



Selsbakkvegen 37, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.08.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 18.11.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket Arc Arkitekter AS, datert 12.12.2019, sist endret 13.08.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planforslaget er å legge til rette for ny bebyggelse i en del av Hallset lokale sentrum. Det planlegges for en blanding av boliger, utadrettede lokaler for handel og tjenesteyting, samt torg og uterom som møteplass for befolkningen. Det sikres også arealer til samferdselsformål.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, nr. 1

- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL §12-5, nr. 2

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Parkeringsplasser (2082)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)
- Teknisk infrastruktur (2101)

Grønnstruktur PBL §12-5, nr. 3

- Grønnstruktur (3001)

Bestemmelsesområde

- #1-2 Trapper

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Støy og luftkvalitet

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442-2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

Det tillates boenheter med fasade mot gul støysone ($55 \text{ dB}_{Lden} - <65 \text{ dB}_{Lden}$) dersom boenheten har en stille side ($<55 \text{ dB}_{Lden}$). Minst ett soverom skal vende mot stille side. Støy på uterom for boligene skal ikke overstige 55 dB.

Luftkvalitetsgrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 skal legges til grunn.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Arealbruk

Innenfor BKB tillates det etablert forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.

Bruksareal for forretning kan ikke overstige 3000 m² BRA.

Innenfor felt BKB tillates etablert en større forretningsenhet for dagligvare, med samlet størrelse på inntil 2000 m² BRA. Øvrige enheter for forretning tillates opptil maks størrelse på 400 m² BRA per enhet.

Forretning tillates kun i 1. etasje.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

§ 4.2 Grad av utnyttning

Utnyttelse for BKB skal ikke overstige 14400 m² BRA samlet.

Areal helt eller delvis under bakken skal ikke inkluderes i BRA.

Det skal etableres minimum 97 boliger.

§ 4.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og formålsgrenser.

Balkonger tillates utkraget inntil 2,3 meter utenfor byggegrense og over formålsgrense, men ikke over formålsgrense mot offentlige formål. Det skal være minimum 4,5 meter fri høyde fra underkant balkong til terreng på bakkeplan.

§ 4.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige kotehøyder angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner, heis- og takoppbygg for trapp til tak, tillates å overskride angitt kotehøyde med inntil 1,5 meter på maksimum 15 % av underliggende takflate.

Det tillates etablert takterrasser og- eller takhager på alle tak i planområdet.

Kantsikring skal oppføres innenfor maks kotehøyde.

§ 4.5 Bebyggelsens utforming

Bebyggelse skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang, relieffvirkning og bruk av farger og materialer. Fasadeutforming av 1. etasje skal vise en tilhørighet til bebyggelse i etasjen over med tanke på utforming, material- og fargebruk. Det skal varieres i fasadeutforming og materialbruk der det oppstår sprang i byggehøyde ved gesims. Alle bygg skal hovedsakelig utformes med tegl som fasademateriale med varierende farge og/eller forband.

I feltets vestre del som grenser mot o_SGS og i feltets søndre del som grenser til f_SPP2 skal fasade i 1.etasje trekkes tilbake min. 2,5 meter fra formålsgrense og være åpent for passasje for fotgjengere.

Balkonger i BKB mot naboer i sør skal utføres med tett rekkverk.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig gate.

Det tillates ikke svalgang på sørvendt fasade som vender inn mot gårdsrom/felles uterom på tak.

Tekniske installasjoner skal plasseres og utformes som en integrert del av bebyggelsen. Synlige deler av tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av fasaden.

§ 4.5.1 Plassering av inngang

Driftsenheter med fasade mot Selsbakkvegen eller Selsbakkliå skal ha hovedinngang fra, og være henvendt mot, gater og byrom.

Boliger skal ha adkomst fra 1.etasje mot gate, fra felles parkeringsanlegg (f_SPH) og fra felles uteoppholdsareal på tak. Heis skal ha plass til frakt av sykkel.

§ 4.5.2 Fasadens utforming og åpenhet

I 1. etasje mot Selsbakkvegen og Selsbakkliå skal det etableres publikumsrettet virksomhet. Romhøyde skal være minimum 3 m netto og arealene skal ha direkte inngang fra gaten.

Fasader mot offentlig gate og torg skal i 1. etasje utformes med minst 60 % vindusflater/dører. Vindusflater og dører skal ikke forblendes eller dekkes til.

Det tillates ikke parkeringsareal for bil eller bodareal i første etasje ut mot gater/fortau, byrom eller andre gangtraseer.

§ 4.6 Boligsammensetning

Det tillates inntil 21 leiligheter under 35 m², hvorav inntil 5 kan være under 30 m².

Minimum 40% av boenhetene skal være større enn 50m² BRA

Minimum 15% av boenhetene skal være større enn 70m² BRA

Alle boenhetene skal ha privat uteplass.

§ 4.7 Boligkvalitet

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

§ 4.8 Uteoppholdsareal

Det skal etableres min. 50m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA bolig, hvorav minimum halvparten av dette skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Felles uterom tillates etablert på tak.

Bodareal til bolig under terreng skal ikke medtas ved beregning av krav til uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal beplantes, møbleres og ha trygghetsskapende belysning. Det skal opparbeides en felles lekeplass sentralt i uteoppholdsarealet på dekke over 1.etasje på min.

200m². Lekeplass skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet og samhandling. Ved lekeplass skal det etableres sitteplasser. Lekeplassen skal gi tilbud både til småbarn og større barn.

Felles uteoppholdsareal skal være tilgjengelig fra to utvendige trapper fra gatenivå på byggets vestre og østre side.

Der uteoppholdsarealet beplantes med trær eller større busker, skal det være tilstrekkelig jorddybde (80 cm for trær, 50 cm for busker).

Tilgang til felles uteoppholdsareal skal være universell utformet fra gatenivå.

§ 4.9 Parkering

Parkering for bil

§ 4.9.1

Det skal etableres minimum 0,4 og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 70 m² BRA boligformål.

Det skal etableres maks. 1,25 plasser pr. 100m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

Parkering for boliger og forretning/kontor/tjenesteyting skal etableres i felles parkeringskjeller i f_SPH.

§ 4.9.2

Minimum 5 % av parkeringsplassene, og ikke mindre enn 7 plasser, skal avsettes til mennesker med nedsatt bevegelseevne. Parkeringsplassene skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller og/eller i tilknytning til torg.

§ 4.9.3

Det tillates etablert inntil 18 parkeringsplasser på terreng som kantparkering samlet i f_SPP1 og f_SPP2, samt to parkeringsplasser langs Selsbakkvegen i o_SSP1.

§ 4.9.4

Alle parkeringsplasser for bil i felles parkeringskjeller til boliger i planområdet skal tilrettelegges for lademuligheter for el-bil.

Parkering for sykkel

§ 4.9.5

Det skal etableres min. 4 parkeringsplasser for sykkel per. 70m² BRA boligformål

Det skal etableres min. 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

§ 4.9.6

Minimum 30 plasser skal være tilpasset lastesykkel og sykkelvogn.

§ 4.9.7

Det skal etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel for boliger.

§ 4.9.8

Sykkelparkering for forretning, kontor/tjenesteyting skal etableres i tilknytning til innganger

hvorav min. 25 % av plassene skal være under tak. Parkeringsplasser for bolig skal være i låsbar sykkelbod i underetasje.

§ 4.10 Adkomst

BKB skal ha adkomst fra Selsbakkvegen og Selsbakkliia, som vist med pil i plankartet.

Nedkjøring til p-kjeller skal ha port og integreres i bebyggelsens sørøstre del med adkomst fra f_SKV1.

§ 4.11 Renovasjon

Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug og nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra boligens inngangsdør. Dockingpunkt skal plasseres innenfor BRE. Det skal være nedgravde containere for de typer avfall som ikke kan håndteres i avfallssug i BRE og felles løsning for farlig avfall.

Offentlig returpunkt for glass og metall skal samlokaliseres med nedgravde containere for privat husholdningsavfall i BRE, disse plasseres lengst nord i BRE.

Renovasjonsløsning for næringsavfall skal etableres innomhus.

§ 4.12 Varelevering

Varelevering til BKB skal ha adkomst fra f_SKV1.

For mindre kjøretøy under 12m lengde tillates varelevering fra o_SSP1.

Varemottak for innendørs varelevering skal etableres med minimum takhøyde på 4,5 meter og skal kunne stenges med port.

Den ubebygde delen av planområdet skal ikke brukes til lagring.

§ 4.13 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 4.14 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres integrert i bebyggelsen eller i f_BE.

Nettstasjon skal ha tilgang fra veiareal godkjent for stor lastebil.

Plassering skal godkjennes av netteier.

§ 4.15 Riving

All eksisterende bebyggelse i planområdet forutsettes revet.

§ 4.16 Fordrøyningsanlegg

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Overvann skal håndteres i åpne løsninger. Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig samferdselsareal

Fellesbestemmelse

o_ST1, o_ST2, o_ST3 og o_ST4 skal sammen med o_SGS og tilgrensende areal frem til fasade i BKB utformes, opparbeides og fremstå som ett helhetlig torg mot Selsbakkliia og Selsbakkvegen. Torgene skal opparbeides som attraktive oppholdsareal med tydelig grønt preg, høy bymessig kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Arealene skal tilrettelegges med universell utforming for aktivitet og opphold for alle brukergrupper. De skal utformes slik at de er attraktive både på dag og kveldstid for ulik bruk, aktivitet, opphold, og lek. De skal utformes med tanke på god drift og vedlikehold.

Dekket skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong og tre. Materialbruken skal dele torget inn i ferdssoner og møbleringssoner. Kontrast i materialenes farge og overflate skal benyttes for å etablere naturlige ledelinjer. Torget skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering. Der det ikke er mulig å etablere universelt utformet fall på terreng skal nivåforskjellen tas opp med møblering, trapper, benker, plantekasser o.l. som tilfører kvaliteter til uterommene. Dersom det oppstår kanter med en høyde som er egnet for å etablere sitteplasser, skal det legges til rette for at kanten er kan brukes som sitteplass både med tanke på materialbruk og bruk av tilgrensende uterom.

Det tillates etablert sykkelparkering innenfor disse områdene med unntak av o_ST3.

§ 5.1.1 Torg, o_ST1-4

o_ST1 og o_ST2 skal opparbeides som tydelige møteplasser med møblering, sitteplasser og beplantning egnet for lengre opphold.

Arealene i o_ST4 skal tilrettelegges for sykkelparkering. Det skal plantes trekker i o_ST3 og o_ST4.

§ 5.1.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS1

o_SGS1 skal etableres som en videreføring av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg i Selsbakkliia, og koble seg på fortau og overganger i Selsbakkliia og Selsbakkvegen. Gang- og sykkelvegen skal etableres med markering i dekke i form av farge og/eller materialbruk som skiller seg fra tilgrensende formål. Opparbeidingen skal utføres slik at det blir både et taktilt og visuelt skille.

§ 5.2 Felles samferdselsareal

F_SKV1 og 2 skal være felles for planområdet og eiendommene gnr/bnr 100/202, 100/204, og 100/480.

§ 5.2.1 Kjøreveg

f_SKV2 skal opparbeides med enveiskjørt kjørefelt med minimum 3,5 meter bredde.

§ 5.2.2 Fortau

Fortau f_SF1 skal kobles på gangforbindelse på naboeiendom Martin Stokkens Veg 2, (Gnr/Bnr 100/393), og være universelt tilgjengelig.

§ 5.2.3 Parkeringsplasser (o_SPP1, f_SPP1 og f_SPP2)

I feltene f_SPP1 og f_SPP2 tillates kantparkering.

I f_SPP1 tillates inntil 7 parkeringsplasser, hvorav minimum en skal være HC parkering.

I f_SPP1 skal det plantes trerekke.

I f_SPP2 tillates inntil 9 parkeringsplasser, hvorav en skal være HC parkering. Det tillates i tillegg sykkelparkering, benker/sitteplasser og nedkast til avfallssug.

§ 5.2.4 Parkeringshus/-anlegg, f_SPH

Parkeringsanlegget skal være felles for boliger, forretning og tjenesteyting i BKB.

§6 GRØNTSTRUKTUR

§6.2 Grøntområde (f_G1-2)

Feltene skal tilsåes med gress og beplantes med trær og skal kunne brukes til snøopplag. I felt f_G1 skal det beplantes med tilstrekkelig vegetasjon til å begrense innsyn til tilgrensende naboer i Martin Stokkens veg.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

Bestemmelsesområde #1

Innenfor #1 i plankartet regulering på grunnen skal det etableres trappeanlegg mellom o_ST1 og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelsen skal ha belysning. I tilknytning til trappen, skal det opparbeides et amfi. Trappen tillates ikke stengt med port. Samlet bredde på trapp og amfi skal være minimum 7,5 m.

Bestemmelsesområde #2

Innenfor #2 i plankartet regulering på grunnen skal det etableres trappeanlegg mellom Selsbakkvegen og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelsen ha belysning. Trappen tillates ikke stengt med port. Trappen skal ha en bredde på minimum 2,5 m.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Detaljering landskapsplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en detaljert og kotesatt landskapsplan for uterom på bakkeplan og uterom på tak.

Landskapsplanene skal vise sammenheng med, og avgrensning mot, tiliggende felt for bebyggelse og tiliggende samferdselsstruktur.

§8.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal plan for bygge- og anleggsfasen foreligge. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, fremkommelighet for kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

§ 8.3 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.4 Geoteknisk prosjektering

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.

§ 8.5 Vann- og avløp

Teknisk godkjent plan for vann- og avløp inkl. brannvannsdekning skal foreligge før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

§ 8.6 Overvannshåndtering

Ved relevant søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Løsninger for naturbasert overvannshåndtering skal inkluderes som en del ut utforming av torv.

§ 8.7 Samferdselsanlegg og renovasjon

Tekniske godkjente planer for offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak.

Teknisk godkjent plan for renovasjon og avkjørsler, inkludert p-kjeller, skal foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 8.8 Offentlig formål

Formål i plankartet som er benevnt med o_ skal være offentlig formål.

§ 8.9 Offentlig torg

Planer for offentlig torg skal utarbeides i samarbeid med og teknisk godkjennes av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 8.10 Nettstasjon

Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av netteier før tillatelse til tiltak for ny bebyggelse kan gis.

§ 8.11 Sikker skoleveg

Sikker skoleveg skal dokumenteres før nye boliger kan tas i bruk.

§ 9 REKKEFØLGKRAV

§ 9.1 Skole- og barnehagekapasitet

Tillatelse til tiltak for utbygging av nye boliger kan ikke gis før det er dokumentert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 9.2 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal for boliger og trappeforbindelser til gateplan skal være ferdig opparbeidet før boliger i BKB kan tas i bruk.

§ 9.3 Samferdsel

Alle offentlige og felles samferdselsareal og torg i planen skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor BKB kan tas i bruk.

§ 9.4 Grøntstruktur

Grønnstruktur f_G1 og f_G2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor BKB tas i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av utearealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§ 9.5 Renovasjon

Løsninger for renovasjon skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor BKB kan tas i bruk.

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