



Magnus Berrføtts veg 28, Valentinlyst gård, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.03.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 28.04.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter datert 7.2.2020, senest endret 12.02.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av ny bebyggelse som skal tilpasses innenfor eksisterende kulturmiljø og småhusbebyggelse.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Parkering

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø
- Hensyn grønstruktur

Bestemmelsesområder

- Kjeller
- Felles ferdselsareal

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§3.1 Utomhusplan

Med relevant søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, bevaringsverdig og ny beplantning, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§3.2 Overvannshåndtering

Ved relevant søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, drensvann og flomvann. Prinsipp for plassering av eventuelle fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor alle arealer i planen. Blågrønne løsninger for håndtering av overvann skal prioriteres. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§3.3 Avfallshåndtering

Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug. I tillegg til mobilt avfallssug skal det være returpunkt for papp og papir med beholdere på hjul.

§ 3.4 Adkomst

Kjøreadkomst til felt B1 og B2 skal være via f_SKV1 og f_SKV2. Nødtransport til felt B kan i tillegg benytte f_SKV3.

§ 3.5 Parkering

Parkering for biler i B1 skal løses innenfor felt B1 og felt f_SPA. Parkering for biler i B2 skal etableres i kjeller innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart og i f_SPA. Det skal anlegges minimum 1,2 biloppstillingsplasser per bolig i planområdet. Minst 5 % av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser per bolig. For B2 skal det anlegges minimum en sykkelparkeringsplass per bolig i felles parkeringskjeller. Minimum 10 % av parkeringsplassene i kjeller skal være tilpasset lastesykler.

§ 3.6 Hensyn til kulturmiljøet

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal utformes slik at den passer godt inn i eksisterende kulturmiljø. Ved relevant søknad om tiltak skal det foreligge en uttalelse fra byantikvaren.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse

§ 4.1.1 Bruk

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner.

§ 4.1.2 Gjerder

Gjerder tillates i og rundt planområdet med unntak av i hageanlegget. Lav mur av naturstein med høyde på maksimum 0,5 m tillates mellom B1 og B2 utenfor hensynssone grønnstruktur for bevaringsverdige trær.

§ 4.1.3 B1

Ny bebyggelse innenfor området skal underordne seg eksisterende bebyggelse.

Det skal sikres tilstrekkelig uterom på egen tomt. For eksisterende bygning lengst øst i B1 skal det i tillegg etableres minimum 30m² med uterom på inngangssiden av bolig.

Maks utnyttelse for området er 35 % BYA.

§ 4.1.4 B2

Maks utnyttelse for området er 40 % BYA. Det kan etableres minimum 10 og maksimum 18 boenheter innenfor området.

Garasjeanlegg og kjellere skal være felles for boligbebyggelsen i B2 innenfor bestemmelsesområdet #1. Det skal ikke etableres kjeller under bygg B i B2.

Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler utendørs, og sykkelverksted med vaskemulighet i kjeller i bygg A.

§ 4.1.5 Utforming av bebyggelse i B2

Boligene skal ha saltak. Det tillates takoppløft på byggene A1 og A2 på siden som vender bort fra parken foran hovedlåna. Det tillates takoppløft på bygg A1 på siden som vender mot parken foran hovedlåna, for oppbygg for heishus i kombinasjon med et birom. Takoppløftene og oppbygget skal plasseres minimum to meter fra gavlsidene. Takoppløft, takterrasser, takvindu og oppbygg skal i sum utgjøre mindre enn 40 % av hver enkelt takflates areal på bygg A1, og mindre enn 60 % av hver enkelt takflates areal på bygg A2.

Takvindu og takterrasser skal i sum utgjøre mindre enn 30% av hver enkelt takflates areal på bygg B. Takterrasser på bygg B skal ikke ha rekkverk som bryter takflaten og plasseres minimum en meter inn fra fasadelivet. Glassareal skal i sum utgjøre mindre enn 23 % av veggflaten på nordvestlig fasade på bygg B.

Tre skal brukes som hovedmateriale i fasader. Skifer skal brukes som hovedmateriale i tak. Rekkverk skal oppføres i tre eller metall. Fargebruken skal være avdempet og tilpasset eksisterende bebyggelse.

§4.1.6 Plassering og høyder i B2

Ny bebyggelse inklusiv balkonger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet, med følgende unntak: østvendt balkong på bygg A1 tillates opptil 1,5 meter utenfor vegglivet. På bygg B tillates ikke balkong verken på nordvestvegg i andre etasje eller på sørvestvegg i tredje etasje. Langs nordvestlig fasade til bygg B tillates markterrasse kun ved nordvestlig hjørne av bygget.

Bebyggelsens møne- og gesimshøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt på plankartet som henholdsvis c1+ og c2+. I nordvestlige og sørøstlige hjørne av bygg B skal gesimshøyden ikke overstige c+ 100,3. Veggliv vendt mot sør på bygg A1 skal regnes som del av gavl. Takoppløft på bygg A1 og A2 kan etableres over angitte gesimshøyder, men ikke over angitte mønehøyder.

§ 4.1.7 Sikring mot flomvann

Garasjeanlegg og kjeller skal sikres mot flomvann.

§ 4.2 Renovasjonsanlegg

f_BRE1 og f_BRE2 skal være felles for alle boliger i B1 og B2.

Innenfor f_BRE1 skal det etableres returpunkt for papp/papir. Innenfor f_BRE2 skal det etableres innkastpunkt for avfallssug.

§ 4.3 Uteoppholdsareal

f_BUT skal være felles uteoppholdsareal for boliger i B2.

Det skal plantes trær langs linje fra opprinnelige allé i uteoppholdsarealet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

f_SKV1 skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet, samt gnr/bnr.: 55/53, 54, 72, 73, og 74 (og eiendommer som skilles ut fra disse).

f_SKV2 skal være felles for B1 og B2. Innenfor f_SKV2 skal det etableres håndløper og hvileplass for strekninger med stigning brattere enn 1:15.

f_SKV3 skal være felles for 55/21, 55/38 og 55/1 (og eiendommer som skilles ut fra disse). f_SKV3 skal være hovedadkomst for 55/21 og 55/38. På f_SKV3 tillates kjøring kun for nødtransport til felt B2. f_SKV3 tillates brukt til gang- og sykkeltrafikk for alle eiendommer som vegen er felles for.

o_SKV4 skal være offentlig.

§ 5.2 Fortau

o_SF1 opparbeides som offentlig fortau. Innenfor o_SF1 tillates det etablering av dokkingpunkt for avfallssug.

o_SF2 skal opparbeides som offentlig fortau. Rotsonen til eksisterende ask skal hensyntas ved opparbeidelse, og fortauets utstrekning tilpasses dette.

§ 5.3 Parkering

f_SPA skal være felles for B2 og 55/114 i B1. f_SPA skal være adkomst for 55/107.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sone med angitt særlig hensyn - bevaring kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Med relevant søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon, også dersom bygningene går tapt i brann eller lignende.

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

Den grønne hagekarakteren innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal opprettholdes.

§ 6.2 Bevaring av trær

Inngrep i hensynssone grønnstruktur (dryppsoner) tillates ikke. Det vises til vedlegg Ivaretakelse av trær i bygge- og anleggsfasen, merket Trøndelag Trepleie og datert 03.06.2020.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1 – Kjeller

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkeringsanlegg, tekniske rom, sykkelparkering, boder og lignende, under terreng. Kjeller skal, med unntak av portområdet og vegg mot nordøst, ikke stikke opp over terreng.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2 – Felles ferdselsareal

Bestemmelsesområdet #2 kan brukes som adkomst for gående og syklende mellom f_SKV3 og alle boenheter i planområdet.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Plan for anleggsperioden

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

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T 1521, legges til grunn.

§ 8.2 Tekniske planer

Ved relevant søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

Bygninger og anlegg innenfor eksisterende flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved relevant søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

Ved relevant søknad om tillatelse skal det redegjøres for tilstrekkelig brannvannsforsyning.

§ 8.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal foreligge ved relevant søknad om tiltak. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.4 Fremmede arter

Dersom det skal transporteres masser inn i planområdet må det forsikres at disse ikke inneholder fremmede arter. Før oppstart av anleggsarbeid må det undersøkes om det

finnes uønskede plantearter i berørte områder, og dersom slike arter påvises må det utformes en plan for å hindre spredning av slike arter.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

Offentlig fortau i plan R20190021, o_SF4 langs Magnus Berrføtts veg, skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

Offentlig fortau o_SF2 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

§ 9.2 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant søknad om tiltak. Tilstrekkelig brannvannsforsyning skal sikres ved relevant søknad om tiltak.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjonsanlegg og vann og avløpsanlegg skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3 og o_SKV4 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

§ 9.3 Utearealer

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før boliger tas i bruk. Dersom boliger tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§ 9.4 Renovasjon

Avfallssug med dokkingstasjon og returpunkt for papp/papir skal være etablert før første bolig i felt B2 kan tas i bruk.

§ 9.5 Skolekapasitet

Relevant søknad om tiltak skal ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Ivaretagelse av trær i bygge- og anleggsfasen, merket Trøndelag Trepleie og datert 03.06.2020