



Olav Duuns veg 10 og 12, detaljregulering Reguleringsbestemmelser til offentlig ettersyn

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.07.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, datert 22.02.2022, senest endret 24.06.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for eneboliger i kjede med tilhørende uterom, parkering og renovasjon, samt å tilrettelegge for felles uteoppholdsareal og felles snarveg mellom Olav Duuns veg og Olav Aukrusts veg.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Renovasjonsanlegg (BRE)

Uteoppholdsareal (BUT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (SKV)

Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Grønnstruktur

Turveg (GT)

Hensynssone

Frisikt

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet er markert. Øvrige eksisterende bebyggelse i planområdet videreføres.

3.1.2 Uterom

BUT skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Uterommet skal inkludere soner for opphold, lek og beplantning. Felles uteoppholdsareal i f_BUT kan inngå i beregning av uterom

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Berørt areal skal tilplantes. Uterom skal beplantes med allergivennlige planter.

3.2 Boligbebyggelse (B)

Eksisterende bebyggelse i B1 og B2 inngår i planen.

For B1 er maks BYA 240 m², inkludert carport på inntil 25 m² med maks mønehøyde 3,2 meter.

For B2 er maks BYA 240 m², inkludert garasje på inntil 50 m² med maks mønehøyde 4,2 meter.

B3 omfatter areal for eksisterende boligformål.

3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

3.3.1 Arealbruk

Området skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende areal for utendørs opphold, adkomstareal, parkering og snarveg.

3.3.2 Grad av utnyttning

Innenfor feltet kan det etableres 3 kjedede eneboliger. Maks BRA er 910 m².

3.3.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet. Utkragede bygningsdeler eller karnapp kan tillates inntil 1,0 meter ut fra byggegrensen, med unntak av mot sør. Avstand til turveg kan ikke være mindre enn 1 meter for bygningsdeler som ligger over byggegrensen. Mot B2 tillates etablert carport /bod inntil 3 meter ut fra byggegrensen.

Det tillates bod/carport på inntil 24 m² per bolig utenfor byggegrensen, og inntil 15 m² overbygd uteareal, inkludert veranda, per boenhet utenfor byggegrensen.

Trapper i terreng for adkomst mellom eiendommer og i snarveg, og tilhørende støttemurer på inntil 1 meters høyde og tilsvarende konstruksjoner, tillates plassert utenfor byggegrense, og nærmere eiendomsgrenser enn 4 meter.

3.3.4 Bebyggelsens høyde

Maksimum tillatt mønehøyde innenfor byggegrensen er angitt med kotehøyde på plankartet.

Carporter kan ha maks gesimshøyde 3,2 meter.

3.3.5 Utforming

Bebyggelsen skal ha saltak, møneregning skal samsvare med hovedmøneretning på eksisterende bebyggelse i gnr/bnr 104/212 og 213. Carporter kan ha flatt tak eller pulttak.

Materialbruk i fasaden skal i hovedsak utføres i tre.

Det skal opparbeides snarveg til f_BUT vest for bebyggelsen, med adkomst til hver av boligene. Stien skal være minimum 0,6 meter bred og ha grusdekke eller fast dekke.

Bebyggelsen skal utformes med flere plan, slik at det skal sikres direkte adkomst fra bebyggelsen til uterom i øst og vest fra ulike plan.

3.4 **Renovasjonsanlegg (BRE)**

Renovasjonsløsning skal etableres med beholdere på hjul.

f_BRE skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Det kan etableres overbygging for renovasjonsløsning.

BRE er renovasjonsløsning for gnr/bnr. 104/216. Det kan etableres mur på inntil 0,5 meters høyde for å sikre at løsningen kommer på nivå med SKV. Det skal etableres tett gjerde som skjermer mot renovasjonsløsningen, minimum mot øst og sør.

3.5 **Uteoppholdsareal (BUT)**

f_BUT er felles for boligene i planområdet. I felles uteoppholdsareal skal det tilrettelegges for variert lek.

Trapper i terreng og støttemurer på inntil 1,5 meter høyde med eller uten rekkverk, og tilsvarende konstruksjoner, tillates plassert utenfor byggegrense, og nærmere eiendomsgrenser enn 4 meter.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTUKTUR**

4.1 **Kjøreveg**

f_SKV skal etableres med minimumbredde på 4,0 meter. Vegen er felles for boliger i planområdet, samt andre eiendommer tilknyttet samme avkjørsel fra Olav Duuns veg. Alle tilstøtende eiendommer har rett til avkjørsel fra vegen.

SKV kan etableres med bredde 4,0 meter. Vegen er for gnr/bnr. 104/216.

4.2 **Annen veggrunn – tekniske anlegg**

O_SVT er vegskulder for kjøreveg.

4.3 **Annen veggrunn - grøntareal**

SVG skal tilplantes etter utbygging. Det tillates etablert støttemurer med høyde på inntil 1,5 meter i f_SVG. Det kan etableres avkjørsel til boliger i f_SVG.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringszone frisikt

Innenfor sikringszone frisikt tillates det ikke beplantning eller plassering av installasjoner med høyde over 0,5 m.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveg

f_GT er felles for alle boliger med felles avkjørsel fra Olav Duuns veg. Turvegen skal opparbeides med minimumsbredde 1,5 meter, med håndlist på en side. Det tillates etablert trapp i turvegen.

B1 kan benytte turvegen som kjørbare adkomst til bolig.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Utomhusplan

Med relevant 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 nyplantes. Planen skal vise sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, møblering av oppholdsareal og avfallshåndtering.

7.2 Grønnstruktur

Eksisterende vegetasjon skal bevares der dette er mulig, og der dette gir en kvalitet til området. Berørt areal skal beplantes, det skal benyttes allergivennlige arter. Mot tilgrensende eiendommer i nord og vest skal det etableres vegetasjonsbelte i flere sjikt.

I BKS skal det etableres skjermvegetasjon mellom snarveg og BRE i form av busker eller annen høytvoksende vegetasjon. Det skal bevares tre eksisterende trær, eventuelt må det etableres minimum 3 nye i området.

Innenfor f_BUT skal det bevares 4 eksisterende trær, eventuelt må det etableres minimum 4 nye.

7.3 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, 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.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T- 1442/2021 for støyende arbeider må følges.

7.4 Ingeniørgeologi

Dersom sprenging er nødvendig må ingeniørgeologisk prosjektering være ferdig før relevant tillatelse til tiltak kan gis. Det må gjennomføres en tilstandskartlegging av nærliggende bebyggelse før anleggsstart, og det må gjennomføres rystelsesmålinger på nærmeste bebyggelse under sprenging, etter avtale med eier.

7.5 Tekniske planer

Tekniske planer for avkjørsel fra offentlig veg, vann og avløp samt renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis.

Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert VA-løsning, denne skal inkludere løsning for overvann og dokumentere tilstrekkelig kapasitet for brannvann. Det skal gjøres vurdering av mulige løsninger for naturlig fordrøyning innenfor planområdet.

7.6 Fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Dersom fremmede arter berøres i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseflytting iverksettes.

7.7 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Renovasjonsløsning

Godkjent renovasjonsløsning skal være etablert før ny bebyggelsen kan tas i bruk.

8.2 Samferdselsanlegg

f_ SKV skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.

8.3 Uterom

Felles uteområder og turveg skal opparbeides før nye boliger tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende vekstsesong.

8.4 Geoteknikk

Nødvendig geoteknisk prosjektering skal være ferdig ved relevant søknad om tiltak. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

Signatur