



Gudruns gate 9, detaljregulering (21/15541) Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.11.2023
Dato for godkjenning av bystyret : 01.02.2024

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Bergersen arkitekter AS datert 01.07.2022 senest endret 22.11.2023.

§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 skal 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

#6 Heishus og trapperom til parkeringskjeller

§ 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 1:200. 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, sikttrekant 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.

Utomhusplan skal vise overvannshåndtering.

§ 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 3 600 m² 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, men innenfor arealformålet for boligbebyggelse. Balkonger på nybygg mot sørøst tillates med en dybde på inntil 1,5 meter som krager ut over byggegrense. Leiligheter i første etasje skal ha direkte adkomst fra terrasse til hage/terreng.

Trapper, ramper og amfier i uteareal i forbindelse med inngangsparti mot Guttorms gate, tillates utenfor byggegrense, men innenfor arealformålet for boligbebyggelse.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

§ 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 ha et variert uttrykk og bygges i naturlige materialer av høy og varig kvalitet som tre, tegl, stål og puss. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tiltak.

Eksisterende mellombygg tillates transformert eller revet som vist med #2 i plankart.

Utforming av eksisterende bebyggelse og bebyggelse som kan omformes eller rives:

Følgende kulepunkter gjelder for bestemmelsesområde #1 og #2:

- Forhager mellom bebyggelse og fortau skal avgrensnes 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 tillates nye åpninger for vinduer. Vinduer som settes inn skal i format og ruteinndeling etterlignes vinduene man kan se på bilder fra da bygget var en gjærfabrikk.
- Det tillates luftinntak på fasade for ventilasjon for hver boenhet.
- Det tillates etablert balkonger.

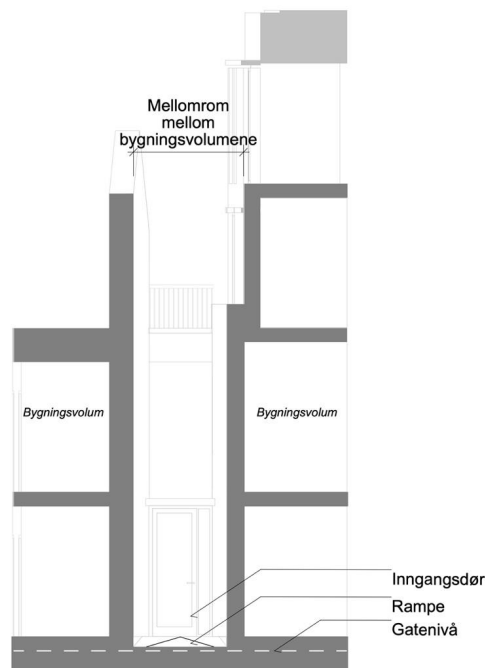
Følgende kulepunkter gjelder for bestemmelsesområde #1:

- Eksisterende takform skal bevares.
- Mønet tillates hevet 30 cm for å ivareta krav til konstruksjon og isolasjonstykkelser i forbindelse med renovasjon av taket.
- Det tillates utkraget utbygg over hovedinngang mot nordøst over tre etasjer inntil 0,7 meter.

- 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 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 takvindu opp til 2 m² over rom for varig opphold der det ikke etableres nye takoppløft.

Utforming av nybygg:

- Nybygget skal ha inngang både fra Gudruns gate og fra Jørunds gate.
- I forbindelse med felles innganger mot gate tillates utvendige ramper som ikke overbygges.
- Ved felles innganger mot gate skal det etableres tydelige mellomrom mellom bygningsvolumene i full høyde i henhold til prinsippskisse 1.



Prinsippskisse 1

- Fasader som forholder seg til byggegrense mot Gudruns gate og Jørunds gate skal hovedsakelig utføres i tegl.

- Kledning på fasader skal trekkes ned slik at sprang mellom kjeller og første etasje ikke blir framtrædende.
- 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 parkeringskjeller tillates utført med tette vegger og tett tak. Utgang fra rømningstrapp skal henvende seg mot Guttorms gate. Tak over rømningstrapp skal ha samme kotehøyde som tak over bilheis.
- Utforming av nettstasjon skal samstemmes fargemessig med eksisterende bebyggelse.

§ 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 m².

Minimum fire leiligheter i første etasje skal være større enn 75 m².

Minimum fire leiligheter i andre etasje skal være større enn 75 m².

Maksimum 20 prosent av leilighetene i eksisterende bebyggelse kan være mindre enn 36 m².

Minste tillatte leilighetsstørrelse i nybygg er 45 m².

§ 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 m² per 100 m² 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 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 m² i andre etasje med henvendelse mot Gudruns gate tillates uten privat uteareal. Hver leilighet skal ha vindusareal på minimum 4 m².

Leiligheter med areal mindre enn 30 m² i første etasje med henvendelse mot Guttorms gate tillates uten privat uteareal. Hver leilighet skal ha vindusareal på minimum 4 m².

Påhengte balkonger på eksisterende bygg skal ha et areal på minimum 4 m², unntatt påhengte balkonger på eksisterende bygg der annen formålsgrense ligger nærmere enn 2 meter fra byggegrense, som skal ha et areal på minimum 3 m².

Hver leilighet i nytt bygg skal ha minst én balkong, veranda eller takterrasse med minimum areal på 7 m².

Eksisterende trær langs Guttorms gate bevares.

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 maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser per bolig.

Det skal avsettes minst én (1) parkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelseevne.

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.

§ 5.2.HENSYNSSONE FRISIKT

Det tillates ikke permanente tiltak som hindrer sikten innenfor sonen.

§ 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, trafikk sikkerhet 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, tilfredsstilles.

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.

Geoteknisk prosjekteringsrapport skal gjøre rede for hvordan nærliggende bebyggelse skal sikres mot skade som følge av anleggsarbeidene. Det skal sikres dokumentasjon av tilstand på de nærmeste bygningene.

§ 6.3. STØY

Det tillates støyfølsom bebyggelse i gul støysone fra helikopter i henhold til grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2.

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. MASSEHÅNDTERING

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

Det skal i hele anleggsperioden sikres at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med alle tiltak, i tråd med forskrift om fremmede organismer.

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

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Overvann skal ledes frem til nærmeste resipient. Bygninger og terreng skal utformes slik at naturlige flomveier bevares eller etableres, og at sikkerhet mot overvannsflom ivaretas,

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”*.

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

§ 6.6. AVFALLSHÅNDTERING

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

§ 6.7. BESKYTTELSE AV TRÆR

Det skal gjøres tiltak for vern av trærne i Guttorms gate under anleggsperioden og faglig vurdering av arborist skal foreligge.

§ 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 UTMHUSPLAN

Igangsettingstillatelse for grave- og byggetiltak kan ikke gis før utomhusplanen er godkjent av kommunen.

§ 7.3. FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL OG FORTAU

Uteareal og fortau o_FO1, o_FO2 og o_FO3 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.

§ 7.5. AVFALLSLØSNING

Avfallsløsning skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Signatur (*Ordfører*).