



Røsslyngvegen 1 og 3, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.11.2022

Dato for godkjenning av bystyret: 08.12.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte område er vist med reguleringsgrensen på plankart på grunn og under grunn, datert 22.03.2018, senest endret 17.10.2022 og merket Voll Arkitekter AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til (feltnavn i parentes):

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B1 og B2)
- Renovasjonsanlegg (f_R)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørveveg (o_KV og f_KV)
- Fortau (o_FT1, o_FT2)
- Parkering (f_P1 og f_P2)

HENSYNSSONER

- Frisikt

BESTEMMELSEOMRÅDER (#)

- #1 Renovasjonsanlegg med kjørbart areal

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 BOLIGBEBYGGELSE (B1)

3.1.1 Felt B1 skal benyttes til boligbebyggelse.

3.1.2 Eksisterende bebyggelse innenfor felt B1 skal rives.

3.1.3 Grad av utnyttelse skal ikke overstige 2245 m² BRA.

Bruksareal for bebyggelse skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.

Arealer helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

- 3.1.4 Minimum utnyttelse er 18 boliger. Det tillates innpasset inntil 26 boliger i felt B1.
- 3.1.5 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- 3.1.6 Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Gesimshøyder skal ikke overstige de kotehøyder (c +) som er avmerket på plankartet. Heishus og nødvendige tekniske installasjoner tillates + 0,7 meter over regulerte koter på tak og må trekkes inn minimum 1,0 m fra fasade mot Røsslyngvegen. Heishus over tak kan ha maksimal individuell størrelse 25 m² målt på ytterside vegg.

Mindre tekniske installasjoner på tak, som for eksempel lufterør og ventilasjonskåper, tillates på tak inntil 1,5 meter over regulerte høyder og skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims.

Tak over balkonger tillates kraget inntil 1,0 meter ut fra fasade.

- 3.1.7 Det tillates ikke svalganger ut mot offentlig veg.
- 3.1.8 Det skal i hovedsak brukes tre som fasadekledning og det skal legges særlig vekt på bruk av farger som harmonerer med eksisterende bebyggelse i omgivelsene. Bebyggelsen skal ha høy kvalitet på utforming og materialbruk.

Fasader på vestre bygg:

Mot Røsslyngvegen kan maksimal fasadelengde uten sprang i fasadelivet være 10,5 meter. På bygget skal det etableres inntrukne balkonger i flukt med fasadelivet i plan 1 og 2 mot Røsslyngvegen. Balkonger i plan 3 tillates å krage 30 cm utover fasaden.

Mot krysset Skogvegen - Røsslyngvegen skal balkonger i plan 1 og 2 være delvis inntrukket og maksimum krage 1,5 meter ut fra vestfasaden.

Ved bruk av utenpåliggende balkonger mot Skogvegen skal disse oppdeles ved bruk av korte veggstykker langs minimum en side.

Fasader på østre bygg:

For det østre bygget kan maksimal fasadelengde uten oppdeling være 14 meter.

- 3.1.9 Det skal etableres maksimum 50% ett- og to-roms, minimum 30% tre-roms og minimum 10% fire-roms leiligheter.
- 3.1.10 Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligareal eller pr. boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.
- 3.1.11 Dekke der uteoppholdsareal overlapper kjeller skal dimensjoneres for å kunne tåle minimum 60 cm overbygning med jord.

3.1.12 Mot veger skal terrenget tilpasses mot balkonger og yttervegger, slik at høye sokler unngås.

For leiligheter i første etasje, vendt mot felles uteoppholdsareal, skal det etableres en buffersone mellom privat og felles uteoppholdsareal.

3.1.13 Det skal etableres minimum 1,1 parkeringsplass for bil og minimum 2,5 oppstillingsplasser for sykkel pr. 70 m² BRA boligareal eller pr. boenhet.

Minimum 5% av parkeringsplasser for bil skal utformes slik at de er tilpasset bevegelsehemmede. Parkeringsplasser for bevegelsehemmede kan opparbeides slik at 2 parkeringsplasser deler felles utstigningsareal. Bredden på disse 2 plassene må da til sammen være minimum 7,2 m og dybden minimum 6 meter.

Minimum 75% av oppstillingsplasser for sykler skal plasseres i kjeller. Minimum 5% av oppstillingsplasser for sykler skal dimensjoneres for lastesyker. Det skal etableres plass til sykler i forbindelse med inngangssoner på bakkeplan.

3.1.14 Renovasjon skal være felles for hele felt B1 på plankartet.

Det tillates at naboer til planområdet, herunder Barlindvegen 2 – 4, kan benytte renovasjonsanlegget forutsatt tilstrekkelig kapasitet.

3.1.15 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt

3.2 BOLIGBEBYGGELSE (B2)

Felt B2 skal nyttes til boligformål.

3.2.1 RENOVASJON (f_R)

Boligene skal ha nedgravde, bunntømte containere for restavfall og papp/papir.

§ 4 **SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

4.1 KJØREVEG (o_KV)

Kjøreveg merket o_KV på plankartet skal være offentlig.

4.2 KJØREVEG (f_KV)

4.2.1. Kjøreveg merket f_KV på plankartet skal være felles for alle boliger i felt B1.

4.2.2. Kjøreveg f_KV skal gi kjøreadkomst til parkeringskjeller i felt f_P1, som angitt med avkjørsel på plankartet.

4.2.3. Kjøreveg f_KV skal kunne nyttes som oppstillingsplass for renovasjonsbil.

4.3 FORTAU (o_FT1 og o_FT2)

3.2.2 Fortau merket o_FT1 og o_FT2 på plankartet skal være offentlige.

4.4 PARKERING (f P1 og f P2)

4.4.1 Parkering f_P1 er vist på plankart under grunn og skal være felles for alle boliger innenfor felt B1. Innenfor feltet f_P1 tillates parkering for bil og sykkel, boder samt tekniske rom mv.

4.4.2 Parkering merket f_P2 på plankart på grunn skal være felles for alle boliger innenfor felt B1.

§ 5 **BESTEMMELSESONRÅDER**

5.1 RENOVASJONSANLEGG MED KJØRBART AREAL (#1)

Innen bestemmelsesområde #1 på plankartet skal det etableres dekke og kantstein som er overkjørbart for renovasjonsbil innenfor bestemmelsesområdet.

§ 6 **VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

6.1 STØY

- Boenheter mot gul støysone (55 dB L_{den} - 65 dB L_{den}) skal ha en stille side eller en dempet fasade (<55 dB L_{den} etter tiltak).
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

6.2 UTOMHUSPLAN

Med søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overgang mot tilgrensende terreng, beplantning (allergivennlige planter), trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, stigningsforhold, fast materiale på veier, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

6.3 VA-PLAN

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til igangsetting kan gis.

6.4 FORTAU

Utforming av fortau merket o_FT1 og o_FT_2 skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til igangsetting kan gis.

6.5 ANLEGGSFASE

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. 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, tilfredsstillles.

6.6 GRUNNFORHOLD

Før det kan gis tillatelse til igangsetting etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for

håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

6.7 RENOVASJON

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før tillatelse til igangsetting gis. Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen.

§ 7 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

7.1 SKOLEKAPASITET

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

7.2 UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsareal for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før ny bebyggelse kan tas i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

7.3 BRUNDALSFORBINDELSEN

Brundalsforbindelsen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.