

Detaljreguleringsplan for Husbyåsen B12

Reguleringsbestemmelser, datert 02.03.2021, sist revidert 08.08.2021

Detaljregulering plankart, datert 18.02.2021, målestokk 1:1000

PlanID 1-210-F

Saksnummer 2020/6253

1. Planens hensikt

Formålet med planen er tilrettelegging av ny boligbebyggelse i tråd med gjeldende reguleringsplan for Husbyåsen, godkjent 18.12.08.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjon
- Lekeplass
- Uteoppholdsareal
- Andre typer bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

Grønnstruktur (PBL § 12-5 pkt.3)

- Turveg

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Gul støysone

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.2 Støy

Vegtrafikkstøy på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsomme bruksformål skal ikke overstige grenseverdier som framgår av tabell 2 i T-1442/2021.

For boenheter i gul flystøysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 for alle støykilder.

Innenfor areal avsatt til felles lek og opphold i gul flystøysone skal det bygges gapahuk eller annet takoverbygg for støyskjerming. Utforming av denne skal tilpasses planområdets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA for gapahuk el.l. er 12m².

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke overskride grenseverdier oppgitt i T-1442/2021, kapittel 6. Særlig støyende arbeid skal unngås før klokken 07.00 og etter klokken 19.00.

Dokumentasjon (beregningspunkter) på at overnevnte grenseverdier blir overholdt, skal fremlegges ved søknad om tiltak.

2.3 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger og gangatkomst til uteareal.

2.4 Overvann

Overvann skal hovedsakelig håndteres på egen tomt, det tillates et påslipp på maksimalt 50 l/s på hovedledning i Rebergveien. Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for fordrøyning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre areal på egen grunn.

2.5 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten og friskt etter vegnormalen N100. For planområdet gjelder friskt på 6x30 meter mot boligformål.

2.6 Parkering

Innenfor planområdet skal det som et minimum etableres følgende for biloppstillingsplasser:

- 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m² BRA
- 1,5 plasser pr. boenhet 50-100 m² BRA
- 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m² BRA

Dette inkluderer gjesteparkering. For planområdet skal det opparbeides felles parkeringsareal på bakkeplan (f_SPP).

2.7 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

2.8 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, interne snarveier, parkering og sykkelparkering. Opparbeidelse av friområdet F4 skal fremgå.

2.9 Plassering

Trapper, ramper, støttemurer og lignende kan plasseres inntil 1 meter fra eiendoms-/formålsgrense. Boder kan plasseres inntil 1 meter fra eiendoms-/formålsgrense, men ikke mot vegareal.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

3.1.1.a Formål

Innenfor BBB skal det etableres lavblokker med tilhørende boder, uteareal, sykkelparkering og parkeringskjeller.

3.1.1.b Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Innenfor byggegrensene skal det maks. etableres tre frittliggende hovedvolumer som skal underdeles i bygningsfløyer ved hjelp av åpne spalter. Heis/trapp skal framstå som selvstendige formelementer.

Dersom bebyggelse i BBB er lengre enn 20 meter skal fasade brytes opp med variasjoner i materiale eller fasadelinje. Maksimal fasadebredde mot veg uten oppdeling i bygningsfløyer (åpne spalter) er 26 meter.

Fargebruken skal harmonere med omgivelsene og fortrinnsvis bruke farger fra naturen, for eks. ulike nyanser av jordfarger. Det skal etterstrebes en harmonisk utforming og fargesetting for alle bygninger og bygningsdeler (som for eksempel balkong, rekkverk og boder). Materiale- og fargebruk skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.

3.1.1.c Grad av utnytting

Minimum tillatte boenheter er 3 boliger per dekar og maksimum tillatte boenheter er 72.

Maksimum tillatt bebygd areal er 45 %-BYA for BBB.

3.1.1.d Byggehøyde og takform

Bebyggelse i BBB tillates oppført som terrassert- eller blokkbebyggelse i inntil 3 etg med en minst 2.5 meter tilbaketrukket 4.etg. Tak tillates utformet som flatt tak eller pulttak.

Maks gesimshøyde er 14 meter og eventuelle heisrom kan ligge 1,5 meter over maks byggehøyde. For boder gjelder maks. gesimshøyde 3 meter og maks. mønehøyde 4 meter. Alle gesims – og mønehøyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Terrenget skal planeres slik at:

- Maksimalt tillatt byggehøyde for bebyggelse lagt til søndre del av BBB ikke overskrider cote +112 meter over havet.
- Maksimalt tillatt byggehøyde for bebyggelse lagt til nordre del av BBB ikke overskrider cote +120 meter over havet.
- Maksimalt tillatt byggehøyde for mellomliggende bebyggelse ikke overskrider cote +117 meter over havet.

Kjelleretasje skal ikke eksponeres over planert terreng.

3.1.1.e Parkering

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Det skal etableres parkeringskjeller for boligbebyggelsen på BBB. Konkret utforming og utstrekning av p-kjellere skal synliggjøres i detalj ved søknad om tillatelse tiltak for de respektive byggeområdene.

3.1.1.f Uteoppholdsareal

Det skal finnes minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet. 30 % av dette dekkes gjennom ballplass/nærlekeplass utenfor planområdet.

Opptil 15 m² av MUA per boenhet kan dekkes ved en delvis opparbeiding av tilgrensende friluftsområde (F4) med turstier, rydding av vegetasjon og etablering av sitteplasser.

Deler av uteoppholdsarealet kan dekkes gjennom private balkonger og felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal som avsettes på balkong/terrasse/ takterrasse skal ha en størrelse på minst 15 m².

3.1.2 Renovasjon (f_BRE1 og f_BRE2)

Areal skal benyttes til felles renovasjonsløsning. Renovasjon skal løses med nedgravde containere.

3.1.3 Lekeplass (f_BLK1 og f_BLK2)

f_BLK1 og f_BLK 2 skal være felles for beboere innenfor planområdet. Det skal finnes minimum en sandkasse og to lekeutstyr/apparat for små barn, samt 1-2 sittebenker. Lekeplassene skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende. f_BLK2 skal opparbeides i sammenheng med f_BUT.

3.1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)

Området skal nyttes til oppføring av nettstasjon. Bygninger med brennbare overflater skal stå minst 5 meter fra nettstasjon. Nettstasjon skal ikke være i konflikt med lekeapparater eller sikkerheten til brukere av lekearealet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (o_SV)

o_SV gjelder offentlig veg.

3.2.2 Fortau (o_SF)

O_SF gjelder offentlig fortau.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

Gangforbindelser til boliger og sykkelparkering kan anlegges over SVT hvor det er nødvendig for å skape forbindelse med øvrig trafikkareal.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

3.2.5 Parkering (f_SPA)

På f_SPA skal det etableres maks. 11 parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal hovedsakelig benyttes av gjester. Frisikt mot o_SV er 4x30 meter. Avkjørsel dimensjoneres slik at renovasjonskjøretøy kan stå oppstilt på området.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (o_GT1 og o_GT2)

Området gjelder offentlig turveger som skal gi allmennheten rett til fri ferdsel. Turvegen er 1,5 meter bred. Turvegen kan etableres med fast dekke.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Gul støysoner (H220)

Innenfor sonen overskrides grensen for flystøy ($L_{den} < 55 \text{ dBA}$). På areal avsatt til felles lek og opphold skal det bygges gapahuk eller annet takoverbygg for støyskjerming. Utforming av denne skal tilpasses planområdets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA for gapahuk el.l. er 12 m^2 .

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Geoteknikk

Ved søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor detaljplanområdet skal det foreligge geoteknisk vurdering av tiltakene.

5.1.2 Utomhusplan

Ved søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor detaljplanområdet skal det foreligge en utomhusplan før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Utomhusplan skal være utarbeidet i henhold til disse bestemmelsenes §2.8.

5.1.3 Sprengningsarbeider i anleggsperioden

Av hensyn til flysikkerheten skal tiltakshaver ved sprengningsarbeider i planområdet på forhånd varsle Avinor Trondheim lufthavn v/kontrolltårnet i henhold til egen varslingsrutine.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Kommunaltekniske anlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor byggeområdet BBB skal ledningsnett for vann, spillvann og overvann, inkludert fordrøyningsmagasin, være ferdig opparbeidet i henhold til kommunalt godkjent VA-plan. Det skal framgå av VA-planen hvordan vedlikehold av system for overvannshåndtering i Husbyåsen boligfelt er sikret.

5.2.2 Offentlig samferdsel, fellesanlegg og grønnsstruktur

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor byggeområdet BBB, skal offentlig samferdselsanlegg, felles parkering (f-SPA) og renovasjonsanlegg (f-BRE) og grønnsstruktur (o_GT1) være ferdigstilt i henhold til plankart og utomhusplan.

5.2.3 Leke – og uteoppholdsareal

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal minst én lekeplass på 150 m^2 for hver boliggruppe på 4-25 boenheter, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong. Felles uteoppholdsareal (f_BUT) skal være ferdigstilt i tråd med utomhusplan senest samtidig med ferdigstillelse av f_BLK2.

5.2.4 Nettstasjon

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor byggeområdet BBB, skal oppføring av nettstasjon med tilhørende ledningssystem være ferdig opparbeidet.