



Heggstadflata, del av gnr/bnr 200/1 og 199/1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 26.04.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 14.08.2020, sist endret 23.04.2021

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger og kompetansesenter for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Offentlig tjenesteyting (1160)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Grønnstruktur
 - Vegetasjonsskjerm (3060)
- Hensynssoner
 - Bevaring kulturmiljø (570)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle byggeområdet. Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, trapper, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, adkomst, forstøtningsmurer, beplantning og utendørs oppholdsareal.

3.2 Støy

Uteoppholdsareal skal ha støynivå lavere enn L_{den} 58 dB.

3.3 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Hvis uønskede eller fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre

spredning av disse. For alle områdene skal det sikres at både tilførte masser og plantemateriale ikke medfører spredning av skadelige fremmede plantearter.

3.4 Uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 300 m² felles leke- og uteoppholdsareal på planområdet. Opparbeidede uteområder skal være universelt utformet i henhold til krav i TEK17.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – OFFENTLIG TJENESTEYTING

4.1 Arealbruk

Området o_BOP skal brukes til offentlig tjenesteyting med tilhørende anlegg og uteareal.

4.2 Bebyggelsens høyde

Ny bebyggelse skal ha en etasje med maksimal gesimshøyde 4 meter og skrånende takform. Sokkeletasje tillates.

4.3 Grad av utnytting

Bebyggd areal innen o_BOP skal ikke overstige 50 % - BYA.

4.4 Utforming og plassering av bebyggelsen

Eksisterende bebyggelse uten verneverdi tillates revet.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i plankartet.

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

Boder, paviljonger, sykkelkur, terrasse, levegger etc. kan plasseres utenfor byggegrensene.

Vegetasjonsskjerming mot naboeiendommer skal etableres i øst og vest.

4.5 Adkomst og parkering

Planområdet skal ha adkomst til felles vei f_SKV1.

Parkering for bil og sykkel skal etableres innenfor o_BOP. Det tillates etablert maksimalt 17 parkeringsplasser for bil. Minimum en parkeringsplass for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser.

Halvparten av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs, i nærheten av innganger.

Det skal tilrettelegges for lading av el-biler og el-sykler.

4.6 Energi

Nettstasjon tillates oppført innenfor området o_BOP.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG – RENOVASJONSANLEGG

5.1 Avfallshåndtering

Arealet vist som BRE på plankartet skal benyttes til renovasjonsanlegg for hele planområdet. Renovasjonsanlegget kan bestå av beholdere på hjul.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelse

Teknisk plan for f_SKV1 og SVG fra Heimdalsvegen til jernbanebrua skal godkjennes av Bane Nor.

Teknisk plan skal vise tilknytning til eksisterende vegnett. Planen skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, herunder høyder, vegutstyr, sikkerhetsgjerd mot jernbanelinje, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering.

6.2 Kjøreveg

Kjøreveg f_SKV1 skal være felles for gnr./bnr. 199/1, 217/42, 199/110, 200/1, 199/84.

Kjøreveg f_SKV1 kan opparbeides inntil 5 meter kjørebredde.

Nødvendige grøfter tillates etablert utenfor kjørebredde innenfor SVG.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm

Innenfor GV skal trær og annen verdifull vegetasjon ivaretas og eventuelt forsterkes med ny beplanting. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med kommunen.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Bevaring kulturmiljø

Bebyggelsen 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.

Det tillates et universelt utformet inngangsparti på nordsiden, som er godt formet og tilpasset den opprinnelige arkitekturen.

Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.

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

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet 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, legges til grunn.

9.2 Renovasjon, vann- og avløpsplan

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjon, vann og avløp. Prosjektering og utforming av overvannshåndtering skal ta hensyn til forventede klimaendringer med styrtregn og endret nedbørsintensitet.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

9.3 Geotekniske forhold

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

9.4 Grunnforhold

Plan om graving og disponering av masse skal godkjennes av Trondheim kommune. Slik plan skal foreligge før igangsettelsestillatelse kan gis. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553.

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

9.5 Verneinteresser

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før arbeidet igangsettes eller det gis byggetillatelse. Med søknad skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før tiltak kan tas i bruk.

10.2 Parkering

Parkering for sykkel skal være ferdig opparbeidet før tiltak kan tas i bruk.

10.3 Utearealer

Utearealer skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.

10.4 Stabiliserende tiltak

Før igangsettingstillatelse gis skal nødvendige stabiliserende tiltak i kvikkleiresonen være utført.

10.5 Adkomstveg

Adkomstveg f_SKV1 skal være ferdig opparbeidet før tiltak kan tas i bruk.

10.6 Sikkerhetsgjerde

Utforming og plassering av sikkerhetsgjerde mellom jernbanelinje og nordre vegkant av f_SKV1 skal godkjennes av Bane Nor.

Sikkerhetsgjerdet skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse for nytt bygg innenfor planområdet.

Signatur