



## Ola Setroms veg 22 og 24, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.05.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 02.09.2021

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, datert 3.7.2020, senest endret 3.5.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse, med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig (1110)
- Uteoppholdsareal (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)

Hensynssoner

- Frisikt (140)

Bestemmelsesområder

- #1 Parkeringskjeller
- #2 Svalgang
- #3 Midlertidig anleggsområde

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 B1

##### 3.1.1 Utnyttelse og plassering

Maksimal utnyttelse for bebyggelsen skal ikke overskride 1375 m<sup>2</sup> BRA. Areal helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i BRA. Det skal minimum bygges 6 boenheter, og maksimalt 9 boenheter.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt i plankartet. Balkonger og terrasser tillates inntil 1 meter utover byggegrense mot øst, og 2 meter utover byggegrense mot sør.

Støttemurer tillates etter plassering angitt i plankart. Støttemurer med høyde på inntil 1,0 meter tillates utenfor byggegrense. Støttemur langs tomtegrense mot eiendom 104/875 og 104/1824 tillates med høyde inntil 1,0 meter. Støttemur som del av universelt utformet adkomst fra Ola

Setroms veg til nivået over parkeringskjeller tillates inntil 5,0 meter utover byggegrense med høyde inntil 2,5 meter. Trapp som del av adkomst fra Ola Setroms veg til nivået over parkeringskjeller tillates etablert utenfor byggegrense.

### **3.1.2 Høyder**

Bebyggelses gesims- og mønehøyde skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt på plankartet.

### **3.1.3 Utforming av bebyggelsen**

Fasader skal ha tre som hovedmateriale og deles opp med inntrukne partier. Bebyggelsen skal ha saltaksform med lik vinkel på begge sider av møne og med møneretning som regulert i plankart. Alle boenheter skal ha balkong eller terrasse.

### **3.1.4 Støy**

Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.

Det skal etableres støyskjermingstiltak i form av rekkverk som sikrer at støynivå på balkonger og terrasser blir < 55 dB.

### **3.1.5 Parkering**

Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet eller pr 70 m<sup>2</sup> BRA. Alle parkeringsplassene for bil skal være i kjeller og ha lademulighet.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet i kjeller. Minimum 3 av parkeringsplassene for sykkel i kjeller skal være tilpasset lastesykler.

### **3.1.6 Uterom**

Samlet uterom skal minimum være 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. Areal til parkering under bakken skal ikke inngå i beregningsarealet for uterom.

BUT skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Uterommet skal inkludere soner for opphold, lek og beplantning.

Det skal etableres minimum 15m<sup>2</sup> privat uterom på balkong eller terrasse tilknyttet hver enkelt boenhet.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg o\_SKV**

Vegen skal være offentlig kjøreveg.

## **§ 5 HENSYNSSONER**

### **5.1 Frisikt**

Innen hensynssonen tillates ikke vegetasjon eller annet som kan hindre sikt over 50 cm over bakkeplan.

## **§ 6 BESTEMMELSESONMRÅDE**

### **6.1 #1 Parkeringskjeller**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres kjeller med parkering, boder, rom for vedlikehold av sykkel og trapperom.

### **6.2 #2 Svalgang**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det bygges svalganger opp til kote 178,8. Det tillates at svalgangene bygges inn med vegg og inneholder boder.

### **6.3 #3 Midlertidig anleggsområde**

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det inngrep i anleggsfasen.

## **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **7.1 Tekniske planer**

Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert VA-løsning inkludert overvann og tilstrekkelig kapasitet for brannvann. Det skal gjøres vurdering av mulige løsninger for naturlig fordrøyning innenfor planområdet.

### **7.2 Utomhusplan**

Med søknad om tillatelse til 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, støttemurer, utforming av avkjørsel, stigningsforhold, sykkelparkering, lekeplass, oppholdsareal, og hvordan universell utforming er ivaretatt. Utomhusplanen skal vise beplantning som demper inntrykket av kjeller sett fra øst og nord, støttemurer og terrengsprang mot gnr/bnr 104/1824 og 104/875.

### **7.3 Plan for bygge- og anleggsfasen og sikring i anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes. Tilstand på veg skal dokumenteres/kartlegges før anleggsstart. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

Det skal utarbeides sprengningsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

### **7.4 Geoteknikk**

Bebyggelse innenfor 50 meters avstand fra sprengning må tilstandsregistreres før utbygging kan igangsettes.

## **§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **8.1 Ferdigstillelse av utearealer**

Planområdet skal beplantes og felles uterom skal være opparbeidet i tråd med utomhusplan før bebyggelsen kan tas i bruk. Beplantning kan avvete til neste vekstsesong dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret.

## **8.2 Bergskjæring**

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal åpen skjæring mot berg være sikret.

## **8.3 Skolekapasitet**

Søknad om tillatelse til tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

## **8.4 Tilbakeføring av nabotomt**

Areal innenfor bestemmelsesområde #3 Midlertidig anleggsområde skal tilbakeføres til opprinnelig stand før bebyggelsen kan tas i bruk.

## **8.5 Teknisk infrastruktur**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjonsløsning og vann og avløpsanlegg, skal være etablert i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

## **8.6 Opparbeidelse av gang- og sykkelveg mellom Ola Setroms veg 1 og Odd Husbys veg**

Gang- og sykkelveg mellom Ola Setroms veg og Odd Husbys veg må være opparbeidet i tråd med reguleringsplan 1192m Haukvang II m.fl., og i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen, før ny bebyggelse kan tas i bruk.

## **8.7 Opparbeidelse av tursti mellom Ola Setroms veg og Odd Husebys veg**

Tursti mellom Ola Setroms veg og Odd Husebys veg må være opparbeidet i tråd med reguleringsplan r20090012, og i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen, før ny bebyggelse kan tas i bruk.

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