Planident: r20250013
Arkivsak:

Detaljregulering av Steinanvegen 66

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.09.2026
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <*dato*>

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av flere boliger på eiendommen gnr. 80 bnr. 379. Området reguleres med tanke på oppføring av konsentrert småhusbebyggelse med saltak som tilpasses eksisterende bebyggelse og strøkskarakter.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr. 1:

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2, 1112)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA, 1500)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 nr. 2:

- Kjøreveg (KV, 2011)
- Fortau (FO, 2012)
- Gang/sykkelveg (GS, 2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG, 2019)
- Parkeringsplasser (PP, 2082)

Hensynssoner § 12-6nr. 2:

- Sikringssone frisikt (140)

Regulering av eierskap er angitt på planen ved o_ foran feltnavn for offentlige områder og f_ foran feltnavn for felles eierskap. Øvrige områder skal ha annet eierskap.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Parkering

Boligtype	**Sykkel**	**Bil – per 100 m^2 BRA**
Rekkehus og kjedet enebolig	Største tall av 3,0 parkeringsplass pr. 100 m^2 og 1,5 parkeringsplass per boenhet	Min 0,4 – maks 1,1

Ved søknad om tiltak skal det vises minst 1 parkeringsplass for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Minst 50 % av sykkelplassene skal være innvendig eller ha overbygg, og etableres i tillegg til annet bodareal tilhørende boligene. Minst 15 % av sykkelplassene skal være for sykkelvogner og/eller lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m.

2.2 Renovasjon

Boligene innenfor planen kan ha småbeholdere på hjul eller nedgravde containere.

2.3 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, og grenseverdiene i tabell 2, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

2.4 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem ting, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.

2.5 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses innenfor planområdet, og utformes i tråd med Trondheim kommunes gjeldende VA-norm.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes og dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort (jf. statlige planretningslinjer for klima- og energi, jf. § 12.1 i ny KPA).

Blågrønn faktor for bebyggelse og anlegg skal være minimum 0,9. Blågrønn faktor for samferdselsareal skal være minimum 0,2.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Plassering av bebyggelse:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Det tillates at det oppføres tiltak som f.eks. forstøtningsmurer opp til 1m høyde, terrengjustering, gangveg og sykkelparkering (inkl. takoverbygg) utenfor byggegrensen så lenge de ikke hindrer fri sikt og ikke er til hinder for snøopplag og vedlikehold langs veg. Lekeapparat ol. tilknyttet uteoppholdsarealet tillates også oppført utenfor byggegrensen.

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

3.1.2 Utforming:

Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og fargebruk tilpasset strøkskarakteren. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken. Det er ikke tillatt med taktekking som gir reflekterende virkning.

Boligene skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 23 – 35 grader.
Det skal benyttes tredkledning og nøytrale farger.

Garasjer og boder skal tilpasses bolighusenes form, takform, materialbruk og farge.

3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-2)

3.2.1 Arealbruk og grad av utnytting:

Innenfor formålet tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse - rekkehus og kjedede eneboliger inkluderte tilhørende utomhusarealer. Det skal være minimum 8 boenheter og maks 10 boenheter totalt innenfor planområdet.
Maks tillatt utnyttelse innenfor BK1 skal være 534 m^2-BRA.
Maks tillatt utnyttelse innenfor BK2 skal være 1047 m^2-BRA.

Innenfor BK1 tillates inntil 1 biloppstillingsplass per boenhet.

3.2.2 Høyder:

Maks mønehøyde på bebyggelsen skal ikke overstige 8,7 meter og maks gesimshøyde skal ikke overstige 6,3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.2.3 Uteoppholdsareal (MUA):

Samlet uteoppholdsareal for boliger skal være minimum 75 m^2 per boenhet eller per 100 m^2 BRA. Minst 40 % skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal, hvorav minimum 60 % skal plasseres på bakkeplan. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong, terrasse e.l.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.
- Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.
- Tellende uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21.

3.3 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt ABA)

3.3.1 Arealbruk og grad av utnytting:

Området er avsatt til renovasjonsanlegg tilhørende boligene innenfor planområdet. Det tillates oppført mindre skur eller boder til skjerming av avfallsdunker.

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

3.4.1 Kjøreveg (KV)

Arealet omfatter areal avsatt til felles kjørevei (KV1 og KV2) og offentlig kjørevei (KV), samt avkjørsel til boligene som har atkomst til sine eiendommer via disse. Vegen skal ha bredde som vist i plankartet.

KV1 skal være felles kjørevei/atkomst til boligene innenfor BK1 og på eiendommen 80/312. Innenfor KV1 tillates manøvrering/snuplass for bil ifm. etablering av parkering innenfor BK1.

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

3.4.2 Fortau (FO1-4)

Arealet omfatter areal avsatt til offentlig fortau. Fortauet skal ha fast dekke og bredde som vist i plankartet.

3.4.3 Gang/sykkelvei (GS)

Arealet omfatter areal avsatt til offentlig gang- og sykkelvei.

3.4.4 Annen veggrunn - grøntareal (AVG1-2)

Arealet er avsatt til skjæringer, fyllinger og grøfter, teknisk infrastruktur og snøopplag. Arealene skal tilsås og beplantes eller steinsettes.

3.4.5 Parkeringsplasser (PP)

Arealet er avsatt til parkeringsplass for boligene innenfor planområdet.

§ 4 HENSYNSSONER (§12-6)

4.1 Frisikt

I frisiktsonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende vegareal/gangareal/avkjørsel.

§ 5 DOKUMENTASJON

5.1 Detaljert utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for de enkelte delfeltene/hele planområdet (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, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av internveger, atkomst til inngangspartier, stigningsforhold, materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og vinterbruk med snølagring.

5.2 Rapport geoteknikk

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

5.3 Teknisk plan for vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

5.4 Overvannshåndtering

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 iht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

5.5 Teknisk plan for avfallsløsning

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

5.6 Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

5.7 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, 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.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Uteoppholdsarealer og internveger

Uteoppholdsarealer og internveier KV1 og KV2 skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Dersom det grunnet sesongmessige forhold gjør det vanskelig å ferdigstille beplantning, kan det gis brukstillatelse på vilkår om at beplantning og uteoppholdsarealer ferdigstilles påfølgende vekstsesong.

6.2.2 Avfallsløsning

Permanent avfallsløsning skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk. Det kan gis midlertidig brukstillatelse med midlertidig avfallsløsning. Midlertidig avfallsløsning skal være godkjent av Trondheim kommune før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

6.2.3 Fortau

o_FO1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

6.2.4 Sluttdokumentasjon VA og renovasjon

Senest sammen med at det søkes 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”.