandling i bygningsrådet.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart sist endret 25.9.2020

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for tre boliger i to bygg, en tomannsbolig og en enebolig, med frittstående garasje, på eiendommen Furuvegen 21B.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, B (1110)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS (1112)

Samferdselsanlegg

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Hensynssoner

Frisikt (140)

§ 3 GRENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Tekniske planer

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk godkjent plan for behandling av overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor området skal det følge detaljert utomhusplan. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering og adkomst.

3.3 Adkomst

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Furuvegen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS

4.1.1 Formål

Innenfor planområdet skal det oppføres småhusbebyggelse med tilhørende garasje.

4.1.2 Utnytting og bygningshøyde

Det tillates etablert maksimalt tre boenheter innenfor planområdet. Maksimal tillatt utnyttning (BRA) til bolig er 300 m² for eneboligen og 440 m² for tomannsboligen.

Det tillates i tillegg oppført frittstående garasje til eneboligen. Garasjen skal oppføres som vist ivedlagt illustrasjonplan. Maksimal størrelse på garasjen skal ikke overstige 40 m² BRA.

Maksimal tillatt gesimshøyde for boligene er c+ 73,1. Maksimal tillatt mønehøyde for eneboligen er c+ 74,6 og maksimal tillatt mønehøyde for tomannsboligen er c+ 74,4.

Maksimal mønehøyde og utnyttelse BRA på boligene er angitt i plankart.

Garasjen skal ha skråtak med maksimal tillatt mønehøyde c+ 69,9, og maks gesimshøyde c+ 69,3. Maksimal takhøyde på garasje skal ikke overstige 3,0 m over terreng.

Totalt tillatt maksimal utnyttelse på tomte er 780 m² BRA, inklusiv frittstående garasje.

4.1.3 Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

Parkering, sykkelparkering og avfallshåndtering tillates etablert utenfor byggegrensen.

Garasje skal plasseres i nordvestre hjørne av tomte minimum 1 meter fra nabogrense, i tråd med vedlagt illustrasjonsplan.

4.1.4 Utforming og boligkvalitet

Boligbebyggelsen skal oppføres i to bygningsvolumer.

Boligbebyggelsen skal bygges med saltak, valmtak eller halvvalmtak. Hovedmøneretning er regulert i plankartet.

4.2 Parkering

Det skal opparbeides minimum tre sykkelparkeringsplasser og en bilplass per boenhet innenfor planområdet. I tillegg skal det settes av plass til minimum to parkeringsplasser innenfor BKS som skal være felles for hele BKS.

4.3 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal er 70 m² per benhet, og skal dekkes på terreng og på balkong/terrasse.

4.4 Kjøreveg – offentlig

o_SKV skal være offentlig og opparbeides i henhold til teknisk godkjent plan godkjent av Trondheim kommune.

4.5 Fortau – offentlig

o_SF skal være offentlig.

4.6 Kjøreveg – felles

f_SKV1 skal være felles for BKS og eiendommene 17/185, 17/208, 17/499, 17/605, 17/933, 17/934 og 17/935.

f_SKV2 skal være felles for boliger i felt BKS.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Frisiktsone (H140)

Innenfor vist frisiktsone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon over 0,5 meters høyde.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

o_SKV og f_SKV1, som vist på plankart, skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal til enhver tid sikres adkomst til bebyggelsen i området.

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.

7.2 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer for offentlig veg, vann og avløp.

7.3 Geoteknikk

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området skal geoteknisk prosjektering være utført.

7.4 Skolekapasitet

Tillatelse til tiltak for boligbygging kan ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

Vedlegg:

Illustrasjonsplan som viser plassering av garasje