

Gnr./bnr. 541/14 m. fl. ved Brøttemsvegen og Tanemsvegen, detaljregulering

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.03.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, et kart for regulering på grunnen, et kart for under grunnen og et kart for regulering over grunnen, merket Selberg Arkitekter AS, datert 07.07.2023, sist revidert 20.03.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å etablere et nytt lokalsenter med nødvendige tjenester og service i kombinasjon med torg, boliger og forretning på Tanem.

Planområdet reguleres med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Bolig /kontor/forretning/tjenesteyting (1900)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (3002)

Hensynssoner (§ 12-6)

- Sikringssone – frisikt (140)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET

3.1 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

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

- For boenheter med støynivå Lden > 55 dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.

- For boenheter med støynivå Lden > 60 dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer Lden > 65 dB ved fasade.
- Minimum 60 % av boenhetene over næringsbygg i B/K/F/T skal være gjennomgående
- For maksimum 40 % av boenhetene over næringsbygg i felt B/K/F/T tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

3.2 Parkering

Parkering skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller. Det skal etableres maksimalt 1,2 p-plasser, og minimum en p-plass per boenhet. For forretning/service skal det etableres min. 1,5, maks 2 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

Det skal etableres mulighet for lading av elbil for all beboerparkering.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til mennesker med nedsatt funksjonsevne. Minimum to av disse plassene skal ha fri høyde på minimum 2,6 meter.

Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser per 70 m² BRA bolig eller pr boenhet, 1 plass per 100 m² BRA forretning og 1,5 per 100 m² BRA for kontor. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset transportsykler eller sykler med sykkelvogn.

3.3 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3.4 Aktsomhet for naturmangfoldet

Man skal i størst mulig grad bevare og opparbeide eksisterende og nye vegetasjonsskjermer. Rundt bygg bør det etableres kantsoner med vegetasjon.

Busker og kratt bør bevares og/eller opparbeides.

3.5 Massehåndtering

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebtes å oppnå massebalanse, og gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser.

Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

Masser som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede og skadelige arter. Fremmede arter skal ikke planter eller sås innenfor planområdet.

3.6 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. 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, 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 støvende arbeider skal følges.

3.7 Vegetasjon

Det skal etableres gatetre-messig beplantning langs Tanemsbruvegen og Brøttemsvegen.

3.8 Vann- og avløp

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i hht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

3.9 Klimatilpasning

Klimatilpasningstiltak bør utformes slik at de bidrar til økt kvalitet i uteområder.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser

Utnyttelsesgrad

Innad i planområdet skal det finnes minimum 7 boliger per dekar.

Bruksareal (BRA) skal ikke overstige utnyttelse angitt på plankart på grunnen.

Krav til uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA bolig. Det skal i tillegg settes av offentlig areal til opphold utenfor dagligvare. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Ved beregning av krav til uteoppholdsareal for boligformål innenfor planområdet skal det tas utgangspunkt i bruksareal BRA for boligbebyggelse, fratrukket areal til parkering (inkl. overbygd sykkelparkering), terrengtrapper og areal som skal brukes til uterom (herunder balkonger/veranda/terrasse o.l.) og renovasjon.

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper året gjennom.

Arealer som omfattes planlagt til oppstillingsareal for brann- og utrykningskjøretøy skal armeres og opparbeides slik at de innbyr til lek og opphold.

Krav til lekeareal

Det skal avsettes minimum 100 m² lekeareal per 25 boenheter.

Områder beregnet for lek og aktivitet skal plasseres på solbelyst areal. De skal i størst mulig grad skjermes for trafikk, støy og øvrige trafikale forhold.

Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Utvendig balkonger, mindre utkrager, samt trapper, ramper, murer, terrengfyllinger, enkle overbygninger (pergola o.l.), levegger, overbygd sykkelparkering, renovasjonsanlegg, platting/terrasser på terreng, nedkjøringsrampe til p-kjeller eller konstruksjoner under grunnen o.l., tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Høyde

Bebyggelsens totale mønehøyde skal ikke overstige koter angitt i plankartet.

Rekkverk/støyskjerm tilknyttet takterrasse tillates etablert over maks kotehøyde for gesims så fremt disse gir en delvis transparent utforming (glass e.l.)

Tekniske installasjoner på tak tillates over gesimshøyde på maks 5 % av takflaten.

Heis- og trappeoppbygg, tillates utover maks kotehøyde med inntil 3 meter fra maks tillatt gesimshøyde, på 10 % av takets flate. Lette konstruksjoner tilknyttet takterrassens uteområder (pergola o.l.), tillates med inntil 2,5 meter over tillatt maksimal gesimshøyde, på inntil 10% av takterrassens flate.

Tekniske installasjoner og konstruksjoner på takterrasse skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Arkitektonisk utforming

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet på utforming og materialbruk. Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet, med et variert arkitektonisk uttrykk der volumoppbygging, materialbruk og fargesetting er virkemidler som kan benyttes.

Oppdeling av fasader, materialvalg og sprang i vertikalretningen skal gi variasjon i lange fasader. Sprang i gesimshøyder skal gi høydevariasjon.

Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg o.l., samt bygningselementer på takterrasser, skal integreres i den helhetlige arkitektoniske utformingen.

Boligsammensetning

Planområdet skal ha variert boligsammensetning. Maksimum 25 % av boligene skal være 60 m² eller mindre, minimum 30 % av boligene skal være mellom 60 – 80 m² og minimum 40 % av boligene skal være 80 m² eller større.

Farlig avfall

Det skal etableres rom eller utvendig bod for mottak av farlig avfall i henhold til gjeldende renovasjonsteknisk norm.

4.1.2 Boligbebyggelse (B2 og B3)

Innenfor formålet tillates oppføring av boligbebyggelse med minimum 40 % saltak.

Det skal etableres minimum 10 boenheter pr. dekar.

Samlet tillatt bruksareal på grunnen for boliger i felt B2, skal ikke overstige 5500 m² BRA. Balkong/terrasse utenfor fasadeliv medregnes ikke.

Samlet tillatt bruksareal på grunnen for boliger i felt B3, skal ikke overstige 7100 m² BRA. Balkong/terrasse utenfor fasadeliv medregnes ikke.

Bebyggelsen i B3 skal trappes ned mot eksisterende bebyggelse i sør. For boliger sør i felt B3 tillates ikke balkonger mot eksisterende bebyggelse i sør.

Boliger i B2 skal ha gjennomgående hovedinngang fra KV og fellesareal.

Det skal etableres interne gangveger innenfor formålet.

Innenfor formålet skal det etableres felles lekeareal/uteoppholdsareal. Arealet skal være felles for alle boliger innenfor formålet, og skal opparbeides parkmessig med variert vegetasjon og områder for lek og opphold. Området skal ha høy kvalitet på utforming og materialbruk.

Det tillates etablert støttemurer o.l. innenfor formålet.

Det skal anlegges kjøresterkt underlag slik at brann- og redningstjeneste kan kjøre helt inn til bygningskroppene.

Parkering for boliger skal dekkes i parkeringskjeller PH2-3.

4.1.3 Bolig /kontor/forretning/tjenesteyting (B/K/F/T)

Innenfor område B/K/F/T 1 og 2 tillates etablert bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Boliger tillates etablert over parkering, forretning, kontor og tjenesteyting. Det tillates også etablert varelevering, parkeringsareal og adkomstareal innenfor formålet.

Innenfor formålet tillates etablert forretning/tjenesteyting med maks 2000 m² BRA forretningsareal. Hvorav maks 1500 m² BRA tillates til dagligvare.

Innenfor formålet tillates etablert kontor med maks 500 m² BRA.

Samlet tillatt bruksareal for boligbebyggelse i felt B/K/F/T1 skal ikke overstige 1300 m² BRA. BRA i p-kjeller medregnes ikke.

Parkering for bolig/forretning/tjenesteyting/kontor i felt B/K/F/T1 og 2 skal dekkes i parkeringskjeller PH1.

Det skal legges til rette for aktive fasader i første etasje. Butikkfasade skal henvende seg mot torget så langt det lar seg gjøre med aktivitet og inngang. Foliering på vinduer som henvender seg til torg tillates ikke.

Inngangsareal til forretning/kontor/tjenesteyting skal være fra torg (T) eller fra offentlig fortau. Det skal være fysisk skilt fra kjøreareal, areal til varelevering og parkeringsareal.

Det skal etableres støyskjerm innenfor formålet. Denne etableres på tak over forretning/kontor/tjenesteyting.

Det tillates etablering av aktivitetspark delvis i støysone på tak over næringsbygg. Det skal etableres støyskjerming mellom aktivitetspark og bebyggelse som skjermer bebyggelse fra støy generert av aktivitetsparken.

Varemottak til forretning og lokalservice/tjenesteyting skal fortrinnsvis løses innendørs for å ta hensyn til boligene.

Utforming av forretning, kontor og tjenesteyting skal, i størst mulig grad, hensyn til strøkets karakter og ha god utforming med høy standard på materialbruk.

4.1.4 Energianlegg

Det tillates etablert energianlegg innendørs innenfor planområdet. Plassering av ny nettstasjon skal godkjennes av Tensio TS.

4.1.5 Renovasjon (f_RA)

Det skal legges til rette for nedgravde, bunntømte containere. Innkast skal være maksimum 50 meter fra hver enkelt bygning.

Næringsavfall skal løses innendørs i felt B/K/F/T.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (f_KV)

Kjøreveg f_KV 1 og 2 skal være for hele området, og skal opparbeides med høy kvalitet på utforming og materialbruk.

4.2.2 Torg (o_TO)

Arealet o_TO skal opparbeides som torg. Arealet skal være tilrettelagt for opphold, gående og syklende. Torget skal opparbeides med høy kvalitet på utforming og materialbruk.

4.2.3 Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveger skal opparbeides med fast dekke.

GS6 på plankart over grunnen skal etableres som en rampe langs bygningskropp på B/K/F/T2. Det skal etableres støyskjerm i tilknytning til GS6.

4.2.4 Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG)

Annen veggrunn - grøntanlegg kan benyttes til fyllinger, grøfter, rekkverk, belysning, støttemurer, beplantning o.l.)

F_AVG 10 skal fungere som snøopplag vinterstid. I barmarksesongen tillates arealet møblert med ikke faste installasjoner.

4.2.5 Parkeringshus/anlegg (PH)

Felt PH1-3 på plankart under grunnen skal brukes til parkering, varelevering, sykkelparkering, trapperom, boder og teknisk rom.

PH1 tillates etablert på to nivåer.

Det skal etableres spyle-/vaskepunkt for sykkel og bil i parkeringskjellerne.

Uteoppholdsareal over parkeringskjeller må sikres tilstrekkelig jorddybde for beplantning av trær og annen vegetasjon (minimum 80 cm).

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Grønnstruktur (f_BG)

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved geotekniske sikringstiltak, fremføring av vann og kloakkanlegg ol. tillates. Ved slike inngrep skal grønnstrukturen revegeteres med stedegen beplantning etter utført sikringstiltak.

f_BG2 og 3 skal opparbeides slik at de innbyr til opphold.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6)

5.1 Sikringssone (H140 – frisikt)

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5m over prosjektert vegbanes nivå. Oppstammede trær tillates.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)

6.1 Før søknad om tiltak

6.1.1 Geoteknisk prosjektering

Rapport fra supplerende geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Det vises til geoteknisk vurderingsrapport utarbeidet av Geo Norway AS, datert 30.06.2022, i forbindelse med reguleringsplanen.

6.1.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal følge en detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, parkering for sykkel og bil, inklusiv HC-parkering, varelevering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, flomveger og plass for vintervedlikehold.

Utomhusplan for hvert delfelt godkjent av Trondheim kommune skal foreligge ved søknad om tiltak.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Plan for avfallsløsning

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Dersom området bygges i faser må tilstrekkelig avfallsløsning sikres for de arealene som tas i bruk.

6.2.2 Anleggsfase

Tiltak for å bekjempe, og hindre spredning av fremmede arter/organismer skal iverksettes før anleggsfase settes i gang.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. 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, 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.

6.2.3 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Kjøreveg (KV)

KV1 skal være opparbeidet som vist på plankartet før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

Opparbeidelse av KV2 kan avvendes til nytt boligfelt i øst skal etableres. Inntil dette skjer skal området beplantes og fungere som grønnsstruktur.

6.3.2 Torg

Torg (T) skal være opparbeidet før forretning/kontor/tjeneste yting kan tas i bruk.

6.3.3 Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveger (GS1-4, 6) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

Opparbeidelse av GS5 kan avvendes til nytt boligfelt i øst skal etableres. Inntil dette skjer skal området beplantes og fungere som grønnstruktur.

6.3.4 Uteareal

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer og grønnstruktur utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

6.3.5 Støy

Støytiltak skal være opparbeidet og gjennomført før bebyggelse kan tas i bruk.

6.3.6 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være etablert før brukstillatelse gis.

6.3.7 Vann og avløp

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett"

§ 7 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING

Geoteknisk rapport, Geo Norway AS, datert 30.06.2022

VA-plan i forbindelse med reguleringsplan, ViaNova, datert 31.05.2023