



Angelltrøa Hovedgård, del av gnr/bnr 50/1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.01.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 03.03.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 23.06.2020, senest endret 17.01.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B1 – B3)
- Uteoppholdsareal (f_U)
- Renovasjonsanlegg (f_R)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_KV, f_KV1 og f_KV2)
- Fortau (o_F)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT1 og f_AVT2)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG og f_AVG)
- Parkering (f_P1 og P2)

GRØNNSTRUKTUR

- Blå/grønnstruktur (f_BG1 og f_BG2)

HENSYNSSONER

- Sikringssone, frisikt H140

BESTEMMELSEOMRÅDER

- #1 Parkeringskjeller

BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Fellesbestemmelser

3.1.1. Parkering

Det skal være 1,0 bilplasser og 3 sykkelplasser pr. boenhet eller for hver 70 m² BRA bolig. Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelesevne. Minimum 50% av sykkelplassene skal være i kjeller. Minimum 5% av sykkelplassene skal være for transportsykler.

3.1.2. Atkomst

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

Atkomst til parkeringskjeller skal være fra kjøreveg f_KV1 på plankartet.

3.1.3. Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA bolig eller boenhet.

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Uterom skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

3.1.4. Terrengebearbeiding

Støttemurer med rekkverk tillates etablert innenfor og utenfor byggegrenser. Støttemurer utenfor byggegrenser skal ha maksimal utstrekning som angitt på plankartet. Ved byggesøknader kan plassering av støttemurer justeres med inntil 1 meter i utomhusplan, men støttemurer kan ikke gis større utstrekning enn angitt på plankartet.

3.1.5. Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (L_{den} 55 - 65 dB) skal ha en stille side (< L_{den} 55 dB).
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under L_{den} 55dB.
- Alle leiligheter innenfor B1 skal ha minimum ett soverom med luftevindu mot stille side.
- Alle leiligheter innenfor B2 og B3 skal ha oppholdsrom med luftevindu mot stille side.
- Balkonger som uten tiltak er støyutsatt med > 55 L_{den}, må ha tette balkongrekkverk med minimum høyde 1,2 meter. Overliggende balkong/ tak må ha heldekkende lydabsorberende underside.

3.2. Boligbebyggelse (B1 – B3)

3.2.1. Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor felt B1, B2 og B3 skal ikke overstige 3.300 m² BRA.

Bruksareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes.

Det skal være minimum 16 og maksimum 44 boliger innenfor planområdet.

3.2.2. Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

I felt B1 tillates balkonger trukket inntil 1,8 m utover byggegrense i vest.

I felt B2 tillates balkonger trukket inntil 1,8 m utover byggegrense i sør.

I felt B3 tillates balkonger trukket inntil 1,8 m utover byggegrense i sør.

Balkonger må være plassert innenfor felt for boligformål og skal løses delvis i bygningskroppen.

3.2.3. Byggehøyde

I felt B1 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige kotehøyde +120,5 og takvinkel skal være minimum 24 grader.

I felt B2 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige kotehøyde +122,5 og takvinkel skal være minimum 24 grader.

I felt B3 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige kotehøyde +121,5 og takvinkel skal være minimum 24 grader.

Trapperom og heisrom tillates å gå over gesimshøyde, men ikke over maksimale mønehøyder.

3.2.4. Utforming

Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, detaljering og materialbruk, som hensyntar bebyggelsen på Angelltrøa gård. Alle fasader skal ha ensartet materialbruk, med stående trepanel eller tegl som hovedmateriale.

Bygningene fargesettes med tradisjonelle jordfarger. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen ved søknad om tiltak, og byantikvaren skal høres i byggesaken.

Det tillates ikke svalganger mot Angelltrøvegen. Det skal være maksimalt tre leiligheter å passere på svalgang fra trapp og til inngang bolig.

3.3. Uteoppholdsareal (f_U)

Uteoppholdsareal, felt f_U, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides iht. utomhusplan.

3.4. Renovasjonsanlegg (f_R)

Renovasjonsanlegg, felt f_R skal være felles for boligene i felt B1, B2, B3. Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Renovasjonsanlegget skal ha nedgravde renovasjonsløsninger med tre fraksjoner.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Fellesbestemmelser

Utbygging av offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

4.2. Kjøreveg (o_KV, f_KV1 og f_KV2)

Kjøreveg, felt o_KV, skal være offentlig

Kjøreveg, felt f_KV1, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.

Kjøreveg, felt f_KV2, skal være felles for gnr/bnr 50/1 og boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.

Det skal opparbeides oppstillingsplass for renovasjonsbil innen felt f_KV2.

Eksisterende låve på Angelltrøvegen 11 skal sikres atkomst via felt f_KV2.

4.3. Fortau (o_F)

Fortau, felt o_F, skal være offentlig.

4.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT1 og f_AVT2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt f_AVT1, skal være felles for gnr/bnr. 50/1 og boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet. Eksisterende låve på Angelltrøvegen 11 skal sikres atkomst via felt f_AVT.

Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt f_AVT2, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.

4.5. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)

Annen veggrunn – grøntareal, felt o_AVG, skal være offentlig og skal opparbeides som angitt på plankartet.

Annen veggrunn – grøntareal, felt f_AVG, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.

4.6. Parkering (f_P1 og P2)

Felt f_P1 skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og opparbeides som angitt på plankartet.

Felt P2 skal være parkering for gnr/bnr 50/1. Det kan opparbeides inntil seks bilplasser innenfor felt P2.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1. Blå/grønnstruktur (f_BG)

Felt f_BG1 er felles for boligene i felt B1 og felt f_BG2 er felles for eksisterende gårdsbygg på eiendommen gnr/bnr 50/1.

Det skal plantes trær innenfor formålene.

§ 6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONE (pbl § 12-6)

6.1. Sikringssone, Frisikt (H140)

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDER

7.1. Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller

Kjeller/sokkel med bil- og sykkelparkering, boder, tekniske rom mv. tillates etablert innen bestemmelsesområde # 1 som angitt på plankartet.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1. Skolekapasitet

Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.2. Oppgradering av nettstasjon

Med søknad om tiltak skal det følge utredning av effektbehov for bebyggelsen.

Utredningen skal inneholde avklaring med netteier om effektbehovet utløser behov for oppgradering av nærliggende, eksisterende nettstasjon.

8.3. Støy

Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

8.4. Geoteknikk

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge geoteknisk notat.

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

8.5. Miljøteknikk

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.6. Uteoppholdsareal

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen.

8.7. Vann og avløp

Vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om tiltak. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

8.8. Avfallsløsning

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

8.9. Offentlige samferdselsanlegg

Teknisk godkjent plan for utbygging av offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen.

8.10. Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert

før bygge- og anleggsarbeider 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, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstillers.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1. Støy

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

9.2. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

9.3. Renovasjon

Renovasjonsanlegg iht. teknisk godkjent plan skal være etablert før ferdigattest for boliger kan gis.

9.4. Fortau

Offentlig fortau, felt o_F, skal være utbedret og ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og etter plan godkjent av kommunen før det kan gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

9.6 Grønt

Områdets grønne karakter mot Angelltrøvegen skal opprettholdes ved at det etableres beplantning mot offentlig veg for hvert byggefelt samt innenfor felt f_U.