



Katteskogen, nordre del, del av gnr/bnr 198/227 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 14.11.2022

Dato for godkjenning av bystyret: 02.02.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over og under grunnen, merket Asplan Viak, datert - 07.12.2021, og senest endret 21.10.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med en dagligvareforretning innenfor nordlig del av det området som omfattes av reguleringsplan for Katteskogen (Sørølia), r20170014, vedtatt 01.02.2018.

Området Vertikalnivå 1 (på grunnen) reguleres til:

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

- Boligbebyggelse (B)
- Barnehage (BBH)
- Kombinert bolig/forretning (BKB)

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

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gangveg (SGG)
- Annen veggrunn (AVG)
- Parkering (PA)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Sikringszone Frisikt (H_140)
- Faresone Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel) (H_370)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7):

- Bestemmelsesområde parkeringskjeller #1
- Bestemmelsesområde trapp #2

Området Vertikalnivå 2 (under grunnen) reguleres til:

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

- Parkeringshus/-anlegg (SPH)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER § 3.1 Landskapsplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, 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 tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Offentlig og felles formål

Arealer merket o_ skal være offentlige formål. Arealer merket f_ skal være felles.

§ 3.3 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil på plankartet.

§ 3.4 Parkering

3.4.1 Bil- og sykkelparkering for bolig

Det skal anlegges minimum 1,0 og maksimum 1,5 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA eller per boenhet i parkeringsanlegg. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Parkeringskjeller skal oppføres innenfor bestemmelsesområde vist på plankartet.

Det skal anlegges minimum 2,0 sykkelparkeringsplasser per bolig. Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges i kjeller/under tak. Minimum 10 % av sykkelparkering skal være tilpasset transportsykler/lastesykler.

3.4.2 Bil- og sykkelparkering for forretning

Det skal anlegges minimum 1,5 og maksimum 4 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA forretning. Det skal etableres minimum 2 plasser for sykkelparkering per 100 m² BRA forretning.

3.4.3 Bil- og sykkelparkering for barnehage

Det skal anlegges 8 parkeringsplasser for bil for barnehagen. Minimum 1,0 av parkeringsplassene skal være egnet for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

For barnehagen skal det anlegges minimum:

- 0,15 sykkelparkeringsplasser per barn
- 0,05 sykkelvognplasser per barn

- 0,4 sykkelparkeringsplasser per årsverk, hvorav minimum halvparten skal være overdekket eller i bod

§ 3.5 Renovasjon

Ny boligbebyggelse og barnehage skal tilknyttes stasjonært avfallssug, som skal opparbeides innenfor avsatt formål i reguleringsplan for Katteskogen (Sørølia), r20170014 vedtatt 01.02.2018. Eventuelt midlertidig avfallsløsning skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningens inngangsdør.

Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen. Returpunkt for fraksjoner som ikke skal i avfallssug skal opparbeides innenfor planområdet.

- Barnehagen skal ha innvendig innkast.
- Forretning skal ha innendørs containere.
- Farlig avfall skal løses i eget rom i terminalen.

§ 3.6 Miljøforhold

3.6.1 Støy

Retningslinje T-1442/2016 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av etablering av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i nedre del av gul støysone LDEN 55-60 dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot fasade med tilfredsstillende støynivå.
- For boenheter i øvre del av gul støysone LDEN 60-65 dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot fasade med tilfredsstillende støynivå.
- For boenheter i rød støysone med LDEN > 65 dB på fasade må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom i hver boenhet, ha åpningsbart vindu/balkongdør mot fasade med tilfredsstillende støynivå. Boenhetene skal være gjennomgående. Det tillates at inntil 11% av boenhetene etableres med lydnivå på fasade i rød sone (LDEN >65 dB), under 70 dB. Det tillates ikke boliger med samlet støynivåer LDEN > 70 dB.
- I rød og gul sone tillates at inntil 11 % av de totale boenhetene avviker fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Dempet fasade i form av russervindu tillates ikke.

- Det tillates ikke ettersom boenheter med kun dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller eget utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i T-1442:2016.
- Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i T-1442:2016.

Med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kap. 4 Retningslinje T-1442. Varslingsrutiner for støyende arbeider må følges.

3.6.2 Vilkår om forurenset grunn

Med søknad om igangsettingstillatelse 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 i Trondheim kommune.

§ 3.7 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ledningsnett. Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) innenfor feltene skal så langt som mulig integreres i grønstrukturen.

§ 3.8 Nettstasjon og energianlegg

Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere boliger eller lekeplass enn 5 m.

Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

§ 3.9 Fremmede arter

Fremmede arter med høy risiko skal ikke spres som følge av etablering av veganlegget. Redskap og maskiner som brukes i forbindelse med arbeidet må bli grundig rengjort før de fraktes ut av området. Revegetering av sideareal og fyllinger skal benytte eksisterende vekstmasser og stede egne arter. Alle vegskråninger skal tilsåes.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 4.1 Boligbebyggelse (B)

4.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal skal ikke overstige 8600 m² BRA.

Innenfor området skal det bygges minimum 150 boliger. Ved trinnvis utbygging skal det vises en oversikt hvordan minimumskravet kan oppnås for hele planområdet samlet.

Parkeringsanlegg og areal for forretning under bakken skal ikke medregnes i BRA.

4.1.2 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner på tak tillates med inntil 2 meters høyde fra gesims på inntil 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

4.1.3 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Balkonger, parkeringskjellere og støttemurer i forbindelse med nedkjøringer til parkeringskjellere tillates utenfor viste byggegrenser. Balkonger tillates å krage ut over byggegrense med inntil 2 meter, men det skal være minst 5 meter frihøyde.

Innenfor feltene A1 og A2 tillates det oppført ett bygg på inntil 100 m² BRA utenfor byggegrense, til bruk for sosiale sammenkomster for beboerne i boligbebyggelsen.

Uteareal over sokkeletasje/parkeringskjeller skal ha vekstlag med minimumsdybde 80 cm der det skal plantes trær og minimumsdybde 50 cm der det ikke skal plantes trær.

4.1.4 Utforming og materialbruk

Bebyggelsen skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg.

Svalganger tillates ikke mot offentlig veg, Kattemskogen.

Fasaden langs BKB mot torget (f_ST) skal bestå av minst 60 % glassflater. Disse flatene skal være 100 % gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn. Fasade/mur langs BKB skal for øvrig brytes opp, og utformes med variert materialbruk for å unngå monotoni. Hovedinngangen til butikken skal være fra torget (f_ST).

Fasaden på mur langs A1 skal deles i flere vertikale enheter, og utformes med variert materialbruk.

4.1.5 Leilighetsfordeling

Minimum 30 prosent av leilighetene skal være 3-roms, og være minst 55 kvm. Maksimalt 10 prosent av leilighetene kan være ett-roms. Minimum 20 prosent skal være 4-roms eller større. Det tillates ikke ensidig nord- eller østvendte leiligheter.

4.1.6 Uterom for boliger

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Felles uterom skal være godt egnet til opphold og lek for alle aldersgrupper. Det skal være variasjon i lekeapparater og være tilrettelagt for barn under 12 år. Det tillates etablert anlegg og

utstyr tilpasset området bruk som park, rekreasjon og aktivitetsområde. Det skal opparbeides snarveier som forbinder de ulike feltene med området i sin helhet.

4.1.7 Kombinert bolig/forretning (BKB)

Innenfor felt BKB tillates det etablert dagligvareforretning i 1. etasje mot torg (f_ST) med bruksareal inntil 1500 m² BRA.

§ 4.2 Barnehage (o_BBH)

4.2.1 Formål o_BBH skal være offentlig og benyttes til barnehage.

Areal under rampen (f_SGG) kan tilknyttes barnehagens uteareal.

4.2.2 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige den kotehøyde som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner på tak tillates overstige maks byggehøyde for inntil 10 % av takflaten, tillates maks høyde på 3 meter og skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

4.2.3 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 5.1 Kjøreveger (SKV), fortau (SF) og gangveg (SGG)

Kjøreveger, fortau, torg og gangveger skal opparbeides som vist på plankartet.

Felles samferdselsanlegg skal være felles for alle boliger og barnehage innenfor planområdet og bebyggelse innenfor reguleringsplan r20170014.

Rampe (f_SGG) mellom barnehagetomt og felt A1 skal ha en minimumsbredde på 4 meter og utformes etter prinsipper om universell utforming.

§ 5.2 Torg (f_ST)

Torget (f_ST) skal tilrettelegges med soner for opphold og utformes med god trafiksikkerhet for alle brukergrupper. Torget skal opparbeides med sitteplasser og beplantning og fremstå som en attraktiv møteplass.

§ 5.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

o_SVG skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn – grøntareal skal benyttes til vegskulder, grøfter og snøopplag. Innenfor formålet tillates det oppført støttemurer, skjæringer, fyllinger og støyskjerming. Fyllinger skal tilpasses eksisterende tilgrensende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Arealene skal tilsås og beplantes.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL 12-6) § 6.1 Sikringssoner

6.1.1 Sikringssone – frisikt (H140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 6.2 Faresoner

6.2.1 Faresone - høyspentanlegg (inkl. høyspentkabel) (H-370)

Innenfor hensynssonen tillates ikke boliger eller rom for varig opphold. Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier. Parkeringskjeller og boder tillates etablert innenfor hensynssonen, men ikke over selve ledningstraseene. Det tillates ikke etablert lekeareal innenfor hensynssonen.

§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL § 12-7) § 7.1 Bestemmelsesområde #1 – parkeringsanlegg

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablert parkeringskjellere.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2 – trapp

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en trapp fra gatenivå torg (f_ST) opp til felles utearealer på tak over sokkeletasjen. Nederst skal trappen avsluttes mot torget med amfi, sittebenk eller tilsvarende. Trappen skal ha god belysning. Trappen skal ikke stenges med port.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING § 8.1 Tekniske planer

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge tekniske planer for samferdselsanlegg. Teknisk plan for veg skal bl.a. vise avkjørsel til offentlig veg, atkomst for varelevering, frisikt og sporing/svingradius for utrykningskjøretøy/servicekjøretøy. Tekniske planer skal godkjennes før igangsettingstillatelse/søknad om tiltak.

Sammen med søknad om tillatelse skal det foreligge en parkeringsplan for området. Denne skal redegjøre for parkeringsdekningen for biler og sykler på, og under, bakkenivå.

§ 8.2 Støytiltak

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for eventuelle støyskjermingstiltak.

Det skal etableres en støyskjerm mot Katteskogen som skal ha høyde på maks 2,5 meter. Støyskjerm skal ha innslag av tre og glass, ha et variert uttrykk og fortrinnsvis suppleres med vegetasjon. Etablering av støyskjerm skal utføres i samråd med Trondheim kommune.

§ 8.3 Plan for anleggsperioden

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv. T-1442 og T-1520) skal legges til grunn. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling og trafikkikkerhet – for syklende, gående og barn på skoleveg - samt

massetransport, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige avbøtende og beskyttende tiltak, inkludert beskyttelse av vegetasjon som skal bestå, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 8.4 Deponi av overskuddsmasse

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 8.5 Vann- og avløpsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Før søknad om igangsettingstillatelse, skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune.

Det skal utarbeides et forprosjekt for vann og avløp for hele området før første utbyggingsprosjekt starter. Forprosjektet skal godkjennes av Trondheim kommune, før det utarbeides teknisk plan for delfeltet.

§ 8.6 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Ny geoteknisk vurdering må vise at hensyn til områdestabiliteten og lokalstabilitet blir ivaretatt som følge av de nye tiltakene i planområdet. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 8.7 Høyspent

Bekreftelse fra linjeeier på at høyspentledning gjennom planområdet er lagt i bakken skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nærmeste boligbebyggelse innenfor felt A2.

§ 8.8 Avfallsløsning og renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur f_SKV1 med tilhørende gangveg og annen veggrunn skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innen felt A1 og A2.

f_SKV2 med tilhørende fortau og torg skal være etablert fram til og forbi det enkelte delfelt det

skal betjene før barnehage og boligene innenfor felt A1 og A2 kan tas i bruk.

f_ST med tilhørende trapp (#2) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor A1 kan tas i bruk.

f_SGG skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor A1, A2 og o_BBH kan tas i bruk.

Før første bolig kan tas i bruk innenfor planområdet skal venstresvingefelt til hovedatkomsten inn til området (f_SKV2) være ferdig opparbeidet og teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Før første bolig kan tas i bruk innenfor planområdet skal sikker kryssing over Katteskogen til Oustmyrvegen være opparbeidet.

Fortau og gatelys langs sørsiden av Katteskogen, mellom f_SKV1 og f_SKV2 (o_SF i tidligere vedtatt plan for Katteskogen r20170014), skal være opparbeidet etter godkjent plan før brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet kan gis.

§ 9.2 Støytiltak

Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9.3 Opparbeidelse av uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

§ 9.4 Skole- kapasitet

Tilstrekkelig skole- kapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

§ 9.5 Renovasjon

Permanent avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelse gis. Dersom det skal være midlertidig løsning skal permanent avfallsløsning være etablert før brukstillatelse til bolig nummer 51 gis.

§ 9.6 Tiltaksplan

Før igangsettingstillatelse skal det sendes inn en tiltaksplan som viser løsninger for avrenning fra planområdet mot Søra. Tiltaksplanen skal godkjennes av Trondheim kommune ved fagansvarlig for naturmangfold.

Signatur