



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200029

Arkivsak: 20/166

## Reppevegen, del av gnr/bnr 25/6 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.12.2021

Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 9.11.2020, senest endret 24.11.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (1110), B1-6
  - Energianlegg (1510), f\_BE
  - Renovasjonsanlegg (1550), f\_BRE
  - Uteoppholdsareal (1600), f\_BUT
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (2011), f\_SKV1-3
  - Fortau (2012), f\_SF1
  - Gangveg (2016), f\_SGG1-5
  - Annen veggrunn-teknisk anlegg (2018), f\_SVT1-2
- Naturområde i sjø og vassdrag
  - Naturområde i sjø og vassdrag (6610), o\_VNV
- Hensynssone
  - Sikringssone H140
- Bestemmelsesområde
  - Parkeringskjeller #1

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o\_ skal være anlegg til offentlig formål og være teknisk godkjent av Trondheim kommune. Arealer merket f\_ skal være felles for hele planområdet.

#### 3.2 Utomhusplan

Med søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan, i målestokk 1:500, for det aktuelle utbyggingsfeltet med tilhørende uteoppholdsareal. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, forstøtningsmur, kjøreadkomst, gangveg, turveg, fortau, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonspunkter og leke/rekreasjonsareal.

Ved etappevis utbygging av felt, skal utomhusplanen for det aktuelle byggetrinnet vise midlertidig utforming av tilliggende arealer.

### 3.3 Adkomst og parkering

Det skal etableres minimum 1,0 og maksimum 1,2 bilplasser pr boenhet eller pr 70 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 1,0 bilplass per boenhet skal etableres i parkeringskjeller som skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Maksimalt 12 bilplasser for gjester tillates etablert på bakkeplan, inklusiv HC-parkering.

Det skal etableres sykkelparkering med minimum 2,5 plasser pr. boenhet eller pr 70 m<sup>2</sup> BRA.

Felt B4-B6 tillates bygd ut med en midlertidig parkeringsløsning med bakkeparkering. Alle boliger skal ha tilgang til bilparkering i kjeller i samsvar med kravene i § 3.3 før nye boliger i felt B1-B3 gis ferdigattest.

Alle boliger skal ha tilgang til oppstillingsplass for sykkel nært boligens inngangssoner eller i parkeringsanlegg i kjeller.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

### 3.4 Renovasjon

Ny boligbebyggelse skal tilknyttet mobilt avfallssug. Dockingstasjon og returpunkt for returfraksjoner tillates etablert innenfor formål f\_BRE. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra hver bygnings utgangsdør.

### 3.5 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor f\_BE. I tillegg tillates nettstasjoner integrert i bebyggelse. Nettstasjon skal ha adkomst for vedlikehold.

## § 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### 4.1 Fellesbestemmelser

#### 4.1.1 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 126 boenheter innenfor planområdet.

#### 4.1.2 Plassering og høyde på bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i planen.

Bebyggelsen tillates oppført opp til gesimshøyder som er angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner kan oppføres inntil 2,5 m over regulert høyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Minste avstand fra fasadelivet for tekniske installasjoner skal være 1 meter.

#### 4.1.3 Uterom, felles lekeareal

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet. Minimum 50% av krav til uterom skal anlegges på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- eller uteoppholdsareal.

Det tillates uterom på tak av parkeringskjeller. Over parkeringskjellere skal det etableres et vekstlag med minimum 50 cm gjennomsnittlig jordoverdekning.

#### 4.1.4 Boligsammensetning

Det tillates ikke ettroms-leiligheter.

Maksimum 40% av boenhetene skal være toroms. Minimum 30 % av boenhetene skal oppføres som fire-roms eller større.

Minimum 30% av småhusbebyggelsen skal utformes som tilgjengelige boenheter.

#### 4.1.5 Boligkvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst.

### § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 5.1 Kjøreveg, f\_SKV1-3

Felles kjøreveg skal opparbeides som vist på plankart.

#### 5.2 Gangveg, f\_SGG1-5

Gangveger skal opparbeides som vist på plankart. Gangvegene skal utformes slik at tilgjengelighet for utrykningskjøretøy ivaretas.

#### 5.3 Gangveg, f\_SGG1-3

Det tillates kjøring inn til boenheter.

#### 5.4 Annen veggrunn - teknisk anlegg

Det tillates parkering på terreng innenfor felt f\_SVT2.

### § 6 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

#### 6.1 Naturområde i sjø og vassdrag, o\_VNV

Innenfor naturområde i sjø og vassdrag skal ny flomveg opparbeides som åpen grøft.

### § 7 HENSYNSSONER

#### 7.1 Frisiktsone – friskt (H140)

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

### § 8 BESTEMMELSESONRÅDER

#### 8.1 #1 Parkering

Innenfor bestemmelsesområde parkeringskjeller #1 tillates det oppført parkeringsanlegg under bakken.

## § 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 9.1 Anleggsstøy og andre ulemper fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelser mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for samrådsprosesser med berørte naboer, trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, eventuelle støyreducerende tiltak og driftstider. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, samt Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, legges til grunn.

Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

### 9.2 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse 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.

### 9.3 Geotekniske forhold

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

### 9.4 Støy- og luftforurensning

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for ev. nødvendige og avbøtende tiltak for skjerming av støy- og luftforurensning, både i /ved fasader og for uteareal for boliger. Tiltak for å oppfylle krav skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Skjerming tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Skjermingstiltak skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk godt tilpasset bebyggelse og terreng. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for ev. nødvendige og avbøtende tiltak for skjerming av støy- og luftforurensning for omgivelser og nabobebyggelse. Tiltak for å oppfylle krav skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

## § 10 REKKEFØLGEKRAV

### 10.1 Før rammetillatelse

#### 10.1.1 *Skolekapasitet*

Det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

#### 10.1.2 *Jordressurser*

Vurdering av kvalitet på matjord og beregninger på volum som kan forflyttes må vedlegges søknad om tiltak.

## 10.2 Før igangsettingstillatelse

### 10.2.1 *Plan for anleggsfasen*

Plan for anleggsfasen skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis, og inneholde en beskrivelse av konsekvenser for klima og miljø og klimagassutslipp i anleggsfasen, jf. sak PS 305/20 i formannskapet 12.11.2020.

### 10.2.1 *Plan for teknisk infrastruktur*

Teknisk godkjent plan for vann og avløp for de enkelte delfelt, må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

## 10.3 Før bebyggelse tas i bruk

### 10.3.1 *Opparbeidelse av teknisk infrastruktur*

Nødvendig tekniske anlegg, herunder vann og avløp og avfallssug, skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Eventuell midlertidig avfallsløsning må avklares og godkjennes av Trondheim kommune.

### 10.3.2 *Flomveg*

Flomveg i felt o\_VNV skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt B4-B6 gis.

### 10.3.3 *Opparbeidelse av uterom og lekeplass*

Uteoppholdsarealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Sesongavhengige arbeider skal være ferdigstilt senest påfølgende vekstsesong.

### 10.3.4 *Opparbeidelse av veg*

Del av Reppevegen, fra snuplass for buss til kryss med ny tverrforbindelse, må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet kan gis.

Bekken, vist i plan r20140009, skal være lagt om som vist i plan, før øvrige tiltak innenfor planområdet. Øvrige tiltak i r20140009 er Reppevegen.

### 10.3.5 *Opparbeidelse av tverrforbindelse Reppe-Vikåsen.*

Ny vegforbindelse, Reppe-Vikåsen (r20110001) må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet kan gis.

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