



# TRONDHEIM KOMMUNE

Planident: 20212009

Arkivsak:20/73156

## **Dronningens gate 10, Thomas Angells gate 5 og Søndre gate 12, detaljregulering Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.06.21

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Advansia AS avd. Midt-Norge, datert 28.05.21.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Formålet med planen er å legge til rette for nytt teater, kunsthall og publikumsrettede arealer mot Dronningens gate og Apotekerveita, i samspill med den kulturhistoriske bebyggelsen. De kulturhistoriske verdiene i Trondheim postgård, Dronningens gate 10, skal ivaretas.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Offentlig eller privat tjenesteyting (BKI) – kulturinstitusjon
- Sentrumsformål (BS) – forretning, kontor, servering, tjenesteyting, boliger
- Kombinert formål (BKB) – forretning, tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o\_SKV)
- Fortau (o\_SF)
- Gatetun (o\_SGT)

Hensynssoner:

- Automatisk fredet kulturminne «Middelalderbyen Trondheim» (H730) - båndlegging etter lov om kulturminner
- Bevaring kulturmiljø (H570) - sone med angitt særlige hensyn

Bestemmelsesområde

- Midlertidig anleggs- og riggområde, #1

### § 3 HENSYNSSONER

#### 3.1 Generelle bestemmelser

Arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 skal utføres etter samråd med antikvarisk sakkyndige.

Bebyggelse som tillates revet er vist i plankartet og illustrert i vedlegg til bestemmelsene.

#### 3.2 Automatisk fredet kulturminne: Middelalderbyen Trondheim (H730)

Hele planområdet er regulert til hensynssone - automatisk fredet kulturminne: Middelalderbyen Trondheim.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3, er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

#### 3.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

#### 3.4 Bevaring kulturmiljø (H570\_1) - Dronningens gate 10

Eksteriøret skal bevares. Postgårdens to yttervegger som blir en del av interiøret i ny bebyggelse, skal bevares. Alle bygningselementer i fasaden, som er opprinnelige fra byggeår, skal bevares ved istandsetting dersom det er teknisk mulig. Nye bygningsdeler og bygningselementer skal når det er behov for utskifting kopiere de opprinnelige med hensyn til materiale, dimensjon, utførelse, form, overflate og farge.

Det tillates sikring og branntiltak på innsiden av fasaden og vinduene.

Posthallen i førsteetasje, med glass med overlys, skal bevares.

Søyler i første og andre etasje bevares.

De tre eksisterende trapperommene i hjørnene mot sørvest, sørøst og nordøst, skal bevares.

Det tillates å sette inn glasstak over vestre bakgård, og fjerne dekker, for å slippe lys inn.

#### 3.5 Bevaring kulturmiljø (H570\_2) - bakgårdsfløy

Første etasje av bakgårdsfløy skal bevares. Det tillates endringer i kjeller, for nye fundamenter og riving av eksisterende søyler. Dekker over kjeller og første etasje tillates revet. Fra og med andre etasje tillates eksisterende bebyggelse revet. Råkoppmur i eksisterende fasade i førsteetasje skal bevares. Råkoppmuren skal eksponeres i interiøret, fra gulv til og med toppstein i bue over vindu.

### **3.6 Bevaring kulturmiljø (H570\_3) - Thomas Angells gate 5**

Eksteriør skal bevares.

Deler av bakgårdsbygg tillates revet, som vist i vedlegg til bestemmelsene.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Fellesbestemmelser**

Tekniske planer for vann, avløp, avfall, brann og redning skal være godkjent av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og brannkonsept.

#### **4.1.1 Avfallshåndtering**

Varelevering og henting av avfall fra BK11, BK12 og BKB1 skal skje fra Apotekerveita. Det skal dokumenteres at avfallsoppbevaring for BKB2 er løst innenfor 50 meters avstand fra hovedinngang. Det tillates ikke avfallsoppbevaring i bakgård.

#### **4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BK11 og BK12)**

Det tillates kulturinstitusjoner, teater, museum, utstillingsarealer, servering og forretning. I BK12 tillates det kontorer fra og med 3. etasje.

Universelt utformet adkomst til BK12 kan løses via ny bebyggelse i BK11.

#### **4.2.1 Høyder**

Bebyggelsens gesims-/mønehøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt på plankartet.

#### **4.2.2 Tillatt BRA**

Areal i felt BK11 kan ikke overstige 3 500 m<sup>2</sup> BRA. Tenkte plan skal ikke regnes med. Nytt areal i felt BK12 kan ikke overstige 75 m<sup>2</sup> BRA.

#### **4.3 Kulturinstitusjon (BK11) teater**

Arealene i første etasje skal i hovedsak benyttes til publikumsrettet virksomhet.

#### **4.3.1 Utforming av ny bebyggelse**

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

Bygningen skal utformes slik at den visuelt uttrykker at teatret er en selvstendig virksomhet, skilt fra virksomhet i BK12. Utformingen skal samtidig ta hensyn til eksisterende bygg i BK12, og ta opp i seg elementer fra denne, i sin fasadeutforming.

Hovedinnganger fra Apotekerveita skal være tydelig markert. Førstetasjens fasade mot veita skal bestå av minst 50 prosent glass som gir god visuell kontakt mellom veita og førsteetasjen.

Tekniske installasjoner, rømningsveier, vareleveringsport og lignende skal integreres, fargesettes og formgis slik at det er sammenheng med den øvrige arkitektoniske løsningen.

Det tillates utkraging over Apotekerveita som vist på plankart. Utkragingen skal maksimalt krage 0,8 meter ut over eiendommen gnr/bnr: 401/386, med en fri høyde under på minimum 10 meter og maksimal høyde på 16 meter over bakken.

Oppå utkragingen tillates det balkong med publikumstilgang. Balkongen skal være tilbaketrukket 0,5 meter fra fasadelivet.

Det skal etableres dør for publikumsadkomst mot Borkeplassen.

Vernet fasade i bakgårdsfløy, vist med hensynssone H\_570\_2, skal være eksponert mot publikumsarealet og mot eventuell skulpturgård mot felt BK12.

Vernet nordfasade i felt BK12 skal i så stor grad som mulig være eksponert inn mot ny bebyggelse.

Universelt utformet adkomst til BK12 skal utformes slik at løsningen fremstår som en godt synlig hovedinngang fra Apotekerveita, gjennom bruk av skilting, belysning og materialbruk. Hovedinngangen fra Apotekerveita kan utformes som en åpen, ubebygd og uklimatisert uteareal innenfor felt BK11, mot felt BK12. Universell utforming skal løses med heis fra bakkeplan til gulvnivå i første etasje i felt BK12. Hovedadkomst til BK12 fra Apotekerveita skal gi rom for kunstneriske installasjoner og må kunne lukkes med port eller lignende mot Apotekerveita.

Materialer og bygningselementer skal der det er mulig gjenbrukes.

Ny fasade mot gårdsrommet i BS skal ha lys farge.

Det skal være grønne tak som fordrøyer regnvann på minimum 9 m<sup>3</sup>.

Ny takterrasse på nordlige del av BK11 skal være felles for beboere innenfor BS.

Solceller tillates ikke på de deler av scenetårnets fasader som er synlig fra gatene rundt.

#### **4.3.2 Nettstasjon**

Det skal etableres ny nettstasjon innenfor planområdet. Denne skal plasseres i tilknytning til varelevering, og driver/eier skal ha tilgang via vareleveringen.

#### **4.4 Kulturinstitusjon (BK12) – kunsthall**

Det tillates etablert et påbygg i 2. og 3. etasje, mot nord, mellom sidefløyene. Vindusåpninger i eksisterende fasader, som knyttes til tilbygget, tillates endret til døråpninger. Påbygget skal tilknytte seg eksisterende fasader med så lite inngrep i eksisterende fasade som teknisk mulig. Endringer i fasade i tilknytning til påbygget skal kunne tilbakeføres.

Innenfor BK12 skal det etableres et aktivitetsrom tilrettelagt for barn og ungdom.

Eksisterende trapperom i nordvestre hjørne av bygget tillates ombygd for heis og ny trapp.

#### **4.5 Forretning / tjenesteyting (BKB1)**

Området kan benyttes til utadrettet virksomhet.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist i plankart.

Bebyggelsens gesims- eller mønehøyder skal ikke overstige kotehøyder vist på plankartet.

##### **4.5.1 Utforming**

Fasaden skal ha minst 50 prosent bruk av glass mot gatenivå.

Bygningsvolumet skal ha et lett uttrykk, og tilpasses fasade og bygningsvolum i Søndre gate 12.

Det skal være adkomst fra hjørnet mot Dronningens gate. Det tillates også innganger langs hele fasaden.

Universelt utformet adkomst til Søndre gate 12 skal løses innenfor byggegrensen for felt BKB1.

#### **4.5.2 Tillatt BRA**

Areal i felt BKB1 kan ikke overstige 105 m<sup>2</sup> BRA.

#### **4.6 Sentrumsformål (BS)**

Det tillates forretning, kontor, servering, tjenesteyting og boliger.  
Det tillates ikke bolig i første etasje.

Boligene skal ha tilgang til takterrasse i nordlige del av BK11, og det skal etableres trappeadkomst til takterrassen fra BS.

Det tillates balkonger i gårdsrommet mot ny vegg som dannes av ny bebyggelse i felt BK11.

### **§5 SAMFERDSELNLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Fellesbestemmelser**

Arealer merket o\_ skal være offentlige og opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

#### **5.2 Apotekerveita - gatetun (o\_SGT)**

Arealet skal brukes til fotgjengere og syklister.

Det tillates kjøring for vare- og renovasjonsbiler. Det tillates ikke parkeringsplasser for bil innenfor området. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinnganger, og plasseres slik at de ikke hindrer ferdsel for gående og nødvendig bylogistikk og beredskapskjøretøy.

Det tillates utkraging over veita, som vist med avgrensning i plankart og høyder som beskrevet i § 3.3.1.

##### **5.2.1 Utforming**

Veita skal utformes etter Trondheim kommunes Brusteinsveileder. Linjene fra Apotekerveita sør for Dronningens gate skal videreføres.

Arealet skal være universelt utformet. Det skal ikke være fortauskanter, men utformingen skal ha en inndeling med fortau og kjørefelt.

Sammen med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, belysning, beplantning, skilt, benker og annen møblering, trapper, utforming av veita, stigningsforhold, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, overvann og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

### **5.3 Fortau (o\_SF)**

Fortau skal være offentlig.

### **5.4 Kjøreveg (offentlig) (o\_SKV)**

Trær markert i plankart skal bevares. Trærne tillates erstattet dersom deres tilstand er dårlig, etter avtale med Trondheim kommune.

Det tillates etablert parkering og sone for å slippe av passasjerer langs gata.

## **§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **§ 6.3 Midlertidig anleggs- og riggområde, #1**

Angitt område skal brukes som midlertidig riggområde for gjennomføring av anlegget. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til regulert situasjon samtidig med ferdigstillelse av anlegget.

## **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om relevant tillatelse til tiltak. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, driftstider, sikkerhet for gående og syklende, renhold, støydemping og støyforhold. Planen skal også gjøre rede for skilt og informasjon til myke trafikanter om varighet av arbeidet, samt beskrive alternative traséer. Riggplan og 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.

### **7.2 Sykkelparkering**

Det skal anlegges minimum 45 sykkelparkeringsplasser for publikum innenfor o\_SGT og o\_SF.

Sykkelparkering for ansatte i felt BK11 og BK12 tillates løst i nabobebyggelse. Løsning for sykkelparkering for ansatte skal dokumenteres og legges ved relevant søknad om tiltak.

### **7.3 Støy**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, i fasader og for uteområdene. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 og grenseverdier for støy, NS8175 (kl. C), skal legges til grunn. Dette skal også være ivaretatt i anleggsfasen.

### **7.4 Forurensning**

Ved søknad om igangsettingstillatelse, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

## **7.5 Brannsikkerhet og beredskap**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for branntekniske forhold for omsøkte tiltak. Redegjørelsen skal ta med seg tiltakets virkning for omkringliggende bebyggelse og regulert bebyggelse.

Det må foreligge godkjent rømningsplan ved søknad om brukstillatelse.

Det skal dokumenteres at det foreligger beredskapsplan, senest ved brukstillatelse.

## **7.6 Vann og avløp**

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

## **7.7 Energikilder**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

## **7.8 Bevaringsforhold for kulturminner i grunnen**

Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, endringer i grunnvannstanden, endringer i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade automatisk fredete kulturminner i planområdet eller tilstøtende områder.

Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot ovennevnte skader. Hvis avbøtende tiltak etter Riksantikvarens vurdering ikke kan sikre kulturminnet på en tilfredsstillende måte, kan Riksantikvaren kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk utgraving.

Det skal installeres miljøovervåkningsutstyr for å overvåke tiltakets innvirkning på bevaringsforhold for automatisk fredete kulturlag over tid.

Riggplan og plan for avbøtende tiltak skal godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.

## **§8 REKKEFØLGEKRAV**

### **8.1 Apotekerveita / gatetun**

o\_SGT skal være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i BK11, BK12 eller BKB1.

### **8.2 Automatisk fredet grunn**

Før tiltak vist i reguleringsplanen kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med realiseringen. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jmfør Kulturminneloven § 10.

Før relevant tillatelse til tiltak kan gis, skal det avklares om deler av automatisk fredete kulturminner kommer i konflikt med realiseringen.

### **8.3 Takterasse for boliger innenfor BKB2**

Takterasse i nordlige del av BK11, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i BK11.

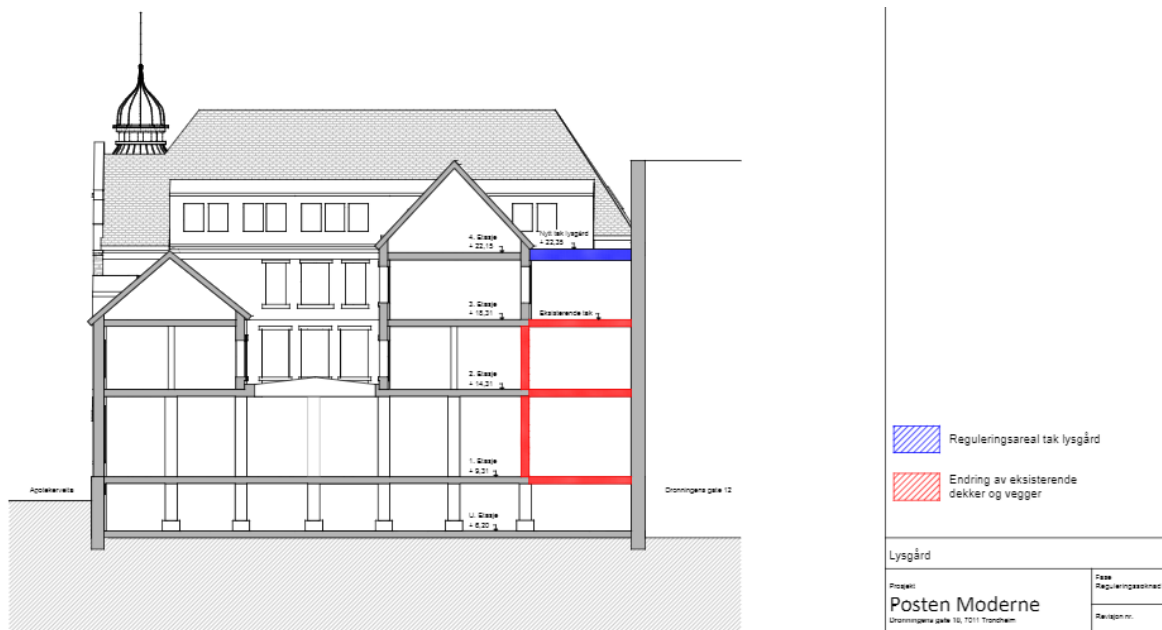
Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).



### VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Illustrasjoner av hva som tillates revet, supplering til § 5.

### Bevaring kulturmiljø (H570\_1) Dronningens gt. 10 - sone med angitt særlige hensyn

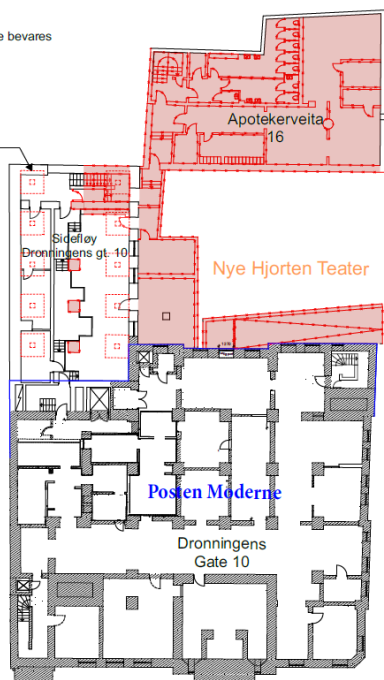


### Bevaring kulturmiljø (H570\_2) - Bakgårdsfløy Dronningens gt. 10 -sone med angitt særlige hensyn

Kjeller

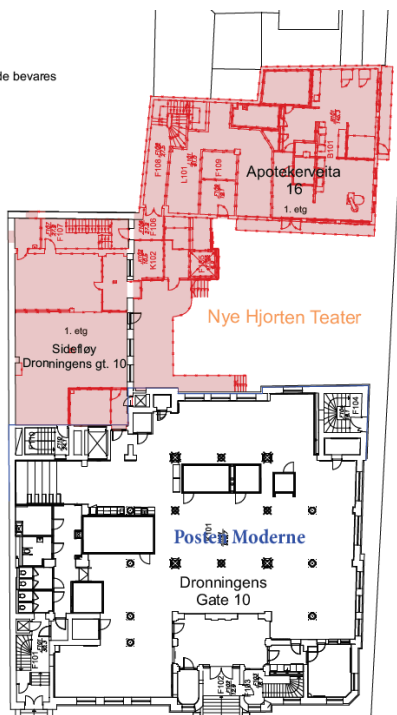
- = Rives
- = Eksisterende bevares

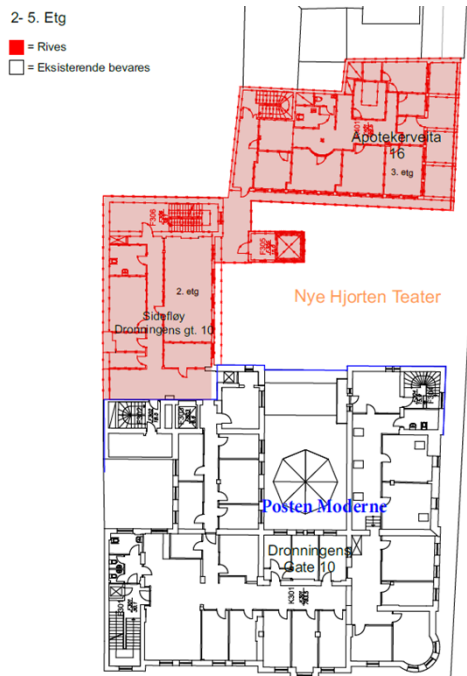
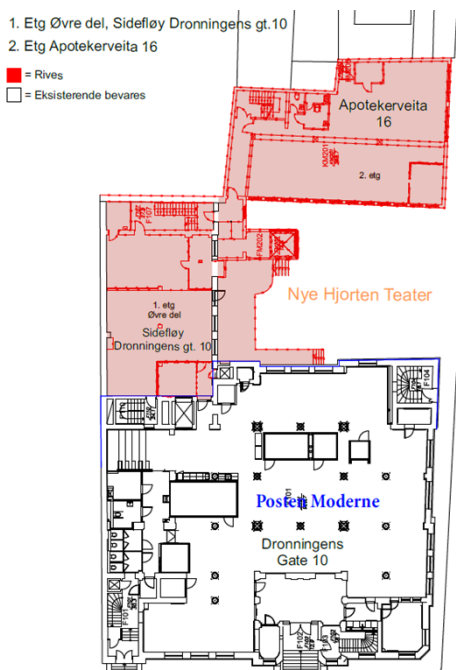
Mulig omfang nye fundament



1. Etg

- = Rives
- = Eksisterende bevares

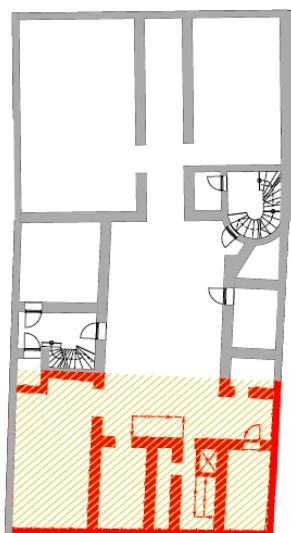




**Bevaring kulturmiljø (H570\_3) - Thomas Angells gt. 5 -sone med angitt særlige hensyn**

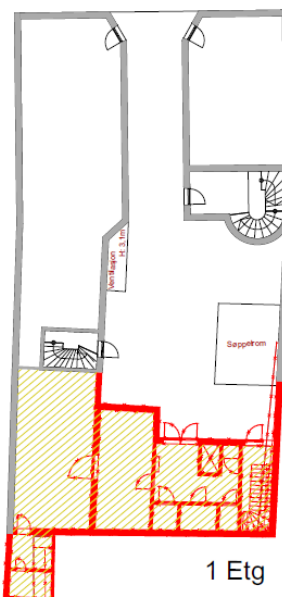
- = Rives  
 ■ = Eksisterende bevaras
- Vegger markert med rødt rives i alle etasjer

Thomas Angells Gate



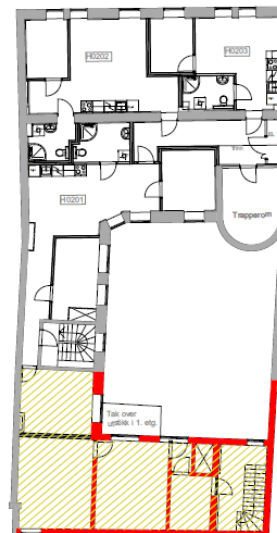
Kjeller

Thomas Angells Gate



1 Etg

Thomas Angells Gate



2- 3/4 Etg + loft