



Anne Kath. Parows veg, del av gnr/bnr 315/441 (Teknologitomta), detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.03.2022

Dato for godkjenning av Bystyret : 19.05.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket Agraff Arkitektur AS, datert 15.02.2021 og sist revidert 02.03.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å etablere bolig, kombinert bolig og tjenesteyting (barnehage), næring/kontor. Med næring menes lett industri, bygg- og anleggsvirksomhet, lagervirksomheter og energistasjon. I tillegg reguleres det for offentlig park. Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-2)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)
- Energianlegg (BE)
- Bolig/tjenesteyting (BKB)
- Næringsbebyggelse (BN)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f_SKV1-2)
- Fortau (o_SF1-3)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-4)
- Kollektivholdeplass (o_SKH1-2)
- Parkering (f_SPA)

Grønnstruktur

- Naturområde (o_GN)
- Turveg (o_GT1-3)
- Park (o_GPP1-2)

Hensynssoner

- Frisikt/avkjøring (H140)
- Andre sikringssoner, rundt energistasjon (H190)

Bestemmelsesområde

#1 og #2 – Utforming (gangbru over ravine)

#3 og #4 – Krav om særskilt rekkefølge, gjennomføring av tiltak (utforming terreng)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Estetisk utforming

Byrom, grøntarealer og uterom skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter, møteplasser, aktivitetstilbud og opplevelseskarakter. Offentlige og felles gater og plasser og private soner skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Bebyggelsen skal ha et bymessig preg. Det skal være variasjon i høyder, farger og materialer ut mot Anne-Kath. Parows veg.

§ 3.2 Grøntområder og uteopphold

Offentlig park og uteoppholdsarealer for bolig og barnehage skal planlegges helhetlig, og sees i sammenheng med grønstrukturen mot Bjørndalen.

§ 3.3 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone skal ha en stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Boenheter mot rød støysone skal ha en stille side. Boenhetene skal være gjennomgående, minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side. En stille side er definert som side av bebyggelsen som ikke krever fasadetiltak eller lokale skjermingstiltak for hver boenhet.
- Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir < 55 dB. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 3.4 Universell utforming

Offentlig lekeplasser og adkomst, HC-parkering og samferdselsanlegg skal være universelt utformet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse

§ 4.1.1 Blågrønn faktor

Det skal legges ved en rapport for blågrønne hovedgrep for planområdet til søknad om tillatelse. Rapporten skal redegjøre hvordan prosjektet legger til rette for tilstrekkelige vegetasjonsareal for åpen, lokal overvannshåndtering med infiltrasjon og fordrøying av tomtens overvann.

Det skal legges til rette for store trær innenfor bebyggelsesområdene. Uteområder mot Anne-Kath. Parows veg skal utformes med gatemessig beplantning og gis et grønt preg.

§ 4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Der det ikke er tegnet inn byggegrense gjelder formåls grensen som byggegrense.

Balkonger og karnapper tillates utkraget over byggegrense med maksimalt 2 meter, og skal da ha minimum 3,5 meter fri høyde fra underliggende terreng/gate. Balkonger og karnapper tillates ikke utkraget over formålsgrense.

Parkeringskjellere kan plasseres utenfor byggegrense. Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningskropp skal tilrettelegges for beplantning med minimum jordoverdekning på 0,4 m.

§ 4.1.3 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse for hvert felt er angitt på plankartet.

Teknisk areal, parkerings- og bodareal i anlegg under terreng skal ikke regnes med i BRA. Anlegg under terreng gjelder kjeller med gjennomsnittlig høyde (topp dekke) over gjennomsnittlig planert terreng på 0,5 meter eller lavere. Tenkte plan skal ikke regnes med i BRA.

§ 4.1.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de angitte kotehøyder som vist på plankartet. Bebyggelsen skal variere tydelig i høyde langs Anne-Kath. Parows veg; det skal være sprang i gesims på min 2 meter pr 25 meter fasade. Ved høydeutforming skal det særlig tas hensyn til at barnehagen på felt BKB skal få gode solforhold på sitt uteområde. Det vises til kommunens reguleringsveileder for barnehage. Tekniske installasjoner og heis-/trappehus på tak kan ha høyde maks 1,5 meter over regulert høyde, forutsatt at anleggene har areal på maksimum 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes med samme uttrykk som bygningen for øvrig.

§ 4.1.5 Tetthet og boligsammensetning

Det skal være minimum 10 boliger per dekar i felt B1 og BKB. Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger. Minimum 30% av alle leiligheter skal ha et bruksareal på 70 m² BRA eller mer, og maksimum 20% av alle leiligheter skal ha et bruksareal på 40 m² BRA eller mindre.

§ 4.1.6 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal ha hovedatkomst mot Anne-Kath. Parows veg. Svalgangsløsninger som adkomst til boenheter tillates ikke. Det tillates heller ikke svalgangsløsninger ut mot offentlig veg. Boenheter i 1. etasje skal skilles fra felles uteoppholdsareal, gater, stier, etc med forhage/uteplass med dybde minimum 3,5 meter og gulvnivå minimum 0,5 m over tilliggende terreng.

§ 4.1.7 Parkering

Parkering skal etableres i p-kjeller. For boliger tillates bilparkeringsdekning mellom 0,8 - 1,0 pr 70 m² BRA eller pr boenhet, og sykkelparkeringsdekning på minimum 2 stk. pr 70 m² BRA eller pr boenhet. Alle bilparkeringsplasser for boliger skal ha tilgang til El. lading.

For formålet kontor/næring skal indre sone for bil og sykkelparkering legges til grunn.

For alle sykkelparkeringsplasser skal minst halvparten etableres innendørs, og det må settes av nok areal til sykkelvogner og transportsykler innendørs.

§ 4.1.8 Støttemur og støyskjerming

Støttemurer og støyskjermer tillates etablert utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrense.

§ 4.1.9 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen. Planområdet skal kobles til fjernvarme.

§ 4.1.10 Renovasjon

Boligene og barnehagen innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug. Det skal i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§ 4.2 Boligbebyggelse B1 og B2

§ 4.2.1 Arealbruk

Område B1 skal benyttes til bebyggelse for bolig. Område B2 kan benyttes til avfallsløsning, parkeringsplasser for personbil og/eller beplantning.

§ 4.2.2 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet.

Mindre deler av fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg fra boligene.

§ 4.3 Bolig/tjenesteyting BKB

§ 4.3.1 Arealbruk

Område BKB skal benyttes til kombinert bebyggelse for bolig og barnehage.

§ 4.3.2 Areal til barnehage

Det skal etableres en 5-avdelings offentlig barnehage innenfor BKB.

Barnehagen skal ligge i 1. etasje eller i 1. og 2. etasje. Barnehagen skal ha henvendelse mot Anne-Kath. Parows veg og være tydelig lesbart i fasaden.

For barnehagen skal det etableres minst 25 m² uterom pr. barn tilsammen innenfor o_BOP og BKB.

For barnehagen skal det anlegges sykkelparkering, med minimum:

0,15 sykkelparkeringsplasser per barn

0,05 sykkelvognplasser per barn

0,4 sykkelparkeringsplasser per årsverk, hvorav halvparten overdekket eller i bod.

Varelevering for barnehage skal etableres via parkeringskjeller.

§ 4.4 Næring BN

§ 4.4.1 Arealbruk

Område BN skal benyttes til bebyggelse for næring/kontor. Med næring menes; lett industri, bygg- og anleggsvirksomhet, lagervirksomheter og energistasjon. Besøksintensiv virksomhet og detaljhandel tillates ikke. Arealbruken skal ikke være til sjenanse for arealbruk av park o_GPP1. Minimum krav til utnyttelse er 5.500 m² BRA for feltet BN.

§ 4.4.2 Utforming av bebyggelse og utearealer

Det skal legges til rette for sikt mellom Anne-Kath. Parows veg og park o_GPP1. Utearealer som grenser til o_GT1 skal gis en opplevelsesmessig tiltalende utforming.

§ 4.5 Offentlig tjenesteyting o_BOP

§ 4.5.1 Arealbruk

Område o_BOP skal benyttes til uteareal for barnehage i felt BKB.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelse

Alle felt med samferdselsanlegg skal opparbeides etter godkjent vegplan. Planene skal vise detaljert utforming av anleggene, herunder høyder, møblering, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge planene. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.

§ 5.2 Fortau o_SF1-3

Det skal anlegges offentlig fortau som vist på plankartet. Utforming av fortau o_SF2 skal inkludere trekkør for nettstrøm til bussholdeplass.

§ 5.3 Kollektivholdeplass o_SKH1-2

Arealet o_SKH1 skal benyttes til busslomme. o_SKH2 skal benyttes til buskur.

§ 5.4 Kjøreveg f_SKV1-2

Vegareal f_SKV1 er felles for BN og BKB.
Vegareal f_SKV2 er felles for BKB og B1.

§ 5.5 Annen veggrunn – grøntareal o_SVG1-4

Annen veggrunn skal opparbeides som grøntrabatter med beplantning.

§ 5.6 Felles parkering f_SPA

Parkeringsareal f_SPA skal være felles for felt BKB.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Fellesbestemmelse

Alle felt med offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter planer som er godkjent av Trondheim kommune. Planene skal vise detaljert utforming, høyder, møblering, vegetasjon, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering og skjøtelsesplaner for vegetasjon skal følge planene.

§ 6.2 Naturområde o_GN

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

§ 6.3 Park o_GPP1 og o_GPP2

Arealet skal opparbeides som et nærmiljøanlegg og skal tilrettelegges for lek, egenorganisert aktivitet og opphold. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor feltet skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

§ 6.4 Offentlig turveg o_GT1-3

Arealet skal opparbeides som gjennomgående turveg. Turvegen skal ha bredde min 2,5 meter og være brøyttbar. Turvegtraseen som er vist kan justeres for å tilpasses terrenget og sikre best mulig tilgjengelighet og brukervennlighet. Turvegen skal kobles på ny gang- og sykkelbro nord for planområdet.

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER OG HENSYNSSONER

§ 7.1 Bestemmelsesområder

§ 7.1.1 Broforbindelse (#1 og #2)

I bestemmelsesområde #1 og #2 skal turvegen, o_GT1-3, knyttes sammen med broforbindelser. Plassering av broforbindelse skal tilpasses terrenget.

§ 7.1.2 Utforming av terreng (#3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal terrenget tilpasses Bjørndalen gang- og sykkelbro. Det tillates tilbakefylling av lette masser. Tilbakefylling skal være geoteknisk prosjektert. Terrenget må kunne oppgraderes i tråd med plan for park o_GPP1.

§ 7.1.3 Midlertidig anlegg- og riggområde (#4)

Areal merket med bestemmelsesområde #4 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i forbindelse med oppføring av ny gang- og sykkelbru over Bjørndalen. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk og samme standard innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 7.2 Hensynssoner

§ 7.2.1 Frisikt

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengnivå i frisiktsone.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Landskapsarkitektoniske kvaliteter

Med søknad om tillatelse skal det følge en utomhusplan for det omsøkte området, samt redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter, utendørs materialbruk, beplantningsstrategi og hvordan uteområdene bygger opp under de grønne karakterene langs grøntdraget og gatemiljøet i Anne-Kath. Parows veg, samt bevarer ravedalenes karakter og særpreg i området.

§ 8.2 Arkitektoniske kvaliteter

Med søknad om tillatelse skal det følge skisser av volumopplevelse for det omsøkte området, både fra grøntdraget og fra Anne-Kath. Parows veg, samt en redegjørelse for

arkitektoniske kvaliteter, materialbruk, fasadeutforming og hvordan bebyggelsen bidrar til variasjon langs Anne-Kath. Parows veg og legger til rette for gode forbindelser mellom gata og grøntdraget.

§ 8.3 Bygge- og anleggsfasen

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, universell utforming, 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 og T- 1442/2016, tilfredsstillende. Det vises til tabell 4 om anleggsfasen i T-1442/16.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

Det må lages en plan for massehåndtering, og ressurs håndtering på byggeplassen for å begrense avfallsmengder og utnytte muligheter til å sortere, gjenbruke og resirkulere avfall lokalt.

§ 8.4 Plan for disponering av matjord

All matjord (A-sjiktet) innenfor planområdet skal tas vare på og brukes til nydyrking og jordforbedring av andre nærområder.

Før anleggsstart skal det undersøkes om matjorda er fri for floghavre og potetål. Dette skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet. Dersom det gjøres funn skal det lages en tiltaksplan. Det skal redegjøres for hvordan utbyggingen av området ivaretar hensynet til drift av jordbruksarealene underveis.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge plan for håndtering av dyrka jord i og etter anleggsfase.

Plan for håndtering av dyrka jord skal blant annet beskrive hvordan matjord skal skaves av og mellomlagres, og hvordan eksisterende matjord skal beskyttes for blanding med andre masser, og hvordan matjord skal brukes ved reetablering av dyrka mark. Plan for håndtering av dyrka jord skal godkjennes av lokal landbruksmyndighet.

Det skal i anleggsperioden og ved ferdig anlegg sikres trafiksikker atkomst til landbruksarealene.

Eksisterende jordbruksdreneringer skal hensyntas slik at de opprettholder sin funksjon, både i anleggsfase og ved ferdig anlegg.

§ 8.5 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for det omsøkte arealet skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.6 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 8.7 Tiltak for skjerming mot støy

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

§ 8.8 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 8.9 Samferdselsanlegg

Teknisk godkjent plan for aktuelle samferdselsanlegg skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Planer for samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Skolekapasitet

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

§ 9.2 Utomhusareal for boliger

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen. Tillatelse kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, gang- og sykkelveg, parkering samt andre fellesareal er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og legging av plener.

§ 9.3 Opparbeidelse av offentlige anlegg

Prosjektering og opparbeidelse av offentlige anlegg skal skje etter følgende rekkefølgekrav:

Rekkefølgekrav knyttet til felt BN

Før rammetillatelse:

- Skal landskapsplan (1:500) over BN og o_GT1 være sendt inn.

Før igangsettingstillatelse:

- Skal landskapsplan for det aktuelle området, inkl. o_GPP1, være godkjent av kommunen.

- Skal o_SF3 og o_GT1 være teknisk godkjent.

Før brukstillatelse:

- Skal o_SF3, o_SVG4, o_GT1, f_SKV1 og o_GPP1 være ferdig opparbeidet.

Rekkefølgekrav knyttet til felt BKB

Før rammetillatelse:

- Skal landskapsplan (1:500) over BKB, o_GT2 og o_GPP2 være sendt inn.

Før igangsettingstillatelse:

- Skal landskapsplan for det aktuelle området, inkl. o_GPP2, være godkjent av kommunen.
- Skal o_SF2, o_GT2, o_GPP2 og bro #1 være teknisk godkjent.

Før brukstillatelse:

- Skal o_SF2, o_SVG2-3, o_GT2, o_GPP2, bro #1, f_SKV1, f_SKV2 og f_SPA være ferdig opparbeidet.

Rekkefølgekrav knyttet til felt B1 og B2

Før rammetillatelse:

- Skal landskapsplan (1:500) over B1 og o_GT3 være sendt inn.

Før igangsettingstillatelse:

- Skal landskapsplan for det aktuelle området være godkjent av kommunen.
- Skal o_SF1, o_GT3 og bro #2 være teknisk godkjent.

Før brukstillatelse:

- Skal o_SF1, o_SVG1, o_GT3, f_SKV2 og bro #2 være ferdig opparbeidet.

Rekkefølgekrav knyttet til felt BKB og B1

Før brukstillatelse:

- Skal o_SKH1 og o_SKH2 være ferdig opparbeidet.

§ 9.4 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen. Før brukstillatelse kan gis, skal løsninger for avfallshåndtering være etablert og godkjent av Trondheim kommune.

§ 9.5 Støyskjerming

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

Signatur