



Sigurd Slembes vei 14 og 16 og Øvre Bergsvingen 17, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.05.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 06.10.2022, senest endret 03.05.2023

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal, samt å ivareta eksisterende hagebypreg og bygningsmiljø.

Området reguleres til:

Pbl- § 12-5 nr.1 – BEBYGGELSE OG ANLEGG:

- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BKS) - 1112-
- Renovasjonsanlegg (BRE) - 1550
- Uteoppholdsareal (BUT) 1600

Pbl- § 12-5 nr.2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

- Kjøreveg (SKV) -2110
- Fortau (SF)- 2012
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG) - 2019
- Parkeringshus/ - anlegg (SPH)

Pbl- § 12-5 – BESTEMMELSESONOMRÅDE:

- Bestemmelsesområde, støttemur

Pbl- § 12-6 – HENSYNSSONER:

- Bevaring naturmiljø, trær som skal bevares (H560)
- Sikringssone, frisikt (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Eksisterende bebyggelse tillates revet. Ombruk og gjenbruk skal tilstrebes. Ved søknad om rivning skal det lages en plan for ombruk av materialer og bygningsdeler.

§3.2 FELLESBESTEMMELSER

Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre.

Bebyggelsen med tilhørende uteareal skal prosjekteres med blågrønn faktor på minimum 0,9.

§3.3 UTNYTTELSE

Det skal minimum opparbeides 6 boenheter pr. dekar. Det tillates inntil 25 boenheter. BRA skal ikke overstige: 1800 m².

Parkering for bil og sykkel på terreng og areal i kjeller skal ikke medregnes i BRA.

§3.4 BEBYGGELSENS HØYDER

Byggehøyder skal ikke overstige kotehøyder i plankartet.

C+ for regulert maksimal mønehøyde

C+(g) for maksimal gesimshøyde

§3.5 UTFORMING OG PLASSERING AV BEBYGGELSEN

Boligbebyggelsen skal utføres med saltak i henhold til angitt møneretning med minimum 20 grader, og maksimalt 45 grader takvinkel. Hvert hus skal underdeles med minst to fasadesprang på minimum 0.7 meter.

Det tillates takopplett opp til 20% av total takflate. Takopplett skal minimum ha 15 grader og trekkes inn minimum 0,7 meter fra fasadeliv og minimum 1,0 meter fra gavl. Takopplett skal underordne seg hovedtaket også i fargebruk.

Det tillates inntil 2% av total takflate satt av til takoppstikk for tekniske installasjoner. Maks høyde skal ikke overstige mønehøyde. Takoppstikk skal trekkes minimum 0,7m fra gesims.

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart på grunnen med følgende presiseringer og unntak:

Balkonger tillates å krage inntil 2,0 meter utover byggegrensene, men må plasseres innenfor formåls grenser for boligformål. Det tillates ikke balkonger som krager utover byggegrensen mot øst. Balkonger kan være på inntil 10 m² per boenhet.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formåls grenser for parkeringshus/-anlegg angitt på plankart under grunnen.

§3.6 BOLIGKVALITET

Tre- og fireroms leiligheter skal til sammen utgjøre minimum 50 % av leilighetene innen planområdet.

Treroms leiligheter skal være på minimum 55 m² BRA.

Minst halvparten av alle treroms leiligheter skal være på minimum 60 m² BRA.

Fireroms leiligheter skal være på minimum 75 m² BRA.

Toroms leiligheter skal være på minimum 40 m² BRA.

Ettroms leiligheter tillates ikke.

§3.7 UTEROM, FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA eller boenhet. Minimum 50 % av krav til uterom skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal.

Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten under bakken. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes.

Felles uteoppholdsareal f_BUT skal tilrettelegges for varierte leke- og møteplasser og uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

Uterom og felles leke- og oppholdsareal, inkludert adkomst til disse, skal være universelt utformet.

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal.

For at mest mulig av overvannet skal tilbakeføres til grunnen og vegetasjonen, skal det velges permeable overflatematerialer på uteområdet som sikrer dette.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Tiltak for overvannshåndtering bør utformes slik at de også bidrar til økt opplevelseskvalitet i uteområder.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt minimum 0,6 m, slik at området kan beplantes med variert og flersjiktet vegetasjon, som gress/ bunndekkende planter, stauder, busker og trær.

Naturlige ledelinjer skal etableres.

Planområdet skal beplantes med trær.

Beplantning skal etableres slik at den har en skjermende effekt mot fremherskende vindretning.

§3.8 RENOVASJONSANLEGG

Det skal etableres felles avfallssystem med nedgravde containere for alle boenheter.

Renovasjonspunkt skal tilfredsstillende krav til universell utforming. Renovasjonspunktet skal opparbeides med belysning og fast dekke. Renovasjonspunkt skal opparbeides i tråd med gjeldende krav og godkjenning fra Trondheim kommune.

§3.9 ADKOMST OG PARKERING

Adkomst til området og parkeringskjeller skal skje fra Valentinlystvegen som vist med piler for avkjørsel i plankartet.

Øst for bebyggelse, skal det mellom Øvre Bergsvingen og Valentinlystvegen, opparbeides gangveg med minimum bredde på 3 meter. Adkomsten til hovedinngangene til hvert hus skal skje fra denne gangvegen. Gangveg skal ha fast dekke, være universelt tilgjengelig, og dimensjonert for utrykningskjøretøy.

Utkjøring fra planområdet er kun tillatt ved adkomstpøl.

Kapasitet til parkeringsanlegg skal være min. 0,5 plass og maks 1,0 plass pr. 70 m² BRA eller boenhet. Minimum 2 av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for HC. Minimum 10% av parkeringsplassene skal ha etablert el-bil ladere.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringssplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet. Minimum 0,2 sykkelplasser pr. boenhet skal være dimensjonert for lastesykler/ transportsykler.

Minimum halvparten av sykkelparkering skal være under tak, skjermet for vær og vind og være låsbar. Det skal etableres servicefasiliteter for sykler under tak.

I tilknytning til adkomsten til planområdet skal det opparbeides en gjesteparkeringss plass. Parkeringsplassen skal være tilpasset HC-bil, og ha samme adkomst som til parkeringskjeller.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

§4.1 Offentlige samferdselsanlegg

Arealer merket o_ på plankartet skal være offentlige

§4.2 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL (SVG)

Det tillates oppsett av gjerde og støyskjerm innenfor SVG. Det tillates justeringer på plassering av regulerte støyskjerm innenfor formåls grensen f SVG. Støyskjerm skal ha maksimal høyde på 1,5 meter.

Mellom offentlig veg og støyskjerm/ gjerde skal det være klippet hekk eller annen lavere beplantning i kombinasjon med klatreplanter som dekker over hele eller større deler av støyskjermens høyde.

Det skal settes av minimum 0,5 meter til snøopplag.

§5 HENSYNSSONER

§5.1 BEVARING AV NATURMILJØ (H560), TRÆR SOM SKAL BEVARES

Innmålte trær langs Øvre Bergsvingen H560 skal bevares.

Hensynssone inkluderer krone, rot- og dryppsoner for eksisterende trær som skal bevares. Trærne skal beskyttes og ivaretas i anleggsfasen, masse- og materiallagring tillates ikke i hensynssonen.

§5.2 SIKRINGSSONE, FRISIKT (H140)

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tiliggende vegnivå.

§6 BESTEMMELSESONRÅDE, STØTTEMUR

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det oppført støttemur tilknyttet nedkjøring til parkeringskjeller.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 BYGGE- OG ANLEGGSPERIODEN

Trær som skal bevares skal beskyttes i anleggsperioden, dette gjelder både rotsone, stamme og krone.

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for:

- deponering av masser
- trafikkavvikling inkludert massetransport
- sikring av spunting
- trafiksikkerhet for gående og syklende
- renhold og støvdemping
- støyforhold, inklusive driftstider og støyrapport som viser hvordan kontinuerlig drift av barnehagen kan ivaretas
- redegjørelse av hvordan trær og annen vegetasjon beskyttes i bygge- og anleggsfasen
- tilgang til berørte eiendommer for brukere, vareleveranser, utrykningskjøretøy, samt rømningsveier for de berørte eiendommene. Der atkomst og rømningsvei ikke lar seg løse, må beboere gis midlertidig alternativt bosted.
- Beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til riving, anleggsvirksomhet og massetransport.

Anleggsgjerder skal merkes synlig for personer med nedsatt syn. Alternativ gangvei skal skiltes og være fremkommelig for alle.

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-1442/2016, legges til grunn.

Nødvendige beskyttelses- og skjermingstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§7.2 FORURENSET GRUNN

Ved søknad om første tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset forevises og godkjennes av forurensningsmyndigheten.

Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon og tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

§7.3 UTOMHUSPLAN

Sammen med første søknad om tillatelse for tiltak for nye bygninger skal det følge en overordnet, kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse og terreng, leke- og oppholdsareal, brannoppstillingsplasser, overvannshåndtering, avfallshåndtering, beplantning, belysning, trapper og rekkverk/skjermingstiltak, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering og

avfallshåndtering. Planen skal sikre god koordinering mellom uteromstiltak og tiltak under grunnen.

Utomhusplanen skal vise hvordan universell utforming, fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen og hvordan oppholds- og aktivitetsmuligheter er lagt til rette for flere aldersgrupper.

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak for oppføring av bebyggelse skal detaljert utomhusplan i egnet målestokk foreligge. Denne skal også vise planlagt bebyggelse, inklusive førsteetasjeplan, belysning, møblering, materialvalg, dekker, hvordan universell utforming er ivarettatt og hvordan fall opparbeides slik at flomvann vil renne av i retning sør og sørvest.

§7.4 STØY

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, i fasader og for uteområdene.

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

- Boenheter med støynivå L_{den} mellom 55 og 60 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom eller soverom kan plasseres.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under L_{den} 55dB.

Felles uteoppholdsareal skal ha lydnivå under L_{den} 55 dB.

§7.5 TEKNISK PLAN FOR VANN OG AVLØP, VEG OG RENOVASJON

Teknisk plan for vann og avløp, avkjørsel offentlig veganlegg og renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

§7.6 GEOTEKNISKE FORHOLD

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før relevant søknad om tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§8 REKKEFØLGEKRAV

§8.1 SKOLE- OG BARNEHAGEKAPASITET

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal dokumenteres før det gis tillatelse til tiltak for nye boliger innenfor planområdet.

§8.2 UTOMHUSAREALER

Uteoppholdsareal f_BUT, og parkering på bakken skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse kan gis.

Ved eventuell trinnvis utbygging, må ferdig opparbeidet uteareal pr. boenhet i henhold til uteromskravet, ligge tilstøtende det aktuelle bygget og være tilfredsstillende sikret mot videre anleggsvirksomhet og -område.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal utearealet være ferdigstilt innen 01. juli påfølgende sommer for sesongavhengige arbeider.

§8.3 PARKERINGSPLAN

Parkeringsplan skal følge søknad om rammetillatelse, og vise hvor parkeringsplassene er lokalisert.

§8.4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, renovasjon og tilknytning til fjernvarme skal være etablert før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§8.5 STØYTILTAK

Nødvendig tiltak for demping av støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§8.6 UTTAELSE FRA ANTIKVARISK MYNDIGHET

Byantikvarens uttalelse må foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Fargesetting av bebyggelsen skal skje i samråd med Byantikvaren.

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