



Fagerliveien 1, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.01.2024
Dato for godkjenning av bystyret : 02.05.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 25.03.2019, senest endret 19.12.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg og uteoppholdsareal.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (o_KV1, o_KV2)
 - Fortau (o_FO)
 - Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
 - Parkeringshus/anlegg (PH)
- Hensynssoner
 - Frisikt (H140)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Sammen med relevant søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder, samt eksisterende og ny beplantning. Den skal redegjøre for vegetasjon som skal fjernes/ bevares, møblering, støttemurer og andre arealavgrensende tiltak, samt overvannshåndtering. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger og uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal vise hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er

løst i planen.

§ 3.2 Støy

Det tillates boenheter i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå i henhold til retningslinje T-1442/2021, tabell 2. Minimum ett soverom i hver boenhet skal vende mot stille side.

Det skal etableres støytiltak på vinduer og balkongrekkverk som vender mot Roald Amundsens vei og som ligger i gul støysone.

§ 3.3 Adkomst og parkering

Planområdet skal ha kjøreadkomst fra Fagerliveien som vist på plankartet.

Det skal være minimum 0,8 og maksimalt 1,4 parkeringsplasser for bil per boenhet. Minimum 1 parkeringsplass skal tilrettelegges for HC-parkering. Parkering skal etableres i parkeringsanlegget i felt PH. Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, disse skal plasseres i parkeringsanlegget.

§ 3.4 Gjennomføring

All bebyggelse innenfor planområdet skal oppføres samtidig. Byggesøknad og søknad om brukstillatelse skal omfatte hele tiltaket.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse

Innenfor felt B skal det etableres boliger i leilighetsbygg. Det tillates én boenhet i sokkeletasje innenfor felt B vist i plankartet under grunnen.

§ 4.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Maksimal byggehøyde er vist på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus, luftinntak og luftavkast tillates ikke plassert over maksimal byggehøyde.

Det tillates etablert støttemurer som vist på plankartet. Støttemur i nord i tilknytning til adkomsten, og støttemur øst for bebyggelsen, tillates oppført med en høyde opptil 2,6 meter målt fra terreng. Støttemur sør og vest for bebyggelsen tillates etablert med en høyde opptil 1 meter målt fra terreng.

Balkonger kan krage maksimalt 1 meter ut over byggegrense. Terrengtrapper, murer, ramper, og biloppstillingsplass tillates plassert utenfor viste byggegrense.

§ 4.3 Utnyttelse

Tillatt maksimal utnyttelse er 30 %-BYA. Bygningsdeler som ligger høyere eller lik 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt byggverket skal medregnes. Det tillates maksimalt 5 boenheter.

§ 4.4 Utforming

Bebyggelsen over bakken skal deles opp i to separate bygg som forbindes med heis- og trappehus. Ett bygg skal plasseres langs Møllebakken med møne langs denne retningen, mens det andre bygget plasseres vinkelrett på dette ut mot Fagerliveien. Der fasaden overstiger en lengde på 12 meter, skal den brytes opp ved hjelp av sprang og materialbruk.

Byggene skal ha saltak med takvinkel mellom 27-35 grader. Det tillates etablert flate tak med takterrasse under c+92.

Det tillates ikke svalganger på fasader mot offentlig vei.

§ 4.5 Materialbruk

Tre i malt utførelse skal være det dominerende materialet på utvendige fasader. Heis- og trappehus skal ha transparent utførelse.

Støttemurer skal utføres med synlige overflater av naturstein, med beplantning foran eller hengende over.

§ 4.6 Terrengebearbeiding

Terrenget skal gå opp til underkant av gulv i 1. etasje i minimum halve bredden (mot Møllebakken) på gavlveggen mot øst på bygg langs Møllebakken.



Figur 1 Terrenget skal gå opp til underkant av gulv i 1. etasje

§ 4.7 Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegget skal være felles for hele planområdet. Innenfor felt PH tillates renovasjon, tekniske rom, sluse, trapperom, boder og bil- og sykkelparkering. Det skal være universell utforming fra parkeringsanlegget til samtlige boenheter.

§ 4.8 Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet forutsettes fjernet.

§ 5 FELLESOMRÅDER

§ 5.1 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA boligareal, hvorav minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og være felles leke- og oppholdsareal.

Det skal opparbeides en lekeklass på vestsiden av bebyggelsen som ivaretar små barns behov.

Felles uteoppholdsareal på vestsiden av bebyggelsen skal være universelt utformet med trinnfri adkomst fra samtlige boenheter. Uteoppholdsarealene skal opparbeides med grøntareal.

§ 5.2 Renovasjon

Avfallsløsningen skal være felles for alle boenheter og bestå av småbeholdere på hjul. Avfallsløsningen skal plasseres i et eget rom inne i parkeringsanlegget.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_KV1 og o_KV2), fortau (o_FO) og annen veggrunn (o_AVG) skal være offentlig.

Felt o_AVG kan benyttes til støttemurer, skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring eller lignende. Arealet skal tilsås og beplantes.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

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

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, 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 Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

§ 8.2 Tekniske planer

Tekniske planer for VA, renovasjon, vei, avkjørsel og fortau skal foreligge sammen med relevant søknad om tiltak, og være godkjent av Trondheim kommune.

§ 8.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan før nye boliger kan tas i bruk.

§ 9.2 Fortau

Fortau (o_FO) langs planområdet i Møllebakken, rundt Roald Amundsens vei og opp langs Fagerliveien til planområdets avkjørsel skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

§ 9.3 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder vann- og avløpstiltak, renovasjon, vei og avkjørsel, iht. godkjent plan skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

§ 9.4 Parkering

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

§ 9.5 Støytiltak

Støytiltak beskrevet i § 3.2 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

§ 9.6 Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).