



Bakkehellet 5, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.05.21, i tråd med vedtak i Bystyret.
Dato for godkjenning av Bystyret : 28.04.21

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 03.04.20, senest endret 08.02.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Boligbebyggelse (blokkbebyggelse)
 - o Renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Kjøreveg
 - o Fortau
 - o Annen veggrunn (grøntareal)
- Grønnstruktur

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

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 og vegetasjon, beplantning (allergivennlige planter), belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

3.2. Atkomst

Atkomst er vist med piler på plankartet.

3.3. Støy

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå (mindre enn 55 dB). Balkonger i gul støysone skal skjermes med tett rekkverk i minimum 120 cm høyde. Alle oppholdsrom (soverom og stue) skal ha minst ett vindu som kan åpnes ut mot <55dB.

3.4. Eksisterende bygg

Eksisterende bygg innenfor planområdet forutsettes revet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Boligbebyggelse

4.1.1. Arealbruk

Område BBB skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende areal for utendørs opphold, adkomstsareal og parkering.

4.1.2. Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Bebyggelse under terreng tillates oppført utenfor byggegrense, så lenge dette ligger innenfor formålsgrensen til BBB.

Det tillates utkragede balkonger og karnapper inntil 2,6 m over byggegrensen dersom det er minimum 3,0 m fra terreng til underkant på balkong og balkong/karnapp ligger innenfor formålsgrensen til BBB.

4.1.3. Bebyggelsens høyde

Maksimum tillatt byggehøyde innenfor byggegrensen er angitt på plankartet med kotehøyde (m.o.h.). Det tillates takterrasser med transparent kantsikring med høyde inntil 1,1 m over regulert tillatt gesimshøyde, med unntak av på øverste tak.

4.1.4. Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget på tomta og deles opp i mindre volumer. Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen. Fasade rundt p-sokkelen mot nord og vest skal fremstå med en aktiv fasade og med tilsvarende materialbruk som bebyggelsen for øvrig. Den skal ha innslag av vinduer og tildekkes med terreng og vegetasjon der dette er mulig. Bruk av svalgang mot Bakkehellet tillates ikke.

Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom tillates plassert en meter over gesims og skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Tekniske installasjoner kan utgjøre maks 10 % av takflaten.

4.1.5. Grad av utnytting

Innenfor feltet skal det til sammen være minimum 10 og maksimum 20 boenheter.

Det skal sikres en variert boligsammensetning med maksimum 20 % 1-romsleiligheter og minimum 30% 3-romsleiligheter.

4.1.6. Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² pr. 100 m² BRA boligformål. Minimum halvparten av dette skal etableres som felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Areal i parkeringssokkele skal ikke medregnes. Felles oppholdsareal skal tilrettelegges for småbarnslek.

4.1.7. Sykkelparkering

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplass pr. 70 m² BRA boligformål. Minst halvparten av parkeringsplassene for sykkel skal være under tak. Det skal legges til rette for lading av el-sykler.

4.1.8. Bilparkering

Det skal etableres minimum 0,8 og maksimum 1 parkeringsplass for bil per 70 m² BRA boligformål, hvorav minimum 1 av disse skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

4.2. Renovasjonsanlegg (f_BRE)

Det skal etableres nedgravde, bunntømte containere for håndtering av restavfall, papiravfall og plastavfall.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1. Samferdselsanlegg

Vegareal (o_SKV, o_SVG og o_SF) skal være offentlig. Samferdselsanlegg må utformes slik at eksisterende flomveg i Bakkehellet ivaretas og ikke ledes inn på boligeiendommene langs vegen.

F_SKV skal benyttes som oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1. Grønnstruktur (o_G)

Vegetasjon skal bevares slik at områdets visuelle karakter beholdes og at erosjon forhindres.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1. Utomhusplan

Detaljerte planer for uteområdet, og grønnstruktur o_G innenfor planområdet skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

7.2. 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, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

7.3. Teknisk plan renovasjon, veg, vann- og avløp

Med søknad om rammetillatelse skal det foreligge teknisk plan for renovasjon, veg og vann og avløp. Planen skal redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Planen skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. Det skal planlegges for separert avløpsanlegg fra Bakkehellet

5 til Klæbuvegen. Fordrøyningsløsning og håndtering av eksisterende flomveg langs Bakkehellet skal fremkomme i planen.

7.4. Geotekniske forhold

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

«Bakkehellet 5 – Geoteknisk vurdering for reguleringsplan», G-not-001 fra Rambøll, datert 03.02.2020 skal ligge til grunn for videre geoteknisk prosjektering.

8. BESTEMMELSESONRÅDE

8.1. Anleggsfase (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates inngrep i området i anleggsfasen for nødvendig utgraving og oppfylling/stabilisering av skråningen. Området som berøres i anleggsfasen skal revegeteres med stedegne trær og planter. Plan for dette må godkjennes av kommunen før igangsetting.

§ REKKEFØLGEKRAV

9.1. Etablering av tekniske anlegg

Tekniske anlegg (o_SKV, o_SVG og o_SF), avkjørsler til offentlig vei, vann- og avløpsanlegg, samt tilgang på slukkevann skal være etablert, med unntak av asfaltering dersom årstiden tilsier det, i henhold til planer godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for nytt bygg innenfor planområdet. Asfaltering skal være gjort før det gis ferdigattest.

9.2. Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nytt bygg innenfor planområdet.

9.3. Utearealer

Felles uteoppholdsarealer og grønnstruktur o_G skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest for nytt bygg innenfor planområdet.

9.4. Skolekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse kan gis.

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

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

1. «Bakkehellet 5 – Geoteknisk vurdering for reguleringsplan», G-not-001 fra Rambøll, datert 03.02.2020