



Bergheimsvegen 26, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.01.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 02.03.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PKA arkitekter, datert 16.12.2021, senest endret 02.01.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligformål med tilhørende parkering og uterom, felles renovasjonsløsning med Bergheimsvegen 28 og Bergheim barnehage, samt tilkomst til skogsområdet.

Pbl § 12-5 nr.1 - Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

Pbl § 12-5 nr.2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (f_SKV)
- Fortau (f_SF, o_SF)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_SVT)

Pbl § 12-5 nr.3 – Grønnstruktur:

- Turveg (o_GT)

Pbl § 12-6 Hensynssoner:

- Frisikt H140
- Sikringssone H190

Pbl § 12-7 Bestemmelsesområde:

#1 Støttemur

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere.

Renovasjonspunkt merket f_BRE skal være felles for gnr/bnr 52/174, 52/69 og 52/125.

3.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal (BRA) innenfor planområdet skal ikke overstige 2800m².

Det tillates minimum 11 og maksimum 15 boenheter.

3.3 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 0,5 meter over regulert tillatt gesimshøyde, og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Disse skal utformes helhetlig med bebyggelsen og skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims.

Det kan i tillegg etableres solfanger/solcelleanlegg med høyde inntil 1,5 meter over regulert tillatt gesimshøyde med plassering som ikke gir utslag for solforhold på felles uteområder eller nabobebyggelsen.

Det tillates takterrasser med rekkverk med høyde inntil 1,2 m over regulert tillatt gesimshøyde. Takterrasser tillates ikke på øverste tak, c + 159,5.

3.4 Utforming og plassering av bebyggelsen

Boligbebyggelse med tilhørende anlegg skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk, og tilpasses landskap og terreng på en god måte.

Innenfor felt B skal det etableres blokkbebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Fasade over terreng skal trekkes 4 meter fra tomtегrense mot Bergheimsvegen 28 (gnr/bnr 52/125).

Bebyggelsen skal ikke overstige BYA som vist i plankart.

Mot skogsområde tillates ikke innretninger som privatiserer området mellom bygning og skogsområdet. Det tillates her ikke hekk.

I forbindelse med inngangsparti skal det etableres åpning gjennom hele bebyggelsen i en etasje.

Parkeringssokkel skal ha en utforming som gir en variasjon ved hjelp av fasadematerialer og beplantning.

Terrengmurer inntil 1,5 meter tillates innenfor formåls grensen. Terrengmurer skal ha en mørk farge eller dekkes av vegetasjon. Oppstikkende terrengmurer skal ikke stikke mer enn 30 cm over bearbeidet terreng.

Det tillates ikke svalganger.

Det skal etableres enkel tilgang til vask og vedlikehold av sykler innendørs.

3.5 Uteoppholdsareal

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 50m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA eller pr. boenhet. Minimum 50 % av krav til uterom skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal på terreng. Minimum 75% av uterom på terreng skal opparbeides universelt utformet.

Uteoppholdsareal skal beplantes med variert vegetasjon.

Det skal være permeable overflater på uteoppholdsarealet.

Utearealet i skråningen mot nord skal beplantes med nyttevekster eller vekster for pollinerende insekter.

3.6 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, tabell 2 skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Det tillates etablering av boliger i nedre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der soverom kan plasseres, og tilgang til privat og felles uteplass skal sikres støynivå under Lden 55 dBA.

Det tillates etablering av boliger i øvre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der minst ett soverom plasseres, og tilgang privat og felles uteplass skal sikres støynivå under Lden 55 dBA.

Det tillates boenheter med dempet fasade for inntil 15 % av boligene. Dempet fasade skal utformes med kompensierende tiltak som god utlufting av boligen. Det tillates ikke ettroms boenheter med kun dempet fasade.

3.7 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 skal legges til grunn for planen.

3.8 Parkering

Det tillates maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet eller per 70 m² BRA. Minimum en av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for HC.

Det skal etableres minimum 2,2 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet innenfor planområdet, derav skal 10 % tilrettelegges for transportsykler. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

3.9 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, 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 tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

Veg merket f_SKV skal være felles for gnr/bnr 52/174 og 52/69.

Avkjørsel fra offentlig veg er vist med avkjørselspil på plankart.

4.2 Fortau

Fortau merket f_SF skal være felles for gnr/bnr 52/174 og 52/69.

4.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg

f_SVT1 og f_SVT 2 skal være felles for gnr/bnr 52/174, 52/69 og 52/125.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg

o_GT skal være offentlig. Turvegen skal tilpasses terrenget og opparbeides med grus.

Offentlig grønnstruktur skal teknisk plangodkjennes før igangsettingstillatelse gis.

§ 6 BESTEMMELSESSONE/SIKRINGSSONE

6.1 Frisikt (H 140)

Det skal etableres frisiktsoner som vist på plankart. Det tillates ikke sikthindrende gjenstander over 50 cm.

6.2 Sikringssone (H190)

Innenfor hensynssone for kommunaltekniske anlegg må tiltak avklares og godkjennes av Trondheim kommune.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING/DOKUMENTASJON

7.1 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering må 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.

7.2 Avfall

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

7.3 Vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

7.4 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for deponering av masser, trafikkavvikling inkludert massetransport, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitetsgrenser som angitt i T-1520 tilfredsstilles

Det skal utarbeides prognoser som viser støysituasjonen i bygge- og anleggsfasen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

Tiltaksplan for å avverge skade på tre i skogsområde ID 221 skal følge planen.

Byggegrøp/gravearbeid/sprengearbeid skal ikke gå utover eiendomsgrense mot skogsområdet

Planen skal gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene. Der atkomst og rømningsvei ikke lar seg løse, må beboere gis alternativt bosted.

Riggplan med nødvendige beskyttelses- og skjermingstiltak skal være etablert og avtale om driftstider skal avtales med naboer (gnr/bnr 52/174 og 52/125) før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

7.6 Bebyggelse

Bebyggelse som rives skal fotograferes før riving.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Ferdigstilling av uteareal

Uteareal skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før brukstillatelse kan gis. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

8.2 Opparbeidelse av adkomst

Felt f_SKV skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Felt f_SF og o_SF skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Berørte uteområder/gjerder/hekk tilknyttet gnr/bnr. 52/174 eller 52/125 skal istandsettes før brukstillatelse gis.

8.3 Etablering av avfallsløsning

Avfallsløsningen skal være etablert før brukstillatelse gis.

8.4 Turveg

o_GT skal være etablert før brukstillatelse gis.

8.5 Tilrettelagt kryssing

Før brukstillatelse gis skal det opparbeides tilrettelagt kryssing i forlengelsen av f_SF til gang- og sykkelveg på motsatt side av Bergheimsvegen.

8.6 Skolekapasitet

Dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet skal foreligge før søknad om tiltak for boliger kan godkjennes.

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