



## Gisle Johnsons gate 5, detaljregulering

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.09.2023  
Dato for godkjenning av bystyret : 23.11.2023  
Oppdatering etter bystyrets vedtak : 28.11.2023

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Agraff arkitektur, datert 06.05.2022, senest endret 01.09.2023.

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - o Boligbebyggelse (B)
  - o Renovasjonsanlegg (O\_RA)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - o Kjørveg (o\_KV)
  - o Fortau (o\_FO)
- Grønnstruktur
  - o Turveg (o\_TV)
- Hensynssone (H140)
  - o Frisikt

#### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### § 3.1 B2

Dagens boligformål videreføres innenfor B2.

##### § 3.2 B1: Rivning av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i Gisle Johnsons gate 5 tillates revet.

##### § 3.3 B1: Plassering av ny bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense er formåls grensen byggegrense.

Vegglivet i 1. etasje skal trekkes inn ved innganger og ved bilheis for å gi frisikt.

Balkonger tillates utkraget inntil 1 meter over regulert fortau i Gisle Johnsons gate, forutsatt at fri høyde over fortau er minimum 5 meter.

Trapper i terreng og støttemurer med eller uten rekkverk, gjerder, overdekket sykkelparkering samt andre, liknende mindre konstruksjoner tillates plassert utenfor byggegrensene. Støttemurer utenfor byggegrense skal være under 1 meter høy.

#### **§ 3.4 B1: Grad av utnyttning**

Samlet bruksareal innenfor felt B1 skal ikke overstige 1 320 m<sup>2</sup> BRA. Anlegg under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning eller i maksimal utnyttingsgrad.

#### **§ 3.5 B1: Bebyggelsens høyde**

Bebyggelsens høyde er angitt på plankartet med maksimal gesimshøyde og mønehøyde. Mot Gisle Johnsons gate tillates det kobbhus, takoppløft eller ark med gesimshøyde inntil 1,7 meter over angitt maksimal gesimshøyde. Hvert oppbygg kan maksimalt ha 4 meter bredde, minimum 1 meter avstand og til sammen utgjøre maksimalt 33 prosent av takflatene og, 40 prosent av fasadelengden mot gata.

Tekniske installasjoner tillates bygd inntil 2 meter over angitt gesimshøyde. Disse må trekkes minimum 2,5 meter tilbake fra gesims. Samlet areal til installasjoner på tak kan maksimalt dekke 10 prosent av takflaten.

#### **§ 3.6 B1: Utforming av bebyggelsen**

Det skal brukes varige fasadematerialer av god kvalitet. Platekledning som hovedmateriale på fasader tillates ikke. Langs Gisle Johnsons gate skal bebyggelsen utformes med saltak. Møne og gesims skal være tilnærmet parallelle med gata.

#### **§ 3.7 B1: Boligsammensetning**

Maksimum 20 prosent av samlet antall leilighet kan ha et areal (BRA) på 40 m<sup>2</sup> eller mindre, dog ikke under 25 m<sup>2</sup> og disse leilighetene skal ha gode vindusareal. Minimum 40 prosent av leilighetene skal ha et areal (BRA) på 70 m<sup>2</sup> eller mer og ha minst to soverom.

#### **§ 3.8 B1: Uteoppholdsareal**

Det skal opparbeides minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes.

Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal opparbeides som felles uteareal. Felles uteoppholdsareal på terreng skal legges i søndre hjørne av felt B1. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. Det skal etableres lekeareal og oppholdssoner, og uteoppholdsarealet skal beplantes med vegetasjon i flere sjikt.

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal. Der det private uteoppholdsarealet ligger på bakkeplan skal det skjermes fra felles uteoppholdsareal med beplantning, rekkverk eller gjerde, men det skal være mulig å gå direkte fra privat til felles uteoppholdsareal via port eller liknende.

### § 3.9 B1: Parkering

Det kan anlegges maksimum én (1) parkeringsplass per bolig eller per 70 m<sup>2</sup> BRA bolig. Bilparkering skal etableres i kjeller med bilheis. Det skal anlegges minimum to (2) sykkelparkeringsplasser per bolig eller per 70 m<sup>2</sup> BRA bolig. Minimum 5 prosent av parkeringsplassene for biler, og minimum én parkeringsplass, skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

### § 3.10 B1: Utkjøring fra bilheis

Utkjøring fra bilheis må utformes med tiltak som sikrer at den kjørende har tilfredsstillende sikt til passerende myke trafikanter på fortau, og i sonen mellom fortau og bygning. I nærheten av avkjørsel må tilpasningssone mellom fortau og husvegg samt bygningens fasade, utformes slik at man unngår ferdsel langs garasjeporten og opprettholder nødvendig sikkerhet ved inn- og utkjøring.

### § 3.11 B1: Avfallshåndtering

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt o\_RA, og skal plasseres i tilknytning til Gisle Johnsons gate.

Renovasjonspunkter merket o\_RA kan benyttes av gnr/bnr 411/178, 411/179 og 411/181

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 4.1 Avkjørsel

Avkjørsel til B1 skal plasseres som vist på plankartet. Eksisterende avkjørsler langs o\_KV tillates videreført.

### § 4.2 Offentlig turveg

Turveg o\_TV skal opparbeides med minimum 2,5 meters bredde.

Turvegen skal være belyst og tilpasset sine omgivelser.

### § 4.3 Geoteknikk

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

## § 5 FRISIKT

Innenfor hensynssoner frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg, gangareal eller avkjørsel.

## **§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 6.1 Arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn**

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for den visuelle virkningen av nye tiltak i planområdet, med særlig fokus på virkning for tilgrensende hensynssone for kulturmiljø, Voldsminde-området, og verneverdig bebyggelse i Gisle Johnsons gate 3 og 7. Redegjørelsen skal beskrive nær- og fjernvirkning, arkitektonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Utforming, materialbruk og fargesetting av fasader skal fastsettes i samråd med Byantikvaren.

### **§ 6.2 Utomhusplan**

Med søknad om tiltak for byggeformål i planområdet skal det følge detaljert og kotesatt landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeareal, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.

Naturbaserte løsninger skal ligge til grunn for overvannshåndtering, og utformes slik at de også bidrar til økt kvalitet i uteområdene.

### **§ 6.3 Beskyttelse av omkringliggende bebyggelse**

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører setnings-skader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse. Søknad om byggetiltak skal redegjøre for hvilke omkringliggende bygg som kan bli berørt av byggearbeidene og en plan for å sikre at arbeidene ikke medfører skader på disse.

### **§ 6.4 Beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for beboere, besøkende og utrykningskjøretøy, samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

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, tabell 1 i T-1520 og tabell 4 og 5 i T-1442/2021 tabell 4 og 5 legges til grunn.

### **§ 6.5 Tekniske planer**

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak.

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for *Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett og Renovasjonsteknisk norm*.

#### **§ 6.6 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### **§ 6.7 Forurenset grunn**

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

### **§ 7 REKKEFØLG EKRAV**

#### **§ 7.1 Skolekapasitet**

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

#### **§ 7.2 Renovasjon**

Permanent avfallsløsning skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

#### **§ 7.3 Samferdselsanlegg**

Offentlig fortau o\_FO og turveg o\_TV skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

Nødvendig utvidelse av o\_KV til manøvrering av renovasjonsbilen skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

#### **§ 7.4 Opparbeidelse av uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

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