



Lillebyområdet B6-1, Gnr/bnr 415/37, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.12.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 28.2.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Myrseth AS Arkitektkontor datert 20.4.2018, senest datert 14.12.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligblokk i henholdsvis fire og seks etasjer, med tilhørende uteoppholdsareal. Området inngår i områdeplan for Lilleby (planid: r20090017) og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse, blokk (1113)

Hensynssone:

Frisikt (140)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, beplantning, belysning, gangveger, sykkelparkering, atkomst, avfallshåndtering, lekeområder, uterom på tak og støttemurer.

3.2 Renovasjon

Ny bebyggelse skal tilknyttes området avfallssuganlegg. Det skal være maks avstand på 50 meter fra inngangsdører til innkastpunkt.

3.3 Uterom

Felles uterom skal utformes og tilrettelegges med tanke på lek for større barn i skolealder, med lekeapparater og/eller andre elementer for robust lek. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Uterommene skal beplantes.

Boliger i første etasje skal ha utgang til privat uteplass i direkte tilknytning til boligen, på bakkeplan.

3.4 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB).

Boenheter med støynivå på fasade over 60 dB skal ha minst ett soverom mot stille side (<55 dB).

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, både i fasader, på balkonger og for uteareal for boliger.

3.5 Bilparkering

Parkeringsdekning skal være på minimum 0,5 p-plass og maks 1,0 p-plass pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet. Minst 5 % av p-plassene skal være tilpasset forflytningshemmede.

Det tillates ikke bakkeparkering innenfor B6-1. Inn- og utkjøring i parkeringskjeller skal være via underjordisk kulvert fra parkeringskjeller i nabobebyggelse i øst B6-2, (planid: r20130012).

Del av underjordisk parkeringskjeller som ligger under uteoppholdsareal skal dimensjoneres for å tåle minst 70 cm jordoverdekning.

Minst 5 % av parkeringsplassene innenfor B6-1 skal tilrettelegges for lading av elbiler.

3.6 Sykkelparkering

Det skal etableres minst 3,0 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal anlegges i kjeller. Minst 5 % av sykkelparkering i kjeller skal være egnet til transportsykkel, 2,5 m lang og 1 m brei. Det skal legges til rette for lading av elsykkel i parkeringskjeller.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealformål

Innenfor planområdet skal det etableres boligblokk med inntil 40 leiligheter.

4.2 Utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelse innenfor planområdet er 2800 m² BRA. Bruksareal helt under terreng regnes ikke med i maks tillatt BRA.

Området skal bygges ut med minimum 10 boenheter per dekar.

4.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.

Bebyggelsen må utformes slik at det er plass til trapper, sykkelparkering, renovasjon og lignende på egen tomt. Det tillates ikke tiltak eller midlertidige tiltak på fortau.

Det tillates etablert utkragede balkonger 1,0 meter ut over byggegrense. Det skal være minimum 3,0 meters høyde fra ferdig opparbeidet terreng til underkant balkong.

4.4 Bebyggelsens høyder

Ny boligblokk oppføres delvis i fire etasjer og delvis i seks etasjer. Maks byggehøyder er angitt med kotehøyder på plankartet.

Tekniske installasjoner tillates inntil 2,5 meter over regulert høyde på maks 10 % av bebyggelsens takareal.

4.5 Bebyggelsens utforming

Innganger til bygget skal være fra Stjørdalsveien.

Det tillates ikke svalganger.

Bebyggelsen skal utføres med flatt tak.

Boenheter tillates ikke ensidig belyst fra nord eller øst.

4.6 Leilighetssammensetting

Det tillates ikke ettroms leiligheter.

Det tillates maksimum 55 % toroms leiligheter.

Minimum 15 % av leilighetene i planområdet skal være fireroms eller større.

4.7 Uteoppholdsareal

Minst halvparten av uterommet skal være felles uterom på terrengnivå og på felles takterrasse mot vest. Minst halvparten av felles uterom skal ha sol på valgte datoer 23. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18. Parkering under bakken skal ikke regnes med i beregningsgrunnlaget for krav til uterom.

Uterom på øverste tak tillates ikke medregnet i uteromsregnskapet.

Felles uteoppholdsareal skal ha universell utforming.

Oversikt over boligenes bruksareal samt privat og felles uteoppholdsareal skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

§5 REKKEFØLGEKRAV

5.1 Offentlige samferdsels- og grønnstrukturanlegg

Designmal for Lilleby, datert 2.7.2014, eller senere versjoner av denne – godkjent av Trondheim kommune, skal være retningsgivende for utforming av alle områder regulert til offentlig grønnstrukturanlegg i Områdeplan for Lillebyområdet (planid: r20090017)

Alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til Designmal Lilleby, samt etter tekniske planer for delanlegg, godkjent av Trondheim kommune.

5.2 Veger

Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt, vist i områdeplan for Lilleby (planid: r20090017), skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

o_KV1 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor planområdet.

o_KV9 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor planområdet.

o_KV11 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

5.3 Gang-/sykkelveg

o_GS1 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet gis ferdigattest.

o_GS6 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet gis ferdigattest.

o_GS7 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet gis ferdigattest.

5.4 Gangveg og sykkelveg

Sykkelveg o_SV1, o_SV2, gangveg o_GV1, o_GV2, gang- og sykkelveg o_GS12, o_GS13 i <Planid: r20090017>, og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

5.5 Grønnstruktur og turvei

o_G1 og o_G2 i <Planid: r20090017> skal opparbeides som grønnstruktur og være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_G4 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

5.6 Friområder

o_FRI3 og o_FRI1 i <Planid: r20090017> med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_FRI2 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

5.7 Etablering av tekniske anlegg

Permanent avfallssugløsning skal være etablert før brukstillatelse for nye boliger kan gis.

5.8 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

5.9 Trygg skoleveg og atkomst til friområder

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker skoleveg.

Nye boliger kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før det er etablert trafiksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet.

5.10 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

5.11 Tiltak mot støy

Støyskjerm for uterom skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Krav til anleggsperioden

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-1442/2016, tilfredsstilles.

6.2 Geotekniske forhold

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

6.3 Vilkår om forurenset grunn

Det skal gjennomføres en miljøgeologisk undersøkelse før oppstart av gravearbeider.

Dersom det avdekkes forurenset grunn skal det, før det gis igangsettingstillatelse, lages tiltaksplan for håndtering av forurenset masse som skal være godkjent av forurensningsmyndigheten.

6.4 Teknisk infrastruktur

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for planområdet, utarbeidet i samarbeid med Trondheim kommune.

6.5 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning, her under avfallssug, skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

6.6 Vann og avløp

Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Dato og signatur

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Designmal for Lilleby, datert 2.7.2014