



## Røsslyngvegen 1 og 3, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.5.2021

Dato for godkjenning av *<dato>*

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte område er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 22.03.2018, senest endret 30.04.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGEN

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

Området reguleres til (feltnavn i parentes):

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjon (f\_R)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørveg (o\_KV og f\_KV)
- Fortau (o\_FT1 og o\_FT2)
- Parkering (f\_P)

BESTEMMELSEOMRÅDER (#)

- #1 Parkeringskjeller
- #2 Kjørbart areal

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 BOLIGBEBYGGELSE (B)

3.1.1 Felt B skal benyttes til boligbebyggelse.

3.1.2 Eksisterende bebyggelse innfor felt B skal rives.

3.1.3 Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere for restavfall og papp/papir.

3.1.4 Grad av utnyttelse skal ikke overstige 2450 m<sup>2</sup> BRA. Bruksareal for bebyggelse skal beregnes uten tillegg for tenkte plan. Arealer helt eller delvis under gjennomsnittlig terreng mot fasade skal ikke regnes med i grad av utnytting.

3.1.5 Minimum arealutnyttelse er 6 boliger per daa. Det tillates innpasset inntil 32 boliger i felt B.

3.1.6 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Balkonger mot Barlindvegen tillates, i området sør for felt f\_KV2, kraget ut inntil 1,0 meter over byggegrense.

3.1.7 Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Gesimshøyder skal ikke overstige de kotehøyder (c +) som er avmerket på plankartet. Heishus tillates + 3,0 meter over regulerte kotehøyder. Trappe-/heishus skal være trukket inn minimum 2,0 meter fra gesims og kan ha maksimal størrelse 25 m<sup>2</sup> målt på ytterside vegg. Trappehus for adkomst til takterrasse tillates 2,2 meter over regulerte kotehøyder og må trekkes inn minimum 1,0 m fra byggegrense mot Barlindvegen. Tak over balkonger tillates kraget inntil 1,0 m ut fra fasade, også dersom taket vil bli plassert over regulert høyde.

Mindre tekniske installasjoner på tak som for eksempel lufterør og ventilasjonskåper tillates på tak inntil 1,5m over regulert høyde og skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims.

3.1.8 Takflate med angitt høyde +108,5 på plankartet kan nyttes til uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet må i nord trekkes minimum 3 meter tilbake fra byggegrensen.

3.1.9 Det tillates ikke svalganger ut mot offentlig veg.

3.1.10 Det skal i hovedsak brukes tre som fasadekledning og det skal legges særlig vekt på bruk av farger som harmonerer med eksisterende bebyggelse i omgivelsene.

3.1.11 Det skal etableres maksimum 50% ett- og to-roms, minimum 30 % tre-roms og minimum 10% fire-roms leiligheter.

3.1.12 Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal eller pr. boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Mot offentlige veger skal terrenget tilpasses mot balkonger og yttervegger, slik at sokkel unngås.

Leiligheter i første etasje, vendt mot felles uteoppholdsreal, skal ha direkte adkomst til felles uteoppholdsreal.

3.1.13 Det skal etableres minimum 1,0 parkeringsplasser for bil og minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. 70m<sup>2</sup> BRA boligareal eller pr. boenhet. Minimum 5% av parkeringsplasser for bil skal utformes slik at de er tilpasset bevegelsehemmede. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for ladning av

el-bil. Minimum 5% av parkeringsplasser for sykler skal dimensjoneres for lastesykler. Det skal etableres plass til sykler i forbindelse med inngangssoner på bakkeplan. Parkering etableres i parkeringsanlegg under bakken.

- 3.1.14 Felles parkeringskjeller skal ligge innenfor bestemmelsesområde #1, som angitt på plankartet. Dekke under uteoppholdsareal skal dimensjoneres for å kunne tåle minimum 60 cm overbygning med jord.

### **3.2 RENOVASJON (f R)**

- 3.2.1. Renovasjon/fortau skal være felles for alle boliger i felt B.
- 3.2.2. Innen feltet skal det etableres standplass for renovasjonsbil og felles renovasjonsanlegg med nedgravde, bunntømte containere for alle boliger innenfor felt B. Standplass for renovasjonsbil skal gis et annet dekke enn felt for containere og gange, slik at materialvalg tydelig skiller kjøreareal fra gangsoner.
- 3.2.3. Dekke over eventuell kjeller innenfor feltet skal dimensjoneres for å tåle vekt av lastebil.

## **§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 KJØREVEG (o KV)**

Kjøreveg merket o\_KV i plankartet skal være offentlig.

### **4.2 KJØREVEG (f KV)**

- 4.2.1. Kjøreveg merket f\_KV 1 på plankartet skal være felles for alle boliger innenfor eiendommene med gnr/bnr 21/ 59, 21/ 60, 21/151, 21/ 2049, 21/1050, 21/1051, 21/1052, 21/1053, 21/1054, 21/1055, 21/1056, 21/1057, 21/1058 og 21/1059.

- 4.2.2. Tak over carporter på eiendommen gnr/bnr 21/1049 tillates krage ut over kjøreveg merket f\_KV 1 med inntil 1,0 m.

Kjøreveg merket f\_KV 2 skal kunne nyttes som oppstillingsplass for renovasjonsbil.

- 4.2.3. Kjøreveg merket f\_KV 2 skal gi kjøreadkomst til parkeringskjeller i felt B, som angitt med avkjørselspil på plankartet.

- 4.2.4. Kjøreveg merket f\_KV 2 i plankartet skal være felles for alle boliger i felt B.

### **4.3 FORTAU (o FT1 og o FT2)**

- 4.3.1 Fortau merket o\_FT 1 og o\_FT2 på plankartet skal være offentlige.

### **4.4 PARKERING (f\_P)**

Parkering merket f\_P skal være felles for alle boliger på eiendommen med gnr/bnr 21/1049.

## **§ 5 BESTEMMELSESONMRÅDER**

### **5.1 PARKERINGSKJELLER OG BODER (#1)**

Innenfor bestemmelsesområde #1 på plankartet skal det opparbeides parkeringskjeller for biler og sykler samt boder. Tekniske rom og annen nødvendig infrastruktur tillates også plassert her.

## 5.2 KJØREAREAL (#2)

Innen bestemmelsesområde #2 på plankartet skal det etableres dekke og kantstein som er overkjørbar for lastebil.

## § 6 **VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### 6.1 STØY

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

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB).
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

### 6.2 UTOMHUSPLAN

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overgang mot tilgrensende terreng, beplantning (allergivennlige planter), trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, stigningsforhold, fast materiale på vegger, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivare tatt.

### 6.3 VA-plan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

### 6.4 FORTAU

Utforming av fortau o\_FT1 og o\_FT2 skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til igangsetting kan gis.

### 6.5 ANLEGGSFASE

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, tilfreds stilles.

### 6.4 GRUNNFORHOLD

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.

## 6.5 RENOVASJON

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før tillatelse til tiltak gis. Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen.

## § 7 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### 7.1 SKOLEKAPASITET

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

### 7.2 UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsareal for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før ny bebyggelse kan tas i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.