



## Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, felt B1-1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.09.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 27.10.2021

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart på grunn og plankart under grunn, begge merket Voll arkitekter AS og datert 08.06.2021, sist endret 06.09.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for rekkehusbebyggelse med adkomst. Planen skal ses i sammenheng med r20160033 Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, vedtatt 03.09.2020.

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsanlegg (2083)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for felt B1-1. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng med terrengsnitt. Planen skal videre vise adkomster, gangveger, turveger, sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, lekeplasser, oppholdsareal, avfallshåndtering, adkomst, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og hvordan universell utforming er ivaretatt.

#### 3.2 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene satt i T-1442/2016 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Lydnivå innendørs skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Det tillates boliger i gul støysone (55-65 dB) dersom boenheter har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Alle boenheter skal ha et støynivå på fasade lavere enn Lden 55 dB utenfor minst ett soverom.

For eksisterende bebyggelse utenfor planområdet gjelder følgende:

For Nedre Flatåsveg 383, 385, 403, 405, 407, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 482, 484, 486, 488, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508 og 510:	For Buengvegen 95 og 97:
All bebyggelse skal ha lydnivå innendørs som tilfredsstillende NS 8175 klasse C. All bebyggelse skal ha uterom og stille side med støynivå lavere enn Lden 55 dB.	All bebyggelse skal ha lydnivå innendørs som tilfredsstillende NS 8175 klasse C. All bebyggelse skal ha uterom og stille side med støynivå lavere enn Lden 55 dB.
Det skal etableres støyskjerming inntil Nedre Flatåsveg for å tilfredsstille kravet til støyforhold.	Det skal etableres støyskjerming i f_AVG for å tilfredsstille kravet til støyforhold.

### 3.3 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug som vist på felt ØA i r20160033 Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, vedtatt 03.09.2020. Alle boenheter skal ha maksimum 50 meter fra hovedinngang til nedkast for avfall.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Arealbruk

I felt B1-1 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse.

### 4.2 Grad av utnyttning

Maks BRA for felt B1-1 er angitt på plankartet.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning. Tenkte plan regnes heller ikke inn ved beregning av grad av utnyttning.

### 4.3 Høyde

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er angitt på plankartet.

### 4.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

Innenfor B1-1 skal det samlet oppføres minst 2 bygg med minimum 6,0 m avstand imellom.

Trapper i terreng og støttemurer med rekkverk, ramper til parkeringskjeller, sykkelkur, uteboder og andre mindre konstruksjoner tillates etablert utenfor byggegrensene, innenfor formål regulert til bolig.

### 4.5 Boligsammensetning

Boligsammensetning skal sees i sammenheng med hele felt B1 i r20160033 Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, vedtatt 03.09.2020. Samlet for felt B1 skal det innenfor være minimum 10 % og maksimum 40 % 1-roms og 2-roms leiligheter, men antall 1-roms skal ikke overstige 10 % av boligene. Minimum 20 % av boligene skal være 3-roms. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det

fremlegges oversikt over boligsammensetningen.

Minimum 30 % av boligene samlet i denne planen og i felt B1-2 i r20160033 Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, vedtatt 03.09.2020 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

#### **4.6 Uterom**

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50m<sup>2</sup> pr 100m<sup>2</sup> BRA boligformål eller pr boenhet. Ved beregning av krav til uterom skal parkeringsareal og tekniske rom helt eller delvis under terreng ikke medregnes. Uterom for felt B1-1 kan sees i sammenheng med felt B1-2 i r20160033 Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, vedtatt 03.09.2020, og beregning av uteareal for feltene kan skje samlet.

Felles uterom skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for både barn og voksne. Lekeplass for småbarn skal etableres slik at det er maks 50m fra boligens inngangsdør og skal ha gode solforhold på dagtid.

Det skal være minst 0,5 m jordoverdekning på taket av parkeringsanlegg under terreng. Utomhusplanen skal vise hvordan terreng over parkeringsanlegg vil bli ivaretatt.

#### **4.7 Parkering**

Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr 70m<sup>2</sup> BRA bolig eller pr boenhet.

Minimum 90 % av parkeringsplassene skal etableres i parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelsehemmede. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal anlegges for lading av el-bil.

Minimum 50 % av sykkelplassene skal etableres i parkeringsanleggene eller under tak. Minimum 5 % av sykkelparkeringen i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

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

#### **5.1 Parkeringsanlegg f\_P1**

Innenfor felt vist som f\_P1 på plankart under grunnen tillates etablert parkering, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkeringsanlegget kan etableres med flere etasjer under bakken. Parkeringsanlegg kan etableres felles for felt B1-1 og B1-2 i r20160033 Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, vedtatt 03.09.2020.

### **§6 HENSYNSSONER**

#### **6.1 Frisiktsone**

Det tillates ikke sikthindrende installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### **§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### **7.1 Tekniske planer**

Forprosjekt for vann- og avløp samlet for planområdet og r20160033 Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, vedtatt 03.09.2020 og ROS-

analyse for eksisterende hovedvannledning skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis. Deretter skal teknisk plan for planområdet være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gi.

Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur inkludert samferdselsanlegg og avfallssuganlegg tilgrensende de respektive boligfelt skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis tillatelse til tiltak i feltet. Planene skal også redegjøre for frisktsoner ved avkjørsler.

## **7.2 Krav til bygge- og anleggsfasen**

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. Planen skal redegjøre for vasking av kjøretøy som benyttes til transport av masser, samt for tildekking av last ved transport av masser og nødvendig vasking av vegnettet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tabell 4, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredstilles.

## **7.3 Geoteknikk**

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

## **7.4 Disponering av matjord**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge plan for disponering av matjord. Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet eller grøntanlegg innenfor planen. Jordmasser som skal flyttes må være fri for floghavre og potetål, noe som skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet.

## **7.5 Forurenset grunn**

All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før det kan gis tillatelse etter plan og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

Etter ferdigstilling av området skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009 Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **8.1 Stasjonært avfallssug**

Før brukstillatelse kan gis for bolig nummer 51 samlet for denne planen og r20160033 Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, vedtatt

03.09.2020, skal stasjonært avfallssug være etablert. Det tillates avfallskonteinere på terreng som en midlertidig løsning inntil bolig nummer 50 samlet for hele utbyggingsområdet. Det skal redegjøres for plassering av midlertidig løsninger ved søknad om tiltak.

## 8.2 Samferdselsanlegg

Adkomstveger, fortau og gang- og sykkelveger skal bygges ut samtidig med bebyggelse i tilgrensende felt, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før den aktuelle tilgrensende boligbebyggelsen kan tas i bruk.

Samferdselsanlegg O\_KV, o\_GS2-4, f\_KV1, f\_F1, f\_P, og f\_AVG i r20160033 Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, vedtatt 03.09.2020 skal være etablert før bebyggelse innen planområdet kan tas i bruk.

I Nedre Flatåsveg fra krysset Anton Bergs veg og nordover skal det være endret fartsgrense til 40km/t og være etablert fartsreducerende tiltak før bolig nummer 200 samlet for planområdet og r20160033 Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, vedtatt 03.09.2020 tas i bruk.

## 8.3 Uterom

Tilstrekkelig uterom til B1-1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før nye boliger kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan likevel kravet om ferdigstillelse av sesongavhengig arbeid utsettes til første påfølgende sommer.

## 8.4 Støy

<p>For Nedre Flatåsveg 383, 385, 403, 405, 407, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 484, 486, 488, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508 og 510:</p>	<p>For Buengvegen 95 og 97:</p>
<p>En oppdatert vurdering av støy- og trafikkforhold skal følge byggesøknad, senest ved søknad om bolig nummer 200 samlet innenfor planområdet og r20160033 Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, vedtatt 03.09.2020.</p> <p>Før bolig nr. 200 kan tas i bruk, skal nødvendig støyskjerming være etablert.</p> <p>Endelig utforming og dimensjonering av skjermingstiltak skal ivaretas i byggesaken, sammen med dokumentasjon på at planlagt støyskjermingstiltak gir tilstrekkelig god skjerming i tråd med bestemmelse 3.2.</p>	<p>Støyskjerming i f_AVG skal etableres senest samtidig med igangsetting av første anleggsarbeid innenfor området.</p> <p>Endelig utforming og dimensjonering av skjermingstiltak skal ivaretas i byggesaken, sammen med dokumentasjon på at planlagt støyskjermingstiltak gir tilstrekkelig god skjerming i tråd med bestemmelse 3.2.</p>

## 8.5 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan ikke godkjennes før det er

dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

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