



Detaljregulering av Leirbruvegen 1

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.04.2025

Dato for godkjenning av byplansjefen : 27.06.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 16.11.2023, senest endret 11.06.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

2.2.1 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_KV)

Fortau (o_FO)

Annen veggrunn – Grøntareal (o_AVG)

Hensynssoner

Frisikt (H140)

Teknisk infrastruktur (410)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Beplantning

Det skal plantes stedegne løvtrær for å gjenopprette den økologiske funksjonen til den tidligere bjørkealléen. Beplantningen skal tilrettelegge for tilhold for områdets fugle- og insektsarter

3.2 Adkomst

Eiendommene skal ha adkomst som vist med piler på plankartet.

§.4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

Felt B skal brukes til boligbebyggelse og felles uterom med tilhørende installasjoner og anlegg.

4.2 Grad av utnyttning

Planområdet skal bestå av minimum 4 og maksimum 6 boenheter.

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for ny bebyggelse er 782 m².

4.3 Plassering av bebyggelse

Boligbebyggelsens fasader, inkludert balkonger, skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

4.4 Høyder

Bebyggelsens maksimale byggehøyder er angitt på plankartet. Dette gjelder:

- Bygg for bolig tillates med maks høyde c+ 183,0 og maks gesimshøyde c+ 181,6.
- Carport tillates med maks høyde 179,5 og maks gesimshøyde mot nord c+ 179.

Konstruksjoner, herunder støttemurer, lavere enn 0,5 meter over terreng tillates plassert utenfor byggegrensene.

4.5 Utforming av bebyggelse

Bygg for bolig skal ha valmet tak. Carport skal oppføres med pulttak.

Fasader skal i hovedsak utføres i tre.

På fasade mot sør-øst tillates det ikke vindu nærmere enn 10 meter fra boligbygg på eiendom med gnr/bnr 105/77.

4.6 Støy og luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

Luftinntak skal ikke plasseres mot Byåsveien.

4.7 Uteoppholdsareal

Det skal være minimum 50m² uterom uteoppholdsareal per 100m² BRA boligformål eller per boenhet. Minimum halvparten av arealet skal være felles på bakken.

Uteoppholdsareal skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter. Det skal tilrettelegges for leke, sitte- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for ulike

aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

4.8 Parkering

Det skal etableres minimum 0,4 og maksimum 1,0 plasser for bil per boenhet eller per 100m² BRA, og minimum 1 av bilparkeringsplassene skal oppfylle krav til HC-parkering. Det skal tilrettelegges for montering av elbil-lader på alle oppstillingsplasser for bil.

Det skal etableres minimum 3 plasser for sykkel per boenhet, hvor minimum 2 plasser avsettes til transportsykler. Minimum 50% av sykkelparkeringen skal plasseres under tak.

4.9 Renovasjon

Avfallshåndtering for boliger skal plasseres innenfor felt B i plankartet.

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlig samferdselsanlegg

Arealer merket o_ på plankartet skal være offentlige:

Kjøreveg (o_KV), Fortau (o_FO1, o_FO2) og Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG).

Innenfor felt merket o_AVG skal snøopplagssone ivaretas.

§ 6. HENSYNSSONER

6.1 Frisikt (H140)

Innenfor sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthinder høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

6.2 Teknisk infrastruktur (H410)

Alle inngrep innenfor teknisk hensynssone H410, som omfatter kommunal VA-ledning, må godkjennes av Trondheim kommune.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur, inkl. samferdselsanlegg/veg, renovasjonsløsning og vann- og avløp, inkludert overvann, skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres iht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i hht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Det skal benyttes naturbaserte overvannsløsninger.

7.2 Utomhusplan

Med 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 og vegetasjon. Planen skal videre vise sykkelparkering, støttemurer og avfallshåndtering. Godkjent overvannsløsning skal fremkomme av utomhusplanen.

7.3 Krav til bygge og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. 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.

7.4 Geoteknikk

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

7.5 VA-ledninger

Inngrep innenfor teknisk hensynssone H410, kommunal VA-ledning, skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak iverksettes.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Uterom

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelsen kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

Ved oppdagelse av fremmede skadelige organismer skal disse fjernes på forsvarlig vis før tiltak settes i gang.

Overvannstiltak skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

8.2 Samferdselsanlegg

Fortau o_FO1 og annen veggrunn – grønstruktur (o_AVG) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse.

8.3 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

8.4 Skolekapasitet

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

Signatur (*Byråd for byutvikling/ byrådsleder, byplansjefen ved delegert*).