



Detaljregulering av Brøsetekra 5, 7 og 13, detaljregulering (22/17146)

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.11.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart på grunnen merket Norconsult Norge AS, datert 04.10.2024, senest endret 11.11.2024, og plankart under grunnen datert 04.10.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere Brøsetekra 5, 7 og 13 til boligformål med tilhørende anlegg og adkomster. Eksisterende bebyggelse på eiendommene rives. Hovedadkomst til parkeringsanlegget i grunnen skjer fra Brøsetekra via Ole A. Wolds veg.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Annen vegggrunn – grøntareal (2019)

Parkeringsplasser (2082)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Støy og luftkvalitet

Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende støygrenser gitt i grenseverdiene i tabell 2 av Klima- og miljødepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i boligområdet skal grenser i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520/2020, tilfredsstilles.

Postadresse:

ORGNVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 7

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

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

www.trondheim.kommune.no

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak innen områdene for bebyggelse og anlegg skal det for det angitte utbyggingstrinnet følge detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, opparbeidelse og møblering av fellesareal med leke- og oppholdsplass, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, interne tilkomst- og gangveger i tillegg til stigningsforhold for disse, naturlige ledelinjer, oppstillingsplasser for bil og sykkel, gjesteparkering og HC-parkering.

Planen skal videre vise avfallshåndtering, løsninger for lokal håndtering av overvann og snøopplag samt hvordan universell tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

Stedegne trær, planter og vegetasjon tas vare på så langt det er mulig i prosjektet. Dersom trær må fjernes, bør disse erstattes innen planområdet med annen vegetasjon.

Planen skal vise fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

3.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

3.4 Energianlegg

Nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet. Plassering skal skje i henhold til «Generelle krav til plassering av nye nettstasjoner i Tensio TS sitt konsesjonsområde.»

3.5 Gangforbindelser

Innen uteoppholdsarealet skal det opparbeides gangforbindelse med bredde minimum 1,8 meter mellom fortau vist som f_SF i detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9 og gnr. 51, bnr. 129.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse BB

Innen BB skal det være blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Under grunnen tillates etablert parkeringskjeller med innkjøringsrampe.

Eksisterende bebyggelse innen planområdet tillates revet.

4.1.1 Utforming og plassering

Markterrasser, balkonger og karnapper kan krages ut inntil 2,0 meter utenfor byggegrensene innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Nevnte utvidelser tillates ikke mot gnr. 51, bnr. 129.

Bebyggelsen skal ha variasjon i volum og materialbruk. Det skal benyttes varme farger eller naturlige trefarger som hensyntar omkringliggende bygningsmiljø. Bygningene skal ha farger som harmonerer med hverandre. Fasaden skal ha tre- eller platekledning som hovedmateriale, med innslag av tegl, glass og puss. Balkonger skal ha variasjon i utforming (inntrukne og utenpåliggende) og utgjøre en integrerende helhet i kombinasjon av glass og annet materiale som benyttes i bebyggelsens fasade. Det tillates ikke balkonger i første etasje i Hus 5, 7 og 9.

Det tillates ikke svalganger, med unntak i Hus 2, 3 og 5.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Det tillates takterrasser der rekkverk er trukket inn 1 meter fra fasadelivet. Rekkverk kan ha høyde inntil 1,5 meter over gesims.

Det skal etableres vegetasjon på minimum 50 % av takflaten som ikke skal være felles takterrasser. Disse arealene skal ivareta funksjon for naturlig overvannshåndtering og ha variert artssammensetning av planter som gjør det egnet som funksjonsområde for fugl og insekter. Det tillattes etablert solceller på takflatene.

Sykkelskur med maksimal byggehøyde 3,0 meter og med minst 2 meters avstand til nabogrenser og nabobebyggelse kan plasseres utenfor byggegrenser innen BB.

Ramper for adkomst til inngangsparti tillates etablert inntil 2,0 meter utenfor viste byggegrenser innen BB.

Byggehøyder skal ikke overstige koter vist i plankartet.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maksimum høyde på 1,5 meter over viste kotehøyde og et areal på maksimum 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Utenfor viste byggegrenser tillates innen BB oppført heis og trappehus til parkeringskjeller, på til sammen 30 m² BYA totalt og med høyde inntil 3,0 meter over terrenget.

Alle boenheter skal ha oppholdsrom, eller privat uteoppholdsplass i tilknytning til oppholdsrom, med solinnfall 21. april i minst tre timer.

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

Terrenget i vestre del av gnr. 51, bnr. 239 skal ha et lengdefall nordover på minimum 3 % og sammen med tilliggende areal ha terrengform for å ha funksjon som flomveg.

Ved behov kan det innen planområdet etableres anlegg i grunnen for nødvendig fordrøyning av overflatevann.

4.1.2 Utnytting

Maksimal grad av utnytting innen BB skal ikke overstige 24.000 m² BRA. Med unntak av bodareal, skal areal i parkeringskjeller ikke medregnes i grad av utnytting.

Innenfor området BB skal det etableres minimum 190 boenheter. Ved trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse.

Bebyggelsen skal ha variert boligsammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene skal være mindre enn 45 m² BRA og minimum 40 % av boenhetene skal være større enn 50 m² BRA. Minimum 10 % skal være fireroms eller større. Det tillates maksimum 10 % ettroms-leiligheter.

4.1.3 Støy

Grenseverdiene i tabell 2 for støy på fasade skal overholdes i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

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

Boenheter med støynivå $55 < L_{den} \leq 60$ dB fra veitrafikk utenfor fasade skal ha en stille side hvor oppholdsrom med vindu som kan åpnes legges.

Boenheter med støynivå $60 < L_{den} \leq 65$ dB fra veitrafikk utenfor fasade skal ha en stille side, hvor minst ett soverom skal plasseres.

Det tillattes ikke ettroms boenheter uten tilfredsstillende støynivå, $L_{den} \leq 55$ dB, på fasade.

For inntil 3% av boenhetene tillates avvik fra nevnte krav om oppholdsrom eller soverom mot stille side når en ved tiltak som tette rekkverk og absorberende dekke over balkong oppnår de kvalitetene som stille side ivaretar, jmfør veileder til T-1442/2021.

4.1.4 Parkering og tilkomst

BB skal ha adkomst fra Brøsetekra.

Det skal etableres minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 3,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet eventuelt pr. 70 m² BRA boligbebyggelse.

Parkeringsplass for bil skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg under terreng. Det kan etableres maksimalt seks parkeringsplasser for bil på terreng, der minst en skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 60 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak med nærhet til bebyggelsens hovedinnganger. Det skal tilrettelegges

for minimum 5% transportsykler.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne.

4.1.5 Uteoppholdsareal

Ubebygde areal innenfor BB skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholds- og lekeareal for boligene i planområdet. Områdene skal ha universell tilgjengelighet og utforming.

Uteoppholdsplassene og lekeareal skal plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Der uteoppholdsareal etableres over parkeringsdekke skal det være gjennomsnittlig 0,4 meter jordoverdekning.

Det skal settes av minimum 50 m² til uteopphold pr. boenhet eller pr. 100 m² BRA boligareal, hvorav minst halvparten skal opparbeides til felles lek og opphold. Minimum halvparten av uteoppholdsareal skal anlegges på bakkeplan/terreng. Det skal tilrettelegges for møte- og lekeplasser, og varierte uteoppholdsareal for ulike aldergrupper og mennesker med ulike behov. Uteområdene skal opparbeides med høy kvalitet.

4.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse BG

Garasjeanlegget f_BG kan være felles for beboerne innen BB.

Arealet skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, heisanlegg, avfallsrom, ski- og sykkelrom og andre fellesrom.

4.3 Renovasjonsanlegg

Boliger innen BB skal tilknyttes avfallssuganlegg på Brøset. Nedkast for avfallssug skal etableres med maksimum 50 meters avstand fra inngangene til bebyggelsen. Det skal etableres rom for mottak av farlig avfall.

Innen offentlig returpunkt o_BRE skal det etableres bunntømte nedgravde containere for de typer avfall som ikke går i avfallssuget.

Dersom tilkobling til avfallsanlegget ikke er mulig når bebyggelsen tas i bruk, tillates det å etablere midlertidig renovasjonsanlegg med nedgravde containere.

Plassering av nedkast for avfallssug, returpunkt og ved behov nedgravde containere for midlertidig renovasjonsløsning skal fremgå av utomhusplanen.

4.4 Uteoppholdsareal UTE

Areal vist som f_UTE1 og f_UTE2 skal være felles for beboerne innenfor BB. Feltene skal ha universell tilgjengelighet og utforming. Terreng innen felt f_UTE 1 kan bearbeides og terrasseres med ulike universelt utformede plan.

Grønne uterom for boliger og allmennheten skal tilrettelegges for beplantning med trær og større vegetasjon med minimum jordoverdekning på 0,4 meter. Det skal plantes minimum 6 trær innen f_UTE1 og f_UTE2. Trærne skal plantes slik at det er minimum 0,8 meter jorddybde i minimum 1,1 meters avstand fra stammen. Områder for større trær bør opparbeides som forhøyninger i terreng.

Der uteoppholdsareal etableres over parkeringskjeller skal det være gjennomsnittlig 0,4 meter jordoverdekning.

Det skal tilrettelegges for møte- og lekeplasser, og varierte uteoppholdsareal for ulike aldergrupper og mennesker med ulike behov. Uteområdene skal opparbeides med høy kvalitet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg SKV

Veg vist som f_SKV1 er felles kjøreveg for gnr. 50, bnr. 6 og følgende gnr. innen bnr. 51: 137, 239, 249, 252, 290, 305.

Veg vist som f_SKV2 og f_SKV3 er felles kjøreveg for følgende gnr. innen bnr. 51: 137, 239, 249, 252, 290, 305.

5.2 Parkeringsplass SPP

Parkeringsplass vist som f_SPP er felles parkeringsplass for gnr. 51, bnr. 305.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn, grøntareal (f_SVG) skal være felles for beboerne innen BB og kan benyttes til etablert belysning og teknisk infrastruktur som nedgraves innenfor arealet. Arealene skal tilsås etter ferdigstillelse.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, trafiksikker fremkommelighet for skolebarn, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. Tilgang for slokkevann må ivaretas i anleggsfasen.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider skal følges.

6.2 Renovasjon, vann- og avløp, trafikk og utomhusplan

Teknisk plan for vann og avløp og renovasjon skal godkjennes av kommunen før igangsettelsestillatelse kan gis. Før gravearbeid påbegynnes må det fås kabelhenvisning, eksisterende infrastruktur må ivaretas.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 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 henhold til 3-trinnsstrategien. Etablering av blågrønne tak og regnbed på bakken bør prioriteres. Valgte løsninger skal begrunnes.

Overvann skal ledes frem til nærmeste resipient. Bygninger og terreng skal utformes slik at naturlige flomveger bevares eller etableres, og at sikkerhet mot overvannsflom ivaretas.

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

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjon. Ved behov tillates det anlagt midlertidige renovasjonsanlegg, inntil avfallssugterminal med tilhørende rørsystem er bygd ut innen r20100026 Brøset eller r20210042 Del av Brøset med tilliggende veger. Midlertidig renovasjonsløsning skal teknisk plangodkjennes før igangsettingstillatelse.

6.3 Riving av bygg

Med søknad om tillatelse til riving av bygg skal det legges frem daterte foto av eksteriøret av eksisterende bygg. Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter.

6.4 Geoteknikk

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

6.5 Forurensing i grunnen

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

6.6 Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse.

6.7. Klimagassberegning

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge klimagassberegning som viser utslipp av klimagasser i anleggsfasen, som følge av arealbruksendringer, og ved tiltak for hele bygningens livsløp.

I klimagassberegningen skal benyttes Miljødirektoratets regneverktøy for arealbruksendringer og NS 3720.

§7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger innen BB.

Før det gis brukstillatelse til boliger innen deler av BB skal det for det aktuelle boligområdet være etablert rørsystem og oppførelse av avfallssuganlegg med tilknytning til framtidig terminal i Brøsetområdet.

7.2 Felles samferdselsarealer

Felles kjøreveger f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3 og felles annen veggrunn f_SVG skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innen BB.

Fortau vist som f_SF i detaljregulering av Brøsetekra 1,3 og 9, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innen BB.

Gangforbindelse fastsatt i §3.5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innen gnr. 51, bnr. 239, 249 og 252.

7.3 Endringer i detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9.

Før det gis brukstillatelse for boliger i gnr. 51, bnr. 239, 249 og 252 skal arealet i bestemmelsesområde #3 vist i detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9 opparbeides til uteoppholdsareal, sykkelveg og gangveg.

Samstundes som det etableres boliger i gnr. 51, bnr. 239, 249 og 252 skal den del av kjøreveg f_SKV2 vist i detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9 som ligger sør for bebyggelsen reduseres til vegbredde 3,5 meter.

7.4 Felles uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal i henhold til § 4.1.5 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til boliger innen BB. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og etablering av plener.

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