



Bukkvollan 1 og Gamle Oslovei 37, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 1.6.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, datert 21.12.2022 senest revidert 25.4.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål med tilhørende infrastruktur. Eksisterende våningshus og annekks med verneklasse C skal bestå.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
 - Renovasjonsanlegg (RA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (KV)
 - Fortau (FO)
 - Gangveg (GG)
- Hensynssoner
 - Frisikt (H140)
 - Bevaring kulturmiljø (H570)
- Bestemmelsesområder
 - Parkeringskjeller (#1)
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse (B)

Eksisterende boligbebyggelse som omfattes av midlertidig bygge- og anleggsområde.

3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2 og BK3)

Innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal det etableres rekkehus og tilhørende areal for utendørs opphold og adkomstareal, parkering og snarveg. Innenfor BK2 kan det etableres renovasjonsløsning med beholdere på hjul i tunet mot Gamle Oslovei.

3.3 Uteoppholdsareal

Kravet til uteoppholdsareal er minst 50 m² uterareal per 100m² BRA eller per boenhet, hvorav minst halvparten skal være felles. Uteoppholdsarealet skal være felles for alle beboere innenfor planområdet. Det skal tilrettelegges for leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

Det tillates oppført fellesthus som pergola og drivhus på samlet inntil 35 m² utenfor byggegrenser, men ikke nærmere eiendomsgrense enn 2 meter. Byggene kan ikke være bygg for varig opphold eller boder. Arealet kan inngå i uteromsberegninger. Fellesthus/pergola skal oppføres som lette konstruksjoner og kan inngå som del av støyskjerm.

Det skal etableres snarveg mellom fortau i Gamle Oslovei (o_FO1) og f_GG1 via BK2.

3.4 Parkering

Bilparkering kan etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #1. Det skal avsettes minimum 0.9 og maks 1 bilparkeringsplass per boenhet.

Innenfor BK2 tillates det inntil 3 bilparkeringsplasser på terreng.

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Det skal avsettes egnet innendørs areal for vask og vedlikehold av sykkel.

3.5 Støy

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

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Det tillates ikke boenheter med Lden over 65 dB på fasade.
- For boenheter med støynivå Lden > 55 dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For boenheter med støynivå Lden > 60 dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

3.6 Støyskjerm

Plassering er vist på plankartet. Høyden skal ikke overstige 2,0 meter. Det tillates etablert sluse i støyskjermen.

Støyskjerm skal i hovedsak utføres i tre, fargene skal hentes fra «Trondheimpaletten». I støyskjermen skal det legges inn retningsendring/brudd for minimum hver tiende meter. I brudd og hjørner skal det være transparente felt.

3.7 Renovasjonsanlegg (RA)

f_RA skal benyttes som renovasjonsareal, og skal være felles for boligene innenfor planområdet. Innenfor BK2 kan det i tillegg etableres renovasjonsløsning med beholdere på hjul i tunet mot Gamle Oslovei. Det tillates oppført søppelskur for beholdere på hjul utenfor regulert byggegrense.

3.8 Grad av utnytting

Innenfor planområdet kan det etableres minimum 10 – maksimalt 14 boenheter.

Maks tillatt BRA for ny bebyggelse i planområdet er 1 900 m², eksisterende bebyggelse (2 boenheter) kommer i tillegg. Det kan i tillegg etableres parkeringskjeller med boder på inntil 450 m² i BK1.

3.9 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Lokal støyskjerming for privat uteareal tillates plassert utenfor angitte byggegrenser.

Innenfor BK1 tillates det støttemur utenfor byggegrenser mot f_GG1 på inntil 2,5 meter, samt trapp fra nedre nivå ved f_RA til inngangsnivå til boliger. Trappa skal utformes slik at den tar opp terrenget mellom de to nivåene.

Innenfor BK2 tillates det støttemurer på inntil 1,5 meters høyde utenfor byggegrenser i forbindelse med opparbeidelse av uterom.

Veranda i BK2 tillates etablert utenfor byggegrenser, men ikke innenfor 4 meters grenser mot nabo.

I BK3 skal det være tydelige forskyvning av rekkehus i nord-sør retning.

Det tillates etablert murer på inntil 0,8 meters høyde inntil 1 meter fra eiendomsgrensa mot Bukkvollan 3 for etablering av f_GG1 og 2.

3.10 Bebyggelsens høyde

Maksimum tillatt byggehøyde innenfor byggegrensen er angitt med kotehøyde på plankartet. Husrekkene skal trappes ned med terrenget. I tillegg gjelder følgende:

BK1 – Mønet skal trappes tydelig ned med terreng. Maksimum kotehøyde for den nordligste boenheteren er c+ 178,9 og maksimum kotehøyde for den sørligste boenheteren er c+ 178,4.

BK2 – Maks kotehøyde på plankartet gjelder for den nordligste boenheteren.

BK3 – Maks kotehøyde på plankart gjelder for den vestligste boenheteren.

Boder kan maks ha samme høyde som tilhørende første etasje, og tak kan brukes som uteoppholdsareal.

3.11 Utforming, material- og fargebruk

Bebyggelsen skal ha saltak med vinkler på 20-35 grader. Møneretning er angitt på plankartet.

I BK1 tillates ett takopplett på tre av husene ut mot Havstadvegen. Det tillates utsparing i takflate for å etablere terrasse i fasade mot vest. Maks tillatte bredde per opplett i BK1 3,5 meter.

I BK3 tillates ett takopplett per hus på begge sider av mønet. Maks tillatte bredde per opplett 2,5 meter.

Fasader skal i hovedsak utføres i tre, fargene skal hentes fra «Trondheimpaletten».

Der parkeringskjeller blir eksponert over terreng skal det etableres vegetasjonsskjerm i forkant. I BK1 skal fasade eksponert mot krysset Bukkvollan x Havstadvegen framstå som en del av boligbebyggelsen i materialbruk.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Fellesbestemmelse

Offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

4.2 Kjøreveg

o_KV er offentlig kjøreareal.

4.3 Fortau

o_FO1 og o_FO2 skal opparbeides med minimum 2,5 meters bredde. Bredde på o_FO3 skal minimum være 1,3 meter.

4.4 Gangveg

f_GG1 er felles for boligene i området, og Bukkvollan 3 og 7. Gangvegen er kjørbær for adkomst fram til Bukkvollan 3 og 7. Gangvegen skal opparbeides med minimum 3,0 meters bredde fram til BK3.

f_GG2 er felles for boligene i planområdet. Bredden skal være minimum 1,75 meter.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene utføres i samråd med byantikvaren. Tiltak innenfor hensynssonen skal ivareta og bygge opp under den verneverdige bebyggelsens fremtredende plassering i landskapet. Bebyggelse som er markert med linje på plankartet (1210) 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 bør skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

5.2 Sikringssone frisikt (H140)

Det skal etableres frisiktsoner som vist på plankart. Innenfor frisiktssone tillates det ikke beplantning eller plassering av sikthindrende gjenstander med høyde over 50 cm.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDE

6.1. #1 Kjeller

Det tillates etablert parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1. Parkeringskjeller kan nyttes til parkering for bil og sykkel, samt boder eller annet fellesareal.

6.2 #2 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Området B1 og B2 omfattes av midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor bestemmelsesområde #2.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 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 vise sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, møblering av oppholdsareal, avfallshåndtering og areal for lokal overvannshåndtering. Gangstier skal påføres stigningsgrad.

7.2 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. Arealer som berører naboeiendommer skal tilbakeføres og settes i stand etter anleggsfasen.

Planområdet ligger tett opp til Nyborg skole og barnehage. Skole/barnehage bør gjøres kjent med plan for anleggsvirksomhet, og anleggskjøring og riggplass må ikke komme i konflikt med trygg ferdsel og skolevei.

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.

7.3 Ingeniørgeologi

Dersom det er behov for sprengningsarbeider skal dette inkludere en sprengningsteknisk vurdering og tilstandsvurdering av omkringliggende bebyggelse.

Det skal foretas rystelsesmålinger ved sprengning ved nærmeste bebyggelse og etter avtale med eier. Resultatene skal være dokumenterbare gjennom at det skal føres journal ved all sprengning.

7.4 Geoteknikk

Nødvendig geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

7.5 Tekniske planer

Teknisk plan for vann- og avløps- og overvannshåndtering samt renovasjon skal godkjennes av kommunen før relevant tillatelse til tiltak kan gis. Riving av eksisterende bebyggelse tillates uten teknisk plangodkjenning.

Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det gjøres en vurdering av mulige løsninger for naturlig fordrøyning iht. tretrinnsstrategien. Mulige løsninger skal sikres etablert før bebyggelse kan tas i bruk.

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

7.8 Forurenset grunn

Med søknad om relevant igangsettingstillatelse skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at den berørte grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjonen er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

7.9 Avstand til offentlige VA-ledninger

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

7.10 Massebalanse

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget slik at klimagassutslipp, ulemper knyttet til tungtransport i området og belastning på deponikapasitet forbundet med terrengbearbeiding reduseres. Rene overskuddsmasser skal i størst mulig grad gjenbrukes innenfor planområdet. Dersom det er forurenset masse, kan den gjenbrukes etter tillatelse fra forurensningsmyndigheten.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Renovasjonsløsning

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

8.2 Samferdselsanlegg

o_FO 1 og 2, og f_GG 1 og 2 skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.

8.3 Regulert støyskjerm

Før boliger i BK2 tas i bruk skal regulert støyskjerm være etablert.

8.4 Uterom

Felles uteområder og snarveg mellom o_FO1 og f_GG1 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.

8.5 Trapp/inngangsparti til BK1

Trapp mellom innkjøringsnivå for parkeringskjeller og inngangsparti for boliger skal være etablert før bebyggelsen i BK1 kan tas i bruk

8.6 Energiforsyning

Før nye boliger tas i bruk skal energiforsyning i området sikres ved at det etableres nye kabler fra eksisterende netstasjon. Plassering og behov må avklares med netteier.

8.7 Teknisk godkjenning og sluttdokumentasjon

Tekniske anlegg for renovasjon, og vann og avløpsanlegg inkludert overvannstiltak, skal være etablert og ferdigstilt i samsvar med godkjent teknisk plan før ny bebyggelse kan tas i bruk. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i iht. enhver tids

gjeldende veiledere for «Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett» og «Renovasjonsteknisk norm».

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