

Detaljregulering av Johan Bojers vei 14 og 16

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.10.2025

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, parkeringsanlegg og trafikksikringstiltak. Del av overordnet naturområde sikres videreført, og det er vektlagt å etablere gode sammenhenger og grønnstrukturer i og gjennom området.

§ 1.1 Klimamål

Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger ved utforming og utbygging av planområdet. Tiltak som reduserer energi- og effektbehovet samt gjør det mulig å høste lokal energi skal vurderes.

§ 1.2 Området reguleres til:

Området reguleres til: på grunnen:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)
 - Renovasjonsanlegg (RA)
 - Uteoppholdsareal (UTE)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (KV)
 - Fortau (FO)
 - Annen veggrunn, tekniske anlegg (AVT)
- Grøntstruktur
 - Naturområde (GN)
- Hensynssoner
 - Frisikt (H140)
- Bestemmelsesområder
 - #1 Midlertidig anleggsområde

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§2.1 Parkering

Det skal opparbeides minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Sykkelparkering skal plasseres i tilknytning til parkeringskjeller eller utendørs i nærheten av adkomstveger fra gateplan. Minimum 15% av plassene skal avsettes til lastesykler. Minimum 80 % av sykkelparkeringen skal være overdekket.

Det skal opparbeides 0,2- 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA bolig. Bilparkering skal løses i parkeringskjeller. Det skal sikres fri høyde i parkeringskjeller på minimum 2,6 m. Minimum 2 p-plasser skal være utformet for personer med nedsatt bevegelsesevne. Det skal i tillegg opparbeides 0,1 plass til besøk og nyttekjøretøy pr. 100m² BRA bolig.

§ 2.2 Renovasjon

Det skal etableres nedgravd løsning for renovasjon innenfor felt f_RA.

§ 2.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Trondheim skal legges til grunn.

§ 2.4 Universell utforming

Uteoppholdsarealer skal utformes med vekt på tilgjengelighet og orienterbarhet. Det skal benyttes allergivennlig beplantning.

§ 2.5 Støy

Retningslinje for støy, T-1442/2021, skal følges innenfor planområdet og grenseverdiene i tabell 2 gjelder.

Det tillates at støynivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål overskrider $L_{den} > 55$ dB fra

veitrafikk under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- a) For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- b) For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.

§ 2.6 Uterom

Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA bolig. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være fellesareal, hvorav 50% skal ligge på bakkeplan. BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Uteoppholdsareal på bakkeplan skal være tilrettelagt for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Uterom skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Vegetasjon skal opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det fortrinnsvis benyttes stedstilpassede/stedegne arter, som tiltrekker seg pollinerende insekter.

Det skal etableres minimum en trapp fra felt BB som forbinder uteoppholdsarealene til gateplan langs Johan Bojers vei. Skråningen mellom regulert bebyggelse og Johan Bojers vei skal beplantes slik at den får et tydelig grønt preg. Det skal sikres en gjennomsnittlig jordoverdekning på p-kjeller på minimum 0,6 m. Vekstjordlag skal være tykt nok til at vegetasjon kan nå sin planlagte størrelse og utbredelse.

Areal innenfor f_GN1 og f_GN2 tillates medregnet som felles uteareal på bakkeplan. Støynivå på uteoppholdsarealet skal ikke overstige 55 dB. Overgang mellom felles uteareal og private utearealer skal markeres og avgrenses med f.eks. vegetasjon, nivåsprang eller åpen overvannshåndtering eller lignende.

Minstekrav til blågrønn faktor er 0,8, og skal regnes iht. Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor, datert 26.09.24.

§ 2.7 Overvann

Løsninger for overvannshåndtering skal prosjekteres og dimensjoneres etter 3-trinnsstrategien int. Trondheim kommunes gjeldende norm. Overvann skal i hovedsak tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann fra tette flater kan håndteres i trinn 1 på terreng ved regnbed/fuktbed med infiltrasjon til underliggende drensledning, og trinn 2 løses med fordrøyning på terreng/oppstuvning i regnbed og/eller nedgravde magasiner før tilkobling til kommunalt overvannssystem. Overvann skal i i trinn 3 skal ledes i trygge flomveier. Naturbaserte løsninger skal fortrinnsvis velges. Håndtering av overvann og overflatevann skal ikke bidra til å øke risikoen for flom.

§2.8 Riving

All eksisterende bebyggelse i planområdet tillates revet. Det skal gjennomføres en ombrukskartlegging av byggene før rivetillatelse kan gis.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§3.1 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1.1 Grad av utnytting

Maks BRA innenfor felt BB er 2450 m², minimum BRA er 1900 m². BRA uten medregnet åpent overbygd areal skal utgjøre maks 2050 m². Det tillates maksimum 23 og minimum 18 boenheter innenfor planområdet. Gjesterom til felles bruk for beboerne kan etableres i tillegg til det fastsatte antallet boenheter. BRA omfatter areal til bolig over bakkeplan inkl. åpent overbygd areal og fellesarealer. Ved beregning av BRA medregnes ikke tenkte plan. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 3.1.2 Plassering og høyde av bebyggelse

Bebyggelsen, inkludert parkeringskjeller under grunn, skal plasseres innenfor byggegrenser i plankartet. Det skal etableres tre bygningsvolum innenfor felt BB. Takutstikk tillates utkraget over byggegrense med inntil 0,7 m.

Støttemurer med høyde inntil 0,9 m over planert terreng tillates plassert utenfor byggegrense, men minimum 1,0 meter fra nabogrense. Det tillates oppført støttemurer i eiendomsgrense mot Johan Bojers vei på inntil 1,2 m høyde. Høyde på støttemur som angitt i plankart kan etableres med høyde på 2,8 m fra planert terreng.

Det tillates etablert en støttemur med inntil 2,0 m høyde utenfor byggegrense langs gangveien som binder inngangene sammen vest for bebyggelsen. Muren skal erstattes med en fjellskjæring der dette er mulig.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige maksimale gesimshøyder og mønehøyder angitt i plankartet.

§ 3.1.3 Utforming av boligbebyggelse

Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning som definert i plankartet. Papp eller membran tillates ikke som synlig takoverflate.

Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Hoveddelen av fasader skal ha tre-kledning i avdempede toner. Sokkeletasjer, grunnmur og støttemurer skal oppføres i varige og holdbare materialer i stål, mur eller naturstein, og møtet med bakken skal vies særlig oppmerksomhet i detaljeringen. Fasaden skal utføres av høy kvalitet med presis detaljering. Bygningsselementer skal integreres i bygningens helhetlige arkitektur og danne en ryddig komposisjon.

§ 3.1.4 Boligsammensetning og bokvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter fra nord eller øst. Det skal etableres en variert leilighetsfordeling, hvor minimum 50 % skal være 3-roms eller større. Av disse skal minimum 10 % være 4-roms eller større. Det tillates ikke etablert 1-roms. Gjesterom til felles bruk for beboerne skal ikke medregnes i leilighetsfordelingen.

2-roms leiligheter skal være over 30 m². Minimum halvparten av alle 2-roms skal være over 40 m². 3-roms skal være over 45 m². Minimum halvparten av alle 3-roms skal være over 60 m². 4-roms leiligheter skal være over 65 m². Minimum halvparten av alle 4-roms skal være over 80 m². Gjesterom til felles bruk for beboerne tillates etablert som 1-roms, og kan være under 30 m²

§ 3.1.5 Innendørs fellesarealer

Det skal etableres innendørs fellesareal på minimum 60 m², hvor minimum 40 m² skal være egnet som rom for varig opphold. Fellesarealer skal ha direkte inngang fra felles uteoppholdsareal og/eller fra gateplan, med unntak av verksteder og lignende i kjeller som tillates etablert i tilknytning til heis- og trapperom. Der hvor fellesareal er vendt mot felles uteoppholdsareal, skal det sikres åpenhet med mye glass og mulighet for å åpne opp.

§ 3.1.6 Renovasjon

Nedgravd avfallsløsning innenfor f_RA skal være felles for felt BB innenfor planområdet.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1 Kjørevei o_KV

Veiareal o_KV skal benyttes til offentlig kjøreveg.

§ 3.2.2 Fortau o_FO

o_FO skal opparbeides til offentlig fortau.

§ 3.2.3 Annen veggrunn tekniske anlegg o_AVT

Innenfor o_AVT1 tillates teknisk infrastruktur, snølagring eller lignende. Innenfor o_AVT2 og o_AVT3 tillates støttemurer, skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring eller lignende.

§ 3.3 Naturområde

§ 3.3.1 o_GN

Det tillates ikke tiltak innenfor felles naturområde f_GN1. Det tillates ikke oppført gjerder. Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor området skal bevares.

§ 3.3.2 f_GN

Området skal opparbeides som et naturpreget område, hvor eksisterende naturverdier og terreng i størst mulig grad skal ivaretas og styrkes. Ved nyplanting skal stedegne arter benyttes. Søknapliktige tiltak som støttemurer tillates ikke. Det tillates plassert benker og bord innenfor området for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 4.1 H140 Frisikt:

Innenfor vist frisiktsone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 5 BESTEMMELSESSOMRÅDER

§ 5.1 #1 Midlertidig anleggsområde

Arealet kan benyttes til anleggsarbeid i forbindelse med etablering av o_FO1 og skal tilbakeføres etter endt anleggsarbeid.

§ 6 DOMUMENTASJON

§ 6.1 Utomhusplan

Til søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan som skal vise utforming av uteoppholdsarealer for bolig med møblering, støttemurer, leegger og andre konstruksjoner, lokal håndtering av overvann og snø, eksisterende trær som skal bevares eller felles, ny vegetasjon, belysning samt eksisterende og nytt terreng. Utomhusplanen skal redegjøre for stigningsforhold og høyde på uteområder samt atkomst og løsning for universell utforming. Utomhusplanen skal redegjøre for inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, hva som skal ivaretas og hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på eksisterende vegetasjonen som skal beholdes. Utomhusplanen skal også brukes som dokumentasjon på ivaretagelse av adkomst for renovasjon, brannbil, varelevering og sykkel.

§ 6.2 Blågrønn faktor

Utrekning av blågrønn faktor skal følge utomhusplanen, og dokumentere at minstekravet på 0,8 tilfredsstilles.

§ 6.3 Geoteknikk

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

§ 6.4 Forurensset grunn

Tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider" skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før relevant igangsettingstillatelse kan gis. Alternativt skal det dokumenteres og godkjennes av forurensningsmyndigheten at grunnen ikke er forurensset.

§ 6.5 Teknisk plangodkjenning

Teknisk plan for vann og avløp, avfallsløsning og offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før relevant igangsettingstillatelse gis.

Sluttdokumentasjon for VA, åpne overvannstiltak og renovasjon skal være innsendt før det kan gis ferdigattest for regulert bebyggelse.

§ 6.6 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, overvannshåndtering, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, 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 samt avbøtende tiltak som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet

og støy i arealplanleggingen, enhver tids gjeldende T-1520 kapittel 6 og T-1442/2021 kapittel 6 tilfredsstilles.

Grenseverdier satt i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 gjøres gjeldende. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i T-1442/2021 for støyende arbeider skal følges.

Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442 legges til grunn.

§ 6.7 Massehåndtering

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan før relevant igangsettingstillatelse kan gis. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå gjenbruk av rene masser i andre nærliggende prosjekt. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

§ 6.8 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse kan gis.

§ 6.9 Bærekraft og klimagassberegninger

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Oppdatert bærekraftsplan og klimagassberegning skal være oversendt kommunen før rammetillatelse kan gis.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Før bebyggelse tas i bruk

§ 7.1.1o_FO1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet kan gis.

§ 7.1.2Permanent avfallsløsning skal være opparbeidet før brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet kan gis.

§ 7.1.3Uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet kan gis. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende sommerhalvår.

§ 7.2 Før ferdigattest

§ 7.2.1Uteoppholdsareal skal være ferdigstilt og ferdig beplantet før ferdigattest kan gis.