



Vestre Ust, del av gnr/bnr 174/1 og 174/10, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.8.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 1.11.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 20.11.2017, senest endret 30.7.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere området til boligformål, med rekkehusenheter og en boligblokk, samt tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Området reguleres til følgende formål, iht. Pbl § 12-5, med feltangivelser som vist på plankartet:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- Energianlegg - trafo (1510)
- Avløpsanlegg - pumpehus (1542)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun - nedkjøringsrampe (2014)
- Annet vegareal grønt (2019)
- Parkering (2080)

Grønnstruktur

- Grøntstruktur (3001)
- Friområde (3040)

Hensynssoner

- Sikringssone - frisiktsone (140)
- Bevaring naturmiljø (H560)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over

garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

3.2 Parkering

Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal settes av til personer med nedsatt bevegelsesevne.

Parkering for B2 skal etableres i parkeringskjeller og på utvendig parkeringsplass f_PK nord i planområdet. Det tillates ikke bakkeparkering innen B2.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr 70 m² BRA eller pr boenhet innenfor planområdet, hvorav minimum halvparten under tak.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligsammensetning

Minimum 20 % av boenhetene skal være 4-roms, og maksimalt 40 % av boenhetene skal være 2-roms. Det tillates ikke ettroms-leiligheter.

§ 4.1.1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i plankart.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 35 boenheter innenfor planområdet.

§ 4.1.3 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige kotehøydene angitt på plankartet.

Bebyggelsen i B1 skal utformes uten kjeller og med pulttak eller saltak. I byggeområde B1 tillates utkraging av balkong i 2. etasje inntil 2 meter utenfor byggegrensen i nordvest.

For bebyggelsen i B2 tillates mindre takoppbygg over gesims for heis, trapp og ulike tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter og areal på maks 10 % av takflaten, og skal ha en avstand på minimum 1 meter inntrukket fra fasadeliv.

Det skal være variasjon i fasadeuttrykk med tanke på fargebruk, materialbruk og detaljering som bidrar til å redusere monotoni og fjernvirkning.

§ 4.2 Uteoppholdsareal

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr 100 m² BRA eller pr. boenhet hvorav minimum 50 % av uterommet skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal. o_FO kan medregnes i regnskap for felles leke og oppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal f_UOA1 og f_UOA2 skal være universelt utformet med trinnfri tilgjengelighet fra alle boenheter.

§ 4.3 Avløpsanlegg o_AA og energianlegg o_EA

Arealet o_AA og o_EA skal være offentlig og brukes til avløpsanlegg og energianlegg.

§ 4.4 Avfallsanlegg o_RA

Anlegg for avfallshåndtering o_RA skal være offentlig og opparbeides i samsvar med detaljplan, godkjent av Trondheim kommune.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg og fortau

Vegareal f_KV og fortau f_FT1 og f_FT2 skal være felles for B1 og B2.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur f_GS

f_GS skal være felles grøntområde for B1 og B2. Det skal ikke tilrettelegges for ferdsel eller opphold innen området.

§ 6.2 Friområde o_FO

O_FO skal være offentlig friområde og skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm.

§ 7.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Området skal fungere som en buffersone mellom boligfeltet og økologisk korridor.

Vegetasjonen skal bevares og forsterkes med stedegne busker og trær i varierende høyde som sikrer et tett og godt skjul for viltet. Tiltak som kan forringe korridorens økologiske funksjon tillates ikke. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av kommunen.

§ 8 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 8.1 Bestemmelsesområde for parkeringskjeller, #1

Det tillates etablert p-kjeller innenfor området.

§ 8.2 Bestemmelsesområde for midlertidig anlegg, #2

Området kan tas i bruk som midlertidig anleggsområde i forbindelse med oppføring av bygg.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. 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-

1442/2016, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

§ 9.2 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Det skal fremgå av rapportene om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden

§ 9.3 Forurenset grunn

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.

§ 9.4 VA-plan

Overordnet vann- og avløpsplan skal vedlegges søknad om rammetillatelse. VA-planen skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Før det gis brukstillatelse skal planlagte ledningsnett, pumpehus og kummer for vann, overvann og spillvann inkludert brannvann, være ferdig opparbeidet

§ 9.5 Avfall

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Samferdselsanlegg

Felles kjøreveg (f_KV), fortau (f_FT1 og f_FT2), og nedkjøringsrampe til p-kjeller (f_NKR) skal være opparbeidet som vist på plankartet før brukstillatelse for boligene kan gis.

§ 10.2 Ferdigstillelse av uteareal

Felles leke- og uteoppholdsareal f_UOA1, f_UOA2 og o_FO og beplantning i henhold til godkjent utomhusplan, skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for boligene kan gis.

Etter avsluttet anleggsfase og før ferdigattest skal bestemmelsesområde #2 istandsettes og revegeteres med stedegne busker og trær i varierende høyde. Plan for revegetering og istandsetting skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 10.3 Parkering

Parkeringsanlegg i kjeller og parkeringsplasser på bakken tilknyttet bebyggelse skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 10.4 Skolekapasitet

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

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).