



# Detaljregulering av Leirbruvegen 1, detaljregulering (23/11688)

## Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.06.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 25.10.2023, senest endret 11.06.2024.

### § 2. FORMÅLET MED REGULERINGPLANEN

**2.1** Hensikten med planen er tilrettelegge for boligbebyggelse

**2.2** Området reguleres til følgende formål, jf. plan og bygningsloven:

- Boligbebyggelse (B)
- Kjøreveg (o\_KV)
- Fortau (o\_FO)
- Annen veggrunn – Grøntareal (o\_AVG)
- Annen veggrunn – Teknisk (o\_AVT)

### § 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 FELLES BESTEMMELSER

##### 3.1.1 Adkomst

Eiendommene skal ha adkomst som vist med piler på plankartet.

##### 3.1.2 Parkering

Det skal etableres maksimum 1,0 plasser for bil og minimum 3 plasser for sykkel per boenhet. Det skal avsettes plass for minimum 2 plasser for transportsykler.

Bilparkering skal gjøres i carport. Minimum 1 av plassene skal oppfylle krav til HC-parkering. Minimum 50% av sykkelparkeringen skal plasseres under tak.

Det skal tilrettelegges for montering av elbil-lader på alle oppstillingsplasser for bil.

### **3.1.3 Renovasjon**

Avfallshåndtering for boliger skal plasseres innenfor felt B i plankartet. Det skal benyttes avfallsdunker.

### **3.1.4 Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bygg og konstruksjoner innen planområdet tillates revet.

## **4. BOLIGBEBYGGELSE**

### **4.1 B**

Felt B skal brukes til boligbebyggelse og felles uterom med tilhørende installasjoner og anlegg.

### **4.2 GRAD AV UTNYTTING**

Bruksareal (BRA) skal ikke overstige 782 m<sup>2</sup> BRA totalt. Tenkte plan for bygninger med etasjehøyde over 3 meter skal ikke regnes med i grad av utnytting. Det tillates maksimum 6 boenheter

### **4.3 HØYDER**

Bygg for bolig skal ha valmet tak. Carport tillates oppført med pulttak. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige kotehøydene som er angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner tillates 0,8 meter over regulerte høyder og kan dekke maksimum 10% av takflaten.

### **4.4 PLASSERING AV BEBYGGELSE**

Boligbebyggelsens fasadeliv skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Takutspring tillates inntil 0,3 meter ut over byggegrense.

Balkonger og andre utstikkende bygningsdeler skal plasseres innenfor byggegrensene. Tredekke og andre konstruksjoner, herunder støttemurer, lavere enn 0,5 meter over terreng tillates plassert utenfor byggegrensene.

### **4.5 UTFORMING AV BEBYGGELSE**

Bebyggelse og uterom skal utformes i samsvar med plankart og bestemmelsene. Fasadematerialer skal gjenspeile typiske materialer brukt i området.

På fasade mot sør-øst tillates det ikke vindu nærmere enn 10 meter fra boligbygg på eiendom med gnr/bnr 105/77.

## **4.6 FELLES UTEROM**

Felles uteoppholdsareal på bakken skal være felles for alle boliger i felt B.

Det skal være minimum 50m<sup>2</sup> uterom per 100m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet. Minimum halvparten av uterommet skal være felles på bakken. Minimum halvparten av felles uterom på bakken skal være solbelyst 21. mars klokken 15:00 og 23. juni klokken 18:00.

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

### **5.1. OFFENTLIGE SAMFERDSELSANLEGG**

Arealer merket o\_ på plankartet skal være offentlige:

Kjøreveg (o\_KV), Fortau (o\_OF), Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG), Annen veggrunn – teknisk infrastruktur (o\_AVT).

Innenfor felt merket o\_AVT skal eksisterende avkjørsel, fortau og snøopplagssone ivaretas.

## **§ 6. SIKRINGSSONE**

### **6.2 SIKRINGSSONE FRISIKT (H140)**

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthinder høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

### **6.2 SIKRINGSSONE TEKNISK INFRASTRUKTUR (410)**

Inngrep innenfor teknisk hensynssone H410, kommunal VA-ledning må godkjennes av Trondheim kommune før tiltak iverksettes.

## **§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **7.1. TEKNISKE PLANER**

Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur, inkl. samferdselsanlegg, renovasjonsløsning og vann- og avløp, skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis for ny bebyggelse.

### **7.2. UTOMHUSPLAN**

Med søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, og vegetasjon. Planen skal videre vise sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, møblering av oppholdsareal, avfallshåndtering samt støyskjermingstiltak og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Godkjent overvannsløsning skal fremkomme av utomhusplanen.

### **7.3. KRAV TIL BYGGE- OG ANLEGGSSFASEN**

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

### **7.4. GEOTEKNIKK**

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

Dersom det skal sprenges i grunnen skal nærmeste naboer tilbys måling av kjeller for å dokumentere evt. skader i forbindelse med arbeidet.

### **7.5. STØY OG LUFTKVALITET**

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Luftinntak skal ikke plasseres mot Byåsveien.

### **7.6. ENERGI**

Nettleverandør (Tensio TS) kontaktes for å avklare effekt til planlagt bebyggelse.

## **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **8.1 UTEROM**

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelsen kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

Ved oppdagelse av fremmede skadelige organismer skal disse fjernes på forsvarlig vis før tiltak settes i gang. Masser som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter og det skal ikke plantes eller sås fremmede arter.

Terrengbearbeidinger skal tilpasses bebyggelse, VA-plan og eksisterende terreng.

## 8.2 SAMFERDSELSANLEGG

Fortau (o\_OF) og annen veggrunn – grønnstruktur (o\_SVG) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse.

## 8.3 RENOVASJON

Renovasjonsanlegg skal være opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

## 8.4 SKOLEKAPASITET

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket <firmanavn>, datert <dato>, senest endret <dato>.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er <skriv kort om hva som skal bygges. Nevn også kort om det er spesielle forhold som er vektlagt i planen>.

Området reguleres til:

- Hovedformål -underformål (spesifisering av underformål)
- 

*Formålene gis i samme rekkefølge som i plan- og bygningslovens § 12-5 Jf også eksempelsamling*

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

*De påfølgende paragrafer nummereres fortløpende med tilhørende overskrifter, dvs. § 4, § 5 osv. § knyttet til de ulike formål følger i tilsvarende rekkefølge som spesifisert i § 2. Inneholder planen mange felt/områder med ulike formål skal disse beskrives under de ulike overskriftene med feltnavn/formål understreket.*

*Ved kompliserte planer kan det brukes tall for å underdele de ulike §. Eks:*

*§ 3.1 Boligbebyggelse*

*3.1-1 Fellesbestemmelser*

*3.1-1-1 Bestemmelser for boligfelt B1 etc...*

*I planer med boligbebyggelse skal det alltid vurderes bestemmelser som sikrer at det ikke tillates svalganger mot offentlig gater og ferdselsårer (jamfør byformveilederen).*

**§ X REKKEFØLGEKRAV/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

*I planer med boligbebyggelse skal det alltid være rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet.*

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

**VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

*< Dokument som det er vist til i planbestemmelse gjennom henvisning, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med det vedleggsnummeret og navn og dato som det er henvist til i bestemmelsen >*