



Overvik felt B2 og B1 nord, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 30.9.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket TAG Arkitekter, datert 21.04.22 og sist revidert 09.09.22.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for nye boligområder med variert bebyggelse og gode uterom innenfor felt B2 og B1 nord, samt offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur iht. plankrav i områdeplan for Overvik r20150024 (heretter benevnt som «områdeplanen»).

Gjeldende detaljregulering er i tråd med, og en videre detaljering av, områdeplanen. Ved motstrid gjelder detaljregulering foran områdeplanen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1 nord, B2_1, B2_2, B2_3, B1, B1 sør_1, B1 sør_2)
- Lekeplass (f_LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, f_KV1 og f_KV2)
- Fortau (o_FT1, o_FT2, o_FT3, f_FT1 og f_FT2)
- Gang/Sykkelveg (o_GS1, o_GS2 og o_GS3)
- Gangveg (f_GV)
- Gatetun f_GT
- Sykkelanlegg (o_SV1)
- Annen Veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)
- Annen veggrunn – grøntanlegg (o_AVG og AVG)
- Holdeplass/plattform (o_HP)

Grønnstruktur:

- Blå/grønnstruktur (o_G1 og o_G2)
- Turveg (o_TV1, o_TV2, o_TV3 og o_TV4)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR):

- LNFR areal for nødvendig tiltak (LNFR)

Sikringssone:

- Sikringssone frisikt (H140)

Bestemmelsesområde:

- Bestemmelsesområde #1 - kulturminne som kan frigis
- Bestemmelsesområde #2 overkjørbart areal
- Bestemmelsesområde #3 Støyskjerming
- Bestemmelsesområde #4 P-kjeller
- Bestemmelsesområde #5 Rampe til p-kjeller

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Der ikke annet er sagt særskilt i annen bestemmelse skal arealer merket f_ være felles for alle boliger innenfor planområdet og felt B1_2 og B1_3 innenfor detaljregulering r20150043 og felt B1 sør innenfor detaljregulering r20190039, og eventuelt fradelte tomter fra disse.

3.2 Atkomst

Atkomst til felt B2 og B1 nord skal skje via ny adkomstveg o_KV1.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørslene tillates justert ved søknad om tillatelse til tiltak. Nedkjøringsrampe til parkeringskjellere skal løses innenfor areal avsatt til boligformål.

3.3 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune. Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan og skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget er regulert i detaljplan for felt B1 (r20150043), og skal benyttes for planområdet.

Planområdet tillates utbygd med midlertidig renovasjonsløsning inntil stasjonært avfallssug er bygd innenfor Overvik jf. § 4.2 i områdeplanen for Overvik (r20150024). Løsninger for midlertidig renovasjonsløsning skal plasseres innenfor felt B2_3. Midlertidige så vel som permanente løsninger skal vises i utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune. Håndtering av eventuelt næringsavfall skal løses innomhus.

3.4 Parkering for bil og sykkel

Det tillates etablert minimum 0,8 og maksimalt 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet eller 70 kvm² BRA bolig.

All parkering for bil skal løses i kjeller/sokkel innenfor bestemmelsesområde #4.

Leilighetsbyggene kan ha direkte atkomst med heis og trapp fra parkeringskjeller.

Rekkehusene skal ikke ha direkte atkomst med heis eller trapp fra parkeringskjeller til boligene.

Parkeringsanlegg skal tilrettelegges for oppladning av el- bil.

Det skal etableres parkeringsplasser for sykkel i henhold til tabellen nedenfor. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres innendørs, og minst 80 % av sykkelparkeringen skal plasseres under tak. Minst 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for transportsykler. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast.

Antall rom i boenhet	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms eller større
Minimum antall sykkel-parkeringsplasser per boenhet	2	2	3	4

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse, Felt B1 nord og B2_1, B2_2 og B2_3

4.1.1 Bruk

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til bolig og tilhørende funksjoner. I første etasje ut mot atkomstveg (o_KV1) tillates etablert mindre tjenesteyting/ servicebedrifter, som kafé, frisør mm.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på plankartet.

Følgende tillates plassert utenfor byggegrense, så fremst det ikke reduserer brukbart felles uterom på bakken, og ikke er til hinder for sikt eller framkommelighet for utrykningsverktøy:

- Nettstasjon
- Støyskjermer
- Heis og trappehus til parkeringskjeller på inntil 30 m² BYA totalt
- Overbygd sykkelparkering på inntil 100 plasser totalt
- Åpen overbygd uteoppholdsareal som pergola o.l. med maks høyde på inntil 3 m over gjennomsnittlig planert terreng
- Støttemurer med maks høyde 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng
- Ramper, terrengtrapper og tilhørende konstruksjoner for å ta opp terrengforskjell i uterom og mot bebyggelse
- Balkonger på inntil 2,5 m utover byggegrense

4.1-3 Utnyttelse

Det skal etableres minimum 148 boenheter innenfor planområdet.

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 14.500 m² BRA. Tenkte plan eller areal under bakken skal ikke medregnes i BRA.

Mindre konstruksjoner i uterom, utenfor viste byggegrenser, skal ikke medregnes i maks tillatt samlet bruksareal innenfor planområdet. Dette omfatter overbygd sykkelparkering, mindre boder, heishus/trappehus, overdekket pergola, ramper og terrengtrapper o.l.

4.1-4 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte gesimshøyder som angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak, støyskjermingstiltak samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Bruksareal i tredje etasje på rekkehus innenfor B2_3, kan maksimalt utgjøre 1/3 av bebyggelsens totale fotavtrykk innenfor B2_3.

4.1-5 Uterom, felles lekeareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² per boenhet eller per 100 m² BRA, hvor av minimum 50 % skal være felles og plasseres på bakken.

Felles uterom og lekeplasser på bakken tillates etablert på tak over parkeringskjeller.

Inntil 25 % av uteromskravet kan dekkes i grøntdrag o_G2 og turveg o_TV2.

Felles uterom skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.

Uterommene skal ha ulik karakter, hvor noen skal tilrettelegges for rekreasjon mens andre tilrettelegges for småbarnslek. Uterommene skal utformes slik at de kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter prinsipper gitt i utomhusplanen.

Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for å kunne etablere vegetasjon og små trær på fellesarealer over parkeringskjeller. Det skal sikres en gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,5 m over p-kjeller.

Det skal etableres interne gangveger og snarveger innenfor boligformålet som kobler boligområdene og uterommene sammen med adkomstvegen o_KV1 og med tilgrensende boligkvartaler.

Utforming av uterom skal vises i utomhusplan. Utomhusplan skal godkjennes av Trondheim kommune.

4.1-6 Utforming av bebyggelse

Det skal være tydelig skille mellom private arealer og fellesarealer, slik at fellesarealer ikke privatiseres.

Store volumer og lange fasader skal brytes opp med ulike høyde og materialitet for å sikre variasjon.

Maksimal, ensartet fasadelengde skal ikke overstige 15 m. Fasader som er lengre enn 15 meter underdeles vertikalt for å skape variasjon og rytme.

Det skal i valg av materialer etterstribes bruk av klimarobuste materialer.

For felt B2_1-2 skal minst 50 % av takflatene ha grønne tak i form av intensive/semi-

intensive, tilgjengelige takhager for opphold, eller ekstensive grønne tak i form av sedummatter/urter/gress e.l.

For rekkehus i delfelt B2_3 og B1_nord skal takflatene med helning på 0-30 grader være ekstensive grønne tak. Dette omfatter ikke eventuelle takterrasser.

4.1-7 Leilighetsfordeling

Minimum 50 % av leilighetene skal være treroms eller større.

Minimum 5 % av leilighetene skal være fireroms.

Det tillates at maksimalt 5% av leilighetene kan være ett-roms.

Fellesrom trenger ikke være godkjent som rom for varig opphold for å regnes inn, hvilket betyr at treningsrom, sykkelverksted ol. kan regnes inn. Kommunikasjonsveier som ganger og trapperom kan ikke regnes som fellesareal.

4.2 Lekeplass (f_LEK)

Det tillates arrondering/terrengtilpassing innenfor f_LEK i forbindelse med opparbeiding av gangvegen f_GV på plankartet. Dette under forutsetning av at lekeplassen tilbakeføres med beplantning etter at tiltakene er gjennomført.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Gangveg

Gangveg f_GV skal ha funksjon som snarveg.

5.2 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1, o_AVG11) langs hovedveg o_KV1 skal opparbeides med trær.

5.3 f_KV3

Felles kjøreveg f_KV3 tilhører Presthus gård, gnr./bnr. 21/1. Regulert areal skal sikre vendemulighet for kjørende på o_KV2.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveg

Turveger skal opparbeides med permeabelt grusdekke iht. Trondheim kommunes normer.

6.2 Blå/grønnstruktur

a) Det tillates gjort tiltak for bedring av avrenning i kulvert under Kochhaugvegen og E6, inkludert tiltak for erosjons- og flomsikring rundt kulvertåpning og i nødvendig utstrekning rundt.

b) Felt o_G2 skal opparbeides med beplantning. Det tillates etablert små møteplasser med benker innenfor formålet.

§7 LNFR

Innenfor LNFR mellom o_KV1 og Kochhaugvegen tillates terrenget oppfylt/arrondert samtidig som o_KV1 bygges ut. Matjord på arealet skal håndteres i tråd med matjordplan som følger reguleringsplanen.

§8 SIKRINGSSONER

8.1 Sikringssone frisikt (H140)

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

§9 BESTEMMELSESONRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde #1 – kulturminne som kan frigis

De berørte kulturminnene, id 178485 som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.

9.2 Bestemmelsesområde #2 - overkjørbart areal (ved f_GT)

Areal innenfor bestemmelsesområdet skal opparbeides med dekke som tåler belastning fra nyttetraffic og utrykningskjøretøy.

9.3 Bestemmelsesområde #3 - støyskjerming

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en støyvoll/støyskjerm.

Støyskjerm tilknyttet turveg o_TV1 er vist på plankart. Detaljert plassering og utforming kan avvike fra regulert linje, dersom det som del av byggesaken og tilhørende støyfaglig utredning viser seg hensiktsmessig.

9.4 Bestemmelsesområde #4 – p-kjeller

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert parkeringskjeller med tilhørende funksjoner som boder, lager, verksted osv. Nedkjøring til p-kjeller kan etableres innenfor byggeområde for bolig.

9.5 Bestemmelsesområde #5 – rampe p-kjeller

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert rampe for gående/kjørende til parkeringskjeller med tilhørende konstruksjoner.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

10.1.1 Veger

- a) Kjøreveg o_KV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor felt B2_1 – B2_3.
- b) Det skal etableres en midlertidig kobling mot dagens Presthusveg. Koblingen tillates etablert med samme standard som dagens Presthusveg.
- c) Del av Presthusvegen, mellom Presthus gård og rundkjøring i Kochhaugvegen, skal tilbakeføres til dyrka mark innen ett år etter det er gitt brukstillatelse for første byggetrinn innenfor felt B2_1 – B2_3.

- d) o_KV2 skal være ferdig opparbeidet innen det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor felt B2_2.
- e) f_KV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor felt B2_1 – B2_3.
- f) Sørliche del av dagens adkomstveg til felt B1 (f_KV i reguleringsplan for felt B1, r20150043) skal legges ned i tråd med plankartet når adkomst til området via o_KV1 og f_KV1 er etablert. Det skal samtidig etableres en vendemulighet for renovasjonsbil i f_GT.
- g) f_KV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor felt B1 nord.

10.1.2 Fortau, sykkelveger, gangveger og gang-/ sykkelveg

- a) Fortau og sykkelveg langs o_KV1 skal opparbeides permanent fra Kochhaugvegen frem til f_KV1 samtidig som o_KV1 opparbeides på dette strekket.
- b) Fortau og sykkelveg langs o_KV2 videre sørover fra f_KV1 skal opparbeides samtidig med tilliggende bebyggelse i felt B2_2. Midlertidige gang- og sykkelforbindelser skal sikres i utbyggingsperioden. Øvrige fortau skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveg.
- c) o_GS1, o_GS2 og f_GV skal opparbeides samtidig som tilliggende o_KV1.
- d) o_GS3 skal være ferdig opparbeidet med tilliggende kjøreveg o_KV2.

10.1.3 Annen veggrunn – grønnstruktur

Annen veggrunn – grønnstruktur o_AVG skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveg.

10.2 Opparbeidelse av grønnstruktur

- a) Turveg o_TV1- 2 skal bygges ut samtidig med tilliggende kjøreveg o_KV1.
- b) Grønnstruktur o_G2 med nødvendig støyskjerming i bestemmelsesområde #3 skal opparbeides samtidig som tilliggende kjøreveg o_KV1.
- c) Samtidig med etablering av o_TV2 skal det opparbeides midlertidige, grusede turveger som binder o_TV2 sammen med dagens grussti langs Presthusvegen sørover. De midlertidige gangvegene skal vedlikeholdes frem til utbyggingen av o_NA, områdeplan r20150024, igangsettes.

10.3 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

- a) Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning, med unntak av boliger i felt B2_3.
- b) Permanent avfallsløsning skal være på plass innen det gis igangsettingstillatelse for rekkehusene på felt B2_3. Området skal gjerdes inn slik at det ikke blir til sjenanse for de nærmeste boligene.
- c) Det skal etableres en skjerming mellom den midlertidige avfallsløsningen og uteareal i form av gjerde, skjermvegg og/eller beplantning før boliger i felt B2_1 og B2_2 kan gis brukstillatelse.
- d) Før det kan gis ferdigattest til boliger innenfor planområdet skal boliger være tilknyttet stasjonært avfallssug som skal være etablert og i drift.

- e) Eksisterende hovedvannledning VL300 må legges om før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av tilstøtende bebyggelse. Midlertidig omlegging kan tillates.
- f) Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, elektrisitet og forberedt for rørføringer for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg - skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, og i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.
- g) Støyskjermingstiltak vist i plankart skal være ferdig opparbeidet før tilliggende kjøreveg o_KV1 kan tas i bruk.

Før etablering av teknisk infrastruktur skal det utarbeides planer for gjennomføring. Planer for teknisk infrastruktur skal godkjennes av Trondheim kommune.

10.4 Utearealer/lekearealer

Uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for boliger kan gis, eller senest påfølgende vekstsosong.

Synlige sokler ut mot offentlig gate skal vies særlig oppmerksomhet, og det skal redegjøres for utforming av soklenes materialitet og eventuell beplantning ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt B2_1 og B2_2.

10.5 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet kan gis.

§ 11 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

11.1 Disponering av matjord og overskuddsmasser

Disponering av matjord og overskuddsmasser skal gjøres i tråd med utarbeidet matjordplan for området. Ved første søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det redegjøres for hvordan matjordplanen blir fulgt opp.

11.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, veggsoner/soner mellom bebyggelse, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, ev. støyskjermer, HC- parkering på terreng, avfallsanlegg og overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg/flomsikring. Planen skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller er ivaretatt. Planen skal vise trafiksikker gangløsning i tilknytning til adkomstveger og gatetun. Eventuelle midlertidige løsninger skal vises.

Utomhusplan skal godkjennes av Trondheim kommune.

11.3 Støy

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt, både i fasader og på uteareal for boliger.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

Støyskjermer langs o_KV1 i nord og i grøntdrag o_G2 er regulert på plankart. Detaljert plassering og utforming kan avvike fra regulert linje, dersom det som del av byggesaken og tilhørende støyfaglig utredning viser seg hensiktsmessig.

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

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke bebyggelse med støynivå $L_{den} > 65$ dB.
- På støyutsatt side tillates dempende tiltak som skjermer støynivået $L_{den} \leq 65$ dB.
- For inntil 5 % av boenheter i gul støysone tillates avvik fra krav om soverom mot stille side. Dette gjelder fortrinnsvis hjørneleiligheter.
- Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå for soverom skal sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Eksisterende bebyggelse:

Eksisterende støyømfintlig bebyggelse som får en økning på 3 dB eller mer av støynivå på fasade eller uteplass, eller støynivå som overskrider $L_{den} 65$ dB på fasade eller uteplass fra veger i planområdet, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplanen.

Tiltakene skal dimensjoneres slik at kravet til støybelastning på uteplass ($L_{den} 55$ dB) og/eller kravene til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (NS8175:2012 klasse C) tilfredsstilles.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier, og gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig.

Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift i plan- og bygningsloven.

11.4 Luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Bebyggelse som er følsom for luftforurensning skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet innendørs og på uteoppholdsareal.

11.5 Forursenet grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

11.6 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved utarbeidelse av rammesøknader skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

«Miljøprogram B2 og B1 nord», datert 22.03.2022 skal ligge til grunn for miljøoppfølgingsprogrammet. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse.

11.7 Plan for 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, håndtering av matjord, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal også redegjøre for eventuelle midlertidige tiltak.

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.

11.8 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlig grønnstruktur, veganlegg, vann og avløp, overvannshåndtering samt avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

11.9 Geotekniske forhold

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeid i byggeperioden.