



Lutelvvegen, gnr/bnr 23/369, 24/310 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.04.2022
Dato for godkjenning av (bystyret) : 19.05.2022
Dato for siste endring iht. bystyrets vedtak : 07.06.2022

§ 4.5 er lagt til i tråd med bystyrets vedtak av 19.05.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart for over grunnen, merket TAG arkitekter AS, datert 28.11.2019, sist datert 25.11.2021, og under grunnen merket med TAG arkitekter AS, datert 28.11.2019, sist datert 06.09.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligblokkbebyggelse og barnehage med tilhørende uteoppholdsareal og grønnstruktur.

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB
 - Barnehage BBH
 - Lekeplass BLK
 - Renovasjonsanlegg BRE
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg SKV
 - Fortau SF
 - Parkeringskjeller SPH
 - Annen veggrunn VG
- Grønnstruktur
 - Grønnstruktur G
 - Friområde GF
- Hensynssoner
 - Faresone nettstasjon/trafo H310
 - Deponi H390
- Bestemmelsesområder
 - #1 Kjeller og kulvert

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 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, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veier, stigningsforhold, fast materiale på veier, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Avfallsløsning

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Gangavstanden mellom utgangsdør for hver boligblokk til nedkastpunkt for avfall skal ikke overstige 50 meter.

Det skal etableres returpunkt for papp og glass/metall med nedgravde containere. Dette skal plasseres innenfor felt f_BRE i tilknytning til snuplassen.

Det tillates at barnehagen etablerer egen renovasjonsløsning innenfor felt BBH. Barnehagen skal tilknyttes avfallssuganlegg.

Det skal etableres rom for farlig avfall innenfor felt BBB1 eller BBB2, som er felles for beboere innenfor planområdet.

§ 3.3 Adkomst og parkering

Boligbebyggelsen skal ha parkering i p-kjeller innenfor felt f_SPH. Det skal avsettes minimum 0,8 og maks 1 parkeringsplasser for bil per boenhet eller per 70 m² BRA boligformål. Det skal tilrettelegges for ladepunkter for elbil ved alle parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal avsettes egne parkeringsplasser for gjester i parkeringskjeller.

Det skal avsettes sykkelparkeringsplasser i henhold til tabell under. Disse kan etableres på bakken eller i p-kjeller, men minst 50 % av plassene skal plasseres i låsbart areal under tak. Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved hver inngang.

P-dekning bil per boenhet eller per 70 m ² BRA	Krav sykkelparkering per boenhet eller per 70 m ² BRA
1,0 p-plass	2,25
0,9 p-plass	2,50
0,8 p-plass	3,0

Det skal etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemuligheter i parkeringskjeller eller på bakken.

Innenfor o_ BBH tillates det 7 parkeringsplasser for bil og 1 HC- parkeringsplass samt areal for varelevering på egen grunn.

§ 3.4 Opplysning ved hovedatkomst

Ved hovedatkomst til boligområdet skal det etableres et orienteringsskilt for området. Illustrasjon av bebyggelsen og hvor man står skal fremgå av skiltet. Det skal være mulig å komme inntil orienteringsskiltet for personer med nedsatt fremkommelighet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bebyggelsen

Innenfor felt BBB1 og BBB2 skal det etableres blokkbebyggelse.

Innenfor felt BBB1 og BBB2 skal det etableres gangveger som er kjørbare for utrykningskjøretøy og nødvendig transport.

Innenfor felt BBB2 skal det etableres gangforbindelser som knytter felles uteoppholdsareal til tursti langs Vikelva.

Innenfor felt BBB2 tillates det etablering av enkle tak over gangforbindelser mellom bygg. Innenfor felt o_ BBH skal det oppføres barnehage med tilhørende anlegg. Det tillates ikke oppført nettstasjon innenfor felt o_ BBH.

Parkeringskjeller skal bygges med vanntett betong.

§ 4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Balkonger, med tilhørende konstruksjon, tillates etablert utover byggegrensene, med inntil 2,5 meter. Det tillates ikke etablert balkonger på østfasaden på bygg som ligger nærmest kirkegården. Mot turveg langs Vikelva må balkonger plasseres minst 4 meter fra formålsgrensen.

Innenfor felt BBB1 og BBB2 tillates det at sykkelboder/mindre installasjoner og trappehus for adkomst til parkeringskjeller plasseres utenfor viste byggegrenser.

§ 4.3 Bebyggelsens høyde

Maks byggehøyder er angitt på plankartet.

Kotehøyde for 1.etasje for boliger i BBB1 og BBB2 skal ligge på minimum 6,5.

Innenfor felt BBB1 kan 50 % av bebyggelsen oppføres til maks høydeangivelse på plankartet. Minimum 8 % av bebyggelsen skal oppføres i tre etasjer, og minimum 7 % skal oppføres i fire etasjer.

Innenfor felt BBB2 kan 70 % av bebyggelsen oppføres til maks høydeangivelse på plankartet. Øvrig bebyggelse innenfor feltet kan oppføres i inntil tre etasjer.

Oppbygg over heis og trapp og tekniske installasjoner kan overstige angitte kotehøyder med inntil 1,5 meter. Der heishus er plassert ved fasade kan dette overstige angitte kotehøyder med inntil 0,8 meter

§ 4.4 Utforming og bokvalitet

Minimum 50 % av leilighetene skal være treroms leiligheter eller større.
Maksimum 5 % av leilighetene kan være ettroms leiligheter.

Bruk av svalganger bør unngås. Det tillates ikke etablert svalganger mot offentlig vei, tursti eller mot kirkegården.

Det skal være variert material- og fargebruk innenfor planområdet. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse for tiltak.

§ 4.5 Sikring mot gassinnsig

Alle bygninger og bygningsdeler som ikke skal oppføres direkte over parkeringskjeller, skal utføres med krypkjeller. Krypkjellerne skal være godt ventilert som sikrer god utlufting og luftsirkulasjon. Dekke over krypkjeller skal være sikret med tettemembran, og alle gjennomføringer i dette dekket skal tettes.

§ 4.6 Grad av utnyttning

Bebygd areal innenfor felt BBB1 og BBB2 skal ikke overstige 45 % BYA.

Innenfor o_BBH tillates det oppført inntil 1268 m² BRA til barnehage med tilhørende parkering.

§ 4.7 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablering av kjellere for boligene og kulverter fra kjeller til p-kjeller. Det tillates ikke etablering av p-kjeller innenfor bestemmelsesområdet.

§ 4.8 Lekeplass f_BLK

Innenfor området skal det anlegges lekeplass. Lekeplassen er felles for bebyggelse i planområdet og inngår i arealer som kan beregnes som uterom.

Innenfor felles lekeområde f_BLK skal det etableres anlegg for variert lek for alle aldersgrupper.

§ 4.9 Uteoppholdsareal

Ubebygd areal innenfor felt BBB1 og BBB2 skal benyttes som felles uteområder for boligbebyggelse innenfor planområdet.

Innenfor felt BBB1 og BBB2 tillates det etablering av uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i første etasje.

Samlet uterom skal være minimum 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal og skal tilrettelegges for mennesker med ulike behov. Takterrasser på øverste tak tillates ikke medregnet i uteromsregnskapet.

Lekeplass for småbarn skal etableres maksimum 50 meter fra utgang til hvert boligbygg.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringsareal i kjeller holdes utenfor beregningen.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

o_SKV1 skal benyttes som adkomstveg til felt BBB1, BBB2 og o_BBH, og skal utformes som vist på plankartet.

o_SKV2 skal benyttes som vendehammer.

Kjøreveg o_SKV1 og o_SKV2 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

o_SKV1 og o_SKV2 skal etableres på minimum kote 4,7.

§ 5.2 Fortau

Fortau o_SF1 og o_SF2 skal utformes som vist på plankart.

Fortau o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.3 Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende VA-anlegg.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Felles grønnstruktur

Felt f_G skal være felles for ny bebyggelse. Området inngår i arealer som kan beregnes som uterom og kan opparbeides som park med muligheter for tilrettelegging for lek og sport.

Det tillates etablert sykkeladkomst til p-kjeller innenfor feltet.

§ 6.2 Friområde

Felt o_GF skal være offentlig friområde. Eksisterende vegetasjon skal beholdes.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Nettstasjon/trafo

Innenfor hensynssone H370 skal det etableres nettstasjon.

Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra boligbebyggelse og ha en sikkerhetssone på 1,5 meter mot uteoppholdsareal.

Nettstasjonen skal gis et uttrykk som er tilpasset materialbruken og utforming i uteområdene.

Endelig plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

§ 7.2 Hensynssone fareområde deponi, område med fare for gassmigrasjon

§7.2.1 Tiltaksplan for å hindre gassinntrenging

Tiltaksplan for å hindre gassinntrenging skal følge søknad om tiltak og godkjennes av kommunen. Tiltaksplanen skal redegjøre for målinger på deponigass innenfor området.

Tiltak i godkjent tiltaksplan for å hindre gassinntrenging skal være gjennomført før bebyggelse innen BBB1 og BBB2 kan tas i bruk. Det skal iverksettes tiltak for å forhindre gassinntrenging inn i bygg og for lede bort gass fra uteområder.

§7.2.2 Overvåkingsprogram for deponigass

Før igangsettingstillatelse kan gis skal overvåkingsprogram for deponigass etableres og følges opp, med oppstart før brukstillatelse. Programmet skal omfatte måling i relevante posisjoner innomhus, og skal omfatte punkter med antatt størst risiko for innlekkasje av gass, samt inneklime i tekniske rom, kjelleretasjer og fellesarealer ned mot grunnen.

Endelig vurdering må gjøres i overvåkingsprogrammet, der følgende punkter skal ivaretas i samsvar med Miljødirektoratets-veileder M-1780/2020:

- tidsplan og overvåkingsfrekvens
- målepunkter
- analyseprogram
- krav til rapportering
- tiltakskriterier
- tidspunkt for evaluering av overvåkingsprogrammet
- beskrivelse av hvem som blir berørt av tiltak og overvåking
- beskrivelse av hvem som har ansvaret for å foreta overvåkingen
- beskrivelse av hvem som skal vurdere resultatene og stille krav om ytterligere tiltak ved behov

Overvåkingsprogrammet skal også inneholde en plan som beskriver tiltak som skal utføres hvis tiltakskriteriene overskrides, og hvem som har ansvaret for dette. Planen skal også omfatte en detaljert beskrivelse av hvilke supplerende målinger, og/eller undersøkelser, som skal utføres og om det må utarbeides en beredskapsplan. Overvåkingsprogrammet skal godkjennes av kommunen.

7.2.3 Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) for overvåkingsprogram for deponigass

Dokumentasjonen skal gi en detaljert beskrivelse av hvordan overvåkingsprogram for deponigass skal gjennomføres gjennom hele bygningens levetid.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering, som viser erosjonssikringstiltak og dybde til fjell, 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.

§ 8.2 Bygge- og 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, trafiksikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, 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, tabell 1 i T-1520 og tabell 3 i T-1442/2016 tilfredsstilles.

Ranheimsfjæra barnehage skal være i full drift i hele boligprosjektets byggeperiode. Det må sikres trygg adkomst til barnehagen for gående og kjørende. Vendehammer for varelevering og renovasjon til barnehagen må også sikres tilgjengelighet i hele byggeperioden.

Tursti langs Vikelva skal ikke stenges i anleggsperioden.

§ 8.3 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 8.4 Plassering av pumpestasjoner

Plassering av pumpestasjoner skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

§ 8.5 Støv og støy

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

Boenheter mot gul støysone (55dB – 65 dB) skal ha en stille side (<55dB).

§ 8.6 Teknisk infrastruktur – vann og avløp

Før tillatelse til tiltak gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. I planen skal det redegjøres for behov for erosjonssikring av utløpet fra overvannsløsning til Vikelva for sikring av biologisk mangfold og fiskeoppgang. Det skal også redegjøres for konsekvenser av flo og flom.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge forprosjekt for vann og avløp for hele området. Forprosjekt skal godkjennes av Trondheim kommune.

Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper skal teknisk plan for hvert delfelt godkjennes før det gis tillatelse til tiltak.

§ 8.7 Teknisk infrastruktur - renovasjon

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

§ 8.8 Biologisk mangfold

Det biologiske mangfoldet i friområdene i strandsonen og langs Vikelva, som vist i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), skal ivaretas ved alle tiltak. Inngrep i vegetasjonen mot Vikelva tillates ikke. Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en utredning/beskrivelse av hvordan dette er ivaretatt.

Før massehåndtering og graving i området igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av eventuelle fremmede arter og et tilpasset opplegg for bekjempelse av disse. Kartlegging og plan for bekjempelse skal godkjennes av Trondheim kommune før massehåndtering kan igangsettes. Masser med funn av fremmede arter skal ikke benyttes som tilslag i annen jordproduksjon.

§8.9 Samferdselsanlegg

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk plan, godkjent av Trondheim kommune, for offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Ferdigstillelse av uteareal

Uteareal knyttet til de enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før tilhørende bebyggelse kan tas i bruk.

Felt f_G skal være opparbeidet før boligbebyggelsen kan tas i bruk.

F_BLK skal være opparbeidet før bolig nummer 50 kan tas i bruk.

Dersom tillatelse til bruk gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av felt f_G og f_BLK utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§ 9.2 Opparbeidelse av kjøreveg og fortau

o_SKV1, o_SKV2, o_SF1 og o_SF2 skal være opparbeidet før bebyggelsen innenfor området kan tas i bruk.

Dersom tillatelse til bruk gis i vinterhalvåret kan kravet om ferdigstilling av kjøreveg og fortau utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§ 9.3 Område F2, F3, F6 og F7 i overordnet planid: r0479b

Det skal opparbeides turveger innenfor område F2, F3, F6 og F7, som vist i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

Område F2, i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), skal opparbeides for aktivitet og rekreasjon.

For område F3, i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), skal terreng og kantskog beholdes. På strekninger der Vikelva er lagt om skal det etableres ny kantvegetasjon.

For F6 og F7, i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), skal eksisterende vegetasjon beholdes. Turveg langs område F6 og F7 skal utformes i samråd med Kirkelig fellesråd.

Opparbeiding og beplanting i F7 skal ta hensyn til nærhet til kirkegård.

Detaljplaner for opparbeidelse av felt F2, F3, F6 og F7, i detaljregulering for Ranheim Vestre, Strandområde 4 (planid: r0479b), skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

§ 9.4 Teknisk infrastruktur - renovasjon

Avfallshåndtering skal være i drift før bebyggelsen tas i bruk.

§ 9.5 Rom for vedlikehold for sykkel

Rom for vedlikehold og vaskemuligheter for sykkel skal være etablert før boliger kan tas i bruk.

§ 9.6 Skolekapasitet

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

§ 9.7 Hensynssone havnivåstigning

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone havnivåstigning i kommuneplanens arealdel (2012-2024) og ved flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot havnivåstigning og flom oppnås. Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som

viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

§ 9.8 Tiltaksplan for forurenset grunn

Tiltak i godkjent tiltaksplan for forurenset grunn skal være gjennomført før bebyggelse innen BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.