



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210031

Arkivsak:20/217

Katteskogen, nordre del, del av gnr/bnr 198/227 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.12.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over og under grunnen, merket Asplan Viak, er datert 07.12.2021, plankart over grunnen er senest endre 14.12.2021

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med en dagligvareforretning innenfor nordlig del av det området som omfattes av reguleringsplan for Katteskogen (Søralia), r20170014 vedtatt 01.02.2018.

Området Vertikalnivå 1 (under grunnen) reguleres til:

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

- Parkeringshus/-anlegg (SPH)

Området Vertikalnivå 2 (på grunnen) reguleres til:

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

- Boligbebyggelse (B)
- Barnehage (BBH)
- Kombinert bolig/forretning (BKB)

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

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gangveg (SGG)
- Annen veggrunn (AVG)
- Parkering (PA)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Sikringsone Frisikt (H_140)
- Faresone Høyspenningsanlegg inkl. (høyspentkabel (H_370))

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7):

- Bestemmelsesområde parkeringskjeller #1
- Bestemmelsesområde trapp #2

§ FELLESBESTEMMELSER**§ 3.1 Landskapsplan**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Offentlig og felles formål

Arealer merket o_ skal være offentlige formål. Arealer merket f_ skal være felles.

§ 3.3 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil på plankartet.

§ 3.4 Parkering**3.4.1 Bil- og sykkelparkering for bolig**

Det skal anlegges minimum 1,0 og maksimum 1,5 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA eller per boenhet i parkeringsanlegg. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Parkeringsanlegg skal oppføres innenfor bestemmelsesområde vist på plankartet.

Det skal anlegges minimum 2,0 sykkelparkeringsplasser per bolig. Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges i kjeller/under tak. Minimum 10 % av sykkelparkering skal være tilpasset transportsykler/lastesyker.

Det skal etableres minimum 80 cm jorddekke over parkeringskjellere der grøntarealer legges på tak.

3.4.2 Bil- og sykkelparkering for forretning

Det skal anlegges minimum 1,5 og maksimum 4 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA forretning. Det skal etableres minimum 2 plasser for sykkelparkering per 100 m² BRA forretning.

3.4.3 Bil- og sykkelparkering for barnehage

Det skal legges til rette for 8 parkeringsplasser for bil for barnehagen. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

For barnehagen skal det anlegges minimum:

- 0,15 sykkelparkeringsplasser per barn
- 0,05 sykkelvognplasser per barn
- 0,4 sykkelparkeringsplasser per årsverk, hvorav minimum halvparten skal være overdekket eller i bod

§ 3.5 Renovasjon

Ny boligbebyggelse og barnehage skal tilknyttes stasjonært avfallssug, som skal

opparbeides innenfor avsatt formål i reguleringsplan for Katteskogen (Sørøra), r20170014 vedtatt 01.02.2018. Eventuelt midlertidig avfallsløsning skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningens inngangsdør.

Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen. Returpunkt for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal opparbeides innenfor planområdet.

- Barnehagen skal ha innvendig innkast.
- Forretning skal ha innendørs avfallsløsning.
- Farlig avfall skal løses i eget rom i terminalen.

§ 3.6 *Miljøforhold*

3.6-1 *Støy*

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivarettatt. Retningslinjer i T-1442/2016 skal legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Boenheter mot rød støysone (65 dB – 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Boenhetene skal være gjennomgående, minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles og privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2016. Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha støynivå under Lden 55 dB.
- Barnehage kan ha fasade i nedre del av gul støysone dersom bygningen har stille side og alt uterom for barnehagen har støynivå under eller lik 55 dB. Barnas oppholdsrom skal i hovedsak plasseres mot stille side.

3.6-2 *Vilkår om forurenset grunn*

Med søknad om igangsettingstillatelse 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 i Trondheim kommune.

§ 3.7 *Overvannshåndtering*

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ ledningsnett. Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) innenfor feltene skal integreres i grønnstrukturen der det er mulig.

§ 3.8 *Nettstasjon*

Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere boliger eller lekeplass enn 5 m.

§ 3.9 *Fremmede arter*

Fremmede arter med høy risiko skal ikke spres som følge av etablering av veganlegget. Revegetering av sideareal og fyllinger skal benytte eksisterende vekstmasser og stedegne arter. Alle vegskråninger skal tilsåes.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (B)

4.1-1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal skal ikke overstige 8600 m² BRA.

Innenfor planen skal det bygges minimum 150 boliger. Ved trinnvis utbygging skal det vises en oversikt hvordan minimumskravet kan oppnås for hele planområdet samlet.

Parkeringsanlegg og areal for forretning under bakken skal ikke medregnes i BRA.

4.1-2 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak tillates inntil 2 meters høyde på inntil 10 % av takflaten. Avstand skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

4.1-3 Utforming og plassering av bebyggelsen

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

Balkonger, parkeringskjellere og støttemurer i forbindelse med nedkjøringer til parkeringskjellere tillates utenfor viste byggegrenser. Balkonger tillates å krage ut over byggegrense og formålsgrense med inn til 2 meter.

Innenfor feltene A1 og A2 tillates det oppført ett bygg på inntil 100 m² utenfor byggegrense, til bruk for sosiale sammenkomster for beboerne i boligbebyggelsen.

Uteareal over sokkeletasje/parkeringskjeller skal ha vekstlag med minimumsdybde 80 cm og opparbeides slik at planting av store trær er mulig.

4.1-4 Utforming og materialbruk

Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg i byggeområdet.

Svalganger tillates ikke mot offentlig veg, Kattenskogen.

Fasade/mur langs BKB mot torget (f_ST) skal bestå av minst 60 % glassflater. Disse flatene skal være 100 % gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn. Fasade/mur langs BKB skal brytes opp, og utformes med variert materialbruk for å unngå monotoni. Hovedinngangen til butikken skal være fra torget (f_ST).

Fasaden på mur langs A1 skal underdeles i flere vertikale enheter, og utformes med variert materialbruk.

4.1-5 Leilighetsfordeling

Minimum 40 prosent av leilighetene skal være 3-roms eller større, og være minst 50 kvm. Maksimalt 10 prosent av leilighetene kan være ett-roms. Minimum 10 prosent skal være 4-roms eller større.

4.1-6 *Ensidig belyste leiligheter*

Maksimalt 10 % av leiligheter kan ha ensidig nord- eller østvendt belysning. Boliger som er ensidig belyst fra nord eller øst skal ha kompensierende tiltak som eksempelvis større vindusflater, romslig takhøyde og fasadeutforming som sikrer utsyn.

4.1-7 *Uterom for boliger*

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Felles uterom skal være godt egnet til opphold og lek for alle aldersgrupper. Det skal være variasjon i lekeapparater og være tilrettelagt for barn under 12 år. Områdene skal for øvrig ha parkmessig opparbeiding og være tilrettelagt for alminnelig ferdsel. Det tillates etablert anlegg og utstyr tilpasset området bruk som park, rekreasjon og aktivitetsområde. Det skal opparbeides snarveier som forbinder de ulike feltene med området i sin helhet.

4.1-8 *Kombinert bolig/forretning (BKB)*

Innenfor felt BKB tillates det etablert dagligvareforretning i 1. etasje mot torg (f_ST) med bruksareal inntil 1500 m² BRA.

§ 4.2 *Barnehage (o_BBH)*

4.2-1 *Formål*

o_BBH skal være offentlig og benyttes til barnehage.

Areal under rampen (f_SGG) kan tilknyttes barnehagens uteareal.

4.2-2 *Bebyggelsens høyder*

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige den kotehøyde som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner på tak tillates overstige maks byggehøyde for inntil 10 % av takflaten, tillates maks høyde på 3 meter og skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

4.2-3 *Utforming og plassering av bebyggelsen*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er vist på plankartet.

§ 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 5.1 *Kjøreveger (SKV), fortau (SF) og gangveg (SGG)*

Kjøreveger, fortau, torg og gangveger skal opparbeides som vist på plankartet.

Felles samferdselsanlegg skal være felles for alle boliger og barnehage innenfor planområdet.

Rampe (f_SGG) skal ha en minimumsbredde på 4 meter og utformes etter prinsipper om universell utforming.

§ 5.2 *Torg (f_ST)*

Torget (f_ST) skal tilrettelegges med soner for opphold og utformes med god trafiksikkerhet for alle brukergrupper. Torget skal opparbeides med sitteplasser og beplantning og fremstå som attraktiv møteplass.

§ 5.3 *Annen veggrunn – grøntareal (SVG)*

o_SVG skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn – grøntareal skal benyttes til veg-skulder, grøfter og snøopplag. Innenfor formålet tillates det oppført støttemurer, skjæringer, fyllinger og støyskjerming. Fyllinger skal tilpasses eksisterende tilgrensende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Arealene skal tilsås og beplantes.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL 12-6)

§ 6.1 *Sikringssoner*

6.1-1 *Sikringssone – frisikt (H140)*

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over til-støtende veger.

§ 6.2 *Faresoner*

6.2-1 *Faresone - høyspentanlegg (inkl. høyspentkabel) (H-370)*

Innenfor hensynssonen tillates ikke boliger eller rom for varig opphold. Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier. Parkeringskjeller og boder tillates etablert innenfor hensynssonen, men ikke over selve ledningstraseene.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

§ 7.1 *Bestemmelsesområde #1 – parkeringsanlegg*

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablert parkeringskjellere.

§ 7.2 *Bestemmelsesområde #2 – Trapp*

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en trapp fra gatenivå torg (f_ST) opp til felles utearealer på tak over sokkeletasjen. Nederst skal trappa avsluttes mot torget med amfi, sittebenk eller tilsvarende. Trappen skal ha god belysning. Trappen skal ikke stenges med port.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge tekniske planer for samferdselsanlegg. Teknisk plan for veg skal bl.a. vise avkjørsel til offentlig veg, atkomst for varelevering, frisikt og sporing/svingradius for utrykningskjøretøy/service kjøretøy.

Sammen med søknad om tillatelse skal det foreligge en parkeringsplan for området. Denne skal redegjøre for parkeringsdekningen for biler og sykler på og under bakkenivå.

§ 8.2 *Støytiltak*

Ved søknad om relevant tillatelse skal det gjøres rede for eventuelle støyskjermingstiltak.

Støyskjerm mot Kattenskoen skal ha høyde på maks 2,5 meter. Støyskjerm skal ha innslag av tre og glass, ha et variert uttrykk og fortrinnsvis suppleres med vegetasjon. Etablering av støyskjerm skal utføres i samråd med Trondheim kommune.

§ 8.3 *Plan for anleggsperioden*

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv. T-1442 og T-1520) skal legges til grunn. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling og trafiksikkerhet – for syklende, gående og

barn på skoleveg - samt massetransport, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige avbøtende og beskyttende tiltak, inkludert beskyttelse av vegetasjon som skal bestå, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 8.4 *Deponi av overskuddsmasse*

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 8.5 *Vann- og avløpsplan*

Før godkjenning av rammetillatelse for første delfelt skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp for hele planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 8.6 *Geotekniske forhold*

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Ny geoteknisk vurdering må vise at hensyn til områdestabiliteten og lokalstabilitet blir ivaretatt som følge av de nye tiltakene i planområdet. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 8.7 *Høyspent*

Bekreftelse fra linjeeier på at høyspentledning gjennom planområdet er lagt i bakken skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nærmeste boligbebyggelse innenfor felt A2.

§ 8.8 *Avfallsløsning*

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 9 **REKKEFØLGEKRAV**

§ 9.1 *Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

f_SKV1 med tilhørende gangveg skal være etablert før det gis ferdigattest for boliger innen felt A1 og A2.

f_SKV2 med tilhørende fortau og torg skal være etablert fram til og forbi det enkelte delfelt det skal betjene før barnehage og boligene innenfor felt A1 og A2 kan tas i bruk.

f_ST med tilhørende trapp (#2) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor A1 kan tas i bruk.

f_SGG skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor A1, A2 og o_BBH kan tas i bruk.

Før første bolig kan tas i bruk innenfor planområdet skal venstresvingefelt til hovedatkomsten inn til området (f_SKV2) være ferdig opparbeidet og teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 9.2 *Støytiltak*

Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9.3 *Opparbeidelse av uterom*

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

§ 9.4 *Skole- og barnehagekapasitet*

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

§ 9.5 *Renovasjon*

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

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