



## Granåsvegen 1, 3 og 9, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.11.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 17.02.2022, senest endret 08.12.2022.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere Granåsvegen 1, 3 og 9 til boligformål med tilhørende anlegg og adkomster. Eksisterende bebyggelse på eiendommene rives. Kjøreadkomst fra Granåsvegen planlegges via felles kjøreadkomst til næringsområdet. Reguleringsplanen viser samferdselsareal i Granåsvegen, med hovedvekt på inndeling i kjøreveg, sykkelfelt og gangveg.

Området reguleres til:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
  - Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)
  - Forretning/kontor/industri (1811)
  - Kontor/industri (1830)
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
  - Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Gang- og sykkelveg (2015)
  - Gangveg (2016)
  - Sykkelanlegg (2017)
  - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- GRØNNSTRUKTUR
  - Friområde (3040)
  - Park (3050)
- HENSYNSSONER
  - Frisikt (H140)
- BESTEMMELSESONRÅDE
  - Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #1
  - Bestemmelsesområde for takform #2

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Støy

Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende støygrenser gitt i grenseverdiene i tabell 2 av Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T- 1442/2021.

### 3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak innen områdene for bebyggelse og anlegg skal det følge detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, opparbeidelse og møblering av fellesareal med leke- og oppholdsplass, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, interne tilkomst- og gangveger, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, oppstillingsplasser for bil og sykkel, gjesteparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, løsninger for lokal håndtering av overvann og snøopplag samt hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Planen skal vise fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

### 3.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

### 3.4 Energianlegg

Nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Boligbebyggelse

Innen BB1 skal det være blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Innenfor felt f\_BG, under grunnen, tillates etablert parkeringskjeller med nedkjøringsrampe.

Det tillates ikke bebyggelse innen BB2.

#### 4.1.1 Utforming og plassering

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

Markterrasser, balkonger og karnapper kan krages ut inntil 2,8 meter utenfor byggegrensene innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Sykkelskur med maksimal byggehøyde 2,5 meter kan plassert utenfor byggegrenser så lenge det skjer innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Nevnte utvidelser tillates ikke langs Granåsvegen mot o\_SKV.

Ramper for adkomst til inngangsparti tillates etablert utenfor viste byggegrenser innenfor areal avsatt til boligbebyggelse.

Byggehøyder skal ikke overstige koter vist i plankartet.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maksimum høyde på 1,5 meter over viste kotehøyde og et areal på maksimum 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Innen bestemmelsesområde #2 tillates flatt tak. Resten av bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel minimum 17 grader og maksimum 30 grader. Bebyggelsens fasade langs Granåsvegen, mot o\_SKV, skal ha maksimum gesimshøyde kote 112,5.

På inntil 35 % av fasaden langs Granåsvegen, mot o\_SKV tillates takoppbygg med gesimshøyde inntil 1,0 meter under byggehøyde angitt på plankart.

Det tillates takterrasser der rekkverk er trukket inn 1 meter fra fasadelivet. Rekkverk kan ha høyde inntil 1,5 meter over gesims.

Det tillates ikke etablert svalganger i fasader mot Granåsvegen, Tegilverket eller mot f\_SKV.

I bebyggelsen mot Tegilverket og mot Granåsvegen skal det etableres åpning i bygningsrekken med minimum 4,0 meter bredde på bakkeplan.

Bebyggelsen skal ha variasjon i volum og materialbruk. Det skal benyttes material- og fargebruk med varme jordfarger eller naturlige trefarger som hensyntar omkringliggende bygningsmiljø. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre. Fasaden skal ha tegl eller puss som hovedmateriale.

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

#### **4.1.2 Utnytting**

Grad av utnytting innen BB1 skal ikke overstige %BYA = 44 %.

Innenfor området BB1 skal det etableres minimum 110 boenheter. Ved trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse.

Bebyggelsen skal ha variert boligsammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene skal være mindre enn 45 m<sup>2</sup> BRA.

#### **4.1.3 Støytiltak boliger**

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivarettatt.

Det tillates etablering av boliger i nedre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå  $L_{den} \leq 55$  dB der soverom kan plasseres, og tilgang til egnet uteplass med lydnivå  $L_{den} \leq 55$  dB.

Det tillates etablering av boliger i øvre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå  $L_{den} \leq 55$  dB der minst ett soverom skal plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.

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

#### **4.1.4 Parkering og tilkomst**

BB1 skal ha adkomst fra Granåsvegen.

Det skal etableres minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 3,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet eventuelt pr. 70 m<sup>2</sup> BRA boligbebyggelse.

Parkeringsplass for bil skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg under terreng. Det skal etableres inntil to parkeringsplasser for bil på terreng, der minst en skal tilrettelegges for personer med

funksjonsnedsettelse. Minimum 60 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak. Det skal tilrettelegges for minimum 5 % transportsykler.

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

#### **4.1.5 Uteoppholdsareal**

Ubebygd areal innenfor BB1 skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal for boligene i planområdet.

Uteoppholdsplassene og lekeareal skal plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Der uteoppholdsareal etableres over parkeringsdekke skal det være gjennomsnittlig 0,5 meter jordoverdekning over drenerende masser.

Det skal settes av minimum 50 m<sup>2</sup> til uteopphold pr. boenhet hvorav minst halvparten skal opparbeides til felles lek og opphold.

#### **4.2 Renovasjonsanlegg**

Boliger innen BB1 skal tilknyttes avfallssuganlegg. Dokkingpunkt for avfallssug skal etableres med maksimum 50 meters avstand fra inngangene til bebyggelsen.

Innen felt f\_BRE tillates etablert containere på bakkenivå og/eller bunntømte nedgravde containere.

#### **4.3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse**

Garasjeanlegget f\_BG skal være felles for beboerne innen BB1.

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

#### **4.4 Forretning/kontor/industri**

Innen F/K/I skal bebyggelsen plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Maksimum høyde skal være 9,5 meter målt fra grunnens planerte nivå.

#### **4.5 Kontor/industri**

Innen K/I tillates etablert støttemur med maksimum høyde 1,5 meter mot offentlig samferdselsanlegg.

Det tillates ikke bebyggelse innen K/I.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Kjøreveg**

Veg vist som o\_SKV er offentlig kjøreveg og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av kommunen.

Veg vist som f\_SKV1 er felles kjøreveg for følgende bnr. innen gnr. 51/ bnr. 137, 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290 og 305.

Veg vist som f\_SKV2 er felles kjøreveg for følgende bnr. innen gnr. 51: 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290. f\_SKV2 skal være envegskjørt mot Tegilverket fra og med gnr. 51, bnr. 239.

Innen f\_SKV1 kan det etableres anlegg i grunnen for nødvendig fordrøyning av overflatevann fra boligområdet BB1. Vestre del av f\_SKV2 skal ha et lengdefall nordover på minimum 3% og sidekanter med kantstein for å ivareta funksjon som flomveg.

## **5.2 Fortau, sykkelanlegg og gangveg**

Fortau vist som f\_SF er felles fortau for følgende bnr. innen gnr. 51: 137, 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290, 305. Fortauet skal opparbeides med minimum 2,0 meters bredde

## **5.3 Annen veggrunn – grøntareal**

Annen veggrunn, grøntareal (o\_SVG), langs Granåsvegen er offentlig areal og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av kommunen. Det tillates etablert belysning og teknisk infrastruktur som nedgraves innenfor arealet. Arealene skal tilsås etter ferdigstillelse.

Innen SVG tillates etablert støttemur med maksimum høyde 2,0 meter. Innen frisktsonen skal siktforhold ivaretas.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Friområde**

Arealene o\_GF skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg.

### **6.2 Park**

Området o\_GP skal opparbeides som et parkområde i sammenheng med arealer nord for området.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **7.1 Frisikt**

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisksoner (H140).

## **§8 BESTEMMELSESONRÅDE**

### **8.1 Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #1**

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen for endring av gang- og sykkelanlegg langs Granåsvegen.

Området tillates tilrettelagt med sti for å ivareta framkommelighet for myke trafikanter i anleggsfasen. I området tillates varige terrengendringer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.

Tiltak innen midlertidig anleggsområde skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundamenter / kjeller og andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Når tiltaket er ferdig bygd, opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene skal istandsettes og gå tilbake til det underliggende reguleringsformålet. Kommunens administrasjon delegeres myndighet til å foreta slik justering i planregisteret.

### **8.2 Bestemmelsesområde for takform #2**

Innen bestemmelsesområde #2 tillates flatt tak.

## **§ 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 igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, trafiksikker fremkommelighet for skolebarn, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, sist endret 27.09.2022, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

### **9.2 Renovasjon, vann- og avløp og offentlige samferdselsanlegg**

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjon, vann og avløp. Det skal anlegges midlertidige renovasjonsanlegg på bakkenivå inntil avfallssug-terminal med tilhørende rørsystem er bygd ut innen r20100026 Brøset eller r20210042 Del av Brøset med tilliggende veger.

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

### **9.3 Riving av bygg**

Med søknad om tillatelse til riving av bygg skal det legges frem daterte foto av eksteriøret av eksisterende bygg. Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter.

### **9.4 Geoteknikk**

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

### **9.5 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 forevises forurensningsmyndigheten.

### **9.6 Belysningsplan**

Det skal foreligge en belysningsplan for alle de offentlige trafikkområdene. Belysningsplanen skal være i tråd med Trondheim kommune sin veglysnorm.

### **9.7 Skolekapasitet**

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger i BB1.

## **§10 REKKEFØLGEKRAV**

### **10.1 Etablering av tekniske anlegg**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak, skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse.

### **10.2 Felles kjøreveg og felles fortau**

Felles kjøreveg f\_SKV1, f\_SKV2 og felles fortau f\_SF skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1.

### **10.3 Felles uteoppholdsareal**

Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og etablering av plener.