



Gildheimsvegen 10A, 10B og 12, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.05.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 24.09.2021, senest endret 27.05.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (BB1, BB2 og BB3)
- Uteoppholdsareal (f_BUT)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV3)
- Fortau (o_SF)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS)
- Sykkelanlegg/sykkelveg (o_SS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Parkeringshus/-anlegg (f_PH1 og f_PH2)

HENSYNSSONER

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Infrastruktursone, offentlig ledningsnett (H410_1 – H410_4)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG FELLES BESTEMMELSER

3.1.1 Adkomst

Eiendommene skal ha adkomst som vist med piler på plankartet.

Adkomst til parkeringskjeller f_PH1 skal skje fra felt o_SKV3 på plankartet.

Adkomst til parkeringskjeller f_PH2 skal skje fra felt o_SKV3 via parkeringskjeller f_PH1.

3.1.2 Plassering av bebyggelsen

Kjellere skal plasseres innenfor formålsgrenser for parkeringshus/-anlegg angitt på plankart under grunnen.

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart på grunnen med følgende presiseringer og unntak:

- Verandaer, balkonger og terrasser tillates å gå inntil 2,0 meter utover byggegrensene, men må plasseres innenfor formålsgrenser for boligformål.
- For felt BB1 tillates ovennevnte konstruksjoner å gå inntil 2,5 m utenfor byggegrenser på sørsiden av bygget.
- Mot offentlig fortau o_SF må balkonger/verandaer utenfor byggegrenser ha en fri høyde på minimum 2,5 meter over terreng.
- Hvor konstruksjoner ligger innenfor hensynssoner H410_1 - H410_4 skal de plasseres i henhold til bestemmelser gitt i § 5.2.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Svalganger tillates ikke.

3.1.4 Terrengbearbeiding

Naturlige overganger skal tilstrebes. Støttemurer med høyde 1,0 meter eller lavere kan plasseres i området f_BUT sør for bygg i felt BB1 samt i området mellom bygg i feltene BB2 og BB3. Plassering av eventuelle støttemurer skal fremgå av utomhusplan.

3.1.5 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt og som åpen løsning innenfor planområdet og føres til private fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveger.

3.1.6 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. Uterom kan bygges gradvis ut etter krav til uteoppholdsareal for hvert byggetrinn, jf. rekkefølgekrav §7.3.

Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

Naturlige ledelinjer skal tilstrebes.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt 0,6 m.

Ved beregning av krav til uteoppholdsareal basert på bruksareal (BRA bolig) skal bruksareal helt eller delvis under terreng (med unntak av boder) holdes utenfor arealgrunnlaget for beregning av uteoppholdsareal. Overbygget rampe til parkeringskjeller skal ikke regnes med som grunnlag for uteoppholdsareal.

Alle boliger skal ha tilgang til privat uteareal i form av enten markterrasse, takterrasse, balkong eller veranda.

3.1.7 Parkering

Det skal anlegges minimum 0,5 og maksimum 0,8 biloppstillingsplasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Bilparkering skal legges i kjeller som vist på plankart under bakken.

Det skal anlegges minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet. Minimum 7% av sykkelplassene skal være for transportsykler. Minimum 80% av parkeringsplassene for sykkel skal etableres innendørs eller under tak.

Ved beregning av parkeringskrav basert på bruksareal (BRA bolig) skal overbygget rampe til parkeringskjeller ikke regnes med som grunnlag for parkeringsareal.

3.1.8 Renovasjon

Bebyggelsen skal tilkoble seg stasjonært søppelsuganlegg som regulert i plan r20170034, sør for planområdet. Dersom tilkobling til søppelsuganlegget ikke er mulig når bebyggelsen tas i bruk, tillates det å plassere midlertidig renovasjon på grunnen innen felter o_SVT, o_SKV3 og BB2.

Nedkast til avfallssug kan være felles for feltene BB1, BB2 og BB3. Nedkast skal være universelt utformet og plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger.

Felter BB2, o_SKV3 og o_SVT på plankartet tillates brukt til oppstilling av renovasjonsbil og til midlertidig renovasjonsanlegg for overflatecontainere.

3.1.9 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Boenheter med støynivå L_{den} mellom 55 og 60 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom eller soverom skal plasseres.
- Boenheter med støynivå L_{den} mellom 60 og 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom skal plasseres.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under L_{den} 55dB.

3.2 BOLIGBEBYGGELSE (BB1, BB2 OG BB3)

3.2.1 Felter BB1, BB2 og BB3 skal brukes til boligbebyggelse.

Eksisterende bygg og konstruksjoner innen planområdet tillates revet.

3.2.2 Bruksareal innen felter BB1, BB2 og BB3 skal ikke overstige:

- BB1: 1495 m² BRA
- BB2: 1180 m² BRA
- BB3: 850 m² BRA

Arealer helt eller delvis under terreng og med himling 1,0 meter eller lavere over ferdig planert terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

- 3.2.3 Bebyggelsens maksimale gesimshøyder er angitt på plankartet. Møner tillates ikke over regulerte maksimale gesimshøyder. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha maksimal gesimshøyde på 0,8 meter over regulerte gesimshøyder. Tekniske installasjoner kan dekke maksimum 10% av takflaten.
- 3.2.4 Det tillates inntil 53 boenheter innenfor planområdet. Boenhetene skal fordeles slik:
- BB1: 12-24 boenheter
 - BB2: 9-18 boenheter
 - BB3: 8-11 boenheter
- 3.2.5 Maksimum 5% av leilighetene innen planområdet kan være ettroms leiligheter. tre- og fireroms leiligheter skal til sammen utgjøre minimum 50 % av leilighetene innen planområdet.
- Ettroms leiligheter skal være på minimum 28 m² BRA.
 - Toroms leiligheter skal være på minimum 32 m² BRA.
Minst 1/3 av alle toroms leiligheter skal være på minst 42 m² BRA.
 - Treroms leiligheter skal være på minimum 50 m² BRA.
Minst halvdel av alle Treroms leiligheter skal være på minimum 60 m² BRA.
 - Fireroms leiligheter skal være på minimum 75 m² BRA.
- 3.2.6 Innen felt BB1 kan det i byggets første etasje etableres trimrom eller liknende felles funksjon, som henvender seg mot del av felt f_BUT nord for bygget. Arealet skal være avgrenset som et eget rom på minimum 15 m².
- 3.2.7 Innen felt BB2 skal rampen til parkeringskjeller plasseres øst i bygget, som angitt med avkjørsel på plankartet.
- 3.2.8 Ensidig vestvendte leiligheter tillates ikke innen felt BB3.

3.3 UTEOPPHOLDSAREAL (f_BUT)

- 3.3.1 Felles uteoppholdsareal f_BUT skal være felles for alle boliger i felt BB1, BB2 og BB3. Dette gjelder også for eneboligen i felt BB3, så lenge den er i bruk.
- 3.3.2 Felt f_BUT skal gis gode og trinnfrie overganger mot felles uteområde i reguleringsplan r20190010 i øst. Det tillates ikke satt opp hegn eller gjerde omkring felt f_BUT mot reguleringsplan r20190010 i øst.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 OFFENTLIGE SAMFERDSELSANLEGG

Arealer merket o_ på plankartet skal være offentlige.

4.1.1 Kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV3)

Kjøreveger merket o_SKV1 og o_SKV3 skal danne snuhammer for kjøretøy i Gildheimsvegen.

4.1.2 Fortau (o_SF)

Feltet merket o_SF skal ha ikke-avvisende kantstein mot sykkelveg (merket o_SS på plankartet). Mot felter o_SKV1 og o_SKV2 skal kantsteinen være avvisende; med unntak av mot snuhammer og avkjørsler, som angitt på plankartet.

4.1.3 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Feltet merket o_SGS er eksisterende gang- og sykkelveg og skal tilpasses møte med ny sykkelveg (o_SS).

4.1.4 Sykkelanlegg/sykkelveg (o_SS)

Offentlig sykkelveg merket o_SS skal i sør kobles sammen med regulert sykkelveg i plan r20170034.

4.2 FELLES PARKERINGSBUS/-ANLEGG (f_PH1 og f_PH2)

Feltene f_PH1 og f_PH2 skal nyttes til parkering, boder, tekniske rom mv.

Det skal være felles adkomst til begge parkeringskjellerne.

Felt f_PH1 skal være felles for alle boliger innen felter BB1 og BB2.

Felt f_PH2 skal være felles for alle boliger innen felt BB3.

Kjørbar adkomst til f_PH2 skal være via f_PH1.

§5 HENSYNSSONER

5.1 SIKRINGSSONE, FRISIKT (H140)

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthinder høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

5.2 INFRASTRUKTURSONE, OFFENTLIG LEDNINGSNETT (H410_1 – H410_4)

Det tillates ikke tiltak i hensynssoner for offentlig ledningsnett (H410) som hindrer drift og vedlikehold av eksisterende ledninger.

Balkonger eller andre konstruksjoner som krager ut over hensynssoner (H410_1 - H410_4) kan tillates forutsatt fri høyde på minimum 7,0 meter over terreng.

Eventuelle bygge- og anleggstiltak innenfor sikringssonene skal godkjennes av Trondheim kommune.

Dersom ledningsstrekke ikke lenger skal være i bruk frafaller hensynssonene:

Sonene H410_1 og H410_2 gjelder overvannsledninger.

Sonene H410_3 og H410_4 gjelder avløpsledninger.

Innenfor hensynssoner H410_1 og H410_2 tillates ikke oppført konstruksjoner/bygg.

Innenfor hensynssoner H410_3 og H410_4 kan det tillates oppført konstruksjoner/bygg forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

- Konstruksjoner dypfundamenteres; dvs. at fundamenter må ligge på dybde med bunn ledninger eller dypere. Ved dypfundamentering kan hensynssonene reduseres med 2 m. Dypfundamentering skal være godkjent av Trondheim kommune som ledningseier.
- Dersom Trondheim kommune (som ledningseier) ikke godkjenner dypfundamentering må berørte ledninger legges om, eller bygg legges utenfor hensynssonene H410_3 og H410_4.

6. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 UTOMHUSPLAN

Med første søknad om tiltak for oppføring av ny bebyggelse skal det foreligge en overordnet, kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, trapper, forstøtningsmurer, hovedgrep for uteareal, leke- og oppholdsareal, brannoppstillingsplasser, snuplass, overvannshåndtering, beplantning, sykkelparkering, avfallshåndtering, vinterbruk med snølagring. Utomhusplanen skal redegjøre for hvordan uteareal terrengmessig møter tilliggende uterom utenfor planområdet. Gangstier skal påføres stigningsgrad.

Planen må dokumentere at kvalitative og kvantitative krav til uteoppholdsareal tilfredsstilles for planområdet samlet. Planen skal også vise inndeling for trinnvis opparbeidelse av uteoppholdsarealet.

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak for oppføring av bebyggelse skal detaljert utomhusplan i egnet målestokk foreligge. Denne skal også vise planlagt bebyggelse, inklusive førsteetasjeplan, belysning, møblering, materialvalg, dekker og hvordan universell utforming er ivaretatt.

Beplantning skal etableres slik at den har en skjermende effekt mot fremherskende vindretning (sørvestavind) i sommerhalvåret.

6.2 ANLEGGSPERIODEN

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, fremkommelighet og 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-1442/2021, tilfredsstilles.

Planen skal redegjøre for andre samtidige anleggsområder i nærheten og hvorvidt disse kan påvirke anleggsfasen og om felles anleggsveger o.l. kan benyttes.

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse og eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, som fortsatt skal stå.

Naboer skal varsles om enkelttiltak som kan medføre miljømessige konsekvenser for omgivelsene.

6.3 RENOVASJON

Plan for tilkobling til sentralt søppelsuganlegg og plan for midlertidig renovasjonsløsning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

6.4 GEOTEKNIKK

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

6.5 FORURENSET GRUNN

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

6.6 VANN OG AVLØP

Før igangsettingstillatelse for boligbygg kan gis skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune.

Dersom det søkes om oppføring av konstruksjoner/bygg innenfor hensynssoner H410_3 og H410_4 (jf. § 5.2), så må det foreligge kommunal godkjenning av dypfundamentering eller plan for omlegging av berørt spillvannsledning, før det kan gis rammetillatelse.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 SKOLEKAPASITET

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak for boliger skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

7.2 SKOLEVEG

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert ny, trygg skoleveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen, etter plan godkjent av Trondheim kommune.

7.3 UTOMHUSAREALER

Uteoppholdsareal, som medregnes i uteromsregnskapet for det enkelte byggetrinnet, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen for respektive byggetrinn kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstilling av uteoppholdsareal utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

7.4 RENOVASJON

Det tillates etablert midlertidig renovasjonsløsning for felter BB1, BB2 og BB3 inntil det stasjonære, sentrale avfallssuganlegget (regulert i plan r20170034) er tatt i drift.

Midlertidig anlegg skal plasseres innenfor planområdet og vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Eventuell midlertidig avfallsløsning må godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse for tiltak for nye boliger kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg – herunder avfallssug med rørføringer forberedt for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg – skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før brukstillatelse for ny boligbebyggelse kan gis.

7.5 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Nettstasjon skal være etablert og i drift før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Før bebyggelsen kan tas i bruk må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på slokkevann. Nødvendige tekniske anlegg herunder VA skal være etablert i samsvar med teknisk plangodkjenning av Trondheim kommune før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

7.6 OFFENTLIGE TRAFIKKANLEGG

Offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være opparbeidet som vist i plankartet, etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpnet for offentlig trafikk før bebyggelsen kan gis brukstillatelse.

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