



Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.10.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 20.10.2022

Dato for oppdatering av bestemmelsene : 31.10.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Aksetøy Arkitektur, datert 07.04.2021, senest endret 22.08.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende adkomst, uteareal og parkering.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)

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

- Kjørveg (o_SKV1 og o_SKV2)
- Fortau (o_FO)
- Gangareal (o_GG)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1 – o_AVG3)

Bestemmelser (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde trafikk og parkering (#1)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (BB)

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, støttemurer, stigningsforhold, beplantning, gangveger, leke- og oppholdsarealer, parkering, avfallsanlegg, belysning, overvannshåndtering, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Grad av utnytting

Det tillates maksimum 18 boenheter. Det tillates ikke 1-roms leiligheter eller leiligheter under 40 m². 50 % av leilighetene skal være minimum fireroms.

Bebyggd areal innenfor areal regulert til boligformål skal ikke overstige 45 % BYA. Parkeringsareal for bil, sykkel og sportsboder i sokkeletasje som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§ 3.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt på plankartet.

Svalganger, verandaer, karnapper og trapp tillates utkraget med understøtte inntil 1,5 meter utenfor byggegrensen. Utkraging over bygge- og formålsgrense mot Flatheimvegen er ikke tillatt.

Areal helt under terreng tillates å overskride regulerte byggegrenser mot nord og sør, men ikke nærmere eiendomsgrense enn 2 meter.

§ 3.4 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige kotehøyde 176,5.

Tekniske installasjoner på tak tillates over kote 176,5 forutsatt en maksimal høyde på 1 meter og areal på maksimalt 12 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims, med unntak av heissjakt som tillates etablert nærmere.

§ 3.5 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal kles i tre, og oppføres med sokkeletasje. Fasadekledning skal trekkes ned over sokkel.

Hovedinngang skal markeres med et glassparti.

Mot Flatheimvegen skal svalgang begrenses til 40 % av fasaden.

Boligenhetene skal være gjennomgående og tosidig belyst.

§ 3.6 Bokvalitet og støy

Luftkvalitets- og støygrenser angitt i Klima- og Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520/2012 og T-1442/2021, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Alle boenheter skal ha tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Det tillates boliger med fasade i gul støysone forutsatt at alle boliger får en stille side, med minst ett soverom med luftemulighet mot stille side.

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

§ 3.7 Uteoppholdsareal

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

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Lekeklassen skal oppføres som en funksjonell og trygg lekeplass.

I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg benyttes allergivennlige planter.

§ 3.8 Hindring mot Brøttemsvegen

Det må oppføres gjerde, støyskjerm eller annen hindring mot Brøttemsvegen for å unngå at fotgjengere tilfeldig krysser vegen.

§ 3.9 Bilparkering

Det skal anlegges minimum 1,2 og maksimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet. Parkeringsbehovet skal dekkes i felles parkeringskjeller innenfor felt BB. I tillegg tillates 1 biloppstillingsplass, på terreng innenfor bestemmelsesområde #1, forutsatt at dette ikke hindrer tømming av avfall. Denne plassen skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

§ 3.10 Sykkelparkering

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet.

Det skal i parkeringskjeller settes av tilstrekkelig areal for parkering av sykkelvogner og transportsykler, samt areal for vask og reparasjon av sykkel.

Renovasjonsanlegg (f_RA)

§ 3.11 Nedgravde containere

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere med tømming fra areal nord for bebyggelsen. Løsningen skal være universelt utformet.

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

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Adkomst

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Flatheimvegen, som vist med pil på plankartet. Hovedadkomst skal legges til avkjørsel i sør.

§ 4.2 Gangareal (o_GG)

Gangarealet skal være offentlig. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 5 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde trafikk og parkering (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres oppstillingsplass for renovasjonsbil. Utenom tømmetider kan området benyttes til parkering. Denne plassen skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Plan for 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, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Luftkvalitets- og støygrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, skal tilfredsstilles. Dersom det blir behov for spunting, kan kommunen stille krav om støymåling.

§ 6.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må ferdigstilles før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 6.3 Overvannshåndtering langs Brøttemsvegen

Før det gis tillatelse til å ta i bruk bebyggelse og uteareal skal overvannshåndtering langs Brøttemsvegen være etablert i henhold til plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 6.4 Vann og avløp

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av Trondheim kommune, og foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

§ 6.5 Hindre spredning av fremmedarter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer.

Forekomst av hagelupin skal håndteres slik at den bekjempes innenfor planområdet, og ikke spres utenfor planområdet. Dersom masser med hagelupin transporteres ut av anleggsområdet, skal disse leveres til et lovlig mottak, eller deponeres i varig deponi.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Opparbeidelse av uterom og lekeplass

Alt uteareal, som gangveger, lekeplass og oppholdsareal, skal være ferdig opparbeidet senest innen bebyggelsen tillates tatt i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§ 7.2 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

§ 7.3 **Støyskjerm**

Det skal oppføres støyskjerm langs fv. 704 som vist på plankartet, før uteoppholdsareal og bebyggelsen tillates tatt i bruk.

Dersom fv. 704 ikke er omlagt ved søknad om brukstillatelse, må støyskjermen midlertidig bygges på til ca. kote 171,8-171,9 før tillatelsen gis.

§ 7.4 **Gangareal**

Gangareal o_GG skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§ 7.5 **Renovasjonsanlegg**

Permanent avfallsløsning skal være etablert før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

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

Bystyrets vedtak, 20.10.2022:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Aksetøy Arkitektur AS, senest datert 22.8.2022 med bestemmelser senest datert 22.8.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 22.8.2022.

Reguleringsbestemmelse § 3.2, første avsnitt endres til:

Det tillates maksimum 18 boenheter. Det tillates ikke 1-roms leiligheter eller leiligheter under 40 m². 50 % av leilighetene skal være minimum fireroms.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift