



Tungavegen 1, gnr/bnr 4/2, 4/10 og 4/13 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.9.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket Lund Hagem arkitekter AS datert 4.11.2018 sist revidert 26.9.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

- Legge til rette for et boligområde med et mangfold og variert bebyggelse
- Etablere gode sammenhenger og grønnstruktur i og gjennom området
- Legge til rette for kultur- og servicetilbud og etablere god tilgjengelighet for miljøvennlig transport

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Offentlig og privat tjenesteyting: Helse- og velferdssenter (o_BOP)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/Forretning/Offentlig og privat tjenesteyting (inkl. barnehage)/Næring/Kontor (BKB)

Næring/Kontor (KB)

Idrettsanlegg (o_BIA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_SKV, f_SKV)

Sykkelveg (o_SS)

Fortau (o_SF, f_SF)

Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Kollektivholdeplass (o_SKH)

Gatetun (f_SGT) (*byaksen*)

Gang- sykkelveg (o_SGS)

Grønnstruktur

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål: Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park (f_GAA) (*aktivitetsaksen*)

Grønnstruktur (f_G, o_G) (*naturaksen*)

Turveg (o_GT)

Bestemmelsesområde

Gangveg #1 (Rød tråd)
Varelevering #2
Gangveg #3

Hensynssoner

Sikringssone – frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 3.1.1 Utforming av bebyggelse, gater og plasser

Offentlige og felles gater og plasser skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplanting og møblering. Det skal etableres variert beplantning med fokus på forskjellige sjikt og høyder.

Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner skal ha åpne og inviterende fasader mot Tungavegen og *byaksen* (f_SGT).

Boenheter i første etasje som vender mot Tungavegen skal ha forhage/uteplass og gulvnivå minimum 0,5 m over gateplan.

Svalgangsløsninger mot offentlig veg, og som atkomst til boenheter, tillates ikke.

§ 3.1.2 Støy

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

I gul støysone (55-59 dB) skal boenheter ha en stille side <55 dB, og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå, som også er <55dB.

I gul støysone tillates beboelsesrom i sykehjem under forutsetning av at det gjennomføres tiltak som gir støynivå på fasade L_{den} <55 dB. Avbøtende tiltak på fasade skal utformes slik at det sikres god bokvalitet med utsyn, dagslys og mulighet for åpningsvindu i hver boenhet.

Alle boenheter i rød støysone (65-69 dB) skal være gjennomgående, og minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert ett soverom, skal ha luftevindu/balkongdør på stille side (<55 dB).

Alle boenheter, sykehjem og barnehage skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 3.1.3 Håndtering av forurensing i grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

§ 3.1.4 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen. Nettstasjon(er) skal ha adkomst for vedlikehold.

§ 3.1.5 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

§ 3.1.6 Eksisterende bebyggelse og vegetasjon

All eksisterende bebyggelse skal rives. Hele travbaneområdet, og eksisterende bebyggelse, skal fotodokumenteres før første tiltak innenfor området. Det skal gjøres med fotografering fra bakken og med luftfoto.

Eksisterende vegetasjon innenfor felt f_G1 skal bevares.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og regulerte maksimale kotehøyder og etasjetall, som vist på plankartet.

Balkonger tillates å krage ut over byggegrense inntil 2,0 meter, men ikke ut over formålsgrense. Langs fasader med bolig på gateplan skal det opparbeides forhager/uteplasser med dybde inntil 2,5 meter mot f_GAA, f_G og Tungavegen, og inntil 3,5 m for øvrig. Forhager/uteplass tillates ikke utover formålsgrense.

Det tillates etablert mindre takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert høyde på maks 10 % av takflaten. Takoppbygg skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasadeliv.

Boder/paviljonger inntil 15 m² og maksimalt en etasje høy, tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense.

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor byggegrenser. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, kjøreareal, boder, teknisk rom, lager og servicefunksjoner.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal etableres som vist i plankart.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse (BRA) for hvert felt er angitt på plankartet.

Parkerings- og bodareal helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§ 4.1.3 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan. Det tillates takterrasser, men ikke på øverste tak i sammenhengende bebyggelse.

Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningskropp skal tilrettelegges for beplantning med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,4 meter.

Bestemmelsesområde #1 (*rød tråd*) skal integreres i utformingen av utearealet for byggeområder og grønstruktur. Til *rød tråd* skal det knyttes møtesteder og fellesfunksjoner i uterommene. Rød tråd skal opparbeides for mulig "nyttetransport" (brann, renovasjon, ambulanse og lignende).

§ 4.1.4 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge overordnet utomhusplan for hele området og detaljert og kotesatt utomhusplan for hvert enkelt delfelt.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal.

§ 4.1.5 Parkeringsplan

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for hvert enkelt delfelt som redegjør for utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsdekning for biler og sykler.

Parkeringsplan skal redegjøre for gjennomførbarhet av andre felt innenfor helhetsplanen, dvs. at enkelte planer ikke hindrer videreføring av parkeringskjeller til andre felt. Den skal også redegjøre for tilkøpling til planlagt parkering under bakken ved Leangen idrettsområde, som skal ha adkomst via Tungavegen 1.

§ 4.1.6 Parkering

Parkeringsdekningen for bil skal være:

Bolig: Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m² eller boenhet.

Barnehage: Maksimalt 8 p-plasser.

Forretning og service: Maks. 1 p-plasser pr. 100 m².

Kontor: maks. 0,5 p-plass pr. 100 m²

All bilparkering skal etableres i parkeringskjeller.

Parkering for sykkel skal være:

Bolig: Min. 2 p-plasser pr. boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller.

Minimum 5 % av sykkelparkering i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

Barnehage: 0,15 p-plasser for sykkel og 0,05 plasser for sykkelvogn pr. barnehageplass.

Kontor: Min. 2 p-plasser pr. 100 m².

Forretning og service: Min. 1,5 p-plasser pr. 100 m².

Innenfor feltene f_SGT1-3 og f_GAA2 skal det etableres sykkelparkering i tilknytning til hovedinnganger for utadrettet virksomhet på gateplan.

§ 4.1.7 Renovasjon

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det foreligge et forprosjekt for renovasjon som skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

Alle boliger, barnehage, helse- og velferdssenter skal tilknyttes stasjonært avfallssug. I tillegg skal det etableres returpunkter i nedgravde containere.

Avfallssugsentral skal plasseres innenfor felt BKB2 i tilknytting til adkomstveg f_SKV i plankartet.

Inntil 150 boliger kan tas i bruk før stasjonært avfallssug skal være etablert. Inntil avfallssuganlegget er etablert, skal det etableres midlertidige bunntømte nedgravde avfallskontainere innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Plassering av nedkast, returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan.

Barnehage og helse- og velferdssenter skal ha innvendige nedkast.

Avfallssuganlegg skal ha kapasitet for minimum 60 liters poser. Dimensjon for nedkastrør skal være minimum 40 cm indre diameter.

Innkast til restavfall og papiravfall skal plasseres med maksimalt 50 meters avstand fra bolig.

Avfall fra næringsvirksomhet skal mellomlagres innomhus eller i nedgravde løsninger på egen tomt.

§ 4.1.8 Teknisk plan for offentlige anlegg

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det utarbeides forprosjekt for området for vann og avløp (VA), som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Teknisk plan for vann og avløp skal inkludere plan for håndtering av overflatevann.

Teknisk plan for offentlige veganlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 4.1.9 Opparbeidelsesplan for fellesanlegg og -områder

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for felles anlegg og områder. Opparbeidelsesplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 4.1.10 Boligsammensetting

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 1500 boenheter.

Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter innenfor hvert felt innenfor planområdet. Boenheter med fire rom eller mer skal utgjøre minst 10 % av antall boenheter innenfor hvert felt innenfor planområdet.

§ 4.1.11 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Adkomst for anleggstrafikk skal etableres fra Tungavegen og legges over ubebygde areal innenfor planområdet. Anleggsveg fram til anleggsområdet skal ha fast dekke. Mellom anleggsområder og boliger, barnehage og helse- og velferdssenter skal det etableres skjerming i form av tett gjerde.

Fra hvert ferdigstilt felt skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til eksisterende gatenett utenfor planområdet.

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.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 4.1.12 Forretning

Samlet areal til forretning innenfor planområdet skal ikke overstige 2000 m² BRA.

§ 4.2 BOLIGBEBYGGELSE (felt B1-9)

§ 4.2.1 Arealbruk

Feltene B1-B9 skal benyttes til variert boligbebyggelse (leilighetsbygg og rekkehus), med tilhørende anlegg.

Det tillates etablert forretning og tjenesteyting i første etasje i bebyggelse som vender mot Tungavegen i felt B6, mot gatetun f_SGT2 i feltene B5 og B6 og mot f_SGT1 i felt B4.

§ 4.3 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING (felt o_BOP)

§ 4.3.1 Arealbruk

Innenfor felt o_BOP1 skal det etableres helse- og velferdssenter og omsorgsboliger.

Felt o_BOP2 skal benyttes til uteareal for barnehagen i felt BKB1.

§ 4.4 KOMBINERT FORMÅL (felt BKB1-BKB2 og KB)

§ 4.4.1 Arealbruk BKB1 og BKB2

Innenfor felt BKB1 og BKB2 kan det etableres boliger, forretning, offentlig og privat tjenesteyting.

Innenfor BKB1 skal det etableres offentlig barnehage samt fellesfunksjoner og tjenester som for eksempel forsamlingslokale, kantine, lekerom o.l. I tilknytting til barnehagen skal det avsettes et uteareal innenfor felt BKB1 på minimum 450 m².

Innenfor BKB2 skal det etableres sentral for avfallssuganlegg på minimum 300 m² BRA. Anlegget skal være integrert i bebyggelsen.

Det tillates ikke etablert boliger i første etasje i BKB2 og i den del av bebyggelsen i BKB1 som vender mot gatetun f_SGT3.

§ 4.4.2 Arealbruk KB1

Innenfor felt KB skal det etableres næring, kontor og/eller offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates ikke etablert boliger innenfor feltet.

§ 4.5 IDRETTSANLEGG (felt o_BIA)

§ 4.5.1 Arealbruk

Arealet innenfor felt o_BIA skal benyttes til utvidelse av fotballbane på Leangen idrettspark. Det tillates ikke bebyggelse.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Adkomst

Adkomster er vist med piler på plankartet.

§ 5.2 Kjøreveg (o_SKV1-2)

Kjøreveg skal være offentlig.

§ 5.3 Kjøreveg (f_SKV) og fortau f_SF

Kjøreveg og fortau skal være felles for o_BOP, BKB1 og BKB2.

På kjørearealet skal det etableres snuplass for varelevering og renovasjonskjøretøy.

§ 5.4 Fortau (o_SF1-7)

Fortau skal være offentlig.

§ 5.5 Gatetun (f_SGT1-3) (byaksen)

Gatetun f_SGT1-3 skal være felles for hele planområdet.

Området innenfor f_SGT1-3 (gågate/byaksen), skal tilrettelegges som et byrom og møteplass. Det skal etableres et sentralt torg innenfor området.

Byaksen skal utformes som et samlet bymessig byrom med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon og møblering.

Det skal etableres en tydelig offentlig ferdselsåre for gående innenfor f_GT1-3, som skal være universelt utformet og som følger o_SS6 hovedsykkelvegen gjennom området.

§ 5.6 Sykkelveg (o_SS1-7)

Sykkelveger skal være offentlige.

Sykkelveg o_SS6 skal utformes som en integrert del av byaksen, f_SGT1-3, og aktivitetsaksen, f_GAA1.

I sykkelveg o_SS6 tillates nød- og nyttetransport.

§ 5.7 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Gang- og sykkelveg skal være offentlig.

§ 5.8 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG2-7)

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Arealet skal opparbeides som en buffer mellom sykkelveg og kjøreveg.

§ 5.9 Kollektivholdeplass (o_SKH)

Kollektivholdeplasser skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (f_G1)

Grønnstruktur f_G1 skal være felles for hele planområdet.

Eksisterende furuskog skal ivaretas som landskapselement, naturmiljø og tilrettelegges for lek og opphold.

§ 6.2 Grønnstruktur (f_G2-3 og o_G2) (naturaksen)

Grønnstruktur f_G2- 5 skal være felles for hele planområdet. Grønnstruktur o_GT1 og 2 skal være offentlig.

Naturaksen skal tilrettelegges som rekreasjonsområde og opparbeides med naturlig og variert vegetasjon og parkmessig møblering. Det skal legges vekt på universell utforming av terreng i naturaksen.

Det tillates etablert kulvert mellom p-kjellere under grunnen på inntil 10 % av arealet.

§ 6.3 Turveg (o_GT1 og o_GT2)

Det skal etableres en offentlig tursti (o_GT1-2) innenfor (o_G) på 12,5 m bredde gjennom planområdet. Innenfor o_G skal det opparbeides universell utformet turveg (o_GT1-2) med en bredde på 2,5 meter, som skal godkjennes av Trondheim kommune gjennom en teknisk opparbeidelsesplan.

§ 6.4 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål: Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park (f_GAA1-2) (aktivitetsaksen)

Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park f_GAA1 skal være felles for hele planområdet.

Aktivitetsaksen skal tilrettelegges for lek, egenorganisert aktivitet og opphold. Det skal etableres en tydelig ferdselsåre for gående som følger hovedsykkelvegen o_SS6 gjennom området.

Mindre felles boder og paviljonger kan tillates innenfor f_GAA1.

Det tillates etablert kulvert mellom p-kjellere under grunnen.

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 7.1 Gangveg (#1) (rød tråd)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres universelt utformet gangveg, på minimum 3,5 meter. Området kan i tillegg til gangadkomst brukes til rekreasjon. Det tillates etablert lokale møteplasser og fellesfunksjoner som for eksempel avfallsnedkast, sykkelparkering og adkomst til p-kjellere i forbindelse med gangvegen.

Gangvegen skal opparbeides med et helhetlig uttrykk som en intern forbindelse mellom de ulike utbyggingsfeltene.

Nød- og nyttetransport tillates på gangvegen.

§ 7.2 Varelevering (#2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates varelevering til BKB1, B4, B5 og B6 med adkomst fra felles kjøreveg f_SKV.

§ 7.3 Gangveg (#3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres gangveg fra *rød tråd* til gangveg på idrettsanlegget, på minimum 2,5 meter.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisikt (H140)

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsonene.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Sykkelveg o_SS5 med fortau o_SF5 og kollektivholdeplass o_SKH i Tungavegen skal være opparbeidet før bebyggelse i B6, BKB2 og o_BOP kan tas i bruk.

Sykkelveg o_SS4 med fortau o_SF4 i Tungavegen skal være opparbeidet før bebyggelse i BKB2 og B6 kan tas i bruk.

Sykkelveg o_SS3 med fortau o_SF3 i Tungavegen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i BKB2 og B6.

Sykkelveg o_SS2 med fortau o_SF2 i Tungavegen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i B6, B9 og BKB2.

Sykkelveg med fast dekke, skal etableres fra Tungavegen til Gildheimsvegen før det gis brukstillatelse i o_BOP, BKB1, BKB2, og B1-B6.

Sykkelveg o_SS6 skal opparbeides fra Tungavegen til Gildheimsvegen før det gis brukstillatelse i det siste av feltene o_BOP, BKB1, BKB2, og B1-B6.

Fortau o_SF7 langs gnr. 4 bnr. 49 i Gildheimsvegen skal opparbeides før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

Sikker skoleveg til Strindheim barneskole skal dokumenteres før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

f_SGT1-3 (*byaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i felt, BKB1-2 og B3-B6.

§ 9.2 Opparbeiding av grønnstruktur

Grønnstruktur f_G1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i felt B1.

f_GAA1 (*aktivitetsaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 200 i felt B1 og B2.

f_GAA2 (*aktivitetsaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BKB1.

Grønnstruktur f_G2 og f_G3 (*naturaksen*) skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse i de ulike feltene B3-B9.

Turveg o_GT1-2 skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse i de ulike feltene o_BOP1-2, BKB1 og B2-B9.

§ 9.3 Uterom

Uterom med leke- og oppholdsarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før det gis brukstillatelse for boliger i tilhørende boligfelt. Småbarnslekeplass skal inngå i hvert boligfelt.

Uterom for helse- og velferdssenter og omsorgsboliger skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse kan gis.

Uterom for barnehage skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse kan gis.

§ 9.4 Utbyggingsrekkefølge KB og B8

Bebyggelse i felt KB skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B8.

§ 9.7 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak for bolig kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Vedlegg:

Vedlagt bestemmelsene er illustrasjonsplan datert 26.6.2019. Planen skal danne grunnlag for intensjonen i planen som helhet.