



Klæbuveien 159, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.11.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Arkitektkontoret Odd Thommesen AS, datert 16.05.2022, senest endret 02.11.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for at eiendommen kan fortettes med inntil 25 nye boenheter, samtidig som eksisterende bolighus med to boenheter, skal bevares.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Energianlegg (1510)

Renovasjon (1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau (2012)

Annen veggrunn (2019)

Grønnstruktur

Blå/Grønnstruktur (3002)

Hensynsoner

Faresone - trafo (370)

Sikringssone - frisiktsone i vegkryss (140)

Hensynsone grøntstruktur (540)

Hensynsone bevaring kulturmiljø (570)

Bestemmelsesområder

Parkeringskjeller #1

Sykkelparkering #2

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert utomhusplan. Planen skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng, dreneringslinjer, gangveger, atkomst, sykkelparkering, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplantning, opparbeidelse av lekeområder for variert lek, støyskjermingstiltak, snøopplag og hvordan universell utforming er ivaretatt. Nye murer med maksimal høyde på 1,5 meter kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrenser.

Postadresse:

ORGN AVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Erling Skakkes gate 14

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE (BB)

§ 4.1 PLASSERING

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Balkonger kan krages ut over byggegrense, men ikke ut over formålsgrense eller nærmere nabogrense enn 2,5 meter. Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.

§ 4.2 HØYDE

Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige kotehøydene som er angitt på plankartet, med unntak av heistopp som kan rage inntil 1,2 meter høyere.

§ 4.3 GRAD AV UTNYTTING

Det tillates oppført maksimum 25 boenheter i ny bebyggelse. Maksimalt tillatt bruksareal for ny bebyggelse skal ikke overstige 2000 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 4.4 UTEAREAL

Samlet uterom for boligene skal være minimum 40 m² per boenhet/100 m² BRA over terreng. Minst halvparten av utearealet skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal på bakkeplan.

§ 4.5 STØY

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for planen, og grenseverdier i tabell 2 gjelder med presiseringer som følger under. Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side, hvor minst ett oppholdsrom har luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2021.
- Alt uterom som medregnes skal ha lydnivå Lden under 55 dB.
- Bygningsmessige tiltak kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av utearealet og/eller ved fasade.
- Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i Retningslinje T- 1442/2021 og T-1520. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T- 1442/2021 for støyende arbeider må følges. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrenser i T-1442/20212 kap.6.1, må det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

§ 4.6 STØYSKJERMING

Det tillates et eller flere støyskjermende, gjennomsiktige rekkverk på inntil 1,5 meter høyde, i den grad det er nødvendig for å sikre tilfredsstillende støyforhold for boliger og uteareal. Detaljer i utførelse og omfang avklares i byggesaken.

§ 4.7 RENOVASJONSANLEGG (RA)

Avfallsløsningen skal være basert på nedgravde containere, i tråd med bestemmelsene i KPA. Adkomsten skal være universelt utformet. Teknisk godkjent plan for avfallsløsning, godkjent av Trondheim kommune, skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 ATKOMST

Planområdet skal ha atkomst fra Klæbuveien som vist med pil på plankartet.

§ 5.2 FORTAU

Fortau skal bygges som vist på plankartet.

§ 5.3 SYKKELPARKERING

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser per bolig/70 m² BRA over terreng. Minimum halvparten av plassene skal være plassert under tak.

§ 5.4 BILPARKERING

All parkering skal etableres i parkeringskjeller (#1). Det skal anlegges minimum 0,5 og maksimum 1 biloppstillingsplass per bolig/70 m² BRA over terreng. Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for HC-parkering. Port til parkeringskjeller og minst 1 HC-plass skal ha minimum 2,6 m fri høyde. Det skal legges til rette for etablering av ladestasjon for elbil.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 HENSYNSSONE BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

Vegetasjonen innenfor området skal bevares slik at områdets grønne karakter beholdes og at erosjon forhindres. Området skal beplantes i samme hensikt, med stedegne trær og planter. Beplanting skal være ferdig før ferdigattest kan gis, evt. seinest ved påfølgende vekstsesong. Området nyttes til felles grønnstruktur for planområdet. Det tillates gangveier og oppholdsareal innenfor området.

§ 6.2 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ

Bebyggelse som er angitt som bevaringsverdig på plankartet, tillates ikke revet. Bygningen er registrert med høy antikvarisk verdi (klasse B). Fjerning av tilbygg fra 1970 mot nord, tillates. Bygningen skal restaureres i samråd med Byantikvaren.

§ 6.3 SIKRINGSSONE – FRISIKTSONE I VEIKRYSS

I frisiktsonen skal det være frisikt i høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veg.

§ 6.4 FARESONE - TRAFØ

Eksisterende trafo/nettstasjon skal beholdes.

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 7.1 BESTEMMELSESONMRÅDE #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres parkeringskjeller.

§ 7.2 BESTEMMELSESONMRÅDE #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres sykkelparkering under tak.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 STØY

Ved søknad om rammetillatelse for nye boliger skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy.

§ 8.2 PLAN FOR VANN, AVLØP OG AVFALLSHÅNDTERING

Ved søknad om igangsettingstillatelse for nybygg skal planteknisk godkjent plan for vann, avløp og avfallshåndtering vedlegges søknaden.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 FERDIGSTILLELSE AV UTEROM

Utearealene med eventuell støyskjerming skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis.

§ 9.2 BYGGE- OG ANLEGGSPERIODEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse for bygging av nye boliger. 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 støyende arbeider skal følges.

§ 9.3 FORURENSET GRUNN

All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på grunnlag av miljøteknisk undersøkelse. Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av nye boliger skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

§ 9.4 GEOTEKNIKK

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering av bygg og uteanlegg skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Terrengutformingene skal gjennomføres i tråd med anbefalingene i rapporten. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige grunnforhold skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 9.5 AVFALLSHÅNTERING

Før brukstillatelse kan gis skal anlegg for avfallshåndtering være etablert.

§ 9.6 SKOLEKAPASITET

Før igangsetting for bygging av nye boliger skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 9.7 STØYSKJERMING

Før brukstillatelse kan gis for ny boligbebyggelse skal nødvendige støyskjermingstiltak for disse være etablert.