



## Trollafjæra, Nedre Trolla, del av gnr/bnr 420/1 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.06.2016

Dato for godkjenning av bystyret : 25.08.2016

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Panark AS, datert 30.12.2014, sist endret 19.08.2015

### § 2 AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

Energianlegg (BE)

Renovasjonsanlegg (f\_BRA)

Lekeplass (f\_BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV3, o\_SKV4)

Gangveg (o\_SGG1 og o\_SGG2)

Kollektivholdeplass (o\_SKH)

Parkering (o\_SPA1, o\_SPA2, f\_SPA3, f\_SPA4 og f\_SPA5)

Grønnstruktur

Naturområde (o\_GN1 og 2)

Friområde (o\_GF1)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag (o\_VFV)

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o\_VF1 og o\_VF2)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan som omfatter BBB, f\_BLK, f\_BRA, f\_SPA3, f\_SPA4, o\_SGG2, o\_GF1 og BE. Planen skal vise planlagt terreng, beplantning, belysning, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, dekkematerialer, lekeområder og forstøtningsmurer.

### 3.2 Støy

Lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i T-1442/2012, retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, og i NS 8175 klasse C.

Det tillates leiligheter med fasade i gul støyzone dersom leilighetene er gjennomgående med minst et soverom på stille side. Alle leiligheter skal ha uterom med tilfredsstillende støynivå (mindre enn Lden 55 dB).

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIGBEBYGGELSE

### 4.1 Felt BBB - blokkbebyggelse

#### 4.1.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boligbebyggelse i form av leilighetsbygg eller rekkehus.

#### 4.1.2 Plassering og utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Bebyggelsen skal deles opp i minst to bygningskropper med minimum avstand mellom byggene på 11 meter.

Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord og øst. Alle boliger skal være gjennomgående.

Eksisterende steinmur langs Trollafjæra skal opprettholdes og restaureres. Adkomst til p-sokkel og trafostasjon tillates gjennom muren.

#### 4.1.3 Grad av utnyttning

Det tillates minimum 12 og maksimum 22 leiligheter.

Bebygd areal innenfor felt BBB skal ikke overstige utnyttingsgrad påført plankart. Parkeringsareal under terreng skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

#### 4.1.4 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kote 25,5. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer over parkeringssokkel.

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Oppbygg tillates maksimalt 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Maksimum 15 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

#### 4.1.5 Ubebygd areal

Ubebygd areal skal ha et parkmessig preg og tilrettelegges til uteopphold og lek.

#### 4.1.6 Adkomst og parkering

Felt BBB skal ha adkomst som vist i plankartet. Parkering for felt BBB skal anlegges i parkeringskjeller innenfor feltet og på terreng innenfor f\_SPA3 og f\_SPA4.

Det skal avsettes minimum 1,2 biloppstillingsplasser per bolig eller per 70 m<sup>2</sup> BRA på egen grunn. Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser per bolig eller 70 m<sup>2</sup> BRA.

#### 4.1.7 Felles lekeplass

Felles lekeplass f\_BLK skal være felles for felt BBB. Feltet skal opparbeides parkmessig med lekemuligheter både for små og store barn og sitteplasser. Innenfor f\_BLK skal det opparbeides trinnfri gangforbindelse opp til o\_SKV2, sør for feltet.

### 4.2 Felt BKS - konsentrert småhusbebyggelse

#### 4.2.1 Grad av utnytting

Bebygd areal innenfor felt BKS skal ikke overstige utnyttingsgrad påført plankart.

#### 4.2.2 Adkomst og parkering

Felt BKS skal ha adkomst som vist i plankartet. Parkering kan anlegges på terreng innenfor f\_SPA5.

## § 5 BEGYGGELSE OG ANLEGG - INFRASTRUKTUR

### 5.1 Energianlegg

Det tillates oppført energianlegg innenfor felt BE.

### 5.2 Avfallsanlegg

Felt f\_BRA er felles for boliger innenfor felt BBB og BKS. Det skal anlegges nedgravde containere innenfor området.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1 Samferdselsanlegg

Vegareal o\_SKV2, o\_SKV3, o\_SKV4, gangveg o\_SGG1 og o\_SGG2, parkering o\_SPA1 og o\_SPA2 skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

Parkeringsareal f\_SPA3, f\_SPA4 skal være felles for boliger i felt BBB. Parkeringsareal f\_SPA5 er felles for boliger i felt BKS.

## § 7 GRØNNSTRUKTUR

### 7.1 Friområde

Innen område o\_GF1 skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Området skal benyttes som offentlig friområde og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Innenfor området kan det tilrettelegges med enkle innretninger som benker, belysning m.m.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 8.1 Utearealer / lekearealer

Utearealer f\_BLK skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor felt BBB.

### 8.2 Tekniske planer og anlegg

#### 8.2.1 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, gangveg, vann, avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse.

#### 8.2.2 Tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor felt BBB.

### 8.3 Samferdselsanlegg

#### 8.3.1 Parkering

Parkering på terrengnivå og i garasjeanlegg skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor felt BBB.

#### 8.3.2 Kjøreveger

o\_SKV2, o\_SKV3 og o\_SKV4 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor felt BBB.

#### 8.3.3 Gangveger

Gangveger o\_SGG1 og o\_SGG2 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor felt BBB.

### 8.4 Offentlig friområde

O\_GF1 skal være opparbeidet i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ferdiggattest kan gis for boliger innenfor felt BBB.

### 8.5 Forurensning i grunnen

Med søknad om nye boenheter skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TA- 2553/2009.

### 8.6 Geoteknikk og skredfare

#### 8.6.1 Geoteknisk prosjektering

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.

#### 8.6.2 Vurdering av skredfare ovenfra

Med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en skredfaglig vurdering av planforslaget.

### 8.7 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, 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-1442/2012, legges til grunn. Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld ( LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag ( LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

### 8.8 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

### 8.9 Trafikksikkerhetstiltak

#### 8.9.1 Gangforbindelse

Trinnfri gangforbindelse innenfor f\_BLK opp til o\_SKV2 skal opparbeides før brukstillatelse kan gis.

#### 8.9.2 Fartsreducerende tiltak

Det skal etableres fartsreducerende tiltak ved fotgjengerfelt på Bynesveien før brukstillatelse kan gis.

#### 8.9.3 Lyspunkt

Det skal etableres flere lyspunkt enn i dag langs Trollafjæra fram til ny bebyggelse før brukstillatelse kan gis.

Det skal etableres flere lyspunkt enn i dag ved fotgjengerfelt på Bynesveien før brukstillatelse kan gis.

#### 8.9.4 Tiltak ved busslommer

Busslomme på sørsida av Bynesveien vest for avkjørsel til Brukseier Olsens vei, skal oppgraderes i henhold til Statens vegvesens normaler for ny veg før brukstillatelse kan gis. Busslomme på nordsida av Bynesveien vest for avkjørsel til Trollafjæra, skal oppgraderes i henhold til Statens vegvesens normaler for ny veg før brukstillatelse kan gis.

Dato og signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

Pita Ottervik 

