



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20170025

Arkivsak:20/64

Karisvingen 2 og 4, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser –

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.07.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Odd Håkon Byberg AS, datert 28.02.2022, senest endret 08.07.2022

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av fire boligblokker med tilhørende infrastruktur. Mot offentlig veg skal ny bebyggelse ta utgangspunkt i bygningstypologien til flerleilighetsboliger, som det finnes flere av i området. Eneboligen i Karisvingen 2 skal bevares.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse B1-B4 (1110)

Renovasjonsanlegg f_BRE (1550)

Uteoppholdsareal f_BUT (1600)

Parkeringskjeller f_P (2083)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg o_SKV, f_SKV1, f_SKV2 (2011)

Fortau o_SF1 til o_SF5 (2012)

Hensynssoner

Sikringssone – frisiktsone (H140)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde (950) #1-4, Balkonger

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 FELLES BESTEMMELSER

3.1.1 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Trappehus fra parkeringskjeller kan plasseres fritt innenfor formålsgrensene for B2, med et maksimalt fotavtrykk på 11 m² og maksimal høyde på kote +20,0.

Inngangspartier kan ha takoverbygg inntil 0,5 meter over byggegrense.

Felles parkeringskjeller f_P og kjeller B1 tillates plassert innenfor formålsgrensene som vist i plankart under grunnen.

Rampen til parkeringskjeller plasseres sør i bygget i felt B1, som angitt med avkjørsel på plankartet.

§ 3.1.2 Bebyggelsens høyder

Maksimalle gesimshøyder er angitt på plankart.

Mønehøydene for hver bygning skal ikke overstige:

Hus A: kote +26,9

Hus B: kote +28,1

Hus C: kote +30,6

Hus D: kote +30,6

Parkeringskjeller og kjeller for hus A skal ligge under planert terreng.

Alle mindre gesimslinjer som ikke har angitt høyde skal ha samme høyde som lengste gesims for samme bygg (Hoved-gesimshøyde).

§ 3.1.3 Tak:

I feltene B1-B3 skal bebyggelsen ha saltak. Saltaksvolum og mønelinjene skal ligge parallelt med offentlig veg.

Hovedvolum for Hus D i felt B3 skal ha valmtak mot øst. Det tillates et lavere tilbygg med pulttak øst for hovedvolum med valmtak.

Takflater mot offentlig veg:

Mot offentlig veg tillates to takopplett for hver bygning. Takopplett skal ha avstand mellom 0,5 og 1,0 meter til fasadeliv, maksimal høyde 1,8 meter vertikal i front og bredde inntil 3,2 meter.

For Hus A kan det etableres ett takopplett eller en takterrasse med bredde maks 3,5 m innebygget i takflate.

For Hus B i felt B2 kan ett takopplett benyttes til takoppbygg for heis og trapp

Takflater vendt bort fra offentlig veg:

På takflate vendt bort fra offentlig veg tillates takoppbygg for trapp og for heis opp til tillatt mønehøyde.

For takflate ikke henvendt mot offentlig veg tillates maks ett større takopplett og maks en takterrasse per bygning. Avstand for takopplett til gavlvegg skal være minimum 1,0 meter. Maksimal gesimshøyde for takoppbygg kan ikke være over mønehøyde.

Maksimal gesimslengde for takoppbygg er for

Hus A: 14,7 meter

Hus B: 14,9 meter

Hus C: 11,0 meter

Hus D: 9,0 meter

For Hus D tillates det en takterrasse på tilbygg med pulttak i øst. Avstand til gesims skal være minimum 2,0 meter.

Det kan etableres rekkverk maks 1,2m over gesimshøyder på takterrasser.

Takflater skal ikke ha takutstikk mer enn 0,2m. Skrå takflater skal ikke være sorte.

§ 3.1.4 Fasader:

Fasader skal være i pusset mur eller malt eller beiset trepanel. Yttervegger mot gate skal utgjøre sammenhengende flater uten oppdelinger eller endret materialbruk bortsett fra tilbaketreknings og detaljeringer rundt balkong, inngangsparti, gesims og sokkel. Vinduer mot gate skal i hovedsak ha et tydelig vertikalt format. Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg. Det tillates ikke etablering av svalgang.

§ 3.1.5. Sokkel:

Sokkel skal fremstå som en pusset flate. Grunnmurplater tillates ikke.

§ 3.1.6 Rekkverk:

Rekkverk skal ha åpen karakter med vertikale spiler.

§ 3.1.7 Adkomst

Eiendommene i felt B1 - B3 skal ha kjøreadkomst fra Fagerheim alle til felles parkeringskjeller.

Rampen til parkeringskjeller plasseres sør i bygget i Hus A, som angitt med avkjørsel på plankartet.

Felt B4, Karisvingen 2, skal ha kjøreadkomst via f_SKV1 og parkering på egen tomt.

For B1-B3 skal alle hovedinnganger plasseres mot offentlig veg, o_SKV.

§ 3.1.8 Parkering

Det skal etableres minimum 1,0 og maksimum 1,2 parkeringsplasser for bil pr. boenhet eller 70m² BRA.

Minimum 3 av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-plassen skal plasseres nært heis.

Det skal etableres minimum 3,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet eller 70 m² BRA. Disse sykkelplassene skal være under tak eller i parkeringskjeller.

Minimum 7% av disse skal være dimensjonert for transportsykkel.

Det skal i tillegg etableres areal for minimum 6 sykler som besøksparkering ved hver inngang mot gate.

Felt B4, Karisvingen 2, skal ha parkering på egen tomt.

§ 3.1.9 Overvann

Overvannshåndtering skal skje lokalt og som åpen løsning innenfor planområdet og føres til private fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning. Nytt terreng skal utformes slik at det hindre avrenning av overvann mot nedenforliggende områder utenfor planområdet. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveger.

§ 3.1.10 Energi

Nettstasjon tillates oppført innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg. Ved søknad om tiltak skal plassering av eventuell ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør og inngå i teknisk plan.

§ 3.1.11 Universell utforming

Tilgjengelige boenheter skal ha universell utformet adkomst til parkering, felles uteoppholdsareal og felles renovasjonsanlegg. Gjennom bevisst bruk av naturlige ledelinjer, planløsning, utforming, materialvalg og lyssetting skal lesbarhet og orienterbarhet i planen sikres.

§ 3.1.12 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder.

§ 3.1.13 Fremmede arter

Før det gjøres tiltak som innebærer graving, flytting av masser og lignende, må omfang av fremmede arter som kan utgjøre en høy økologisk risiko kartlegges. Ved funn av slike arter må det utarbeides tiltaksplan og tiltak som hindrer spredning må iverksettes.

§ 3.2 BOLIGBEBYGGELSE

§ 3.2.1 Boligbebyggelse

Feltene B1-B4 skal brukes til boligbebyggelse. Innen B1 til B3 skal det være blokkbebyggelse (lavblokk).

Innen B4 skal det være frittliggende småhusbebyggelse.

§ 3.2.2 Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i Karisvingen 4, innenfor felt f_BUT og B3 skal rives.

§ 3.2.3 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boenheter.

§ 3.2.4 Grad av utnytting

I B1-B4 tillates etablert minimum 20 og maksimum 31 boenheter.

Maksimal utnyttelse for felt B4 skal være som eksisterende, 396 m² BRA

For ny bebyggelse skal samlet maksimal utnyttelse ikke overstige 3824 m² BRA.

Denne fordeles slik:

Maksimal utnyttelse over bakken skal ikke overstige

501 m² BRA for Hus A

811 m² BRA for Hus B

1084 m² BRA for Hus C, inklusive full sokkeletasje

1020 m² BRA for Hus D, inklusive full sokkeletasje

Maksimal utnyttelse under bakken skal ikke overstige

143 m² BRA for Felt B1

265 m² BRA samlet for felt B2 og B3

Parkeringsnedkjørsel, kjøreareal, parkeringskjeller under bakkeplan inngår ikke i grunnlaget for beregning av BRA.

§ 3.2.5 Leilighetsstørrelse og – fordeling

Minst 35 prosent av samlet antall boenheter skal være 70m² BRA eller større.

I tillegg skal minst 10 prosent av samlet antall boenheter være 90m² BRA eller større.

Leiligheter under 40m² BRA tillates ikke.

Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

§ 3.3 Uteoppholdsarealer

Arealet vist som f_BUT på plankartet skal være felles for alle boligene i felt B1 til B4.

Arealet skal ha minimum 80 cm overdekning over parkeringskjeller.

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

Hver boenhet skal ha universell utformet tilgang til felles uteoppholdsareal innenfor eget formålsområde uten å måtte benytte offentlig veigrunn.

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

Mot offentlig veg skal det opparbeides et fellesareal på minst 3,5 meter bredde fra fortau til inngangsdør ved felles innganger. Øvrig areal på bakkeplan i felt B1-B3 skal være privat uteareal for boenheter på bakkeplan.

Mot offentlig veg tillates markterrasser plassert inntil 3 meter utenfor byggegrenser.

På privat uteareal på bakkeplan tillates ikke gjerde eller rekkverk.

Mellom uteareal og offentlig fortau skal det etableres en buffer i form av sammenhengende hekk.

Høyde på hekk skal være maksimalt 1,0 meter.

Flater med fast dekke skal ha permeable eller semipermeable dekker. På gangsti tillates fast dekke anlagt med asfalt eller annet tett dekke.

§ 3.4 Avfallshåndtering

Innen felt f_BRE skal det etableres felles renovasjonsanlegg med nedgravde containere.

Arealet vist som f_BRE på plankartet skal være felles for alle boligene i planområdet.

For eksisterende bebyggelse i felt B4, Karisvingen 2, kan dagens avfallsløsning videreføres.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

§ 4.1 Samferdselsanlegg

4.1.1 Vegareal o_SKV og fortau o_SF 1 – 5 innen planområdet skal være offentlig og opparbeides etter planer teknisk godkjent av kommunen.

Kjøreveg, o_SKV, skal opparbeides i regulert bredde innenfor hele planområdets lengde. Nødvendig overgang fra regulert bredde til eksisterende vegbredde skal opparbeides nord for planområdet.

4.1.2 Vegareal f_SKV 1 skal være felles adkomst for følgende bruksnummer innen gårdsnummer. 412: 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 313 og 329.

4.1.3 Vegareal f_SKV 2 skal benyttes til oppstilling og som snuhammer for renovasjonsbil og eventuell nyttetraffikk og tilbringertjenester.

§ 4.2 Parkeringshus/ - parkeringsanlegg (f_P)

Parkeringskjeller f_P og rampe til parkeringskjeller skal ha fri høyde på minimum 2,6 meter.

Parkeringskjeller f_P på plankart under grunnen skal være felles for alle boliger i felt B1, B2 og B3. All parkering knyttet til boliger i felt B1, B2 og B3 skal etableres i parkeringskjeller.

Felt f_P skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, heisanlegg og trapp til terreng. Det skal settes av et rom som kan brukes til fellesfunksjoner som for eksempel sykkelverksted med muligheter for spyling og service av sykler.

§ 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/fortau.

§ 5.2 Bevaring kulturmiljø – Karisvingen 2 (H570)

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.

Innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 6.1 Bestemmelsesområder 950 Balkonger #1-4

Innenfor bestemmelsesområdet #1-4 kan det bygges balkonger.

Det tillates inntil 1,2 balkonger per leilighet. Maksimal størrelse for balkonger er 16m² og maksimal lengde er 4,0m. Minsteavstand mellom balkonger skal være 1,5 meter.

I bestemmelsesområde #1 og #2 skal det være minimum 5,0 meter fri høyde under balkong over f_SKV2.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 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, eventuelle trapper og forstøtningsmurer, hovedgrep for uteareal, leke- og oppholdsareal, brannoppstillingsplasser, snuplass, avfallshåndtering, overvannshåndtering, beplantning, sykkelparkering, vinterbruk med snølagring. Gangstier skal påføres stigningsgrad.

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 ivare tatt.

Ved trinnsvis utbygging skal det foreligge detaljert utomhusplan for det aktuelle boligfeltet. Det første byggetrinnet må også vise detaljert utomhusplan for felles uteoppholdsareal f_BUT.

§7.2 Sol-skyggekart

Med første søknad om tiltak for oppføring av ny bebyggelse skal det foreligge sol- skyggekart som viser solforhold for eksisterende og planlagt situasjon for felles uteareal og for naboeiendommene gnr/bnr 412/21, 412/24, 412/26 og 412/163. Sol-skygge analysene skal vises minimum for tidspunktene 21. mars kl. 12, 15 og 18, 22. april kl. 12, 15 og 18, og 23. juni kl. 18 og 20.

§ 7.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklende, driftstider, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet 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.

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.

§ 7.3 Tekniske planer

Planer for veg, fortau, plan for renovasjon og VA-plan skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak for oppføring av ny boligbebyggelse.

§7.4 Geotekniske forhold

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

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Skolekapasitet

Tiltak for oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 8.2 Utearealer

Felles uteoppholdsareal f_BUT skal være opparbeidet i henhold til godkjente planer før boligbebyggelse innen B1 til B3 kan tas i bruk.

Ved trinnvis utbygging skal uteareal knyttet til det enkelte byggetrinnet 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 ferdigstillelse av uteoppholdsareal utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§ 8.3 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjon og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før nye byggetiltak kan tas i bruk.

Nettstasjon skal være etablert og i drift før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder vann og avløp, skal være etablert i samsvar med teknisk plangodkjenning av Trondheim kommune før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§ 8.4 Parkering

Parkeringsplasser i garasjeanlegg for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før ny boligbebyggelse kan tas i bruk.

§ 8.4 Samferdselsarealer

Offentlig kjøreveg, o_SKV, inklusive nødvendig overgang fra regulert bredde til eksisterende bredde, og offentlig fortau, o_SF1 og o_SF 2 skal være ferdig opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før boligbebyggelse i B1 til B3 kan tas i bruk.

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