



Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.10.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 02.02.2023

Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak : 14.02.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 6.11.2020, sist endret 07.02.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (BB)
 - Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (o_SKV, f_SKV1)
 - Fortau (o_SF1)
 - Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG)
- 1. Hensynssone
 - Frisikt (H140)
- Bestemmelsesområde
 - Parkeringskjeller (#1)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med relevant søknad om tiltak innenfor planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan som viser eksisterende og planlagt terreng, planlagt bebyggelse, gangveier, sitteplasser, trapper, dekke over garasjeanlegg, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, adkomster, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser, oppholdsareal, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Arealformål

Felt BB skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

4.2 Utforming og plassering

4.2.1

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet.

Nedkjøring til parkeringskjeller tillates oppført med støttemur i formålsgrense sørøst for bygg B med høyde inntil 0,5 meter over planert terreng.

Det tillates utkraging av balkonger inntil 1,0 meter ut over viste byggegrenser.

Det tillates ikke etablert svalganger.

4.2.2

Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer. Utvendig materiale skal hovedsakelig bestå av treverk.

4.2.3

Byggehøyder skal ikke overstige kotehøyder vist i plankartet.

Det tillates tekniske installasjoner over tillatt byggehøyde. Tekniske installasjoner på tak kan ha maksimal høyde på 1,5 meter, areal på maksimalt 10 % av takflaten og ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

4.3 Boligkvalitet og leilighets sammensetning

Det tillates ikke ensidig belyste boenheter mot nord eller øst.

Det skal være en variert boligsammensetning der maksimalt 35 % av boenhetene kan være mindre enn 45 m² BRA, men ikke mindre enn 35 m² BRA.

4.4 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal for boliger skal være minimum 50 m² per boenhet, eller per 100 m² BRA boligformål. Areal til parkering og boder i kjeller skal ikke tas med i grunnlag for beregning av uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Felles uteareal skal ha robust utforming og opparbeides med høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering.

Der uteoppholdsareal etableres på dekke over parkeringskjeller, skal det dimensjoneres for minimum 0,5 meter jordoverdekning. Terrenget skal bearbeides for å unngå eksponert parkeringskjeller i fasade.

4.5 Grad av utnytting

BRA skal ikke overstige:

Bebyggelse merket A: 980 m² over bakken og 200 m² i sokkel

Bebyggelse merket B: 1030 m²

Bebyggelse merket C: 1330 m²

Bilparkering på terreng: 60 m²

Areal helt eller delvis under bakken som brukes til parkering eller bod og tilhørende areal skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Innenfor felt BB tillates det etablert maksimalt 38 boenheter. Det skal etableres minst 25 boenheter.

Ved en eventuell trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse av planområdet.

4.6 Adkomst og parkering

Parkeringsdekningen for bil skal være minimum 1,0 og maksimalt 1,2 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA boligbebyggelse. Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal være tilrettelagt for HC-parkering.

Parkering for bil skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det tillates etablert maksimalt 4 parkeringsplasser for bil på terreng. Ved etablering av parkeringsplasser på terreng skal minimum 1 av disse være tilrettelagt for HC-parkering.

Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur, slik at det enkelt kan etableres ladestasjon for elbiler.

Parkeringsdekningen for sykkel skal være minimum 2 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA boligbebyggelse. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal etableres innendørs eller under tak.

4.7 Støy

Lydnivå på uteoppholdsareal som skal medregnes i uteromsregnskapet skal tilfredsstille krav fastsatt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2.

Det tillates boliger med fasade i gul støyzone ($L_{den} 55 \text{ dB} - L_{den} 65 \text{ dB}$) dersom boenhetene har en stille side og tilgang til egnet uteplass med støynivå lavere enn 55 dB.

4.8 Avfallshåndtering

Innen felt f_BRE tillates etablert bunntømte nedgravde containere. Containere skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg

Kjøreveg (o_SKV) og fortau (o_SF1) skal være offentlig.

Arealet vist som f_SKV1 skal være felles adkomst for beboere i felt BB.

Arealet vist som f_SVG skal være felles for følgende eiendommer: gnr/bnr 104/1877, 104/1878, 104/1879, 104/1880, 104/1881, 104/1882, 104/1883, 104/1884, 104/1885, 104/1886, 104/1887, 104/1888, 104/1889, 104/1890, 104/1891 og 104/1892.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone - frisikt (H140)

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

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde for parkeringskjeller (#1)

Det tillates etablert parkeringskjeller med nedkjøringsrampe innenfor området. Garasjeanlegget skal være felles for hele planområdet. Areal under terreng skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, avfallsrom og ski- og sykkelrom.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, behov for sprenging av byggegrop m.m., driftstider, renhold og støvdemping, og støyreducerende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet 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-1442/2021 legges til grunn.

8.2 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 VA-plan

Vann- og avløpsplan skal vedlegges relevant søknad om tiltak. VA-planen skal være iht VA-norm, vise til at alle områder går til fordrøyningsmagasinet eller andre tiltak for lokal overvannshåndtering og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Før det gis brukstillatelse skal planlagte ledningsnett og kummer for vann, overvann og spillvann inkludert brannvann være ferdig opparbeidet.

8.4 Tekniske planer for veg og avfall

Tekniske planer for samferdselsanlegg og avfallshåndtering skal være godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

8.5 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriftens kapittel 2: "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av Trondheim kommune.

8.6 Nettstasjon

Tilkobling og bruk av nettstasjon for ny bebyggelse innenfor planområdet skal være avklart med nettleverandør før det kan gis byggetillatelse.

8.7 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Uterom

Felles uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før nye boliger tas i bruk.

9.2 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder veg, avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før nye boliger tas i bruk.

9.3 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

9.4 Fortau (o_SF1)

Fortau o_SF1 og oppmerket fotgjengerovergang over til fortau i vest skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk.

Vedtak i bystyret sak 0016/23 i møte 02.02.2023:

1. *Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, senest datert 01.11.2022 med bestemmelser senest datert 31.10.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 31.10.2022. Fortau o SF2 tas ut av reguleringskartet.*
2. *Endring til reguleringsbestemmelsene § 9.4:
Fortau o_SF1 og oppmerket fotgjengerovergang over til fortau i vest skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk*
3. *Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.*

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).