



Granåsvegen 51 og 51 B, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.07.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over og under grunnen, for Granåsvegen 51 og 51B – Alternativ B: Adkomst fra Haakon Odd Christiansens veg, merket TAG arkitekter AS, datert 11.11.2020, senest endret 13.07.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål med tilhørende infrastruktur

Området reguleres til:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (B)
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjørveg (f_KV)
Gang- og sykkelveg (o_GS)
Annen veggrunn – grøntareal (o_VG)
Parkeringskjeller (f_P)
- HENSYNSSONER
Frisiktsone (H140)
- BESTEMMELSESONMRÅDER
1 Gangforbindelse

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 UTOMHUSPLAN

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en overordnet, høydesatt utomhusplan.

Planen skal vise plassering av ny bebyggelse og første etasjeplan, eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, hovedgrep for uteareal, beplantning, sykkelparkering, avfallshåndtering, vinterbruk med snølagring, oppholdsareal og tilpasning mot omkringliggende situasjon. Den skal vise prinsipper for renovasjon, sykkelparkering, brannoppstillingsplasser og overvannshåndtering. Gangstier skal påføres stigningsgrad.

Planen må dokumentere at kvalitative og kvantitative krav til uteoppholdsareal tilfredstilles for planområdet.

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak for oppføring av bebyggelse skal detaljert utomhusplan foreligge. Denne skal også vise belysning, møblering, materialvalg, dekker og hvordan tilgjengelighet/universell utforming/naturlige ledelinjer er ivaretatt.

§3.2 RENOVASJON

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes eksisterende stasjonært avfallssug på motsatt side av Granåsvegen.

Det skal etableres avfallsnedkast innenfor felt B. Nedkastpunkter skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinngang bolig. Adkomst til og utforming av avfallsnedkast skal være universell utformet.

Det skal tilrettelegges for beholdere for matavfall i egne boder integrert i hvert bygg. Det skal være direkte og trinnfri adkomst fra gårdstunet til bodene. Renovatørene skal sikres låsfri adkomst til bodene.

Dersom det etableres en annen ekstern løsning for håndtering av matavfall kan planområdet tilknytte seg denne.

§3.3 BEBYGGELSEN

Innenfor felt B skal det etableres blokkbebyggelse.

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en gangforbindelse. Gangforbindelsen skal være tydelig merket i terrenget. Den skal være felles for beboere i hele planområdet samt beboere i Haakon Odd Christiansens veg 1-56.

§3.4 GRAD AV UTNYTTING

Samlet bruksareal BRA innenfor planområdet skal ikke overstige 2240 m². Areal helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 6 boliger per dekar.

§3.5 BEBYGGELSENS PLASSERING

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Balkonger, med tilhørende konstruksjon og tak, og overbygde inngangspartier til boligene, tillates etablert ut over byggegrensene med inntil 2 meter.

For det sørligste byggets sørfasade, og det nordligste byggets vestfasade, gjelder ikke denne bestemmelsen.

Karnapper tillates etablert inntil 0,8 meter ut over byggegrenser på bebyggelsens nord- og østfasader.

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

§3.6 BEBYGGELSENS HØYDE

Maks byggehøyder er angitt på plankartet.

Oppbygg over heis og trapp og tekniske installasjoner kan overstige angitte kotehøyder med inntil 1,5 meter.

Oppbygg over angitte kotehøyder på det nordre bygget tillates på maksimum 12% av takflaten. Avstand fra gesims skal være minimum 1,5 meter.

Oppbygg over angitte kotehøyder på det søndre bygget tillates på maksimum 7 % av takflaten.

Det tillates etablering av tak over balkong over regulerte høyder, men ikke høyere enn maks etasjehøyde for leiligheten som balkongen hører til.

§3.7 UTFORMING, MATERIAL- OG FARGEBRUK

Innenfor felt B skal det etableres leilighet i sokkel i bebyggelse mot Granåsvegen.

Hvert bygg skal ha enhetlig materialbruk, men det tillates ulik materialbruk på de to byggene innenfor planområdet.

Bebyggelsen skal ha høyverdig visuell kvalitet i form av detaljering, farge- og materialbruk. Utvendig materialbruk og fargesetting skal gå frem av byggesøknaden.

Bebyggelse mot Granåsvegen skal ha inngang fra nord.

Rekkverk på balkonger som inngår i bygningsvolumet (ikke utenpåliggende), skal være en forlengelse av vegglivet på bygningsvolumet. Høyden skal være minimum 75 cm. Over dette tillates det åpent rekkverk eller frittmontert håndløper. Rekkverk på balkonger som stikker ut fra bygningsvolumet skal ha et lett uttrykk.

I bebyggelsen skal det etableres innsatsvei til kjeller for brannmannskap.

Det tillates ikke svalganger mot Granåsvegen og mot Haakon Odd Christiansens veg.

§3.8 BOLIGSAMMENSETNING

Minimum 60 % av leilighetene skal være 50 m² eller større. Det tillates ikke ettromsleiligheter.

§3.9 UTEOPPHOLDSAREAL

Alle boenheter innenfor felt B skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal i form av balkong, takterrasse eller markterrasse.

Ubebygde areal innenfor felt B skal benyttes som felles uteområder for boligbebyggelse innenfor feltet. Det skal tilrettelegges for leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

Det bør etableres en snarveg mellom felt o_GS og bebyggelse i nord.

Minimum 25% av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

Innenfor felt B tillates det etablering av private uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i første etasje.

Det skal etableres fysisk sperre (bom) mellom bygg i sør og eiendomsgrense i øst.

§3.10 RIVING AV EKSISTERENDE BYGG

Alle bygninger innenfor planområdet forutsettes fjernet.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 ADKOMST

Planområdet skal ha kjøreadkomst fra Haakon Odd Christiansens veg.

Adkomst til parkeringskjeller skal skje med bilheis. Bilheis skal dimensjoneres minimum for større HC-biler med løfteplattform for el-rullestol.

Avkjørsler er vist med avkjørselspil på plankart.

§4.2 KJØREVEG

Kjøreveg f_KV skal utformes som vist på plankartet.

Kjøreveg f_KV skal være felles for hele planområdet og eiendommene i Haakon Odd Christiansens veg 1-56.

§4.7 GANG- OG SYKKELVEG

Gang- og sykkelveg o_GS skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§4.8 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Annen veggrunn grøntareal o_VG skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§4.9 PARKERING

Parkering skal etableres i kjeller innenfor felt f_P på plankart under bakken.

Det skal avsettes minimum 0,8, maksimum 1 bilparkeringsplass, per boenhet eller per 70 m² BRA.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det skal være minimum 2,05 meter fri høyde i kjørebane frem til HC-parkeringsplass.

Det skal tilrettelegges for ladepunkter for el-bil ved alle plasser.

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA. 10% av disse skal være tilrettelagt for transportsykler.

Minimum 80 % av sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak.

Det skal etableres minimum 6 sykkelparkeringsplasser ved hver inngang.

§5 HENSYNSSONE

§5.1 FRISIKT

Det skal etableres frisiktsoner som vist på plankart. Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende gjenstander over 50 cm.

§6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§6.1 UTOMHUSPLAN

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

§6.2 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 minimum for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, fremkommelighet og orienterbarhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal også inneholde en beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til riving, anleggsvirksomhet og massetransport.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Lager for materialer og utstyr skal håndteres innenfor planområdet.

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-1442/2021, tilfredsstilles.

I bygge- og anleggsfasen skal anleggstrafikk ha adkomst fra Granåsvegen.

§6.3 GEOTEKNISK PROSJEKTERING

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

§6.4 STØY

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side hvor minst ett soverom har luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.

- For boenheter i rød sone med støynivå på L_{den} opptil 70 dB må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, ha luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Alle uteoppholdsarealer som inngår i uteromsregnskapet skal tilfredsstillere grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Det skal etableres støyskjerm ved privat uteoppholdsareal ved sokkel i nordvest. Støyskjerm skal være transparent.

§6.6 TEKNISK INFRASTRUKTUR / VANN OG AVLØP

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen tomt.

§6.7 TEKNISK INFRASTRUKTUR / RENOVASJON

Før første igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge plan for avfallshåndtering, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Avfallsløsningen skal være etablert før brukstillatelse gis.

§6.8 OFFENTLIG VEGANLEGG

Offentlige veganlegg innenfor planområdet, og tilknytninger, skal være teknisk godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§6.9 SKOLEKAPASITET

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

§7 REKKEFØLGEKRAV

§7.1 FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL

Uteareal skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

§7.2 OPPARBEIDELSE AV KJØREVEG

Felt f_KV skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§7.3 ETABLERING AV AVFALLSLØSNING

Avfallsløsningen skal være etablert før brukstillatelse gis.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).