



## Gulbrandsvegen 1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.06.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak datert 07.06.2022, senest endret 03.07.2023.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse (8 rekkehus) med tilhørende funksjoner på eiendommene gnr/bnr 197/96 og 197/232. Eksisterende bebyggelse på eiendommen foreslås revet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Renovasjonsanlegg (RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Fortau (o\_FO)
- Annen veggrunn - grøntareal (o\_AVG)

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### § 3.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en overordnet, kotesatt utomhusplan for planområdet, som skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Til igangsettingstillatelse skal det følge detaljert utomhusplan som redegjør for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, vegetasjon, interne gangveger, lekearealer, sykkelparkering, HC-parkering på terreng, avfallsanlegg og overvannshåndtering/ eventuelle fordrøyningsanlegg.

#### § 3.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

#### § 3.3 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal ha avfallsløsning med småbeholdere på hjul innenfor område RA. Renovasjonsløsning skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Løsning for avfallshåndtering skal teknisk planlagt og godkjennes av Trondheim kommune.

### § 3.4 Atkomst

Planområdet skal ha adkomst som vist med pil på plankartet.

Ved avkjørsel skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

### § 3.5 Parkering

Det skal etableres maksimum 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet, eller per 70 m<sup>2</sup> BRA. Parkering for boligene skal løses innenfor planområdet. Alle parkeringsplasser skal ha lademulighet for el-bil.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

### § 3.6 Uterom, felles uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan og skal kunne benyttes som leke- og uteoppholdsareal. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uteromskrav.

Uterom skal utformes og utstyres som sosial møteplass for alle aldersgrupper og slik at det kan brukes i alle årstider for beboerne innenfor planområdet.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)

#### § 4.1.1 Formål

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til boliger i form av rekkehus med tilhørende funksjoner og infrastruktur, herunder parkering/carporter og andre fellesfunksjoner. Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal rives.

#### § 4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser i plankartet. Markterrasser, nettstasjon, utvendige boder med en grunnflate under 15 m<sup>2</sup>, og åpne overbygde areal, som sykkel-/avfallsskur, tillates plassert inntil 3 meter utenfor byggegrense.

#### § 4.1.3 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 6 boenheter og maksimum 8 boenheter innenfor BK. Samlet BRA innenfor BK skal ikke overstige 1175 m<sup>2</sup>. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

#### § 4.1.4 Byggehøyder og utforming

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte maksimale byggehøyder som angitt i plankartet. Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning i bygningsrekkenes lengderetning. Takterrasser integrert i takflaten tillates.

Høydetilpasning mellom bebyggelse og gate skal skje på egen grunn/byggegrunn.

Bebyggelsen skal ha god materialbruk og varierte farger på fasadene.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 5.1 Fortau (o\_FO)

Arealet skal benyttes til offentlig fortau.

### § 5.2 Annen veggrunn grøntareal (o\_AVG)

Arealet skal benyttes til snøopplag. Arealet skal opparbeides med vegetasjon/ gress.

## **§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§ 6.1 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur**

Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp samt avfallsløsning, skal være etablert i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

### **§ 6.2 Utearealer/lekearealer for boligbebyggelsen**

Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan, og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende sommerhalvår.

### **§ 6.3 Skolekapasitet**

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

## **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§7.1 Plan for anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, framkommelighet for utrykningskjøretøy, massetransport, forsvarlig håndtering av fremmede arter, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring (overvann), renhold og støvdemping og støyforhold samt stabilitet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før øvrig bygge- og anleggsarbeid 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, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for bygge- og anleggsstøy skal følges.

### **§7.2 Tekniske planer**

Tekniske planer for vann, avløp, overvann og avfall skal godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

### **§7.3 Geotekniske forhold**

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Dette omfatter særlig stabilitet av løsmasser/ myr som følge av utbyggingen. Før det kan gis igangsettingstillatelse, må tiltaksplan for håndtering av masseutskifting utarbeides.

Signatur