



Trøbakken, del av gnr/bnr 522/82, endring av reguleringsplan Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 09.12.2022

Dato for godkjenning av byplansjefen : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ON Arkitekter og ingeniører AS, datert 04.02.2022, senest endret 05.12.2022

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse og tilhørende anlegg. Det er lagt vekt på å samle bilparkering ved innkjøringen til området for å skape mest mulig bilfrie områder rundt bebyggelsen.

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Generelt

Situasjonsplan, datert 18.01.2022 er retningsgivende for utbygging av området.

3.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltaket oppdages kulturminner skal arbeidet stanses jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd og rett forvaltningsstyresmakt kontaktes for vurdering.

3.3 Geoteknikk

All aktivitet som medfører forverring av områdestabiliteten er ikke tillatt. Fundamentering av bygg og infrastruktur skal være kompensert. Lokal stabilitet i byggegrop og lokale fyllinger skal være min. VM 1,4. Geoteknisk vurdering skal kvalitetssikres av uavhengig foretak i tillegg til uavhengigkontroll etter Plan- og bygningsloven. Alle arbeider som berører grunnen skal planlegges i samråd med geoteknisk fagkyndig. Slike arbeider omfatter, men er ikke begrenset til, utarbeidelse av riggplan, planlegging og utførelse av anleggsveier, rekkefølge ved utgraving og tilbakefylling, mellomagring av gravemasser og plassering av kraner. Det vises for øvrig til punkt 4.2 i geoteknisk notat 99855001_N-RIG-01_REV.04 av 22.05.2014.

3.4 Støy

Støygrensene oppgitt i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-442/2021, skal følges. Nødvendige støyreducerende tiltak må iverksettes, herunder støyskjerming, og støyreducerende tiltak i anleggsfasen.

3.5 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften 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 forurensningsmyndigheten.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 Tiltak utenfor planområdet

4.1.1 Før igangsettingstillatelse

- Skal fase 1 av sikringsarbeidet av Håggåbekken være gjennomført.
- Samleveggen Trøåsvegen skal opparbeides som anleggsveg.

4.1.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- Trøåsvegen med tilhørende gang- og sykkelveg og vann- og avløpsledninger skal ferdigstilles.
- Det skal oppføres støyskjerm med høyde 2,5 m, mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg i Trøåsvegen, i henhold til støyutredning dat. 21.11.2014, vedlegg 5. Støyskjermen skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig nr. 90 med adkomst fra Trøåsvegen.

4.2 Tiltak innenfor planområdet

4.2.1 Før igangsettingstillatelse

- Va- rammeplan skal være godkjent.

4.2.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- Skal SKV og f_SKV o_SGS1 være ferdigferdigstilt.
- Utearealene opparbeides samtidig med, og tilpasset etappene for utbyggingen av boligene.
- Parkeringsplassen f_SPP skal være ferdigstilt.

§ 5 EIERFORHOLD

5.1 Offentlige arealformål

Følgende arealer skal være offentlige:
SKV, o_SGS1 og o_SVG1-3

5.2 Felles arealformål

- #### 5.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:
- f_SPP er felles parkering for beboere innenfor felt BKS.
 - BRE er felles renovasjonspunkt for beboere i felt BKS.
 - BLK er felles lekeplass for beboere i felt BKS.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Felt BKS

I felt BKS kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.
Utnyttelsesgrad settes til maks 30% BYA og minimum 40 % BRA
Det skal oppføres minimum 38 boenheter i feltet.
Det tillates oppføring av boligbygg i 2 etasjer. Maks mønehøyde og gesimshøyde er 9.5 meter mål fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal legges innenfor

byggegrensener.

Minimum 1 daa skal settes av til felles leke- og uteoppholdsarealer. Arealene skal ha gode estetiske og funksjonelle kvaliteter til bruk for alle boenhetene.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas ved utforming av felles uteareal, der terrenget ligger til rette for det.

Hver enkelt boenhet skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 15 m².

BKS skal ha god landskapstilpasning gjennom god terrengtilpasset plassering, varierende høyder og et sammenfallende stedstilpasset fargevalg.

Balkonger og mindre overdekninger kan overskride byggegrense med inntil 1,5 meter.

Boder og overdekket sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrense.

Innenfor feltet tillates det etablering av kjørbare interne vegger med tilhørende anlegg som snuhammer o.l., for nyttetraffic og utrykningskjøretøy, og stier for gående og syklende. Alminnelig biltraffic er ikke tillatt.

Infiltrasjonstiltak og tekniske installasjoner kan anlegges innenfor feltet.

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal være under anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2021. Behovet for tiltak skal vurderes ut fra prognose for framtidig støynivå, slik dette går fram av støytredning dat. 21.11.2014.

Utbyggingen skal tilknyttes fjernvarmenett, i samråd med Statskraft Varme, hvis utbyggingen planene for fjernvarmenettet omfatter planområdet.

6.2 Felt BE

Innenfor felt BE kan det anlegges energianlegg som trafo o.l.

6.3 Felt BRE

I felt BRE skal det etableres anlegg for avfallshåndtering etter godkjenning fra Trondheim kommune. Det skal benyttes nedgravde løsninger for avfallshåndtering.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Kjøreveg f_SKV er felles for beboere i felt BKS og skal opparbeides som tilkomst fra Trøbakken til parkeringsplassene f_SPP. Avkjørsel skal utarbeides i.h.t. Trondheim kommunes vegnormer.

7.2 Innenfor areal regulert areal for annen veggrunn – grøntareal o_SVG1-3, tillates det beplantning, tekniske installasjoner og infiltrasjonstiltak.

7.3 Felt f_SPP er felles parkeringsplasser for beboere i BKS. Det skal settes av minimum to parkeringsplasser for personer med handicap. Det tillates oppføring av garasjebygg med bod innenfor dette arealet. Det kan etableres 1 garasjeplass og en bodplass per boenhet.

7.4 Det skal tilrettelegges for gående og syklende i overgangen mellom f_SKV, f_SPP, BLK og BKS samt interne gang- og sykkelveger innenfor felt BKS. Tilrettelegging omfatter nedsenket kantstein, fartsreducerende tiltak og tilstrekkelig frisikt.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringsone – frisikt H140

8.1.1 I frisiktsonene H140 er det forbud mot installasjoner og beplantning som hindrer frisikt i en høyde på 0,5 m over vegplanet.

8.2 Faresone – høyspenningsanlegg H370

8.2.1 H370 er faresone tilknyttet areal avsatt til energianlegg i felt BE.

Signatur

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Geoteknisk Notat utarbeidet av Sweco N-RIG-01 REV.04, datert 22/05-2014

Situasjonsplan, datert 18.01.2022, ON Arkitekter og Ingeniører AS