



Gudruns gate 9, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.03.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Bergersen arkitekter AS datert 01.07.2022 senest endret 10.02.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av ny bebyggelse og transformasjon av eksisterende næringsbebyggelse til bolig på en eiendom avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA). Samtidig vil planen ivareta og forsterke det eksisterende bomiljøet på Øya i Trondheim sentrum.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Hensynssoner

Frisikt (H140)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder

#1 Eksisterende bygg som kan omformes

#2 Eksisterende bygg som kan omformes eller rives

#3 Parkeringskjeller med adkomst

#4 Renovasjon

#5 Nettstasjon

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 UTOMHUSPLAN

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, terreng, beplantning, belysning, benker og sitteplasser, lekeapparater, trapper og ramper, utforming av fortau og gangpassasje forbi renovasjonsløsning, stigningsforhold, adkomst til bilparkering, sikktrekant i forbindelse med avkjørsel, sykkelparkering, utforming og plassering av trafostasjon, avfallshåndtering, privat og felles oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 RENOVASJON

Boligene skal ha nedgravde avfallscontainere som skal plasseres innenfor #4.

Det skal opparbeides universelt utformet gangpassasje over plassen mot Guttorms gate bak renovasjonsløsningen for å ivareta trafikksikkerhet for myke trafikanter når avfall hentes. Gangpassasjen skal være oppvarmet.

Adkomst til renovasjonsløsningen skal være universelt utformet, maksimum 60 meter fra inngangsdøra til nedkastet.

§ 3.3 AREALBRUK

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

§ 3.4 GRAD AV UTNYTTING

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3600 kvm BRA.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.5 PLASSERING AV BEBYGGELSE

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesområder slik det er vist i plankartet.

Balkonger og verandaer tillates med en dybde på inntil 2,5 meter som krager ut over byggegrense. Leiligheter i første etasje skal ha direkte adkomst fra terrasse til hage/terreng.

Balkonger og verandaer tillates ikke kraget ut over formålsgrense.

Trapper, ramper og amfier i uteareal i forbindelse med inngangsparti mot Guttorms gate, tillates utenfor byggegrense.

§ 3.6 HØYDE PÅ BEBYGGELSE

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Nybygget tillates ikke høyere enn mønehøyde som vist innenfor #1 på plankartet.

§ 3.7 UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Fasadene skal bygges i tre, tegl, stål og puss.

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tiltak.

Utforming av eksisterende bebyggelse:

- Eksisterende takform skal bevares.
- Mønet tillates hevet 30 cm for å ivareta krav til konstruksjon og isolasjonstykkelse i forbindelse med renovasjon av taket.
- Det tillates utkraget utbygg over hovedinngang mot nordøst over tre etasjer.
- Det tillates takoppløft tilknyttet nye kobbhus i fjerde etasje. Disse skal trekkes minimum 50 cm inn fra gavl, minimum 20 cm inn fra gesims og minimum 40 cm ned fra møne.
- Det tillates takoppløft tilknyttet oppbygg for heis i fjerde etasje. Dette skal trekkes minimum 25 cm inn fra gesims og det skal trekkes ned fra møne.
- Det tillates takoppløft tilknyttet utkraget utbygg over hovedinngang mot nordøst over tre etasjer. Dette skal trekkes minimum 40 cm ned fra møne.
- Takoppløft tillates med flatt tak og kan utgjøre maksimalt 50 prosent av takplan, og maksimalt 50 prosent av hver av de to takflatene.
- Det tillates nye åpninger i eksisterende bygg. Vinduer som settes inn skal i format og ruteinndeling etterlignes vinduene man kan se på bilder fra da bygget var en gjærfabrikk. Disse vinduene tillates uten buet toppkarm.
- Forhager mellom bebyggelse og fortau skal avgrenses av lave teglmurer mot fortau. Teglmurer skal være maksimalt 50 cm høyere enn høydekote i forhage.
- Det skal være trinnfri overgang mellom innendørs første etasje, utvendig terrasse og hage. Høydeforskjell mellom forhage og fortau opptas av lav mur i teglstein.
- Det skal være inngang til eksisterende bygg fra Guttorms gate. Høydeforskjellen mellom forplassen og første etasje i bygget skal opptas av en trappe- og rampeløsning som skal utformes helhetlig som et skulpturelt volum, og som samtidig skal tilby plasser som egner seg for å sette seg ned.
- Det tillates etablert balkonger på eksisterende bygg.
- Eksisterende mellombygg tillates transformert eller revet som vist med #2 i plankart.
- Søknadspliktig byggetiltak ved eksisterende bebyggelse skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

Nybygg:

- Nybygget skal ha inngang både fra Gudruns gate og fra Jørunds gate.
- Fasade som forholder seg til byggegrense mot Gudruns gate og Jørunds gate skal hovedsakelig utføres i tegl.
- Teglfasade mot Jørunds gate skal være to etasjer høy og trappes opp til tre etasjes høyde mot hjørnet Jørunds gate/Gudruns gate.
- Teglfasade mot Gudruns gate skal være to etasjer høy og trappes opp til tre etasjes høyde mot hjørnet Gudruns gate/Jørunds gate.
- Maksimal fasadebredde i nybyggets fasade mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 12 meter.
- Forhager mellom bebyggelse og fortau skal avgrenses av lave teglmurer mot fortau. Teglmurer skal være maksimalt 50 cm høyere enn høydekote i forhage.
- Det skal være trinnfri overgang mellom innendørs første etasje og utvendig terrasse og hage. Høydeforskjell mellom forhage og fortau opptas av lav mur i teglstein.

- Fasade i tredje og fjerde etasje som er tilbaketrukket, og ikke forholder seg til byggegrense mot Jørunds gate og Gudruns gate, skal utføres hovedsakelig i tre.
- Fasade som møter det felles utearealet mot øst skal utføres hovedsakelig i tre.
- Det tillates ikke svalganger.
- Overbygg over bilheis skal utføres i kun én etasje, så lavt, åpent og transparent som mulig. Taket skal utføres i transparent og lysgjennomskinnelig materiale. Veggene skal utføres som åpne spilevegger.
- Rømningstrapp fra parkeringkjeller tillates utført med tette vegger og tett tak. Utgang fra rømningstrapp mot Guttorms gate. Tak over rømningstrapp skal ha samme kotehøyde som tak over bilheis.
- Søknadspliktig byggetiltak ved ny bebyggelse skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

§ 3.8 TETTHET OG BOLIGSAMMENSETNING

Det skal etableres minimum ti boliger per dekar boligformål.

Minimum 40 prosent av leilighetene skal ha to soverom eller flere, og være minimum 60 kvadratmeter.

Minimum fire leiligheter i første etasje skal være større enn 75 kvm.

Minimum fire leiligheter i andre etasje skal være større enn 75 kvm.

Maksimum 20 prosent av leilighetene kan være mindre enn 40 kvm.

Minste tillatte leilighetsstørrelse er 20 kvm.

§ 3.9 BOLIGKVALITET

Minimum 65 prosent av leilighetene skal få lys fra minst to sider.

Minimum 85 prosent av leilighetene skal ha privat terrasse eller balkong.

Leiligheter i første etasje som vender mot hagerommet skal minimum ha to soverom. Disse leilighetene skal ha direkte adkomst til terreng, eventuelt via terrasse.

§ 3.10 BESTEMMELSER OM UTEAREAL

Minimum krav til samlet uteareal er 30 kvm per 100 kvm BRA boligformål. I beregningen av krav til uterom skal areal under bakken ikke medregnes.

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Utomhusarealene skal utformes i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det skal legges til rette for variert lek til barn i flere ulike aldersgrupper.

Grønt dekke over parkeringskjeller skal være dimensjonert for kunne etablere et fullverdig uteareal, med en jordoverdekning på gjennomsnittlig 40 cm. Deler av dekket skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 80 cm, for at det skal være mulig å plante ett eller flere trær.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adkomst med fast dekke til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet.

Leiligheter skal ha privat uteareal med direkte utgang fra privat oppholdsrom.

Leiligheter med areal mellom 30 og 50 kvm i andre etasje med henvendelse mot Gudruns gate tillates uten privat uteareal. Hver leilighet skal ha vindusareal på minimum 4 kvm.

Leiligheter med areal mellom 20 og 30 kvm i første etasje med henvendelse mot Guttorms gate tillates uten privat uteareal. Hver leilighet skal ha vindusareal på minimum 4 kvm.

Påhengte balkonger på eksisterende bygg skal ha et areal på minimum 4 kvm.

Balkonger, verandaer og takterrasser på nytt bygg skal minimum ha areal på 8 kvm.

Eksisterende trær langs Guttorms gate tillates fjernet under anleggsarbeidene. Disse skal reetableres eller er nyplantet innen tiltaket får ferdigattest. Nye trær skal være av samme art og mengde som før. Ved nyplanting skal trærne sikres tilstrekkelig plass over og under grunn til å vokse seg minst like store som eksisterende trær.

Det skal opparbeides forhager mellom bebyggelse og fortau langs Jørunds gate. Minimum 50 prosent av arealet i forhagene skal opparbeides som grønt.

Det skal opparbeides forhager mellom #2 og Gudruns gate. Minimum 50 prosent av arealet i forhagene skal opparbeides som grønt.

Langs Gudruns gate skal det plasseres benker for allmenn bruk på utvidede deler av fortau.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 VEG

Området skal benyttes som offentlig kjøreveg.

§ 4.2 ADKOMST

Eiendommen skal ha kjøreadkomst fra Guttorms gate som vist på plankartet.

Til søknad om tiltak skal krav til sikt dokumenteres ivaretatt.

Boligene skal ha universelt utformet adkomst til hovedinnganger fra Guttorms gate, Gudruns gate og Jørunds gate.

§ 4.3 FORTAU

Eksisterende brusteinsrenner langs fortau skal beholdes, eller reetableres.

Utforming av fortau skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 4.4 PARKERING

Boligbebyggelsen skal ha bilparkering i parkeringskjeller under bakken. Parkering for biler tillates ikke på terreng.

Adkomst etableres via bilheis med avkjøring fra Guttorms gate.

Parkeringskjeller plasseres innenfor bestemmelsesområde #3 i plankartet.

Det skal anlegges maksimum 0,5 biloppstillingsplasser per bolig.

Det skal avsettes minimum én (1) parkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal tilrettelegges for parkering av minimum åtte (8) transportsykler i kjeller.

Det skal anlegges minimum to (2) sykkelparkeringsplasser per bolig, hvorav minimum 50 prosent av disse skal løses innendørs, i bod eller under tak.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 HENSYNSSONE FOR KULTURMILJØ OG KULTURLANDSKAP

Søknadspliktig byggetiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før godkjenning.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 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, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Riggplan skal være godkjent av kommunen og 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-1442/2016, følges.

Tiltak etter planen skal utføres slik at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

§ 6.2 GEOTEKNIKK

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Før det gis brukstillatelse skal det dokumenteres at eventuelle tiltak i geoteknisk rapport er gjennomført.

§ 6.3 STØY

Det tillates støyfølsom bebyggelse i gul støysone fra helikopter.

Det skal etableres sosiale soner innendørs i fellesareal i første og andre etasje Sosiale soner i første etasje skal ha direkte utgang til hage/terreng. Det skal avsettes minst 50 m² til innendørs sosiale soner.

§ 6.4 MASSEHÅNTERING

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave- og byggetiltak.

Masser skal behandles lokalt eller leveres på deponi, for å unngå spredning av fremmede arter.

Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe.

§ 6.5 VANN OG AVLØP

Det skal dokumenteres hvordan prosjektet sikres mot skader fra eventuell lokal oppstuvning av overvann på naboeiendommen øst for planområdet.

Det skal undersøkes og dokumenteres hvor høy grunnvannsstand det normalt er i planområdet.

Overvann fra eiendommen skal fortrinnsvis håndteres på egen grunn. Dersom annen løsning blir valgt, skal denne være avtalt med og godkjent av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse. Det vises til overordnet VA-plan som følger plansaken.

Før godkjent igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

§ 6.6 AVFALLSHÅNTERING

Plan for avfallshåndtering skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 SKOLEKAPASITET

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 7.2 GODKJENT UTOMHUSPLAN

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen.

§ 7.3 FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL OG FORTAU

Uteareal og fortau skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis. Sesongavhengig arbeid kan ferdigstilles påfølgende vår dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret.

§ 7.4 FERDIGSTILLELSE AV VEGAREAL

Offentlig veg skal være opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpnet for offentlig trafikk før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).