



Detaljregulering av Mellomila gnr/bnr. 423/317 og 417/124 **Offentlig ettersyn** **Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 08.08.14
Dato for godkjenning av bygningsrådet :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Faveo Prosjektledelse, datert 27.08.13.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bygeområde - område for boliger
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau
- Grønnstruktur - friområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av arbeider i byggeperioden.

3.2 Forurensning

Før igangsettingstillatelse kan gis skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt skal det foreligge dokumentasjon, godkjent av forurensningsmyndigheten, på at grunnen ikke er forurenset.

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for å bedre luftkvaliteten i området. Luftinntak til boliger skal plasseres slik at de vender bort fra Rv 706. Tiltakene skal være gjennomført før boligene kan tas i bruk.

3.3 Støy- og støvforurensning

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy og støv, både i fasader og for utomhusområdene. Det skal oppføres en støyskjerm langs Rv 706 med høyde på minimum 2,5 meter og lengde på omkring 24 meter fra tunnelåpningen. Støyskjermen skal plasseres på toppen av eksisterende forstøtningsmur. Støy- og støvdempende tiltak skal være gjennomført før boligene kan tas i bruk.

3.4 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.

3.5 Utomhus

Utomhusarealene skal opparbeides som oppholds-, aktivitets- og møteplasser. Utomhusareal mot gate skal opparbeides som forhager. Innganger mot gate skal markeres med belegningsstein el.l.

Det skal etableres gangpassasje gjennom bebyggelsen i B1 fra Mellomila til utearealene.

Det skal etableres gangsti mellom B1 og B2. Stigning på gangstien skal søkes etablert i tråd med prinsippene om universell utforming (stigning 1:10).

Sammen med søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde delen av planområdet. Utomhusareal mot gate skal opparbeides som forhager. Innganger mot gate skal markeres med belegningsstein el.l. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, atkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Planen skal utformes etter prinsippene om universell utforming jfr. prosjekteringsverktøy tilgjengelig bolig. Utearealet skal være orienterbart og det skal legges vekt på naturlige ledelinjer i utformingen av anlegget. Utomhusplanen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis.

3.6 Avfallsløsning

Det skal etableres mobilt avfallssug med nedgravde containere og dockingstasjon. Avfallsløsning skal følge Trondheim kommunes normer for universell utforming av avfallshåndteringsanlegg.

§ 4 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDE FOR BOLIG

4.1 Plassering, høyde, utforming og bokvalitet

B1

Bebyggelsen skal plasseres som angitt på plankartet. Det tillates maksimalt 6320 m² BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes i tillatt BRA. Det skal etableres åpen gangpassasje gjennom bebyggelsen.

Maksimal gesimshøyde for B1 skal ikke overstige kotehøyden som er angitt på plankartet.

Fasadeliv i øverste etasje som vender mot Mellomila skal trekkes tilbake minimum 1,0 meter.

Fasadeliv i øverste etasje mot Mellomila og som vender mot øst skal trekkes tilbake minimum 3,5 meter. Heishus kan tillates inntil 1,0 meter over angitt maksimal gesimshøyde. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Det skal etableres næring i første etasje på hjørnet mot Mellomila. Deler av første etasje kan brukes til parkering, men parkering tillates ikke eksponert i fasade mot nord i Mellomila. Innkjøring til parkeringskjeller skal plasseres mot vest ca. 40 meter nord for rundkjøringen. Det skal etableres minimum 3 innganger mot gate.

Alle boliger skal ha balkong, terrasse eller forhage. Det tillates ikke at balkonger krager ut over offentlig fortau eller friområde. Det skal være høy førsteetasje ut mot Mellomila, minimum 0,5 meter. Svalganger tillates ikke. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller mot rundkjøringen i sør. I boliger i den sørlige fløyen mot hovedveien skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vende mot stille side.

B2

Bebyggelsen skal plasseres som angitt på plankartet. Det tillates maksimalt 1580 m² BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes i tillatt BRA.

Maksimal gesimshøyde for B2 skal ikke overstige kotehøydene som er angitt på plankartet. Fasadeliv i øverste etasje som vender mot Mellomila skal trekkes tilbake minimum 3,5 meter. Fasadeliv i øverste etasje som vender mot øst skal trekkes tilbake minimum 3,0 meter. Heishus kan tillates inntil 1,0 meter over angitt maksimal gesimshøyde.

Fasadeuttrykket skal være helhetlig innenfor planområdet, men kan i B2 framstå som mer oppdelt med variasjon i detaljering og materialbruk. Det skal etableres minimum 2 innganger mot gate.

Alle boliger skal ha balkong, terrasse eller forhage. Det tillates ikke at balkonger krager ut over offentlig fortau eller friområde. Det skal være høy førsteetasje ut mot Mellomila, minimum 0,5 meter. Svalganger tillates ikke. Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord og øst.

4.2 Antall boenheter

Det skal etableres minimum 68 og maksimum 75 boliger samlet for felt B1 og B2.

4.3 Parkering

Det skal etableres felles parkeringskjeller for alle boligene innenfor planområdet. Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være i samsvar med krav til parkering i kommuneplanens arealdel. I tillegg tillates det etablert inntil 30 parkeringsplasser for bil i 1. etasje for korttidsparkering til eksisterende næringsvirksomhet i området.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Disse parkeringsplassene skal plasseres maksimum 25 meter fra hovedinngang. Det skal legges til rette for ladestasjon for el-bil.

4.4 Innkjøring fra Mellomila i nord

Innkjøring fra Mellomila i nord er vist med pil på plankartet. Innkjøringen tillates bare benyttet av avfallsbiler, utrykningskjøretøy og andre nyttekjøretøy.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - FORTAU

5.1 Fortau o_F

Det skal anlegges offentlig fortau som vist på plankartet. Utforming av fortauet skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR - FRIOMRÅDE

6.1 Friområde o_G

Friområdet skal være offentlig og opparbeides som en sammenhengende del av friområdet i Iladalen. Interne gangstier i utearealene i B1 skal være knyttet til sti i friområdet. Terreng skal arronderes og området skal opparbeides slik at det kan benyttes til akebakke.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Fortau og friområde

Fortau og offentlig friområde skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for boligene.