



## Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.1.2021

Dato for godkjenning av Bystyret : 25.3.2021

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på grunnen på plankart merket Norconsult, datert 13.6.2019, senest endret 25.2.2021

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse på Stavset

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (1110) (B)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113) (BBB1, BBB2)

Energianlegg (1510) (BE)

Renovasjonsanlegg (1550) (f\_BRE)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011) (o\_SKV1, f\_SKV2, f\_SKV3)

Fortau (2012) (o\_SF1, f\_SF2, o\_SF3)

Gangveg og sykkelveg (2015) (o\_SGS1, o\_SGS2, o\_SGS3, o\_SGS4, o\_SGS5)

Gangveg (2016) (o\_SGG1, o\_SGG2)

Sykkelanlegg (2017) (o\_SS1, o\_SS2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) (SVT, o\_SVT)

Annen veggrunn – grøntareal (2019) (o\_SVG)

Kollektivanlegg (2071) (o\_SKA)

Kollektivholdeplass (2073) (o\_SKH)

Parkeringsplasser (2082) (f\_SPP)

#### Grøntstruktur

Park (3050) (o\_GP1, o\_GP2, o\_GP3)

#### Hensynssoner

Sikringsone – frisiktsone (H140)

#### Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde for parkeringskjeller, #1.

Bestemmelsesområde for tverrforbindelse, #2

Bestemmelsesområde for bruksareal i sokkel, #3

Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde, #4

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Fremmede arter

Før det kan gjøres tiltak som innebærer graving, flytting av masser og lignende, skal omfang av fremmede arter som kan utgjøre en høy økologisk risiko kartlegges. Ved funn av slike arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIGBEBYGGELSE

#### 4.1 Arealbruk

Innen BBB1 og BBB2 skal det etableres blokkbebyggelse.

Området B skal være til boligformål. Det tillates ikke bebyggelse innen området, med unntak av garasje med flatt tak med maksimum høyde 2,3 meter og maksimum BYA =25 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere formålsgrense enn 2 meter.

#### 4.2 Utforming og plassering

- 4.2.1 Bebyggelsen innen BBB1 og BBB2 skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Sykkelskur med maksimal byggehøyde 2,5 meter tillates plassert utenfor viste byggegrenser innenfor areal avsatt til boligbebyggelse, men ikke nærmere formålsgrenser enn to meter.

Det skal ikke etableres svalganger.

- 4.2.2 Byggehøyder skal ikke overstige koter vist i plankartet. Med unntak for heis og trapperom skal øverste boligetasje være inntrukket og utgjøre maksimum 75 % av etasjen under.

Mot gnr. 104, bnr. 285 skal øverste etasje være trukket inn minimum 3,5 meter fra byggegrensen, med unntak av heishus som skal være trukket inn minimum 2,3 meter.

Mot gnr. 104, bnr. 1881 og 1882 skal øverste og nest øverste etasje være inntrukket henholdsvis minimum 2,8 meter og 1,9 meter fra byggegrensen. Det skal ikke være adkomst fra leilighetene til det inntrukne området.

Nærmeste balkong i hver etasje til gnr. 104, bnr. 1881 og 1882 skal ha endevegg som ikke er transparent.

- 4.2.3 Det tillates etablert takterrasser med rekkverk langs fasadelivet. Rekkverket kan ha høyde maksimalt 1,8 meter over gesims.

Mot henholdsvis gnr. 104, bnr. 1881 og 1882, og gnr.104, bnr 285 skal rekkverket på takterrasse være trukket inn minimum 2,0 meter fra fasadelivet.

- 4.2.4 Bebyggelsen skal ha variasjon i volum og materialbruk. I bebyggelsen mot Byåsveien og o\_GP2 og o\_GP3 skal øverste etasje deles i flere separate volum. Vinduer skal utgjøre minimum 15% av fasaden i kjelleretasje / sokkeletasje.

- 4.2.5 Boligblokker med fasade mot Byåsveien skal ha minimum 2 adkomster til sokkeletasje fra o\_SGS1. Adkomstene skal være på samme plan som parkeringskjeller og skal være gjennomgående via trapp og heis til utganger mot uteoppholdsarealet i BBB2 som vender mot Nils Uhlin Hansens veg.
- 4.2.6 Materiale- og fargebruk skal ha gode og varige egenskaper og hensynta eksisterende karakter i området. Yttervegger skal ha tegl eller trepanel. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre.
- 4.2.7 Innen BBB2 skal det inntil deler av o\_SGS1 etableres buffervegetasjon (busker og trær) skille mellom fellesområder, gang- og sykkelveg og fellesområder som inngangsparti og balkonger.
- 4.2.8 Mot o\_SGS1 tillates at balkonger innen BBB1 krager ut inntil 1 meter ut over viste byggegrenser fra og med 2. etasje på sørvestvendte fasader.
- 4.2.9 Det tillates ikke etablert støttemur i eiendomsgrensen mellom Gnr. 104 og bnr. 285.

### **4.3 Boligkvalitet og leilighets sammensetting**

- 4.3.1 Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.
- 4.3.2 Bruksareal og tekniske anlegg i parkeringskjeller / sokkeletasje skal ikke medregnes ved beregning av uteromskrav.

Der uteoppholdsareal etableres over parkeringsdekke skal det være gjennomsnittlig 0,5 meter jordoverdekning over drenerende masser.

Minimum 800 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet skal opparbeides med et variert leke- og oppholdstilbud. Gnr. 104, bruksnummer fra og med 1877 til og med 1892 skal ha tilgang til bruk av dette arealet.

- 4.3.3 Området skal ha en variert boligsammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene kan være mindre enn 45 m<sup>2</sup> BRA.
- 4.4 Grad av utnyttning
- 4.4.1 Innenfor området bebyggelse og anlegg skal det etableres minimum 45 og maksimum 64 boenheter.
- 4.4.2 Maksimal grad av utnyttning over sokkeletasje (kjeller og bebyggelse delvis under terreng) skal ikke overstige BRA= 5.650 m<sup>2</sup>.

I tillegg kommer bebyggelse delvis under terreng (sokkeletasje) med fasade mot Byåsveien (bestemmelsesområde #3) hvor maksimal grad av utnyttning ikke skal overstige 750 m<sup>2</sup>.

Areal under bakken skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

- 4.4.3 Ved trinnvis utbygging skal det sammen med søknad om tiltak følge oversikt over forventet videre utnyttelse av planområdet.

## 4.5 Adkomst og parkering

4.5.1 Området skal ha adkomst fra Nils Uhlin Hansens veg.

4.5.2 Det skal etableres minimum 1,0 og maksimum 1,2 parkeringsplass for bil og minimum 2,3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet eventuelt pr. 70 m<sup>2</sup> BRA boligbebyggelse.

Parkeringsplass for bil skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det tillates etablert maksimum to parkeringsplasser for bil på terreng og en av disse skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne. Det skal etableres ladestasjon for elbiler.

## 4.6 Støy

Det tillates boliger med fasade i gul støysone ( $L_{den} 55dB - L_{den} 65dB$ ) dersom boenhetene har en stille side og boenhetene har tilgang til egnet uteplass med støynivå lavere enn 55dB.

Boliger som har lydnivå på fasade som overstiger  $L_{den} 60 dB$  skal i tillegg ha minst ett soverom mot stille side.

Det tillates boliger med fasade i rød støysone ( $L_{den} 65$  til  $70 dB$ ) dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal følge dokumentasjon på at kravene til støy er oppfylt. Det skal etableres støyskjerm som vist i plankartet, med maksimum høyde 2,3 meter over terreng. Støyskjerm skal i detaljering, materialbruk og farge utformes slik at det bidrar til et godt helhetlig preg for området, med innslag av transparente flater.

Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under  $L_{den} 55 dB$ .

## 4.7 Energianlegg

Nettstasjon tillates oppført innenfor området BE.

## §5 BEBYGGELSE OG ANLEGG - RENOVASJONSANLEGG

### 5.1 Avfallshåndtering

Innen felt f\_BRE tillates etablert mobilt avfallssuganlegg og/eller bunntømte nedgravde containere.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

### 6.1 Samferdselsanlegg

### 6.1.1 Kjøreveg

Kjøreveg merket o\_SKV1 skal være offentlig. Kjøreveg merket f\_SKV2 er felles for gnr. 104, bnr. fra og med 1877 til og med 1892.

Kjøreveg merket f\_SKV3 er felles for beboerne innen planområdet samt gnr. 104, bnr. 2107 og gnr. 104, bnr. 1252.

### 6.1.2 Fortau

Fortau merket o\_SF1 og o\_SF3 skal være offentlig. Fortau merket f\_SF2 er felles for beboerne innen planområdet samt gnr. 104, bnr. 2107 og gnr. 104, bnr. 1252.

### 6.1.3 Kollektivholdeplass og kollektivanlegg

Kollektivholdeplasser og kollektivanlegg skal være offentlig. Innenfor kollektivholdeplassene tillates etablert plattform for buss og ventearealer med leskur, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.

### 6.1.4 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser merket f\_SPP er felles for beboerne innen planområdet.

### 6.1.5 Annet samferdselsareal

Gangveg, gang- og sykkelveg og sykkelveg, og annen veggrunn innen planområdet skal være offentlige.

### 6.1.6 Offentlig gang- og sykkelveg vist som o\_SGS1 på plankartet skal opparbeides som gang- og sykkelveg.

Mellom ny bebyggelse i planområdet og gnr. 104, bnr. 2230 skal gang- og sykkelvegen ha belysning plassert på arealet avsatt til gang- og sykkelveg eller park.

Ved etablering av parkeringskjeller under offentlig gang- og sykkelveg skal dekke dimensjoneres og konstrueres for å tåle ferdsel av driftsutstyr og utrykningskjøretøy på o\_SGS1.

Innen SVT tillates etablert støttemur med maksimal høyde 0,2 meter over tilgrensende fortau.

Innen o\_SGG1 og o\_SGG2 skal det etableres trapp med håndløper.

## § 7 **GRØNTSTRUKTUR.**

### 7.1 **Park**

Parkområdene o\_GP1, o\_GP2 og o\_GP3 skal være offentlige og skal opparbeides etter planer teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Innen områdene skal det etableres minimum fire hvileplasser med benk tilknyttet o\_SGS1.

Innen områdene tillates etablert anlegg i grunnen for nødvendig fordrøyning av overflatevann fra boligområdet. Etablering skal ikke være til hinder for etablering av trær og annen vegetasjon.

## § 8 HENSYNSSONER

### 8.1 Sikringszone – frisikt (H140)

Innenfor vist frisiktzone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

## § 9 BESTEMMELSESONRÅDER

### 9.1 Bestemmelsesområde for parkeringskjeller, #1.

Det tillates etablert parkeringskjeller med nedkjøringsrampe innenfor området. Garasjeanlegget skal være felles for bebyggelsen innen planområdet. Areal under terreng skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, heisanlegg, avfallsrom, ski- og sykkelrom og andre felles rom.

### 9.2 Bestemmelsesområde for tverrforbindelse, #2

Innen BBB2 skal det på terrengnivå i bebyggelsen innenfor bestemmelsesområde #2 etableres en åpen tverrforbindelse mellom o\_SGS1 og uteoppholdsarealet i BBB2, med minimum bredde 3.0 meter.

### 9.3 Bestemmelsesområde for bruksareal i sokkel, #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates etablert inntil 750 m<sup>2</sup> BRA etablert delvis under terreng (sokkeletasje). Arealet skal benyttes til boder, møterom, hobbyrom, tekniske rom/heisanlegg, sykkelverksted og tilsvarende.

### 9.4 Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde, #4

Areal merket med bestemmelsesområde #4 skal i anleggsperioden ved etablering av fortau langs Nils Uhlin Hansens veg benyttes til anlegg- og riggområde. Det tillates mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende.

Det etableres midlertidig parkering for beboere i gårds- og bruksnummer 104/285 tilsvarende dagens parkeringsdekning i anleggsperioden.

Det skal etableres trygg gangadkomst til boenheter i gårds- og bruksnummer 104/285 i anleggsperioden.

Innen tre måneder etter at fortauet er tatt i bruk skal arealet ryddes, istandsettes, revegeteres og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

## § 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 10.1 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 trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, behov for sprenging av byggegrop m.m., driftstider, renhold og støvdemping, 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 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 og tabell 4 i T-1442/2016, legges til

grunn.

## **10.2 Samferdsel. renovasjon, vann, avløp, energianlegg og belysning**

Tekniske planer for o\_SF1, o\_SGS1, o\_SGG1 og o\_SGG2, vann, avløp, renovasjon, nettstasjon, energianlegg og belysning med tilknytning til området "bebyggelse og anlegg", skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis innenfor BBB1 og BBB2.

Tekniske planer for offentlig veg, gang- og sykkelveg, fortau, sykkelveg med fortau, kollektivholdeplass, kollektivianlegg, vann, avløp og belysning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak i disse offentlig kjøreveg/samferdselsarealer.

## **10.3 Geotekniske forhold**

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

## **10.4 Skolekapasitet**

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

## **10.5 Utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak innenfor området for boligbebyggelse, skal det følge overordnet og kotesatt utomhusplan for det aktuelle byggeområdet.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak innenfor området for planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle byggeområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, sitteplasser, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, adkomster, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser og oppholdsareal.

## **§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **11.1 Offentlig grøntstrukturaler**

Offentlig grøntstruktur o\_GP1, o\_GP2 og o\_GP3 skal være opparbeidet i henhold til godkjente planer før boliger kan tas i bruk.

### **11.2 Uterom**

Leke- og oppholdsareal, inkludert felles kvartalslekeplass på minimum 800 m<sup>2</sup>, skal være ferdigstilt før boliger kan tas i bruk.

### **11.3 Etablering av tekniske anlegg**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før ny bebyggelse innenfor BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

### **11.4 Parkering**

Parkering i garasjeanlegg for det aktuelle byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

### **11.5 Samferdselsarealer**

Gang- og sykkelveg o\_SGS1 med belysning og benker, samt o\_SGG1 og o\_SGG2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innen BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

Fortau o\_SF1 og del av o-SKV1 som blir berørt av anleggsarbeidene skal opparbeides før ny bebyggelse innen BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

#### **11.6 Støytiltak**

Nødvendige støytiltak skal være etablert før bebyggelse innen BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

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