



## Gnr/bnr 194/419 m. fl., Nedre Flatåsveg, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.03.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Voll Arkitekter, datert 18.12.2018.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av boliger med tilhørende anlegg og funksjoner.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B)
- Energianlegg (E)
- Renovasjonsanlegg (f\_R)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o\_KV)
- Gang- og sykkelveg (o\_GS1-4)
- Annen veggrunn – teknisk (f\_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG)
- Annen veggrunn – grøntareal (f\_AVG)
- Parkering (f\_P)

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (o\_BG)
- Turveg (o\_TV)

Hensynssoner

- Hensynssone, bevaring naturmiljø (H560)
- Faresone, høyspenningsanlegg (H370\_1 og H370\_2)
- H 410 Krav vedrørende infrastruktur offentlig ledningsnett

Bestemmeslesområde

- Parkeringskjeller, boder og tekniske rom

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o\_ på plankartet skal være offentlige formål. Areal merket f\_ skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

#### 3.2 Renovasjon

Renovasjonsanlegg etableres iht. renovasjonsteknisk norm. Teknisk plan for renovasjonsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 4.1. Boligbebyggelse

##### 4.1.1. Arealbruk

Felt B skal brukes til boligbebyggelse.

##### 4.1.2. Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er angitt på plankartet.

Arealer helt eller delvis under grunn skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

Minimum grad av utnyttelse skal være 6 boliger per daa.

##### 4.1.3. Høyde

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha maksimal høyde på 0,8 meter over regulert byggehøyde. Arealet av tekniske installasjoner kan dekke maksimum 10% av takflaten.

Det tillates takterrasse på nordligste del av hus i nord, hvor regulert kotehøyde er c+151 i plankartet. Det tillates rekkverk for takterrasse med høyde inntil 1,2 meter over gesims.

##### 4.1.4. Bebyggelsens plassering

Byggene skal oppføres innenfor byggegrense som angitt på plankartet.

Balkonger mot hensynssone H140 i nord-vest kan krage ut inntil 1,0 m ut over byggegrense. Topp støttemur vist på plankart skal ikke overstige høyde på adkomstvei i feltet. Rekkverk tillates på støttemur.

Terrengtrapper og støttemurer, overdekket sykkelparkering, nedkast og andre mindre konstruksjoner tillates utenfor byggegrensene.

##### 4.1.5. Utforming

I blokkene innenfor byggegrensene i syd og nord skal man maksimalt passere 3 leiligheter på svalgang fra trapp og til inngang bolig. I blokken innenfor den midterste byggegrensen skal man maksimalt passere 4 leiligheter på svalgang fra trapp og til inngang bolig. Det tillates ikke svalgang mot offentlig veg.

Rømningstrapper skal integreres i bebyggelsen. Tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av bebyggelsen.

##### 4.1.6. Boligsammensetning

Det skal etableres leiligheter i følgende størrelser:

- maksimum 40 % fra 30 til 50 m<sup>2</sup> BRA
- minimum 10 % fra 80 m<sup>2</sup> BRA

Leiligheter under 30 m<sup>2</sup> tillates ikke.

#### **4.1.7. Uterom**

Samlet uterom for boliger skal oppfylle krav til 50m<sup>2</sup> uterom per 100m<sup>2</sup> BRA bolig eller per boenhet, hvorav halvparten skal være felles på grunn og på plan over kjeller.

Felles uterom på takterrasse tillates, såfremt det har universell utforming og tilkomst.

Felles uterom skal opparbeides for bruk og som møteplass for alle aldersgrupper og årstider. Areal for lek skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet. Uterommene skal ha maksimalt støynivå på 55 dB, opparbeides med kvalitet og være inndelt i soner for både aktivitet og stille opphold.

Kjeller som stikker ut over byggegrensen i plankartet skal ha et dekke som tåler jordoverdekning med beplantning. I soner for beplantning skal det være 30-60 cm jordoverdekning avhengig av type beplantning.

Boenheter i første etasje må ha privat uterom på terreng eller med direkte tilgang til terreng.

Fremkommelighet til alle aktivitetsareal skal sikres med fast dekke og bruk av naturlige ledelinjer.

#### **4.1.8. Parkering**

Det skal etableres minimum 1,0 parkeringsplasser for bil og minimum 2,3 oppstillingsplasser for sykkel per 70m<sup>2</sup> BRA eller antall bolig. Minimum 50% av sykkelparkering skal være under tak og minst 5% av plassene skal dimensjoneres for transportsykler.

Det skal tilrettelegges for lading av elbil på alle parkeringsplasser som legges i kjeller.

#### **4.1.9. Støy**

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene satt i T-1442/2021 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, tabell 2, med følgende unntak:

Det tillates boliger med fasadenivå på 55-65 dB dersom boenheten har en stille side med luftemulighet. Minst ett soverom skal plasseres mot stille side. For sørvestvendte hjørneleiligheter i den sørligste blokka tillates det at stille side erstattes av dempet fasade.

Alle boenheter skal ha tilgjengelig privat uterom med maksimalt støynivå på 55 dB. Krav til maksimum støynivå kan oppnås med tiltak i rekkverk og himling. På verandaer, altaner eller balkonger som glasses inn må innglassing kunne åpnes minimum 50%.

Det kan benyttes støyskjermer både på bakkenivå og på fasade. Støyskjerm på bakkenivå skal etableres som vist på plankartet. Maksimal høyde på støyskjerm skal være 1,6 meter over ferdig terreng langs o\_GS1 og 1,2 meter over ferdig terreng langs o\_GS2.

Støyskjerm skal opparbeides med vekt på kvalitet i den arkitektoniske utformingen og en detaljering og materialbruk mot offentlig vei som hindrer en monoton utforming.

#### **4.2. Trafo/energianlegg**

Trafostasjon/energianlegg tillates etablert som vist på plankartet. Det tillates ikke lekeplass eller rom for varig opphold i en radius av 5 meter fra trafobygning. Atkomst kan deles med manøvreringsareal for overflateparkering. Parkering fremfor trafo tillates ikke.

Kabelanlegget til kraftnett skal ikke bidra til at magnetfeltet overstiger myndighetenes anbefalte grenseverdier.

#### **4.3. RENOVASJONSANLEGG (f\_R)**

Renovasjonsanlegg (f\_R) skal være felles for planområdet.

Dokkingpunkt og returpunkt med nedgravde containere og midlertidige overflatecontainere for plast skal plasseres innenfor felt f\_R i plankartet.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Offentlige og felles samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet

#### **5.1. Kjøreveg (o\_KV)**

Offentlig kjøreveg skal ivaretas som vist i plankart.

#### **5.2. Gang- og sykkelveg (o\_GS1-4)**

Ved endring av infrastruktur i grunn eller mindre terrenginngrep tillates justeringer av o\_GS1-2. Justeringer skal godkjennes av kommunen.

#### **5.3. Annen veggrunn – tekniske installasjoner (f\_AVT)**

Området skal brukes som oppstillingsplass for renovasjonsbil.

#### **5.4. Annen veggrunn – grøntareal (2019)**

Det skal ikke etableres hinder for fri sikt i kryss og utkjørsler, mellom veibane og frisisiklinje. Hinder mindre enn 0,5 meter høyde, lysstolper, skilt o.l. tillates.

#### **5.5. Parkering (f\_P)**

Parkering skal være felles for boliger i feltet.  
Tilkøst til energianlegg (E) i plankartet skal sikres.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **6.1. Blå/grønnstruktur (o\_BG)**

Område merket o\_BG på plankartet skal være offentlig Blå/Grønnstruktur.

Nødvendige inngrep som anbefales utført av geotekniske fag tillates. Det tillates tiltak for å ivareta adkomst til Firbladskogen. Eventuelle inngrep skal gjøres skånsomt og revegeteres med stedeegne arter for naturlig tilbakeføring av området.

#### **6.2. Turveg (o\_TV)**

Turveg (o\_TV) skal være offentlig og sikre adkomst til Firbladskogen på eiendom med gnr/bnr 193/12.

## § 7 HENSYNSSONER

### 7.1. Høyspenningsanlegg (H370\_1 og H370\_2)

Det tillates ikke bebyggelse eller lekeplasser innenfor hensynssone H370\_1.

Faresone, Høyspenningsanlegg H370\_2 opphører å eksistere når luftkabel er lagt om.

### 7.2. Krav vedrørende infrastruktur – offentlig ledningsnett (H410)

Det tillates ikke permanente installasjoner innenfor hensynssone H410. Støyskjerm og utkragede balkonger kan overlape grense for hensynssone H410.

### 7.3. Bevaring naturmiljø (H560)

Området skal fungere som en buffersone mellom boligfeltet og viltkorridoren. Tiltak som ødelegger viltkorridorens funksjon tillates ikke.

Innenfor hensynssonen skal det revegeteres med stedege arter.

Informasjonstavle med opparbeidet areal og ny adkomst til Firbladskogen tillates.

## § 8 BESTEMMELSESONRÅDER

Innenfor bestemmelsesområde #1 på plankartet skal det etableres parkeringskjeller. I kjeller tillates parkering for bil og sykkel og etablering av boder og tekniske rom. Avkjørsel fra P-kjeller må utformes med sikt i henhold til Statens vegvesens Håndbok N100.

## § 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 9.1. Tekniske planer

Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur, inkl renovasjonsløsning og vann- og avløp, skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis for ny bebyggelse.

Til prosjektering for søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for omlegging og drift av teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

### 9.2. Utomhusplan

Med søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, samt vegetasjon som skal bevares, fjernes eller revegeteres. Planen skal videre vise sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, møblering av oppholdsareal, avfallshåndtering samt støyskjermingstiltak.

### 9.3. Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og

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

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrensener som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstillles.

#### **9.4. Geoteknikk**

Rapport fra geoteknikk prosjektering skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknikk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### **9.5. Forurenset grunn**

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

#### **9.6. Høyspentkabel over grunn**

Godkjent plan for omlegging av luftkabel må vedlegges til søknad om tillatelse til tiltak. Plan for omlegging av høyspentlinje med hensyn til stråling skal være godkjent av netteier og NVE.

Det tillates ikke bebyggelse eller lekeplasser innenfor hensynssoner H370\_2 før luftkabel er fjernet og lagt under grunn.

#### **9.7. Skolekapasitet**

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

### **§ 10 REKKEFØLGEKRAV**

#### **10.1. Uterom**

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

Terrengbearbeidinger i skråning skal tilpasses geotekniske forhold, VA-plan og eksisterende terreng.

#### **10.2. Samferdselsanlegg**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal o\_GS2-3 være etablert. Kryssing av Anton Bergs veg fra o\_GS2 til o\_GS3 skal løses med belysning og nedsenket kantstein.

#### **10.3. Mobilt avfallsug**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal mobilt avfallssug være etablert.

#### **10.4. Støy**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.

**10.5. Turveg (o\_TV)**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal turveg være opparbeidet.

**10.6. Blå/grønnstruktur (o\_BG)**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal berørte områder i blå/grønnstruktur revegeteres med stedegne arter for naturlig tilbakeføring av området. Eventuelle inngrep skal gjøres skånsomt. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om revegetering utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

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