



Gamle Oslovei 83 og 85, Gnr/Bnr 103/359, 103/1128 m.fl, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.05.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på og under grunnen merket Plansmia og Spark studio, datert 11.05.2021, sist endret 16.05.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B1 (A, B, C, D), B2, B3, B4)
 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse (f_GA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Baneformål (SB_1, SB_2)
 - Kjøreveg (f_SKV1, f_SKV2)
 - Fortau (o_SF)
 - Gang-/sykkelveg (f_SGG)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1, o_SVT2)
- Grønnstruktur
 - Turdrag (o_GTD1, o_GTD2, o_GTD3, o_GTD4)
 - Turveg (o_GT)
- Hensynssoner
 - Frisikt (H140)
- Bestemmelsesområder
 - Uteoppholdsareal (#1)
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Bebyggelse og anlegg

Området skal benyttes til bolig og parkering med tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse tillates revet. Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor felt B1 (A,B,C,D). Innenfor felt B2, B3 og B4 er det tillatt med etablering av støttemurer og andre terrengmessige tiltak/inngrep for opparbeidelse av terreng, adkomster og lignende. Det skal etableres ny beplantning med stedegen vegetasjon. Felt B3 tilhører eiendom med gnr/bnr 103/41.

Støttemurer og støyskjermer skal etableres som vist på plankartet. Det kan tillates maksimalt 0,5 meter justeringer av plassering av støttemurer og støyskjermer ved søknad om tillatelse til tiltak. Støttemur mot Gamle Oslovei innenfor felt B4 skal etableres som natursteinsmur dersom det er

mulig mht. stabilitet. Dersom grunnforholdene tilsier noe annet, må støttemuren etableres i betong med innslag av naturstein og trespiler og/eller beplantning foran. Geotekniske vurderinger må fremlegges Trondheim kommune som grunnlag for valgte løsninger for støttemur langs Gamle Oslovei. Terreng- og støttemurer øst for bebyggelsen skal etableres i betong, mens terreng- og støttemurer langs f_SGG, f_SKV2 og o_SVT2 skal etableres i naturstein.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det legges ved detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for byggeprosjektet. Planen skal vise bebyggelsens plassering, forstøtningsmurer, belysning, støyskjermer, vegger, trapper, parkering for sykler på bakkenivå, plassering og utforming av lekeplasser og private oppholdsareal, møblering, beplantning, fallforhold, materialbruk, samt hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

Lekeplass skal plasseres med gode solforhold og etableres på terreng eller tak av parkeringskjeller. Det skal plantes plen/eng/stauder, busker og mindre trær/større busker på taket av parkeringskjeller. Det må være minimum 1 meter masseoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal være vegetasjon.

3.3 Parkering

Parkering for boligene skal etableres i parkeringsanlegget i sokkel/kjeller, som vist i felt f_GA på plankartet under grunnen. Minimum takhøyde i parkeringsanlegget skal være 2,6 meter for deler som skal betjene HC-parkering. Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Minimum 2 parkeringsplasser skal være HC-parkering. Det skal etableres minimum 16 parkeringsplasser for lastesykler eller lignende. Det tillates opparbeidet sykkelparkering på bakkenivå utenfor de arealer som er satt av til felles uteoppholdsareal.

3.4 Renovasjon

Avfallsløsning for boligene skal plasseres i et eget avfallsrom i sokkel/kjeller. Nedkast til avfallsløsning skal være fra felles uteoppholdsareal på nivået over.

Felles avkjørsel (f_SKV1) frem til porten skal være minimum 3,5 meter bred. Utvendig lengde på oppstillingsplass/henteområde foran porten skal være minimum 17 meter lang og være tilnærmet flatt. Høyden på porten for innkjøring til renovasjon skal tilpasses valgte avfallsløsning.

3.5 Støy og luftkvalitet

Grenseverdier for støy i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, gjelder for planen. Det tillates boliger med fasade i gul støysone opp til L_{den} 65 dB, dersom disse har stille side der uterom plasseres. Boliger med lydnivå på fasade over L_{den} 60 dB skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Alt av privat og felles uterom skal ha lydnivå under L_{den} 55 dB.

Grenseverdier for luftkvalitet i retningslinje T-1520, tabell 1, gjelder for planen. Det tillates boenheter med fasade i gul luftforurensningszone dersom de er gjennomgående og med luftinntak vendt bort fra kilder til luftforurensning.

3.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på noe som kan være et fredet kulturminne, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser innenfor felt B1 (A, B, C, D) som vist på plankartet. Eksisterende bygninger innenfor planområdet forutsettes fjernet.

Det skal i sokkel/kjeller anlegges parkering for biler og sykler, avfallsrom, boder, tekniske rom og gang/heisadkomster. Korridor/kulvert for brann- og redningstjenesten skal etableres sammen med kjeller innenfor område f_GA med direkte tilkomst til trapperom innenfor bygg A og B. Korridoren/kulverten skal minimum være 1,5 meter bred.

4.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fremgår av plankartet. Felt B1 er beregningsgrunnlag for grad av utnyttning. Areal helt eller delvis under terreng er unntatt fra beregningsgrunnlaget. Ved trinnvis utbygging skal det dokumenteres hvordan minimumskravet i KPA på 3 boliger per dekar kan oppfylles innenfor planområdet.

4.3 Bebyggelsens høyde, takform og utforming

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de kotehøyder som er påført plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med variasjon i bygningsvolumer og høyder på bebyggelsen over sokkeletasje. Bygningene skal primært ha saltak.

Det skal benyttes fasadematerialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og som bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand. Bebyggelsens fasader skal hovedsakelig ha trepanel som fasademateriale.

Hver boenhet skal ha to uavhengige rømningsveier.

4.4 Boligkvalitet

Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord, øst eller nordøst. Alle boenheter skal ha privat uterom enten på tak av parkeringskjeller, balkong eller takterrasse. Det er tillatt med terrasser/balkonger inntil 1 meter utenfor byggegrenser fra og med 2. etasje. Det tillates ikke svalganger vendt mot Gamle Oslovei.

4.5 Boligtyper

Leilighetene innenfor planområdet skal være to-, tre- og fireroms leiligheter, hvorav maksimalt 30 % av leilighetene skal være toroms og minimum 20 % skal være fireroms. Det tillates ikke ettromsleiligheter.

4.6 Uteoppholdsarealer

Kotehøyde på terreng skal ikke overstige de kotehøyder som er vist i plankartet.

Kravet til uteoppholdsareal er minst 50 m² uteareal per 100 m² BRA eller per boenhet, hvorav minst halvparten skal være felles. Areal i sokkel/kjeller, bortsett fra bodareal, unntas fra beregningsgrunnlaget for uteromskravet.

Det tillates takterrasser på dekke over 3. etasje; mellom bygg A og B, mellom bygg C og D og på sør- og sørøstsiden av bygg C. Rekkverk for takterrassene skal plasseres minimum 1 meter fra gesims.

4.7 Støttemurer og støyskjerm

Maksimal høyde på støttemurer i øst ved felt C og mot bakenforliggende, eksisterende nabobebyggelse skal være 1,5 meter målt fra terreng. Støttemur mellom B og C skal være maksimalt 3 meter, beregnet fra gulv i 2. etasje. Støttemur på nordsiden av bygg A skal være maksimalt 4 meter høy målt fra tak av kjeller/parkeringssokkele. Delen av sokkelen/parkeringskjelleren som vender mot vest og Gamle Oslovei skal ha maksimal høyde 4 meter over terreng i nord, mens høyden gradvis skal reduseres mot sør. Støttemur mellom f_SGG og f_SKV2 og langs o_SVT2 skal ha maksimal høyde 4 meter målt fra terreng, og skal trappes ned mot nord og sør tilpasset terrenget. Støttemuren langs Gamle Oslovei og nordover til krysset med Skavlans veg skal ha varierende kotehøyder fra ca. c+191,2 til c+185, tilpasset terrenget. Rekkverk på støttemurene skal være transparente.

Støyskjerm langs uteoppholdsareal #1 skal være maksimalt 1,8 meter høy. Minimum 50 % av støyskjermen skal være i transparent materiale. Det skal etableres vegetasjonsfelt langs sokkelen/muren og støyskjermen. Høyde på støyskjerming av privat uteoppholdsareal tilpasses støysituasjonen for det enkelte areal.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turdrag og turveg

Det skal etableres offentlig turveg o_GT som vist på plankartet. Innenfor turdrag o_GTD1-4 skal eksisterende vegetasjon bevares.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg - felles

Kjøreveg/felles avkjørsel f_SKV1 og f_SKV2 skal opparbeides som vist på plankartet. f_SKV1 er felles for eiendommene med gnr/bnr 103/528, 103/770 og 103/1128, mens f_SKV2 er felles for eiendommene med gnr/bnr 103/41, 103/528, 103/770, 103/957, 103/972, 103/1128 og 103/1160.

Kjøreveg/felles avkjørsel f_SKV1 skal benyttes som adkomst til parkeringsanlegg og renovasjon innenfor planområdet. f_SKV2 skal benyttes som gangadkomst, tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy til boligbebyggelsen innenfor planområdet, samt kjøre- og gangadkomst til eiendommene med gnr/bnr 103/41, 103/957, 103/972 og 103/1160.

Ved innkjøringen fra Gamle Oslovei fra f_SKV1 skal det etableres kantstein som grense mellom kjøre- og gangareal. Der gangadkomsten f_SGG stiger i terrenget og deles fra f_SKV1 skal det avsettes plass til snøopplag iht. utomhusplanen.

6.2 Fortau

Det skal etableres offentlig fortau o_SF som vist på plankartet.

6.3 Gangveg

Det skal etableres felles gangveg f_SGG som vist på plankartet, med maksimal stigning på 1:15.

6.4 Annen veggrunn

Innenfor arealformålene o_SVT1 og o_SVT2 tillates etablering av teknisk infrastruktur og andre nødvendige tiltak knyttet til vegformålet. Område o_SVT1 skal tilrettelegges for kjøreareal for renovasjon og kan ha funksjon som areal for snøopplag. Innenfor område o_SVT2 tillates det opparbeidelse av støttemur.

6.5 Bane

Arealformålet SB_1 og SB_2 skal benyttes til baneformål, inkludert nødvendig sikring mot ferdsel i og ved sporet.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt

Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

8.1 Uteoppholdsareal

Arealet innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides felles uteoppholdsareal på dekke over sokkeletasje for alle boligene innenfor planområdet. Utomhusplan skal vise hvordan areal over parkeringskjeller vil bli ivaretatt. Det skal etableres lokal fordrøyning av overvann.

8.2 Midlertidig bygg- og anleggsområde

Arealet innenfor bestemmelsesområde #2 skal være midlertidig bygg- og anleggsområde for etablering av støttemurer og spunting. Arealet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av fortau langs Gamle Oslovei, inkludert lagring av masser. Etter gjennomført tiltak skal arealet tilbakeføres slik det var før tiltakets start.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Utomhusplan

Boliger kan ikke tas i bruk før utomhusanlegg innenfor #1 er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong, kan ferdigstillelse av utomhusarealer gjennomføres senest påfølgende vår.

9.2 Område B2, B3, f_SGG og o_GT

f_SGG og o_GT skal være opparbeidet før boliger kan tas i bruk. Dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong, kan ferdigstillelse av beplantning og møblering i områdene gjennomføres senest påfølgende vår. Vannledninger og kabler under f_SGG til eiendom gnr/bnr 103/41 må ivaretas ved opparbeidelse av gangveien. Berørt beplantning på eiendom gnr/bnr 103/41 må reetableres. Felt B2 og B3 skal opparbeides med stedegen vegetasjon og ferdigstilles før ferdigattest gis for boligene.

o_GT skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

9.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Relevant tillatelse til tiltak kan ikke gis før teknisk plan for o_SF, o_SVT1 og o_SVT2 er godkjent av Trondheim kommune. Boliger kan ikke tas i bruk før f_SKV1 er opparbeidet, og før offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er opparbeidet i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

9.4 Vann og avløp

Før relevant tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for vann og avløp godkjent av Trondheim kommune. Håndtering/fordrøyning av overvann beregnes etter Trondheim kommunes VA-norm.

Før boliger kan tas i bruk skal vann- og avløpsnettet være opparbeidet og i samsvar med godkjent VA-plan. Eventuelle midlertidige løsninger skal skje i samarbeid med og teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

9.5 Renovasjon

Før relevant tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for renovasjonsløsning godkjent av Trondheim kommune.

9.6 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være etablert før boliger kan tas i bruk. Sammen med søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det foreligge en parkeringsplan. Ved eventuell etappevis utbygging skal det foreligge en parkeringsplan for det gjeldende utbyggingstrinnet, som redegjør for hvordan parkeringsdekningen for biler og sykler oppfylles. Parkeringsplanen skal også redegjøre for plassering og dimensjonering av HC-parkering og besøksparkering.

9.7 Forurenset grunn

Med søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

9.8 Massehåndtering

Før søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det utarbeides en massehåndteringsplan. Planen skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innenfor planområdet. Det skal tilstrebtes å oppnå massebalanse og gjenbruk av rene masser. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 i forurensningsforskriftens kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

9.8 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, spunting, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om relevant tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for og ivareta trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

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, legges til grunn.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy etc. samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

9.9 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for planområdet skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. I prosjekteringen skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.10 Skolekapasitet

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

9.11 Støy

Nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold skal være gjennomført før boliger tas i bruk.

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