



Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.02.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Aksetøy Arkitektur, datert 07.04.2021, senest endret 05.01.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende adkomst, uteareal og parkering.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2)
- Fortau (o_FO)
- Gangareal (f_GG)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1 – o_AVG3)

Bestemmelser (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde trafikk og parkering (#1)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (BB)

§ 3.1 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, støttemurer, stigningsforhold, beplantning, gangveger, leke- og oppholdsarealer, parkering, avfallsanlegg, belysning, overvannshåndtering, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

§ 3.2 Grad av utnytting

Det tillates minimum 18 og maksimum 22 boenheter. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

Bebygd areal innenfor areal regulert til boligformål skal ikke overstige 45 % BYA. Parkeringsareal for bil, sykkel og sportsboder i sokkeletasje som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§ 3.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt på plankartet.

Svalganger, verandaer, karnapper og trapp tillates utkraget med understøtte inntil 1,5 meter utenfor byggegrensen. Utkraging over bygge- og formålsgrense mot Flatheimvegen er ikke tillatt.

Areal helt under terreng tillates å overskride regulerte byggegrenser mot nord og sør, men ikke nærmere eiendomsgrense enn 2 meter.

§ 3.4 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige kotehøyde 176,5.

Tekniske installasjoner på tak tillates over kote 176,5 forutsatt en maksimal høyde på 1 meter og areal på maksimalt 12 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims, med unntak av heissjakt som tillates etablert nærmere.

§ 3.5 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal kles i tre, og oppføres med sokkeletasje. Fasadekledning skal trekkes ned over sokkel.

Hovedinngang skal markeres med et glassparti.

Mot Flatheimvegen skal svalgang begrenses til 40 % av fasaden.

Boligenhetene skal være gjennomgående og tosidig belyst.

§ 3.6 Bokvalitet og støy

Luftkvalitets- og støygrenser angitt i Klima- og Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520/2012 og T-1442/2021, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Alle boenheter skal ha tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Det tillates boliger med fasade i gul støysone forutsatt at alle boliger får en stille side, med minst ett soverom med lufttemulighet mot stille side.

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

§ 3.7 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA bolig eller pr. boenhet.

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke-

og oppholdsareal. Lekeplassen skal oppføres som en funksjonell og trygg lekeplass.

I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg benyttes allergivennlige planter.

Alle boenheter skal ha tilgang til godkjent uterom, det vil si som medregnes i uteromsregnskapet, der lydnivået ikke overskrider støygrenseverdiene i retningslinje T-1442/2021.

§ 3.8 Hindring mot Brøttemsvegen

Det må oppføres gjerde, støyskjerm eller annen hindring mot Brøttemsvegen for å unngå at fotgjengere tilfeldig krysser vegen.

§ 3.9 Bilparkering

Det skal anlegges minimum 1,2 og maksimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet. Parkeringsbehovet skal dekkes i felles parkeringskjeller innenfor felt BB. I tillegg tillates 1 biloppstillingsplass for gjester, på terreng innenfor bestemmelsesområde #1.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne. HC-plasser skal plasseres i kort avstand fra heis, og det skal skiltes til heis fra parkeringsplassene.

§ 3.10 Sykkelparkering

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet.

Det skal i parkeringskjeller settes av tilstrekkelig areal for parkering av sykkelvogner og transportsykler, samt areal for vask og reparasjon av sykkel.

Renovasjonsanlegg (f_RA)

§ 3.11 Nedgravde containere

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere med tømning fra Flatheimvegen. Løsningen skal være universelt utformet.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Adkomst

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Flatheimvegen, som vist med pil på plankartet. Hovedadkomst skal legges til avkjørsel i sør.

§ 4.2 Gangareal (f_GG)

Gangarealet skal være felles for boligene i planområdet.

§ 5 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde trafikk og parkering (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates 1 biloppstillingsplass på terreng, for gjester. Denne skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Plan for anleggsfasen

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, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Luftkvalitets- og støygrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, skal tilfredsstilles. Dersom det blir behov for spunting, kan kommunen stille krav om støymåling.

§ 6.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må ferdigstilles før igangsettingstillatelse gis.

Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 6.3 Overvannshåndtering langs Brøttemsvegen

Før det gis tillatelse til å ta i bruk bebyggelse og uteareal skal overvannshåndtering langs Brøttemsvegen være etablert i henhold til plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 6.4 Vann og avløp

Vann- og avløpsplan skal godkjennes av Trondheim kommune Kommunalteknikk og foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

§ 6.5 Hindre spredning av fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer.

Forekomst av hagelupin skal håndteres slik at den bekjempes innenfor planområdet, og ikke spres utenfor planområdet. Dersom masser med hagelupin transporteres ut av anleggsområdet, skal disse leveres til et lovlig mottak, eller deponeres i varig deponi.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Opparbeidelse av uterom og lekeplass

Alt uteareal, som gangveger, lekeplass og oppholdsareal, skal være ferdig opparbeidet senest innen bebyggelsen tillates tatt i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for

sesongavhengige arbeider.

§ 7.2 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

§ 7.3 Støyskjerm

Det skal oppføres støyskjerm langs fv. 704 som vist på plankartet, før uteoppholdsareal og bebyggelsen tillates tatt i bruk.

Dersom fv. 704 ikke er omlagt ved søknad om brukstillatelse, må støyskjermen midlertidig bygges på til ca. kote 171,8-171,9 før tillatelsen gis.

Signatur