



Breidablikveien 66 og 68, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.07.2022

Dato for godkjenning av Bystyret: 22.09.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Agraff Arkitektur AS, datert 16.03.2021, senest endret 25.07.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (f_SKV)
 - Fortau (o_SF, f_SF)
 - Sykkelfelt (o_SS)
 - Kollektivanlegg (o_SKA)
 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)
- Grøntstruktur
 - Friområde (o_GF)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse B1 og B2

§ 3.1.1 Arealbruk

Område B1 og B2 skal benyttes til bebyggelse for bolig, med tilhørende renovasjonsløsning og parkeringskjeller. Nettstasjon tillates på bakkeplan, integrert i bebyggelsen.

Minimum 50 m² av bebyggelsen skal etableres som innendørs fellesareal med tilknytning til Breidablikveien/Byåsveien.

§ 3.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Det skal etableres en siktlinje og åpen passasje fra krysset Breidablikveien/Byåsveien til uteoppholdsarealet mot sør.

Innenfor felt B2 kan det oppføres ett boligbygg.

Balkonger og karnapper tillates utkraget over byggegrense med maksimalt 2 meter, og skal da ha minimum 3 meter fri høyde fra underliggende terreng/gate mot Byåsvegen og minimum 2,5 meter fri høyde mot Breidablikkveien.

Parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere offentlig fortau enn 1 meter. Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningskropp skal opparbeides som uterom. Der det skal beplantes skal det være minimum jordoverdekning på 0,4 m.

Støttemurer, som del av forming av uteanlegg, tillates etablert utenfor byggegrenser. Støyskjermer mot krysset Breidablikkveien/Byåsveien, med høyde på opp til 1,5 meter, som integreres med bebyggelsen, og lette trappekonstruksjoner tillates utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense, og ikke innenfor bestemmelsessone #1 og #2.

§ 3.1.3 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse (m² BRA) for feltet er angitt på plankartet. Det skal etableres 40-49 boliger innenfor området.

Areal under terreng skal ikke regnes med i BRA. Som areal under terreng regnes også kjeller med gjennomsnittlig høyde (topp dekke) over ferdig planert terreng på 0,5 meter eller lavere.

§ 3.1.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

Åpne rekkverk i forbindelse med takterrasser er tillatt 0,5 m over regulert høyde, når disse er trukket minimum 0,3 m inn fra fasadelivet.

§ 3.1.5 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal gis en materialitet og fargebruk med bymessig kvalitet. Fasadene skal i hovedsak bestå av tegl. Hjørnene på fasaden i B1 skal brytes opp med hjørnevinduer eller verandaer. Det tillates ikke svalganger.

Det skal være innganger til boligbebyggelsen både fra Breidablikkvegen, Byåsvegen og fra uteoppholdsareal i sør.

1.etasje/sokkel mot gate skal utformes med en tydelig bymessig gatekarakter, tilpasset gående og syklende. Boenheter i 1. etasje skal ha forhage/uteplass/balkong skilt fra felles uteoppholdsareal med beplantning. Bygget langs Breidablikkveien skal ha en gjennomgående passasje fra fortauet til uteoppholdsareal i sør.

Bebyggelse i felt B2 skal ha skrått tak og utforming som harmonerer med nabobyggene i sør.

Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 3.1.6 Leilighetssammensetning

- Maksimum 15 % av leilighetene kan være under 30 m² BRA.
- Minimum 50 % av leilighetene skal være over 55 m² BRA og treroms eller større.

§ 3.1.7 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 48 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA. o_GF kan regnes inn i uteromsregnskapet.

Uterom skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter, møteplasser, aktivitetstilbud og opplevelseskarakter. Offentlige og felles plasser og uterom skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av ulike materialer, farger, beplantning og møblering. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Ut mot krysset Breidablikveien/Byåsveien skal det opparbeides en plass som utformes med tydelig bymessig kvalitet. Det tillates ikke tiltak som hindrer ferdsel og opphold.

I en kantsone på 2 meter mellom fortau og bebyggelsen langs Breidablikveien og Byåsveien skal det settes av tilstrekkelig plass til snøopplagring og håndtering av overflatevann.

§ 3.1.8 Støy og luftforurensning

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen. Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene i tabell 2 under forutsetning av følgende presiseringer og avbøtende tiltak:

- Boenheter med støynivå Lden 55-60 dB på fasade skal ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom har luftemulighet med åpningsbart vindu.
- Boenheter med støynivå Lden 60-65 dB på fasade skal ha en stille side hvor minst ett soverom har luftemulighet med åpningsbart vindu.
- Boenheter med støynivå Lden 65-70 dB på fasade må være gjennomgående og minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, skal ha luftemulighet med åpningsbart vindu mot stille side.
- For maksimalt 4 boenheter som er større enn ettroms, tillates det at stille side erstattes av dempet fasade.
- Boenheter med støynivå Lden 60-70 dB på fasade skal ha tilgang til privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. For maksimalt 4 av boenhetene med stille side tillates det at privat utendørs oppholdsareal erstattes av krav om fransk balkong.
- Det tillates ikke boenheter med støynivå over Lden 70 dB på fasade.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

Støynivå på beregnbart uteoppholdsareal skal ikke overskride verdiene i T-1442/2021 tabell 2.

Luftkvalitet på uteoppholdsareal og utenfor åpningsbare vindu skal tilfredsstille grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520.

§ 3.1.9 Parkering

For felt B skal det være minimum 0,5 og maksimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være utformet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Bilparkering skal etableres i p-kjeller.

Det skal legges til rette for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav minimum 1,5 plasser per boenhet skal etableres innendørs og minimum 5 skal være tilrettelagt for lastesykler. Det skal etableres mulighet for lading av elsykler.

§ 3.1.10 Renovasjon

Håndtering av avfall skal løses på egen grunn. Utomhus skal det være nedgravde avfallsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Fellesbestemmelse

Alle felt med offentlig anlegg skal opparbeides etter planer som er godkjent av anleggseier. Planene skal vise detaljert utforming av anleggene, herunder høyder, møblering, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge planene. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.

§ 4.2 Veg f_SKV og fortau f_SF

Vegareal f_SKV og fortau f_SF skal være felles for felt B og gnr/bnr 95/506, 95/501, 95/18, 95/507, 95/503, 95/508, 95/539, 95/509, 95/540, 95/510, 95/541 og 95/542.

§ 4.3 Fortau o_SF og sykkelveg o_SS

o_SF og o_SS skal være offentlig.

§ 4.5 Frisikotlinje

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsone.

§ 5 BESTEMMELSESMRÅDER OG HENSYNSSONER

§ 5.1 Bestemmelsesområder

§ 5.1.1 Sone for snøopplag

Bestemmelsesområde #1 skal benyttes til og tilrettelegges for snøopplag for tilgrensende veg og overvannshåndtering.

§ 5.1.2 Framtidig samferdselsanlegg

I bestemmelsesområde #2 tillates det ikke tiltak som kan komme i konflikt med framtidig samferdselsanlegg.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Landskapsarkitektoniske kvaliteter

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en detaljert og kotesatt utomhusplan for det omsøkte området, samt redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter og hvordan uteområdene er utformet i tråd med § 3.1.7.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen.

§ 6.2 Arkitektoniske kvaliteter

Med søknad om rammetillatelse skal det følge illustrasjoner av bygningsvolumer i det omsøkte området, både fra Byåsveien, Breidablikveien og nabolaget, samt en redegjørelse for

arkitektoniske kvaliteter, materialbruk, fasadeutforming og hvordan bebyggelsen er utformet i tråd med §3.1.5.

§ 6.3 Fremmede arter

Før massehåndtering og graving i området kan igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det skal lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 6.4 Bygge- og anleggsfasen

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- og deponering, driftstider, støv- og støyforhold, og trafiksikkerhet for gående og syklende, med særlig fokus på skoleelever. 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- 1442/2021, tilfredsstilles.

§ 6.5 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for det omsøkte arealet skal være ferdig før rammetillatelse. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 6.6 Plan for vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse. Trondheim kommune skal godkjenne forprosjekt for hele feltet for vann og avløp før prosess med teknisk plangodkjenning for området.

§ 6.7 Tiltak for skjerming mot støy

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, både på fasader og for uteareal for boliger.

§ 6.8 Samferdselsanlegg

Offentlige veganlegg innenfor planområdet, og tilknytninger, skal være teknisk godkjent av anleggseier før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 6.9 Plan for avfallsløsning

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Skolekapasitet

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

§ 7.2 Utomhusareal for boliger

Brukstillatelse kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fortau, parkering samt andre fellesareal er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og legging av plener.

§ 7.3 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

o_SF1 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plan godkjent av vegeier før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet. Langs Byåsveien omfatter rekkefølgekravet opparbeiding av 3 meter fortau målt fra regulert snøopplag. Øvrig avsatt fortau/sykkelveg tilsås. Langs Breidablikveien omfatter rekkefølgekravet opparbeiding av fortau.

§ 7.4 Renovasjon

Før brukstillatelse kan gis, skal løsninger for avfallshåndtering være etablert i henhold til teknisk godkjent plan

§ 7.5 Opparbeidelse av o_GF

Brukstillatelse kan ikke gis før o_GF er opparbeidet i tråd med teknisk godkjent plan.

§ 7.6 Forbindelse fra o_GF til grøntdrag i sør

Brukstillatelse kan ikke gis før forbindelse for gående mellom o_GF og sti gjennom grøntstruktur i sør er opparbeidet i tråd med teknisk godkjent plan.

§7.7 Opparbeidelse av internvei f_SKV

f_SKV skal være ferdig opparbeidet og i samsvar med plankart og bestemmelser før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet. I tillegg skal det settes opp skilting ved eksisterende parkeringsplasser om hvem som har tillatelse til å parkere på dem.

§7.8 Støyskjerming

Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

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