



Olav Duuns veg 10 og 12, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.01.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 30.03.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, datert 22.02.2022, senest endret 11.01.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for eneboliger i kjede med tilhørende uterom, parkering og renovasjon, samt å tilrettelegge for felles uteoppholdsareal og felles turveg mellom Olav Duuns veg og Olav Aukrusts veg.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Renovasjonsanlegg (BRE)

Uteoppholdsareal (BUT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (SKV)

Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Grønnstruktur

Turveg (GT)

Hensynssone

Frisikt

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet er markert. Øvrige eksisterende bebyggelse i planområdet videreføres.

3.2 Boligbebyggelse (B)

Eksisterende bebyggelse i B1 og B2 inngår i planen.

For B1 er maks BYA 220 m², inkludert carport på inntil 25 m² med maks mønehøyde 3,2 meter.

For B2 er maks BYA 220 m², inkludert garasje på inntil 50 m² med maks mønehøyde 4,2 meter.

B3 omfatter areal for eksisterende boligformål.

3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

3.3.1 Arealbruk

Området skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende areal for utendørs opphold, adkomstareal, parkering og snarveg fra boligene i BKS til f_BUT.

3.3.2 Grad av utnytting

Innenfor feltet kan det etableres 3 kjedede eneboliger. Maks BRA er 790 m².

3.3.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet. Det tillates karnapp inntil 1 meter over byggegrensen, mot turveg, forutsatt at avstand til turveg er mer enn 1 meter.

Mot B2 tillates etablert carport /bod og tilhørende støttemur inntil 3 meter ut fra byggegrensen. Det tillates terrengtrapp utenfor byggegrense og inntil eiendomsgrense mot B2.

Det skal etableres biloppstillingsplass for en bil mellom boligene, i form av garasje, carport eller pergola. Påbygg over garasje/carport tillates ikke. Foruten adkomst til garasje/carport skal areal på boligens østside opparbeides for uteopphold.

Det tillates overbygd uteareal, inkludert veranda, per boenhet utenfor byggegrensen mot øst og vest, tilsammen inntil 15 m².

3.3.4 Bebyggelsens høyde

Maksimum tillatt mønehøyde innenfor byggegrensen er angitt med kotehøyde på plankartet. Carporter mot B2 kan ha maks gesimshøyde 3,2 meter.

3.3.5 Utforming

Bebyggelsen skal ha saltak, møneretning skal samsvare med hovedmøneretning på eksisterende bebyggelse i gnr/bnr 104/212 og 213. Carport mot B2 kan ha flatt tak eller pulttak.

Materialbruk i fasaden skal i hovedsak utføres i tre.

Det skal opparbeides snarveg til f_BUT vest for bebyggelsen orientert i nord-sydlig retning, med adkomst til hver av boligene. Den skal være felles for boenhetene i

BKS. Snarvegen skal være minimum 0,6 meter bred og ha grusdekke eller fast dekke.

Bebyggelsen skal utformes med utgang til terreng eller tilstøtende uterom på de etasjeplan som har fasade mot det fri, både mot øst og vest.

3.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

Renovasjonsløsning skal etableres med beholdere på hjul.

f_BRE skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Det kan etableres overbygging for renovasjonsløsning.

BRE er renovasjonsløsning for gnr/bnr. 104/216. Det kan etableres mur på inntil 0,5 meters høyde for å sikre at løsningen kommer på nivå med SKV. Det skal etableres tett gjerde som skjermer mot renovasjonsløsningen, mot øst, nord og sør.

3.5 Uteoppholdsareal (BUT)

f_BUT skal opparbeides som felles uteoppholdsareal, og er felles for boligene i planområdet. Uterommet skal inkludere soner for opphold, variert lek og beplantning. Et areal på minimum 100 m² skal ha universell utforming.

Mot tilgrensende eiendom i nordvest skal det etableres vegetasjonsbelte i flere sjikt. Uterom skal beplantes med allergivennlige planter.

Støttemurer på inntil 1,0 meter høyde og rekkeverk/gjerde tillates etablert i eiendomsgrensen mot Olav Duuns veg 12.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTUKTUR

4.1 Kjøreveg

f_SKV skal etableres med minimumbredde på 4,0 meter. Veggen er felles for boliger i planområdet, samt andre eiendommer tilknyttet samme avkjørsel fra Olav Duuns veg. Alle tilstøtende eiendommer har rett til avkjørsel fra veggen.

SKV kan etableres med bredde 4,0 meter. Veggen er for gnr/bnr. 104/216.

4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

O_SVT er vegskulder for kjøreveg.

4.3 Annen veggrunn - grøntareal

SVG og f_SVG skal tilplantes etter utbygging. Det tillates etablert støttemurer med høyde på inntil 1,5 meter i f_SVG. Det kan etableres avkjørsel over f_SVG til tilhørende boligeiendommer..

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringssone frisikt

Innenfor sikringssone frisikt tillates det ikke beplantning eller plassering av installasjoner med høyde over 0,5 m.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveg

f_GT er felles for alle boliger med felles avkjørsel fra Olav Duuns veg. Turvegen skal opparbeides med minimumsbredde 1,5 meter der den grenser mot f_BUT, med håndlist på en side. Det tillates etablert trapp i turvegen. I nedre del langs B1, der turvegen skal være kjørbær, tillates en bredde som sikrer enveis framkommelighet for bil.

B1 kan benytte turvegen som kjørbær adkomst til bolig.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Utomhusplan

Med relevant søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, samt vegetasjon som skal bevares, fjernes eller nyplantes. Planen skal vise sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, møblering av oppholdsareal og avfallshåndtering.

7.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider 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, tilfredsstilles.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T- 1442/2021 for støyende arbeider må følges.

7.3 Geoteknikk

Nødvendig geoteknisk prosjektering skal være ferdig ved relevant søknad om tiltak. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

7.4 Ingeniørgeologi

Dersom sprenging er nødvendig må ingeniørgeologisk prosjektering være ferdig før relevant tillatelse til tiltak kan gis. Det må gjennomføres en tilstandskartlegging av nærliggende bebyggelse før anleggsstart, og det må gjennomføres rystelsesmålinger på nærmeste bebyggelse under sprenging, etter avtale med eier.

7.5 Tekniske planer

Tekniske planer for avkjørsel fra offentlig veg, vann og avløp samt renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis.

Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert VA-løsning, denne skal inkludere løsning for overvann og dokumentere tilstrekkelig kapasitet for brannvann. Det skal gjøres vurdering av mulige løsninger for naturlig fordrøyning innenfor planområdet.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Skolekapasitet

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

8.2 Renovasjonsløsning

Permanent avfallsløsning skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

8.3 Samferdselsanlegg

f_ SKV skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.

8.4 Uterom

Felles uteområder og turveg skal opparbeides før nye boliger tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende vekstsesong.

Signatur