



## Tesliåsen med tilliggende områder, detaljregulering - reguleringsbestemmelser til sluttbehandling

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.09.2011  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Panark AS, datert 20.01.2011, sist endret 05.09.2011.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1, BK1-6, BB1-4)
- Energianlegg, Trafo (o\_E)
- Lekeplass (f\_L1-4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, offentlig (o\_V)
- Kjøreveg, felles (f\_V1-5)
- Fortau (o\_F og f\_F)
- Gang/sykkelveg (f\_GS og o\_GS1-3)
- Gangveg/ gangareal (o\_G1-2)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (o\_AV1-4)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG)
- Parkeringsplass og teknisk anlegg (o\_P)

Grønnstruktur:

- Turveg (o\_T1-2)
- Friområde (f\_Friområde)

LNF-område:

- Landbruks- natur og friluftsmål (a\_LNF1-2)

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

**3.1** Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Mindre frittliggende bygg, som er unntatt byggesaksbehandling etter SAK § 4-1, tillates plassert utenfor byggegrense, der dette ikke er til hinder for adkomsten til eiendommen, men må holdes innenfor formålsgrensen unntatt for felt BK1, BK2 og BK3.

**3.2** Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand.

### 3.3 **Universell utforming**

Adkomster fra kjørevege og gang-/ og sykkelveger til uteområder og parkering skal ha universell utforming.

### 3.4 **Boligbebyggelse felt B1**

Maksimum tillatt BYA = 35 %

Maksimal gesimshøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel

### 3.5 **Boligbebyggelse felt BK1**

Maksimum tillatt BYA = 35 %

Maksimal gesimshøyde 5,8 meter over gjennomsnittlig planert terreng

Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1.etasje

Feltet skal ha adkomst fra o\_V

### 3.6 **Boligbebyggelse felt BK2**

Maksimum tillatt BYA = 33 %

Maksimal gesimshøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel

Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1.etasje

Feltet skal ha adkomst fra o\_V

### 3.7 **Boligbebyggelse felt BK3**

Maksimum tillatt BYA = 35 %

Maksimal gesimshøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel

Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1.etasje

Feltet skal ha adkomst fra o\_V

### 3.8 **Boligbebyggelse felt BK4**

Maksimum tillatt BYA = 35 %

Maksimal gesimshøyde 5,8 meter over regulert adkomstveg

Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1.etasje og tilrettelegges for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet

Feltet skal ha adkomst fra f\_V3

### 3.9 **Boligbebyggelse felt BK5**

Maksimum tillatt BYA = 30 %

Maksimal gesimshøyde 5,8 meter over regulert adkomstveg

Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1.etasje og tilrettelegges for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet

Feltet skal ha adkomst fra f\_V3 eller f\_V1

### 3.10 **Boligbebyggelse felt BK6**

Maksimum tillatt BYA 35 %

Maksimal gesimshøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel ved adkomst fra f\_V1

Maksimal gesimshøyde 8,3 meter over regulert innkjørsel ved adkomst fra f\_V2

Feltet skal ha adkomst fra f\_V1 eller f\_V2

### 3.11 **Boligbebyggelse felt BB1**

Maksimum tillatt BYA 45 %

Minimum antall boliger: 14

Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 6

Feltet skal ha adkomst fra o\_V

**3.12 Boligbebyggelse felt BB2**

Maksimum utnyttelse BYA = 40 %

Feltet skal ha adkomst fra o\_V

Minimum antall boliger: 20

Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 10

**3.13 Boligbebyggelse felt BB3**

Maksimum tillatt BYA = 45 %

Minimum antall boliger: 40

Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 10

Feltet skal ha adkomst fra f\_V1 eller f\_V4

**3.14 Boligbebyggelse felt BB4**

Maksimum tillatt BYA = 45 %

Minimum antall boliger: 28

Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 8

Feltet skal ha adkomst fra f\_V2

**3.15 Energianlegg, felt o\_E**

Nettstasjon skal plasseres innenfor området

**3.16 Lekeplass (f\_L1-4), felles**

Området er felles for alle boligfelt i planområdet

Lekeplasser opparbeides med lekeapparater, område tilrettelagt for ballspill(f\_L1) og anlegg tilpasset både små og større barns lek

**§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR****4.1 Kjøreveger (f\_V1-V2-V3/-V4) felles adkomstveger**

Kjøreveg skal være felles for tiliggende boligfelt, også for tiliggende felt i området Sæterbakken (N)

**4.2 Kjøreveg (f\_V2) felles adkomstveg**

Innenfor regulert vegareal skal det være opparbeidet fortau/gangbane med bredde 2,0 m så lenge vegen fungerer som adkomstveg til felt i området Sæterbakken

**4.3 Kjøreveg (o\_V) offentlig**

Veiarealet skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen

**4.4 Fortau (o\_F), til offentlig veg**

Fortau skal opparbeides med bredde 3,0 m og i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen

**4.5 Fortau (f\_F) til felles adkomstveg (f\_V2)**

Fortau opparbeides med bredde 2,5 m

**4.6 Gang/sykkelveg (f\_GS)**

Gang/sykkelvegen skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

Gang og sykkelveien skal opparbeides og brukes til midlertidig kjøreveg som adkomst for tiliggende planområde Sæterbakken (planid R0266n) inntil ny hovedadkomst til Sæterbakken er godkjent og etablert.

#### **4.7 Midlertidig forhold for gjennomkjøring i planområdet**

Kjøreveger i planområdet skal fungere som midlertidig gjennomkjøring fra Tesliåsen fra veg f\_V4 via f\_GS til Felt B4 i Sæterbakken (plan R0266n).

#### **4.8 Offentlig parkeringsplass og tekniske anlegg (o\_P)**

Arealet skal benyttes til parkeringsanlegg for turbruk.

Det kan også etableres fordrøyningskammer og midlertidig pumpestasjon for vanntilførsel innenfor området.

#### **4.9 Skjæringer og fyllinger**

Etter opparbeiding skal skjæringer og fyllinger tilsås og beplantes for å minske synlighet i landskapet.

#### **4.10 Avfallshåndtering**

Det skal etableres mobilt avfallssug som skal betjene planområdet.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Turveg (o\_T1-2)**

Arealet er en del av gjennomgående offentlig turdrag regulert i plan for tilliggende område.

#### **5.2 Friområde (f\_Friområde), felles**

Området er felles for alle boligfelt i planområdet.

#### **5.3 Vegetasjon**

I planens grønne områder skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

### **§ 6 LNFR- OMRÅDER**

#### **6.1 Gjerde for sikring**

Før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet skal det være satt opp gjerde i overkant av steinbruddet og i overkant av fjellskjæring for adkomstveg.

### **§ 7 KRAV TIL ANLEGGSFASEN**

#### **7.1 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, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, 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.

Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 7 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB

- 7.2** Anleggstrafikk skal skje på ny tilførselsveg til området og i perioden 0700 – 1800 på hverdager. Renhold av vegger som benyttes i anleggsperioden skal skje etter behov for å unngå støvplage. Vegene skal også rengjøres før ferdigstillelse av boligområder. Brakkerigg og parkering for anleggsarbeidere skal plasseres på sted som på forhånd er godkjent av Trondheim Kommune. Massedeponier skal legges på egne områder og overskuddsmasse fjernes fortløpende.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1** Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- 8.2** Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det foreligge plan for opparbeidelse av de fellesområder som hører til delfeltet boligen ligger i, og fellesområdene skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest.
- 8.3** Før boliger i planområdet tas i bruk skal det være etablert sikker skoleveg og sikker kryssing av Jonsvannsvegen ved Sæterbakken.
- 8.4** Midlertidig gjennomkjøring fra Tesliåsen fra veg f\_V4 via f\_GS til Felt B4 i Sæterbakken (plan R0266n) skal opphøre når ny hovedadkomst til Sæterbakken er godkjent og etablert.
- 8.5** Vegger skal opparbeides samtidig som boligfeltene som har regulert adkomst til dem og skal være ferdig før første ferdigattest for bolig.
- 8.6** Mobilt avfallsug skal være etablert før første ferdigattest for bolig.

\*\*\*