



Byåsveien 158, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.03.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på grunnen og under grunnen på plankart merket Norconsult, datert 27.06.2022, senest endret 16.01.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse langs Byåsveien. Bebyggelsen samordnes med et torg tilknyttet eksisterende bussholdeplass i Byåsveien, samtidig legges det til rette for sykkelveg med fortau. Eksisterende bebyggelse innen området skal rives.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Renovasjonsanlegg (1550) (BRE)

Uteoppholdsareal (1600) (BUT)

Kombinerte bebyggelse og anleggsformål (1800) (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011) (SKV)

Fortau (2012) (SF)

Torg (2013) (ST)

Gangveg (2016) (SGG)

Sykkelanlegg (2017) (SS)

Annen veggrunn, grøntareal (2019) (SVG)

Parkeringsplasser (2082) (SPP)

Parkeringsanlegg (2083) (SPH)

Bestemmelsesområde

Flomveg #1

Utstrekning torg #2

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

Trafikkanlegg inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser skal utformes med særlig høy grad av tilgjengelighet for alle, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det til arealet finnes trinnfri

atkomst. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg brukes allergivennlige planter.

3.2 Energianlegg

Nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet. Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

4.1 Arealbruk

Innenfor felt BKB1 og BKB2 skal det være blokkbebyggelse med kombinert formål bolig, forretning, næring og privat eller offentlig tjenesteyting.

Det skal etablert parkeringskjeller med nedkjøringsrampe innenfor området vist som f_SPH i plankart under grunnen.

4.2 Utforming og plassering

Byggegrenser innenfor feltene BKB1 og BKB2 følger formålsgrensene for disse feltene. Utenfor angitte byggegrenser tillates inntil to uteboder / sykkelboder med bruksareal opptil 15 m² BRA pr. bod, samt trappe- og heisatkomst til parkeringskjeller.

Mot felles uteoppholdsareal f_BUT tillates at balkonger innen BKB1 krager inntil 2,8 meter ut over formålsgrense.

Gesims skal ikke overstige koter vist i plankartet. Det tillates takoppbygg for tekniske rom, trapp og heis med følgende maksimale kotehøyder:

- BKB1: vestre trappeløsning: kotehøyde 155.
- BKB2: østre trappeløsning: kotehøyde 161.
- BKB2; nordre trappeløsninger: kotehøyde 161.
- BKB2; søndre trappeløsning: kotehøyde 164.

Takoppbyggene skal maksimum dekke 10 % av takflatene.

Det tillates takterrasser med rekkverk langs fasadelivet. Rekkverket kan ha høyde inntil 1,7 meter over gesims.

Det tillates ikke svalganger.

Det tillates tak inntil 1 meter utover viste byggegrenser over innganger til BKB1 og BKB2. Ved varemottak nord for BKB1 tillates tak med inntil 11 meter lengde, inntil 6 meter bredde og inntil 4,5 meter høyde.

Innenfor BKB1 og BKB2 er det ikke tillatt med boligareal i de to etasjene som ligger på samme plan som Byåsveien. Unntatt dette er etablering av heis- og trappeadkomst til boligene samt at det kan etableres inntil 350 m² boligareal i vestre del av BKB1.

Fasadene mot Byåsveien og mot nord skal ha en oppdelt karakter der lange, monotone fasader skal unngås. Bebyggelsens fasader i øst og nord skal med minimum 35 meters avstand deles opp vertikalt med brudd slik at bygningsmassen framstår som separate bygg med egne fasader, og egne innganger med vertikal innglassing av trappeoppganger.

Fasadene skal ha gode visuelle kvaliteter, solide materialer, god utførelse og tiltalende detaljer. På bakkeplan mot torget, felt f_ST, og mot Byåsveien skal det være åpne/transparente fasader. Bebyggelsen skal ha en variert men samstemt farge- og materialbruk.

Første etasje mot Byåsveien og f_ST skal utformes med stor andel glass i fasaden i tilknytning til næringsarealet tillates det etablert profilering for næringsvirksomheter på fasade mot Byåsveien og mot nord, med minimum tre transparente reklamefrie vindusfelt med minimum bredde 1,5 meter og minimum høyde 2,5 meter. Vindusfelt i hjørnebebyggelsen mot nord-øst, mot torget og videre oppover langs Byåsveien skal gå sammenhengende over to plan. Dette for å sikre en levende fasade mot Byåsveien og slippe dagslys inn i næringsarealet. Vindusfeltene fordeles på fasaden.

Boliger innen BKB2 skal i tillegg til innganger fra parkeringskjeller, ha minimum to innganger fra gateplan i Byåsveien. Forretning, næring og tjenesteyting skal ha innganger fra Byåsveien og / eller fra torget.

Nord for f_ST skal det på taket vist med byggehøyde c+ 138 etableres en forlengelse av torget, med sitteplasser og myldreområde.

Det kan etableres solcelleanlegg på tak. Solcellepaneler skal trekkes minimum 0,5 meter fra gesims, og kan tillates på inntil 50 % av takflaten.

Takterrasser kan beplantes med arter som har verdi for pollinerende insekter, og som ikke står på Artsdatabankens fremmedartsliste.

4.3 Bokvalitet og leilighetssammensetting

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

Området skal ha en variert boligsammensetning. Maksimum 40 % av leilighetene skal være mindre enn 40 m² BRA og minimum 35% av leilighetene skal være over 65 m² BRA.

4.4 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 40 boenheter.

Forretning, næring og tjenesteyting tillates med inntil 2600 m² BRA. Det tillates i tillegg etablert lager og kontor i tilknytning til handelsvirksomheten.

Maksimal grad av utnytting innen planområdet skal ikke overstige BRA=17.000 m². Areal i parkeringskjeller skal medregnes i grad av utnytting.

Ved utregning av bruksarealet skal det ikke gis tillegg for etasjehøyde over 3 meter.

4.5 Støy

Innen BKB 1 og BKB2 tillates det boliger med fasade i gul støyzone (L_{den} 55 dB – L_{den} 65 dB) dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side med lydnivå under 55 dB hvor soverom kan plasseres.

Det tillates boliger med fasade i rød støyzone (L_{den} 65 dB – L_{den} 70 dB) dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon på at kravene til støy er oppfylt.

4.6 Adkomst og parkering

Området for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal ha adkomst fra Byåsveien via avkjørsel til Havstadvegen vist i reguleringsplan for Byåsveien 162, planident r20140038.

Det skal i tillegg være sykkeladkomst fra Karolinervegen.

Varelevering tillates med adkomst via Karolinerveien og Byåsveien.

Biloppstillingsplass for planområdet skal etableres i garasjeanlegg under terreng, i sokkelen under f_BUT og i den halvdel av sokkelen som har innkjøring fra Havstadvegen. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak. Det skal tilrettelegges for minimum 5 transportsykler.

Innenfor BKB1 og BKB2 skal det i tilknytning til hovedinngangene tilrettelegges sykkelparkering. Ved utforming av parkeringsplasser for ulike typer sykler og andre mindre framkomstmidler, skal det legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet.

Det skal etableres minimum 0,6 og maksimum 1,2 parkeringsplass for bil og minimum 2,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet eventuelt pr. 70 m² BRA boligbebyggelse.

For forretning, næring og tjenesteyting skal det etableres minimum 1,5 og maksimum 3,0 parkeringsplasser for bil og minimum 1,0 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m² BRA næringsbebyggelse.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG - RENOVASJONSANLEGG

5.1 Avfallshåndtering

Innenfor felt f_BRE1 og f_BRE2 skal det være bunntømte nedgravde containere.

f_BRE1 skal være felles for boligbebyggelsen innen BKB1 og BKB 2.

f_BRE2 skal være felles for boligbebyggelsen innen BKB1, BKB 2 og gnr. 96, bnr. 251.

For andre bruksformål enn bolig skal avfallshåndtering løses innenfor bygningsmassen.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG - UTEOPPHOLDSAREAL

6.1 Uteoppholdsareal

Arealet vist som f_BUT skal være felles for beboerne innenfor BKB1 og BKB2.

Felles uteareal skal være universelt utformet og skal utformes og tilrettelegges med lekeapparater og/eller andre elementer for lek. Det skal tilrettelegges for universell adkomst fra f_SGG3 til f_BUT. Det tillates etablert trapp fra gnr. 96, bnr. 180 og gnr. 96, bnr. 630 til f_BUT.

Småbarns lekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal slik at det er maksimum 50 meter fra boligenes inngangsdør. Det tillates etablert inntil 650 m² felles uteoppholdsareal på takterrasser.

Samlet uterom for boliger skal minimum være 40 m² pr. boenhet eller pr. 100 m² BRA boligareal, hvorav minst halvparten skal opparbeides til felles lek og opphold. Det kreves støynivå $\leq L_{den}$ 55 dB på areal som skal regnes med som uterom for boligen.

Der uteoppholdsareal etableres over parkeringskjeller skal det være gjennomsnittlig 40 cm jordoverdekning over drenerende masser. Deler av dekket dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 80 cm.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

7.1. Kjøreveg

Kjøreveg merket f_SKV skal benyttes som felles adkomst for beboere og brukere av gnr. 96, bnr. 313.

7.2 Fortau, sykkelanlegg og gangveg

Felles gangveger har følgende forhold:

- f_SGG1 skal være felles for gnr. 96, bnr. 180 og gnr. 96, bnr. 313.
- f_SGG2 skal være felles for gnr. 96, bnr. 180, gnr. 96, bnr. 183 og gnr. 96, bnr. 313.
- f_SGG3 er felles for beboere innen gnr. 96, bnr. 313 og eiere og rettighetshavere til gnr. 96, bnr. 251.

Sykkelveg vist som o_SS og gangveg vist som o_SGG er offentlig areal. Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Arealet skal opparbeides med fast dekke.

7.3 Torg

Torg vist som f_ST på plankartet skal opparbeides som et attraktivt byrom med fast dekke og beplantning, ha sitteplasser og være en trygg passasje ved at belysning skal være en integrert del av utformingen.

Fra Byåsveien skal det etableres trinnløs adkomst til nedre del av torget. Adkomsten skal utformes slik at den forebygger ferdselskonflikter mellom brukere av torget og samferdselsarealet langs Byåsveien.

Mellom nedre og øvre del av torget skal det være adkomst via trapper som er minimum 2,0 meter brede. Mellom øvre del av torget og f_SGG1 / f_BUT skal det være ramper som sikrer universell adkomst fra f_SGG1.

7.4 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn, grøntareal langs Byåsveien er offentlig areal og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av vegeier. Arealene skal tilsås etter ferdigstillelse.

7.5 Parkeringsplass

Parkeringsplass f_SPP er felles for eiere og rettighetshavere til gnr. 96, bnr. 251. Inntil 2 bilparkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne skal disponeres i forbindelse med næringsvirksomhet innen BKB1.

7.6 Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegget f_SPH under bakken og parkeringsareal i sokkel skal være felles for beboerne og aktiviteter innen BKB1 og BKB 2.

Areal skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, heisanlegg, avfallsrom, ski- og sykkelrom og andre felles rom.

§8 BESTEMMELSESONMRÅDER

8.1 Flomveg

Innen bestemmelsesområde #1 skal terreng og anlegg utformes slik at funksjonen som flomveg blir ivaretatt.

8.2 Utstrekning av torg

Innen bestemmelsesområdene #2 skal torget utformes slik at det har et areal på minimum 250 m² og en bredde i retning nord-sør på minimum 13 meter.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdempning, støyreduserende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

Planen skal vise fremkommelighet for utrykningskjøretøy og trafiksikker fremkommelighet for skolebarn i anleggsfasen.

Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan settes i gang. Tiltak for å unngå akutt forurensing skal være en del av anleggsfasen.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitetsgrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520, legges til grunn. 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 skal følges.

9.2 Renovasjon, vann- og avløp, utomhusplan

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge teknisk plan for renovasjon, vann og avløp, godkjent av Trondheim kommune.

Prosjektering og utforming av overvannshåndtering skal ta hensyn til forventede klimaendringer med styrtregn og endret nedbørintensitet. Plassering av fordrøyningsanlegget fastsettes i byggesaken.

9.3 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for de enkelte delfeltene /hele planområdet (i målestokk 1:500). Planen skal vise planlagt bebyggelse uteoppholdsareal.

Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering,

oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak og vinterbruk med snølagring

9.4 Arkeologiske forhold / Kulturminner

Dersom det gjøres funn av historiske spor i grunnen i form av mulig automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stoppes og Fylkeskommunen kontaktes.

9.5 Fremmede arter

Ved all massehåndtering skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Før anleggsstart skal det undersøkes og kartlegges om det finnes fremmede arter innenfor planområdet. Etter massehåndteringen og når tiltaket er ferdig skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

9.6 Forholdet til rivning av bygg

Ved søknad om tillatelse til rivning av bygg skal det foreligge daterte foto av eksteriøret av eksisterende bygg. Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter.

9.7 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.8 Forurensing i grunnen

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises forurensningsmyndigheten.

9.9 Belysningsplan

Det skal foreligge en belysningsplan for de offentlige trafikkområdene. Belysningsplanen skal være i tråd med Trondheim kommune sin belysningsnorm og skal blant annet:

- Sikre god belysning ved alminnelig ferdsel og riktig bruk av lys for synshemmede.
- Inneholde felles skiltplan for henvisningsskilt.
- Vise til hvordan tiltaket forhindrer lysforurensning ovenfor pårørende boliger.

9.10 Skolekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for boligtiltak innen BKB1 og BKB2 skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Uterom

Før boliger kan tas i bruk skal leke- og oppholdsareal være ferdigstilt.

10.2 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent teknisk plan, skal være etablert før det kan bebyggelsen kan tas i bruk.

10.3 Parkering

Parkering i garasjeanlegg for det aktuelle byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse.

10.4 Samferdselsarealer

Samferdselsarealer skal være opparbeidet i henhold til teknisk plan før ny bebyggelse innen BKB1 og BKB2 kan tas i bruk.

10.5 Torg

f_ST skal være opparbeidet i henhold til §7.3 før det kan gis ferdigattest for forretning, næring eller privat / offentlig tjenesteyting innen BKB1 og BKB2.

10.6 Nettstasjon

Energiforsyningsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

10.7 Støytiltak

Nødvendige støytiltak vist i plankartet og fastsatt i §4.5 i disse bestemmelsene skal være etablert før boliger innen BKB1 og BKB2 kan tas i bruk.