



Veisletten allé 13, gnr/bnr 62/25, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 4.12.2020

Dato for godkjenning av bystyret: 4.2.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart for på og under grunnen, merket TAG arkitekter AS, datert 7.2.2019, senest endret 4.12.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for riving av eksisterende enebolig og bygge tre leilighetsbygg i 3, 4 og 5 etasjer, med i alt 30-34 leiligheter, og tilhørende parkeringskjeller.

Området reguleres til:

_BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

Renovasjonsanlegg (1550)

_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Parkeringskjeller (2083)

_LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Naturformål (5120)

_HENSYNSSONER

Ras- og skredfare (H310)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 UTOMHUSPLAN

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, trapper, dekke over garasjeanlegg, utforming av gatetun, stigningsforhold, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, uteopphold, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 RENOVASJON

Boliger innenfor planområdet skal ha nedgravde avfallscontainere innenfor felt f_BRE.

§ 3.3 AREALBRUK

Innenfor felt BBB skal det etableres boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.

§ 3.4 GRAD AV UTNYTTING

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 2500 m² BRA.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.5 PLASSERING AV BEBYGGELSE

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Balkonger tillates en utkravning ut over byggegrensene i vest med inntil 1,5 meter. Karnapp tillates etablert ut over byggegrensene med inntil 1,5 meter. Dette gjelder ikke 1. etasje mot gang- og sykkelveg i øst.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankart for regulering under grunnen.

Nedkjøringsrampe, ramper og murer i utearealer tillates etablert utenfor byggegrensene dersom de ikke hindrer sikt mot gang- og sykkelvegen.

Langs jernbanen tillates det ikke etablert bygningsmessige tiltak, ramper eller murer utenfor byggegrensen.

§ 3.6 HØYDE PÅ BEBYGGELSE

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

§ 3.7 UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Bebyggelsen skal være oppdelt i tre separate volum.

Det tillates ikke svalganger på bebyggelsen som vender mot offentlig gang- og sykkelveg.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ha transparent rekkverk.

§ 3.8 TETTHET OG BOLIGSAMMENSETNING

Det skal etableres minimum 10 boliger per dekar boligformål.

Minimum 40 prosent av leilighetene skal være tre-roms eller større, og være minimum 60 kvadratmeter. Maksimum 5 prosent kan være ett-roms leiligheter.

§ 3.9 BOLIGKVALITET

Minimum 80 prosent av boligenhetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst.

Leiligheter i 1. etasje med henvendelse mot vest skal ha minst to soverom. Disse leilighetene skal ha adkomst fra balkong til terreng.

§ 3.10 MATERIAL- OG FARGEBRUK

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tiltak.

Fasadematerialet skal ha ulikt uttrykk på hver av bygningene. Fasadene skal utføres i tre, tegl eller puss. Fargebruk skal samspille med eksisterende bebyggelse i Veisletten allé.

Plan for fasademateriale og fargebruk skal utarbeides i samråd med Byantikvaren.

§ 3.11 UTEROM

Minimum krav til samlet uterom er 30 kvm per 100 kvm BRA boligformål eller boenhet. I beregningen av krav til uterom skal areal under bakken ikke medregnes.

Utearealet skal plasseres vest for planlagt bebyggelse.

Nytt terreng skal tilpasses eksisterende terreng i hensynssone uten sprang eller forstøtningsmurer.

Det skal opparbeides en nærlekeplass innenfor planområdet.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Mot gang- og sykkelveg skal det opparbeides en grønn buffer med trær og busker. Foran det midterste bygget skal det anlegges en forplass mot gang- og sykkelveg, med sittemulighet. Der det ikke er forplass skal den grønne bufferen være minst 3 meter bred, hvorav 1 meter er avsatt til snøopplag.

Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under Lden 55dB fra vei, og under Lden 58dB fra bane.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 ADKOMST

Planområdet skal ha kjøreadkomst fra Veisletten allé.

Det skal etableres kjørbare gangveier fra Veisletten allé, langs vestsiden av det nordligste bygget.

§ 4.2 KJØREVEG

Felt o_KV skal være offentlig.

Det skal etableres bom eller nedsenkbare pullerter mot gang- og sykkelveg i øst.

§ 4.3 PARKERING

Boligbebyggelsen skal ha parkering i parkeringskjeller innenfor felt f_SPA på plankart under bakken. Denne skal være felles for boligbebyggelsen.

Det skal etableres maksimum 10 parkeringsplasser for bil.

Det skal etableres ladepunkter for elbil.

Minimum 1 av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal avsettes minimum 2,75 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 2/3 av plassene skal være i parkeringskjeller.

Det skal tilrettelegges for parkering av transportsykler i kjeller.

Det skal etableres arealer for vedlikehold og reparasjon av sykler i kjeller.

§ 5 LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT

§ 5.1 VERN AV NATURVERDIER

Felt N skal beholdes som et vegetasjonsbelte langs Nidelva.

Inngrep i terreng og vegetasjon er ikke tillatt. Vegetasjon som kan utgjøre en fare for bygninger eller mennesker, tillates beskåret, eller i siste instans felt. Fjernet vegetasjon skal erstattes slik at det ikke ligger jord i dagen.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 RAS- OG SKREDOMRÅDE

Det tillates ikke inngrep i elveskråningen innenfor hensynssone H310 – ras- og skredområde.

Overvann tillates ikke ledet nedover elveskråningen.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 BYGGE- OG ANLEGGSPHASEN

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 gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold og beskyttelse av eksisterende vegetasjon i felt N.

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, tilfredsstilles.

§ 7.2 GEOTEKNISK PROSJEKTERING

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7.3 STØY

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støynivå skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, skal legges til grunn, med følgende presiseringer:

Boliger i gul støysone skal ha minst ett soverom mot stille side.

Bygningsmessige tiltak på fasade som skjerm eller karnapp skal benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivåer utenfor luftervindu. Doble fasader tillates ikke.

§ 7.4 LUFTFORURENSNING

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for nødvendige tiltak for skjerming av støv.

Luftinntak tillates ikke plassert på østfasade.

§ 7.5 TEKNISK INFRASTRUKTUR / VANN OG AVLØP

Plan for vann og avløp skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

§ 7.6 FLOM

Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse, infrastruktur og skråning ned til Nidelva ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg er ivarettatt.

§ 7.7 TEKNISK INFRASTRUKTUR / AVFALLSHÅNTERING

Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

§ 7.8 JERNBANEN

Senest ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon som beskriver om det planlagte tiltaket kan øke faren for erosjons- og utglidningsskader på jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak for å unngå økt fare for skader og ulemper på jernbanen, skal

beskrives og det skal sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare. Risikoreduserende tiltak skal være gjennomført før tiltaket igangsettes. Dokumentasjon skal forelegges Bane NOR til uttalelse.

§7.9 FREMMEDE ARTER (MASSEHÅNDBLING)

Masser skal behandles lokalt eller leveres på deponi, for å unngå spredning av fremmede arter.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL

Uteareal inklusive lekeplass med lekeareal skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før ny bebyggelse kan tas i bruk. Sesongavhengige arbeid kan ferdigstilles påfølgende vår dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret.

§ 8.2 OPPARBEIDELSE AV KJØREVEG

Felt o_KV skal opparbeides etter teknisk godkjent plan, og skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§ 8.3 FARTSDEMPENDE TILTAK

Det skal være etablert fartsdempende tiltak i Veisletten allé før boligene kan tas i bruk.

§ 8.4 SKOLEKAPASITET

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).