



Lade allé 84, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 09.09.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Reguleringsplan for Lade allé 84 Regulering på grunnen og Regulering under grunnen, datert 25.06.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (BB1-BB2)
- Uteopphold (f_UT)
- Kombinert formål Renovasjon/ parkering (f_AA1)
- Kombinert formål Bolig/ kjøreveg (nedkjøringsrampe) (f_AA2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg til nedkjøringsrampe (f_SKV)
- Fortau (f_SF)
- Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG)
- Parkeringsplasser/ parkeringskjeller (f_SPH)

Hensynssone:

- Sikringssone – frisikt (H140)

Bestemmelsesområde

- Skjerming for innsyn (#)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige og felles formål

Arealer merket f_ skal være felles for alle felt og boliger innenfor planområdet hvis ikke annet er angitt.

§ 3.2 Eksisterende bebyggelse rives

Eksisterende bebyggelse på eiendommen tillates revet.

§ 3.3 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan for planområdet, som skal godkjennes av Trondheim kommune og som skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for bebyggelsens

plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, interne gangveger, lekearealer, sykkelparkering, ev. støyskjermer, ev. HC-parkering på terreng, avfallsanlegg og overvannshåndtering/ eventuelle fordrøyningsanlegg/ flomveg. Utomhusplanen skal vise trafiksikker gangløsning til alle bygg.

§ 3.4 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av eventuelle fordrøyningsanlegg skal vises i utomhusplanen. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor alle arealer/ felt i planen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser.

Hvis overvann planlegges håndtert i retning mot Ladestien nordøst må det vurderes om det er behov for erosjonssikring av flomvegen og rør under Ladestien.

§ 3.5 Støy og luftkvalitet

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 med støynivå Lden 55 – 59 dB på fasade må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå Lden 60 - 65 dB på fasade må hver boenhet ha en minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For inntil 8 % av boenhetene med støynivå Lden 60 – 65 dB, tillates avvik fra krav om soverom mot stille side, og bruk av tiltak i form av dempet fasade kan benyttes.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges. Luftinntak for boligene skal plasseres så høyt og langt fra veg som mulig.

§ 3.6 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes eksisterende stasjonært avfallssuganlegg i nærområdet (Lade allé 59-73). Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan og nedkast skal som hovedregel ligge maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør.

Bunntømte nedgravde containere for avfall som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f_AA1 for alle boenheter innenfor planen.

Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune. Eventuelle midlertidige løsninger skal vises i utomhusplanen og skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 3.7 Nettstasjon

Ved søknad om tiltak innenfor planområdet skal plassering av ev. nye nettstasjoner innenfor planområdet angis. Plassering skal avklares med nettleverandør.

§ 3.8 Atkomst

Innkjøring til p-kjeller skal skje fra Lade allé via f_SKV og f_AA2. Adkomst er vist med pil på plankartet. Pilen er retningsgivende og plassering kan justeres i forbindelse med rammesøknad, dersom ny plassering er hensiktsmessig.

§ 3.9 Parkering

Bilparkering

Det skal etableres minimum 0,5 og maksimalt 0,8 p-plasser per boenhet, eller per 70 m² BRA, for hele planområdet.

Parkering for boligene skal løses i parkeringskjeller f_SPH. Tak over parkeringskjeller skal være konstruert til å bære gjennomsnitt 50 cm jordlag til beplantning. Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for å kunne etablere vegetasjon og små trær på fellesarealer over parkeringskjeller.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs i parkeringskjeller. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Spyle- og vedlikeholdsmuligheter for sykkel skal etableres innendørs.

§ 3.10 Uterom, felles uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan og skal kunne benyttes som leke- og uteoppholdsareal. Private uteareal og bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uteromskrav. Uterom for alle boliger innenfor planområdet skal beregnes med hele planområdet som grunnlag. Felles uterom og lekeplasser kan etableres på tak over parkeringskjeller. Uteromsareal på parkeringsdekke og takhager skal medregnes i uteromsregnskapet.

Det skal etableres minimum to småbarnslekeplasser på minimum 100 m² hver, med en gangavstand på maks 50 meter fra utgangen til bolig. Arealene bør utformes og utstyres slik at de fremmer både fysisk aktivitet og samhandling for barn under 6 år. Det skal etableres kvartalslekeplass(er) med en samlet størrelse på minimum 200 m², med en gangavstand på maks. 100 meter fra utgangen til bolig. Lekearealene bør utstyres slik at de fremmer lek, spill og samhandling for større barn.

Uterom skal utformes som sosial møteplass for alle aldersgrupper og slik at det kan brukes i alle årstider. Uterom skal ha gode solforhold og tilfredsstillende støynivå.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (B) felt BB1, BB2

§ 4.1.1 Bruk

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

§ 4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen på felt BB1-2, skal plasseres innenfor de viste byggegrenser i plankartet. Balkonger tillates etablert inntil 2,0 m utenfor byggegrenser. Mot offentlig grønnstruktur tillates ikke balkonger nærmere enn 4,0 m fra grønnstrukturen. Nettstasjon, utvendige boder med en grunnflate under 15 m², ev. lokale støyskjermingstiltak og åpne overbygde areal, som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrense.

§ 4.1.3 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 100 boenheter innenfor BB1-BB2. Samlet BRA innenfor BB1- BB2 skal ikke overstige 12 700 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA. Det skal ikke regnes BRA for tenkte plan.

§ 4.1.4 Leilighetsfordeling

Minimum 40 % av leilighetene skal være treroms eller større, og være minst 50 m². Det tillates ikke ett-roms. Minimum 10 % skal være fireroms eller større.

Minimum 30 % av boligene i første etasje skal være minimum 80 m².

§4.1.5 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte maksimale byggehøyder som angitt i plankartet. Bebyggelsen skal ha skrå takflater som gir et variert taklandskap med møneretning på tvers av bygningskroppene. Takterrasser på inntil 50 m² pr. bygg kan etableres integrert i takflaten. Heis- og trapperom kan oppføres med inntil 0,5 m over tillatt gesimshøyde og utformes i samspill med taklandskapet.

§ 4.1.6 Utforming av bebyggelse

Det tillates ikke svalganger mot hovedtraseen for Lade allé (mot sørvest). Det tillates ikke svalganger som passerer mer enn tre leiligheter fra heis/trapperom på samme etasje. På svalganger som vender mot vest skal det legges til rette for uteoppholdsplasser for minst annenhver bolig med atkomst fra svalgangen. Uteoppholdsplassene utformes som en utvidelse av svalgangens bredde forbi en møbleringssone ved husvegg. Møbleringssonen skal ha en størrelse på minst 1,3 m². Bebyggelsen skal ha skrå takflater med grønne tak på de to øverste etasjer. Grønne tak, bruk av tre og avdempede farger på fasadene som demper bebyggelsens virkning i landskapet skal vektlegges i detaljutformingen av byggene. Materialbruk skal forelegges byantikvaren i byggesaken.

Høydetilpasning mellom bebyggelse og gate skal skje på egen grunn/byggegrunn.

§ 4.2 Uteoppholdsareal felt f_UT

Felles uteoppholdsareal skal være felles uterom for alle boligene i planområdet. Arealet skal opparbeides og møbleres med benker, gangveger og med soner for variert bruk for ulike aldersgrupper, også lek for større barn. Sykkelparkering tillates innenfor området, fortrinnsvis i nærheten av boliginnganger.

§ 4.3 Kombinert formål Bolig/ Kjøreveg (nedkjøringsrampe) (f_AA2)

Feltet har samme bestemmelser som BB2 og bebyggelse i området skal bygges ut helhetlig i sammenheng med øvrig bebyggelse i BB2. Arealet skal i tillegg benyttes til nedkjøringsrampe til parkeringskjeller f_SPH. Nedkjøringsrampen skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Det skal anlegges bebyggelse og/ eller uteareal over rampen.

§ 4.4 Kombinert formål Renovasjon/ parkering (f_AA1)

Arealet kan benyttes for avfallscontainere felles for hele planområdet. Areal i lommen som ikke benyttes til dette kan benyttes som korttidsparkering for flyttebil og besøkende.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (SKV), fortau (FT)

Det tillates ikke andre kjøreadkomster enn de som er vist på plankartet. Kjøreveg (f_SKV) og fortau (f_SF) skal opparbeides som vist på plankartet. f_SKV skal være adkomst til p-kjeller fra Lade allé.

§ 5.2 Annen veggrunn grøntareal (f_SVG)

Annen veggrunn f_SVG kan benyttes til nedkastpunkt for avfallssug. Arealene skal opparbeides med vegetasjon eller belegg.

§5.3 Parkeringskjeller (f_SPH)

f_SPH skal være felles for felt BB1 og BB2. Det kan etableres parkeringskjeller med maksimal utstrekning som vist på plankart 2 Parkeringskjeller.

Parkeringskjeller kan også inneholde gjesteparkering og boder, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser i p-kjeller skal ha lademulighet for el-bil enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette kan etableres.

§ 6 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDE

6.1 Sikringssoner

6.1.1 Sikringssone – frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

6.2 # Bestemmelsesområde skjerming for innsyn

Innenfor bestemmelsesområde # skal det opparbeides en skjermende voll i minimum høyde c+36,0m. Ryggen av vollen skal beplantes med innslag av vintergrønn vegetasjon og gjerde som ytterligere siktbegrensende tiltak. Eksisterende furutre i eiendomsgrænse mot sørøst skal søkes bevart ved etablering av voll.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

Teknisk plangodkjenning av byggeplan for offentlig trafikkareal skal foreligge før det gis tillatelse for første tiltak innenfor planområdet.

7.1.1 Veger

a) Nedkjøringsrampe i felt f_AA2 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt BB2 kan tas i bruk.

7.1.2 Fortau

a) Fortau f_SF skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt BB1 kan tas i bruk.

§ 7.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

a) Eksisterende forsyningsledning for vann til gnr/ bnr 412/249 gjennom området må legges om før første byggetrinn.

b) Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp samt avfallssug skal være etablert i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

- c) De første 75 boliger tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning og godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for nye boliger kan gis. Alle boliger skal være tilknyttet stasjonært avfallssuganlegg når bolig nummer 76 tas i bruk.
- d) Avfallscontainere i f_AA1 skal være etablert før første bolig tas i bruk.

§ 7.3 Utearealer/lekearealer

Uteoppholdsarealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan, og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsessong.

§ 7.4 Skole og barnehager

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

§ 7.5 Støytiltak

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§ 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 søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, fremkomst for utrykningskjøretøy, massetransport, forsvarlig håndtering av fremmede arter, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring (overvann), renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak inklusiv tett anleggsgjerde innenfor bestemmelsesområde # skal være etablert før øvrig bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§8.2 Tekniske planer

Forprosjekt for vann og avløp for hele planområdet samt tekniske planer for vann, avløp og avfall skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis (se også punkt 3.4).

§8.3 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før første igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Dette omfatter særlig stabilitet av utsprengte fjellskjæringer og stabilitet av løsmasser som følge av utbyggingen.

§8.4 Forurenset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis igangsettingstillatelse, 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 vises til forurensningsmyndigheten.

§8.5 Måling av gassforekomst

Ved graving i området skal det foretas måling av mulig gassforekomst før og etter graving. Målingene skal gjennomføres av en fagperson med kompetanse innenfor gass. Konklusjon av gassmålinger skal jevnlig rapporteres til Trondheim kommune. Hvis det ved måling i byggegrop påvises deponigass må det gjennomføres kartlegging av opprinnelse og migrasjonsveger for gassforekomster, samt gjøres tiltak med hensyn på dette i prosjektering av de planlagte bygg.