



Bergheimsvegen 26, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 10.06.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket
PKA ARKITEKTER AS, datert 16.12.2021, senest endret 09.06.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligformål med tilhørende parkering og uterom, felles
renovasjonsløsning med Bergheimsvegen 28 og Bergheim barnehage, samt tilkomst til
skogsområdet.

Pbl- § 12-5 nr.1 - Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (SOSI 1110)
- Renovasjonsanlegg (SOSI 1550)

Pbl- § 12-5 nr.2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (SOSI-2011)
- Fortau (SOSI-2012)

Pbl- § 12-5 nr.3 – Grønnstruktur:

- Turveg (SOSI-3031)

Pbl-§ 12-6 Hensynssoner:

- Frisikt H140
- Sikringssone H190

Pbl-§ 12-7 Bestemmelsesområde:

#1 Støttemur

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Renovasjon

Renovasjonspunkt merket f_BRE skal være felles for gnr/bnr 52/174, 52/69 og 52/125.

3.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal (BRA) innenfor planområdet skal ikke overstige 2800m².

Det tillates minimum 11 og maksimum 15 boenheter.

3.3 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2 meter over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Det kan i tillegg etableres solfanger/solcelleanlegg med høyde inntil 1,5 m over regulert tillatt gesimshøyde.

Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen.

Det tillates takterrasser med rekkverk med høyde inntil 1,2 m over regulert tillatt gesimshøyde. I tillegg kan det, over maks høyde, oppføres pergola eller liknende.

Terrengmurer inntil 1,5 meter tillates innenfor formålsgrensen. Terrengmurer skal ha en mørk farge eller beplantes. Oppstikkende terrengmurer skal ikke stikke mer enn 30 cm over bearbeidet terreng.

3.4 Utforming og plassering av bebyggelsen

Innenfor felt B skal det etableres blokkbebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Fasade over terreng skal trekkes 4 meter fra tomtengrense mot Bergheimsvegen 28 (gnr/bnr 52/125).

Bebyggelsen skal ikke overstige BYA som vist i plankart.

Mot skogsområde tillates ikke gjerder eller andre innretninger som privatiserer området mellom bygninger og turveg.

Det skal etableres åpning gjennom bebyggelsen.

Parkeringssokkel skal ha en utforming som gir en variasjon ved hjelp av fasadematerialer og beplantning.

Det tillates ikke svalganger.

3.5 Uteoppholdsareal

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 50m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA eller pr. boenhet. Minimum 50 % av krav til uterom skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal på terreng. Minimum 75% av uterom på terreng skal opparbeides universell utformet. Området skal beplantes med gress/busker/trær.

3.6 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, tabell 2 skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved

dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Det tillates etablering av boliger i nedre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der soverom kan plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55 dBA.

Det tillates etablering av boliger i øvre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der minst ett soverom plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55 dBA.

Det tillates boenheter med dempet fasade for inntil 15 % av boligene.

3.7 Parkering

Det tillates maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet eller per 70 m² BRA. Minimum en av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for HC.

Det skal etableres minimum 2,2 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet innenfor planområdet, derav skal 10 % tilrettelegges for transportsykler. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

3.8 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

Veg merket f_SKV skal være felles for gnr/bnr 52/174 og 52/69. Avkjørsler er vist med avkjørselspil på plankart.

4.2 Fortau

Fortau merket f_SF1 skal være felles for gnr/bnr 52/174 og 52/69. Fortau merket f_SF2 skal være felles for gnr/bnr 52/174, 52/69 og 52/125.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg

Turvegen skal plasseres slik at den hensyntar terreng og minimerer behov for støttemurer.

§ 6 BESTEMMELSESSONE/SIKRINGSSONE

6.1 Frisikt

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

6.2 Sikringssone (H190)

Innenfor hensynssone for kommunaltekniske anlegg må tiltak avklares og godkjennes av Trondheim kommune.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Geoteknisk prosjektering

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

7.2 Avfall

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

7.3 Vann og avløp

Før søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak, skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune.

7.4 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Planen skal gjøre rede for

- deponering av masser,
- trafikkavvikling inkludert massetransport,
- trafiksikkerhet for gående og syklende,
- renhold, støvdemping
- støyforhold. Det skal vurderes om støymåling skal skje underveis for å sikre tilfredsstillende støyverdier mot tilgrensende naboer.
- Tiltaksplan for å avverge skade på tre i skogsområde ID 221 skal følge planen.
- Byggegrøp/gravearbeid/sprengearbeid skal ikke gå utover eiendomsgrense mot skogsområdet
- tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene. Der atkomst og rømningsvei ikke lar seg løse, må beboere gis alternativt bosted.

Riggplan skal være godkjent, nødvendige beskyttelses- og skjermingstiltak skal være etablert og avtale om driftstider skal avtales med naboer (gnr/bnr 52/174 og 52/125) før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

7.5 Skolekapasitet

Dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet skal foreligge før søknad om tiltak for boliger kan godkjennes.

7.6 Bebyggelse

Bebyggelse som rives skal fotograferes riving.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Ferdigstilling 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.

8.2 Opparbeidelse av adkomst

Felt f_SKV skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Felt f_SF1 og f_SF2 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Berørte uteområder/gjerder/hekk tilknyttet gnr/bnr. 52/174 eller 52/125 skal istandsettes før brukstillatelse gis.

8.3 Etablering av avfallsløsning

Avfallsløsningen skal være etablert før brukstillatelse gis.

8.4 Turveg

Sti innenfor o_GT skal være etablert før brukstillatelse gis.

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