



Detaljregulering av Anders Tvereggens veg 9

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.05.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter AS v/Tor Kalland Wigum, datert 14.01.2024, i bestemmelser sist endret 23.05.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 23.05.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal og å ivareta hensyn til landskap, grønstruktur og eksisterende bebyggelse.

Reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (1110)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Felles kjøreveg f_KV (2011)
- Grønnstruktur:
 - Offentlig turveg o_TV (3031)
- Det reguleres en hensynssone- Bevaring av naturmiljø (560)
- Det reguleres et bestemmelsesområde- felles uteoppholdsareal (#1)
- Det reguleres en sikt trekant ved avkjørsel fra Anders Tvereggens veg.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse tillates revet. Ved søknad om rivning skal det lages en plan for ombruk av materialer, bygningsdeler og infrastruktur, som skal følge søknad om tiltak for rivning.

§ 3.2 Fellesbestemmelser

Material- og fargebruk skal ta hensyn til eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer.

§ 3.3 Utnyttelse

Det skal etableres minst 7 boenheter.

Samlet BRA skal ikke overstige 1 000 m². Parkering på terreng og i kjeller for bil og sykkel samt bod, - og felles gangareal i kjeller skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.4 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte høyder:

- Maks høyde på bebyggelsen i område B1 er kote 73,1.
- Maks mønehøyde i område B2 er kote 75,0.

§ 3.5 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen i område B1 skal utføres med saltak. Bebyggelsen i område B2 kan utføres med flatt tak.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Det tillates etablert heisadkomst fra nivå ved Anders Tvereggens veg, utenfor byggegrense.

Det kan etableres solfanger/solcelleanlegg på takflatene.

Bebyggelsen i område B1 skal ha heis. Heisen skal utformes slik at det blir full tilgjengelighet fra Anders Tvereggens veg inn i heisen.

§ 3.6 Boligkvalitet

Min. 40 % av boenhetene skal ha minst 3 soverom. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Det skal etableres felles uteareal for B1 og B2.

§ 3.7 Uterom, felles lekeareal

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 i de respektive områdene.

§ 3.8 Renovasjonsanlegg

Avfallsbeholdere tillates plassert i område f_KV. Avfallsbeholdere tillates opprettholdt ved Anders Tvereggens veg inntil det etableres fortau langs Anders Tvereggens veg.

Avfallsbeholdere kan ikke plasseres innenfor siktlinjer ved avkjørselen.

§ 3.9 Atkomst og parkering

Det skal etableres minst 1,2 plasser pr. 70 m² BRA eller boenhet. Alle plassene skal tilrettelegges for el-lading.

Det skal etableres minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet, derav minimum halvparten under tak.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Turveg

O_ TV skal opparbeides som en stikkveg, mellom Anders Tvereggens veg og tilliggende regulert friområde i reguleringsplan r0456. Turvegen skal tilpasses naturlig terreng og mulig trase tillates justert ved detalj-prosjektering.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Bevaring av naturmiljø H560 – Trær som skal bevares.

Eksisterende vegetasjon innenfor hensynsone H560 skal bevares.

§ 5.2 Frisikt

I området skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilliggende vegnivå. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

§ 6 BESTMMELSOMRÅDE

§ 6.3 Felles uteareal #1

Felles uteareal for B1 og B2 skal etableres som vist med hensynssone på plankartet.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Bygge- og anleggsperioden

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, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, støyforhold, plassering av rigg og lagring av materialer for anleggsarbeidene.

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 legges til grunn.

Riggplan skal være godkjent, nødvendige beskyttelses- og skjermingstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 7.2 Utomhusplan

Med rammesøknad skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet.

Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse og terreng, beplantning, belysning, trapper og rekkverk/skjermingstiltak, forstøtningsmurer, snøopplag, utforming av vegger, stigningsforhold, adkomst og oppstilling for utrykningskjøretøy, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, oppholdsareal/lekeareal og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§ 7.3 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Den geotekniske prosjekteringen skal dokumentere at områdestabiliteten ivaretas og gi underlag for dimensjonering av fundamentering av bygg.

Det skal framgå av prosjekteringsrapporten om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7.4 Tekniske planer for vann og avløp, veg, renovasjon og turveg O_Tv1.

Med søknad om tiltak skal følge tekniske planer for vann og avløp, avkjørsel, renovasjon og opparbeidelse av offentlig turveg O_TV. Tekniske planer skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse. Teknisk plan for vann og avløp skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av alt overvann med 20 % klimapåslag, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

7.5 Klima

Eksisterende bygning skal kartlegges for mulig ombruk. Plan for materialbruk for å unngå miljø- og helseskadelige stoffer og produkter skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det kan gis rammetillatelse for tiltak for nye boliger innenfor planområdet.

§ 8.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA og renovasjon skal være etablert for ny bebyggelse kan tas i bruk.

§ 8.3 Opparbeidelse av O_Tv1

O_TV skal opparbeides parallelt med at bebyggelsen etableres og være ferdigstilt senest samtidig med bebyggelsen.

§ 8.4 Plan for bevaring av vegetasjon

Med søknad om tiltak skal det følge plan for bevaring av vegetasjon i hensynssone H560. Planen skal redegjøre for hva som er stedegen og bevaringsverdig vegetasjon og hvordan

bevaringsverdig vegetasjon skal beskyttes og ivaretas i anleggsfasen. Bestemmelsen omfatter rot- og dryppsone for eksisterende trær innenfor hensynsonen.

§ 8.5 Felles uteareal #1

Felles uteareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i område B1 og B2. Tidspunkt for ferdigstillelse av felles uteareal kan utsettes fra vinter til påfølgende vår/sommer.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert)