



Gamle Oslovei 83 og 85, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.08.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på og under grunnen merket Rambøll, datert hhv. 11.05.2021 og 06.05.2021, sist endret 22.08.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og tilhørende anlegg og infrastruktur.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-6)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (f_GB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Baneformål (SB_1, SB_2)
- Kjøreveg (f_SKV1, f_SKV2)
- Fortau (o_SF)
- Gang-/sykkelveg (f_SGG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1, o_SVT2)

Grønnstruktur

- Turdrag (o_GTD1-4)
- Turveg (o_GT)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)

Bestemmelsesområder

- Uteoppholdsareal (#1)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Bebyggelse og anlegg

Området skal benyttes til bolig og parkering med tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse tillates revet. Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor felt B1-4. Innenfor felt B5 og B6 er det kun tillatt med etablering av støttemurer og andre terrengmessige tiltak/inngrep for opparbeidelse av terreng, adkomster og lignende. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og ny beplantning skal være med stedegen vegetasjon.

Støttemurer og støyskjermer skal etableres som vist på plankartet. Det kan tillates maksimalt 0,5 meter justeringer av plassering av støttemurer og støyskjermer ved søknad om tillatelse til tiltak.

Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand. Bebyggelsen skal oppføres med fasader med beiset treverk med innslag av kobber og platematerialer i naturfarger. Støttemur mot Gamle Oslovei skal etableres som natursteinmur dersom det er mulig mht. stabilitet. Dersom grunnforholdene tilsier noe annet må støttemuren etableres i betong. Terreng- og støttemurer bak bebyggelsen skal etableres i betong, mens terreng- og støttemurer langs f_SGG og f_SKV2 skal etableres i naturstein.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det legges ved detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for byggeprosjektet. Planen skal vise bebyggelsens plassering, forstøtningsmurer, støyskjermer, vegger, trapper, parkering for sykler på bakkenivå, plassering og utforming av lekeplasser og private oppholdsareal, møblering, beplantning, fallforhold, materialbruk, samt hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

Lekeplass for småbarn skal plasseres med gode solforhold og etableres på terreng/topp av parkeringskjeller. Det skal plantes plen/eng/stauder, busker og mindre trær/større busker på p-kjellertak. Det må være minimum 1 meter masseoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal være vegetasjon.

Maksimal høyde på støttemurer i øst mot bakenforliggende, eksisterende nabobebyggelse skal være 1,5 meter. Støttemurer mot vest og ved avkjørsel f_SKV1 og f_SKV2 skal være maksimalt 4 meter. Støttemur mellom B2 og B3 skal være maksimalt 3 meter, beregnet fra 2. etasje. Høyder inkluderer også gjerde på toppen. Støyskjerm langs uteoppholdsareal #1 skal være maksimalt 1,8 meter høy.

3.3 Parkering

Parkering for boligene skal være i parkeringsanlegget i sokkel/kjeller, som vist i felt f_GB på plankartet under grunnen. Det skal være minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Minimum 2 parkeringsplasser skal være HC-parkering. Det skal etableres minimum 16 parkeringsplasser for lastesykler eller lignende. Det tillates sykkelparkering på bakkenivå utenfor de arealer som er satt av til felles uteoppholdsareal.

3.4 Renovasjon

Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes renovasjon plassert i et eget avfallsrom i parkeringsanlegget. Nedkast til avfallsløsning skal være fra over parkeringsanlegget innenfor bestemmelsesområde #1.

Høyden på porten for innkjøring til renovasjon skal tilpasses valgte avfallsløsning. Felles avkjørsel (f_SKV1) frem til porten skal være minimum 3,5 meter bred. Utvendig lengde på oppstillingsplass/henteområde foran porten skal være 17 meter langt og være tilnærmet flatt.

3.5 Støy og luftkvalitet

Grenseverdier for støy i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, gjelder for planen. Det tillates boliger med fasade i gul støysone opp til L_{den} 65 dB, dersom disse har stille side der uterom plasseres. Boliger med lydnivå på fasade over L_{den} 60 dB skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Alt av privat og felles uterom skal ha lydnivå under L_{den} 55 dB.

Grenseverdier for luftkvalitet i retningslinje T-1520/2012, tabell 1, gjelder for planen. Det tillates boenheter med fasade i gul luftforurensningssone dersom de er gjennomgående og med luftinntak vendt bort fra kilder til luftforurensning.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser innenfor felt B1-4 som vist på plankartet.

Det skal i sokkel/kjeller anlegges parkering for biler, sykler, avfallsrom, boder, tekniske rom og gang/heisadkomster.

4.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fremkommer av plankartet. Felt B1-4 som beregningsgrunnlag for grad av utnytting, areal under terreng og felt B5, B6 og #2 unntas beregningsgrunnlaget.

Ved full utbygging skal det være minimum 3 boliger per dekar og maksimalt 8 boliger per dekar. Ved trinnvis utbygging skal det dokumenteres hvordan minimumskravet kan oppfylles innenfor planområdet.

4.3 Bebyggelsens høyde og takform

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de kotehøyder som er påført plankartet. Bebyggelsen skal oppføres i oppdelte volum med ulike høyder og i en kombinasjon med saltak (B1 og B4) og flate tak (B2 og B3).

Det tillates trapp og heis på taket maksimalt 1 meter over regulert gesimshøyde tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Maksimalt 15 % av tak kan benyttes til tekniske anlegg. Minimum 25 % av takene skal etableres med grønne tak.

4.4 Boligkvalitet

Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord, øst eller nordøst. Alle boenheter skal ha privat uterom enten på bakkenivå, balkong eller terrasse. Det er tillatt med terrasser/balkonger inntil 1 meter utenfor byggegrenser fra og med 2. etasje. Det tillates ikke svalganger vendt mot Gamle Oslovei.

4.5 Boligtyper

Leilighetene innenfor planområdet skal være to-, tre- og fireroms leiligheter, hvorav maksimalt 30 % skal være toroms på minimum 35 m², og minimum 20 % skal være fireroms. Det tillates ikke ettromsleiligheter.

4.6 Uteoppholdsarealer

Kotehøyde på terreng skal ikke overstige de kotehøyder som er påført plankartet.

Kravet til uteoppholdsareal er minst 50 m² uteareal per 100 m² BRA eller per boenhet, hvorav minst halvparten skal være felles. Areal i kjeller/sokkel som benyttes til parkering og renovasjon unntas fra beregningsgrunnlaget.

Maksimalt 60 % av tak kan benyttes til takterrasser. Rekkverk for takterrassene skal plasseres minimum 1 meter fra gesims.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turdrag og turveg

Turveg o_GT skal være 1,5 meter bred. Innenfor turdrag o_GTD1-4 skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg - felles

Kjøreveg/felles avkjørsel f_SKV1 og f_SKV2 skal opparbeides som vist på plankartet. f_SKV1 er felles for eiendommene gnr/bnr 103/770, 103/528 og 103/1128, mens f_SKV2 er felles for eiendommene gnr/bnr 103/41, 103/770, 103/528 og 103/1128.

Kjøreveg/felles avkjørsel f_SKV1 er adkomst til parkeringsanlegg og renovasjon innenfor planområdet. f_SKV2 er gangadkomst til boligbebyggelsen innenfor planområdet, og kjøre- og gangadkomst til eiendommene gnr/bnr 103/41, 103/957 og 103/972.

Ved innkjøringen fra Gamle Oslovei fra f_SKV1 skal det etableres kantstein som grense mellom kjøre- og gangareal. Der gangadkomsten f_SGG stiger i terrenget og deles fra f_SKV1 skal det etableres grøntrabatt iht. utomhusplanen.

6.2 Fortau

Det skal etableres offentlig fortau o_SF som vist på plankartet.

6.3 Gangveg

Det skal etableres felles gangveg f_SGG som vist på plankartet.

6.4 Annen veggrunn

Innenfor arealformålene o_SVT1 og o_SVT2 tillates etablering av teknisk infrastruktur og andre nødvendige tiltak knyttet til vegformålet. Område o_SVT1 skal tilrettelegges for kjøreareal for renovasjon, beplantes med stedegen vegetasjon samt ha funksjon som areal for snøopplag. Innenfor område o_SVT2 tillates det opparbeidelse av støttemur.

6.5 Bane

Arealformålet SB1 og SB2 omfatter Gråkallbanen med fyllinger og skal benyttes til baneformål, inkludert nødvendig sikring mot ferdsel i og ved sporet.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt

Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

8.1 Uteoppholdsareal

Arealet innenfor bestemmelsesområde #1 skal være felles uteoppholdsareal på bakken for alle boligene innenfor planområdet. Utomhusplan skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller vil bli ivaretatt. Det skal etableres lokal fordrøyning av overvann. Minimum 25 % av arealene innenfor #1 skal være grønne.

8.2 Midlertidig bygg- og anleggsområde

Arealet innenfor bestemmelsesområde #2 skal være midlertidig bygg- og anleggsområde for etablering av støttemurer og spunting. Arealet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for

gjennomføring av fortau langs Gamle Oslovei, inkludert lagring av masser. Ved gjennomført tiltak skal arealet tilbakeføres slik det var før tiltakets start.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Utomhusplan

Ferdigattest for boliger kan ikke gis før utomhusanlegg innenfor #1 er opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen. Dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong, kan ferdigstillelse av utomhus gjennomføres senest påfølgende vår.

9.2 Område B5, B6, f_SGG, o_GTD1-4 og o_GT

Område B5, B6, f_SGG og o_GT skal være opparbeidet før boliger kan tas i bruk. Dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong, kan ferdigstillelse av områdene gjennomføres senest påfølgende vår. Område B5 og B6 skal opparbeides med stedegen vegetasjon og ferdigstilles før ferdigattest gis for boligene. o_GTD1-4 og o-GT skal teknisk plangodkjennes før igangsettingstillatelse.

9.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tillatelse til tiltak kan ikke gis før teknisk plan for o_SF, o_SVT1, o_SVT2 og f_SKV1 er godkjent av kommunen. Ferdigattest for boliger kan ikke gis før samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er opparbeidet i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

9.4 Vann og avløp

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for vann og avløp godkjent av Trondheim kommune. Håndtering/fordrøyning av overvann beregnes etter Trondheim kommunes VA-norm.

Før brukstillatelse kan gis, skal vann- og avløpsnettene være opparbeidet og i samsvar med godkjent VA-plan. Eventuelle midlertidige løsninger skal skje i samarbeid med og teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

9.5 Renovasjon

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for renovasjonsløsning godkjent av Trondheim kommune. Dersom ny boligbebyggelse tas i bruk før permanent avfallsløsning er ferdigstilt, kan midlertidig avfallsløsning benyttes. Midlertidig løsning skal skje i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

9.6 Parkering

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en parkeringsplan. Ved eventuell etappevis utbygging skal det foreligge en parkeringsplan for det gjeldende utbyggingstrinnet, som redegjør for hvordan parkeringsdekningen for biler og sykler oppfylles. Parkeringsplanen skal også redegjøre for plassering og dimensjonering av besøksparkeringsplasser og parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

9.7 Forurenset grunn

Med rammesøknad skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

9.8 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal også redegjøre hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

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-1442/2021, legges til grunn.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, etc. samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

9.9 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for planområdet skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. I prosjekteringen skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.10 Skolekapasitet

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for etablering av nye boliger før det er dokumentert at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

9.11 Støy

Nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold skal være gjennomført før boliger tas i bruk.

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