



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Områdeplan for Kjøpmannsgata

Reguleringsbestemmelser



Høringsforslag
2022

Planident: r20160014

Arkivsak: 20/37

Kjøpmannsgata, områdeplan
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : ~~25.08.2022~~ 28.10.2022

Bestemmelser ble revidert i tråd med vedtak om offentlig ettersyn, sak 181/22.

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 24.08.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å bevare og utvikle Kjøpmannsgata med bryggebebyggelse i samsvar med områdets historiske og grønne karakter, særpreg og helhet, og bidra til økt byliv. Områdeplanen skal sikres utforming i tråd med intensjoner i illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata og føringer i Gatebruksplan for Midtbyen.

Reguleringsplanen skal:

- Sikre og bevare et kulturmiljø av nasjonal verdi, som viser et godt eksempel på bebyggelse tilknyttet Trondheims næringsutvikling, spesielt mot sjøfart, primært i perioden 1681-1920.
- Forsterke områdets attraksjons- og rekreasjonsverdi for byen.
- Bevare allmenningene som offentlige plasser med styrket kontakt til Nidelva.
- Bevare og sikre den eksisterende vegetasjonen som er et viktig trekk i Trondheims bybilde,
- og ivareta det åpne og grønne preget.
- Ivareta bryggenes individuelle særpreg og legge til rette for aktivisering av bryggene og området.
- Knytte planområdet til resten av byen, ved å sikre gode forbindelser som også gjør det lett å orientere seg for gående og syklende.

2.2 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- KBA1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) - bolig/hotell/forretning/kontor/bevertning/kulturinstitusjon/offentlig eller privat tjenesteyting
- KBA2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) - hotell/forretning/kontor/bevertning/kulturinstitusjon/offentlig eller privat tjenesteyting
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1160) - kulturinstitusjon, bevertning, virksomhet med allmennyttig formål

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/ sykkelveg (2015)
- Gågate (2016)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Parkerings (2080)
- Parkeringshus/-anlegg (2082)

Grønnstruktur

- Turveg (3031)
- Park (3050)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Hensynssoner

- **Sikringsone**
 - 190 Sikringsone rundt fredet kulturminne - Gamle Bybro
- **Faresone**
 - 310 Ras- og skredfare - Prins Carls bastion
- **Hensynssone**
 - H570_1 Bevaring av kulturminner - bryggerekkene
 - H570_2 Bevaring av kulturminner - vollen
 - H570_3 Båndlegging etter lov om kulturminner - middelaldergrunn

Bestemmelsesområder

- #1 Uteservering
- #2 Utforming kryss for gående
- #3 Trapp med rampe og amfi

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

Tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 som påvirker eller endrer kulturminner innen planområdet skal forelegges kulturminnemyndigheten, for tiden Riksantikvaren. Ved tiltak i grunn/Nidelva, eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3, skal det avklares med kulturminnemyndigheten om behov for arkeologiske undersøkelser.

Fargeveileder fra byantikvaren skal legges til grunn ved endring av farge på alle utvendige bygningselementer som brygge, kai, port, vindu eller listverk. Endringer skal skje i dialog med byantikvaren. Elementer i bygningsmiljøet, for eksempel innkjørsler, trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres i samråd med byantikvaren.

Første og andreetasje av bebyggelsen skal, så langt bebyggelsens bygningsstruktur og antikvariske begrensinger tillater det, ha åpne og utadrettede fasader. Det tillates

bevertning, tjenesteyting og forretning i disse etasjene. Vindusflater skal holdes transparente på gateplan, og ikke tildekkes. Ved bruksendringer, skal eksisterende foliering eller tilsvarende tildekking av glassareal fjernes. Nødvendig kontrastmarkering av glassareal er tillatt.

3.1.1 Havnivåstigning og flom

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Underetasjer i trebrygger som berøres av flom skal innredes slik at flom tåles. Sikringstiltak skal skje i dialog med byantikvaren, slik at antikvariske verdier ikke ødelegges eller forringes. Forventet framtidig havnivå ved ekstremsituasjon må legges til grunn, og avklares med Trondheim kommunes faginstans.

3.1.2 Brann

Innenfor området skal det, ved nybygg og rehabilitering, lages en tiltaksplan for brann, slik at område- og konflagrasjonsbrann unngås. Brannsikringstiltak skal utføres i tråd med denne. Tiltaksplanen må stille krav til brannvannsdekning. Tiltak som sprinkling og gode rømningsveier skal vurderes før tiltak som etablering av seksjoneringsvegger mellom bryggene. Fagkyndig må dokumentere slik kompetanse ved søknad om tiltak på verneverdig bebyggelse. Tiltakets virkning på tilgrensende bebyggelse må vurderes, og det må beskrives hvordan sikkerhet mot brannsmitte ivaretas.

3.1.3 Geoteknikk

Ved søknad som omfatter bruksendring av en brygge til bolig eller hotell, må det dokumenteres at brygga har tilstrekkelig robusthet mot effektene av en flodbølgesituasjon fra dambrudd gjennom skredmasser, ved en skredhendelse på Bakklandet. I detaljprosjekteringen må også kapasiteten til fundamentene som får tilleggslast i et slikt ulykkestilfelle kontrolleres, ved uavhengig kontroll, slik at et eventuelt behov for refundamentering kan identifiseres og iverksettes. Eventuelle eksponerte tømmerpæler skal videreføres og ivaretas som det synlige konstruksjonsprinsippet mot Nidelva.

Tiltakets lokale grunnforhold må utredes med grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger.

3.1.4 Renovasjon

Det skal etableres felles oppsamlingspunkter for avfall i underetasjer av brygger, under eksisterende bilramper eller i eksisterende parkeringsanlegg under vollen. Dersom det av areal- eller trafikkmessige årsaker ikke kan etableres fellesløsninger som angitt over, skal avfallspunkter etableres innendørs på egen grunn, eller i areal avsatt til *Annen veggrunn*. Alle løsninger skal være universelt utformet. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

3.1.5 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak: Støyberegninger for ny bebyggelse/ nye fasader må følge de til enhver tid gjeldende krav. Støy fra andre kilder slik som servering, ventilasjon, musikk-anlegg, treningssenter, renovasjon og varelevering må beskrives og vurderes for nye tiltak. Støyskjermingstiltak skal løses i bygningens utforming. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i bygning og for uteareal for boliger.

3.1.6 Skilt og belysning

Ved oppgradering eller endring i belysning skal [lysplan for Nidelva og kanalen i Trondheim](#) legges til grunn. Trolaarmatur er hovedregelen og skal vurderes før andre armaturer.

Det skal utarbeides, eller vises til, skiltplan for hele fasaden i forbindelse med oppsetting av skilt. Montering av skilt skal ikke forårsake skade på verneverdige bygningsdeler. Belysning skal etableres slik at bryggen belyses, og ikke de enkelte skilt. Skilting skal begrenses til navn på virksomhet, hvor ulike virksomheters skilt på samme bygning skal være like og/ eller harmonere, og være ryddig og nedtonet i bygningsmiljøet. Logoer og reklameskilt tillates ikke med unntak av små logoer i tilpasset farge. Tekst med liten størrelse bør unngås, men kan tillates hvis skilt innfrir øvrige krav til ryddighet og harmoni. Skilt skal plasseres innenfor skiltbånd der dette finnes, og skal løses med enkeltbokstaver på vegg, ikke med skiltplater eller lyskasser. Bokstaver kan males direkte på fasade. Det skal benyttes rolige skrifttyper, i én farge, primært nyanser av sort eller hvit. Uthengende skilt er ikke tillatt.

3.1.6 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal etableres i underetasjer, kjeller eller i arealer i 1. etasje som ikke vender ut mot gate eller offentlig plass.

3.1.7 Første- og andreetasjer

I første og andreetasje skal minimum 70 prosent av bruksarealet benyttes til utadrettet virksomhet i form av forretninger, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting.

3.1.8 Blågrønn faktor

Kommuneplanens arealdel sin norm for blågrønn faktor skal legges til grunn innen planområdet.

3.1.9 Vann og avløp

Ved oppstart av prosjekt skal utbygger ta kontakt med Trondheim kommune ved kommunalteknikk VA for å se på løsninger for VA-systemet.

3.1.10 Trafo

Ved nybygg eller større ombygginger skal det avklares behov for oppgradering av trafoer i området. Dersom trafoer i området skal oppgraderes skal det sikres areal innendørs i nye tiltak. Trafoer skal plasseres innomhus, eller under bakken.

3.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) - bolig/hotell/forretninger/kontor/bevertning/kulturinstitusjon/offentlig eller privat tjenesteyting

Det tillates etablering av boligformål fra og med eksisterende tredje etasje av brygger med følgende gårds- og bruksnummer: 400/139 (Kjøpmannsgata 5), 400/116 (Kjøpmannsgata 17), 401/306 (Kjøpmannsgata 31), 401/273 (Kjøpmannsgata 61), 401/274 (Kjøpmannsgata 63), 401/239 (Kjøpmannsgata 65), og 401/239 (Kjøpmannsgata 67).

Tiltakets gjennomsnittlige boligstørrelse skal være minimum 70 m² BRA. Ved bruksendring skal det dokumenteres at størrelsen og antall rom i de nye boligene bidrar til en variert boligsammensetning innenfor områdeplanens avgrensning.

Etablering av boligformål i andre etasje skal vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Inngangsareal for forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra boligadkomst.

Det stilles ikke krav til uterom ved bruksendring til bolig. Byrom eller park som er tilrettelagt for opphold og lek må dokumenteres i nærheten og med trafiksikker adkomst ved bruksendring til bolig.

3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) - hotell/forretninger/kontor/bevertning/kulturinstitusjon/offentlig eller privat tjenesteyting

Det tillates etablering av museum, kultur- og/eller hotellformål i Kjøpmannsgata 41, gårds- og bruksnummer 401/260. Funksjoner som resepsjon og bevertning skal plasseres i førsteetasje.

3.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160) - barnehage/kulturinstitusjon/bevertning/virksomhet med allmennyttig formål

Arealet skal være offentlig, og skal benyttes til utadrettet virksomhet eller barnehage. Ved andre formål enn barnehage, skal hagen åpnes opp for offentligheten med adkomst fra gågate ved Gamle Bybro. Utearealer skal tilrettelegges med benker, og for lek og opphold.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Arealer merket o_ skal være offentlige og opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Aktører med mulig vedlikeholdsbehov av infrastruktur i grunnen skal orienteres om planlagte gravearbeider i tilstrekkelig tid til å kunne samordne gravebehov.

For samferdselsarealer skal føringer fra veiledende illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata og gatebruksplan for Midtbyen legges til grunn ved videre prosjektering. Avvik fra avsatt formål i plankart tillates dersom hensikten med avviket er å sikre bedre infrastrukturløsninger for gående og syklende enn vist i plankart. Det skal etableres HC-parkering i nærheten av Gamle Bybro.

4.1 Kjøpmannsgata øvre løp

4.1.1 Fortau

Fortau skal opparbeides i tråd med føringer fra veiledende illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata og gatebruksplan for Midtbyen. Fortau mot grøntareal tillates utvidet østover med konstruksjon i tre som ivaretar rotsonen til trærne i vollen. Ved oppgraderinger av eksisterende fortau skal det etableres rotvennlig bærelag mot trærnes rotsoner. Det tillates avkjøring til o_GT.

4.1.2 Parkering (Søndre del av Kjøpmannsgata, sør for Erling Skakkes gate)

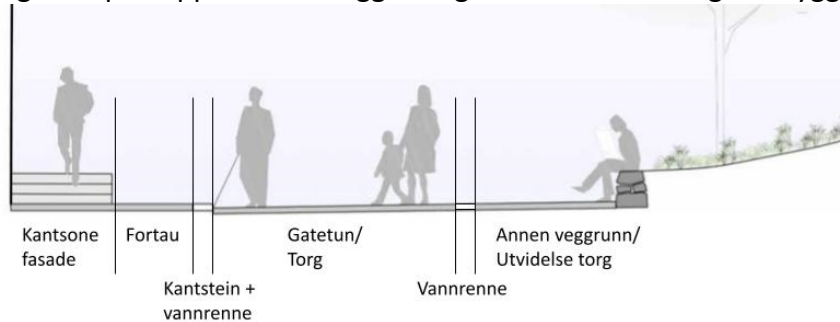
Arealet skal benyttes til tidsbegrenset varelevering og HC-parkering.

4.1.3 Kjøreveg

Det tillates sykkelfelt eller -vei innen formålet. Ved ombygging av kjøreveg, skal sykkeltilbudet etableres med kantstein mot kjørefelt.

4.2 Kjøpmannsgata nedre løp (Bryggegata)

Følgende prinsippsnitt skal legges til grunn ved utforming av Bryggegata:



Gata skal opparbeides i tråd med kommunens brusteinsveileder, med tilpassede felt som er trillbare med sykkel og rullestol.

4.2.1 Gatetun

Varelevering tillates fra gatetun. Det skal sikres taktil avgrensning av areal hvor varelevering kan skje. Vannrenner skal etableres i nord-sør avgrensningen av gatetun og avgrense kjørearealet mot fortau og annet vegareal langs vollen.

4.2.2 Fortau

Fortau skal opparbeides i tråd med kommunens brusteinsveileder. Veggsoner mot fasade og innganger til brygger skal merkes tydelig med skifte i stein.

4.2.3 Annen veggrunn

Innenfor formål annen veggrunn kan det etableres benker og sitteplasser, HC-parkering, Midtbypunkt, sykkelparkering og vareleveringslommer.

4.2.4 Torg - Allmenninger

Allmenningen skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan, og føringer i illustrasjonsplan og designprogram for Kjøpmannsgata og gatebruksplan for Midtbyen. Allmenninger skal opparbeides med grus mot Nidelva og i tråd med kommunens brusteinsveileder mot vollen, avgrenset av fortau som skal føres gjennom torgene.

Det skal legges spesielt til rette for barn og unge. Allmenningene skal opparbeides til bruk for opphold, lek, gange og sykkelparkering. De skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Allmenninger skal opprettholdes som åpne og fleksible byrom, med visuell kontakt mot Nidelva. Kanten mot Nidelva skal sikres med gjerde eller tilsvarende sikring som ivaretar antikvariske og sikkerhetsmessige hensyn. Det kan tilrettelegges for sitteplasser og lekeareal, så fremt dette ikke er til hinder for bruken av byrommene til arrangementer.

4.3 Gågate - Gamle Bybro

Gågate inn mot Gamle Bybro på begge sider skal opparbeides i tråd med kommunens brusteinsveileder. På brua kan eksisterende trefortau og asfaltdekke beholdes, så fremt konstruksjonsteknisk kunnskap ikke tilsier at det er nødvendig å bytte.

Utenfor brua skal høydeforskjellene mellom fortau og kjørebane utlignes slik at gågata får et terskelfritt tverrsnitt. Arealet skal opparbeides med benker og oppholdsareal.

Overganger fra brua til arealet utenfor bruvakta skal utformes terskelfritt.

§5 GRØNNSTRUKTUR - park

Skråningen mellom øvre og nedre gateløp skal gis en parkmessig behandling. Innkjørsel fra nedre gateløp til underkjellere vest for Kjøpmannsgata tillates bare for avkjørsel til Kjøpmannsgata 34 (401/309) og bibliotekkvartalet (401/285). Mindre tiltak som hører naturlig med til bruken av friområdene, som styrker denne bruken, og som ikke er til hinder for området bruk som friområde, tillates.

Eksisterende stier tillates utbedret, så fremt vegetasjon og kulturminner i grunnen ikke påvirkes negativt. Der terrengmessige hensyn og kulturverdier i grunnen gir tungtveiende grunner for det, kan stigning inntil 1:8 aksepteres dersom det legges inn avbøtende tiltak som hvilerepos og benker.

Trær og annen vegetasjon skal bevares. Trær som dør eller som av annen årsak må skiftes ut, må replantes på egnet sted innenfor samme felt innen planområdet. Fjerning av trær tillates bare etter en faglig vurdering og i samråd med grøntforvaltningen i Trondheim kommune.

Trær skal beskyttes i anleggsfasen - rot og krone. Ved gravearbeider skal rotsonen beskyttes.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 SIKRINGSSONE - rundt fredet kulturminne - Brovakten

For områder avmerket på plankartet som hensynssone sikringssone, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, 20-2 og 20-3 planlegges i samarbeid med og godkjennes av byantikvaren. Også ikke-søknadspliktige tiltak som berører kulturminnefaglige interesser skal planlegges og utføres i samråd med byantikvaren.

6.2 FARESONE - ras- og skredfare - Prins Carls Bastion

For mindre tiltak, som ikke er vist på plankartet, men som vil kunne berøre grunnen i faresonen eller indirekte kan påvirke faresonen, skal det alltid foreligge geoteknisk vurdering.

6.3 570_2 BEVARING KULTURMILJØ - Bryggene

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk bygningsmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven 20-1, 20-2 og 20-3 planlegges i samarbeid med og godkjennes av byantikvaren. Også ikke-søknadspliktige tiltak som berører kulturminnefaglige interesser skal planlegges og utføres i samråd med byantikvaren.

Bryggene, både eksteriør og del av interiør, skal tas vare på som en kilde til forskning, kunnskap, opplevelse og bruk for nåværende og fremtidige generasjoner. Samtidig skal kulturmiljøet kunne opprettholdes og videreføres som en levende del av byen med ulike typer næringsvirksomhet. Hensynssonen skal ikke være til hinder for at bryggene innenfor sine rammer får utvikle seg til å bidra til en levende by.

6.3.1 Bestemmelser for bygninger oppført i tømmer/trekonstruksjoner, eller delvis i tømmer: Kjøpmannsgata 5 (400/139), 7 (400/141), 9 (400/143), 11 (400/145), 13 (400/147), 15 (400/149), 19 (400/118), 21 (400/119), 23 (400/120), 25 (400/121), 27 (401/302), 29 (401/304), 33 (401/308), 35 (401/310), 37 (401/256), 51 (401/267), 53-55 (401/269 og 401/270), 57 (401/271), 59 (401/272)

Ved søknad om tiltak for bygninger i aktsomhetsklasse A og B skal det vedlegges en kulturhistorisk undersøkelse av den aktuelle bygningen, både eksteriør og interiør. Dette inkluderer foto og beskrivelse av:

- Eksisterende situasjon, med oppmåling.
- Material- og fargebruk i dag og tidligere.
- Hvordan eksisterende verdier sikres, ivaretas og foredles.

Bebyggelse merket bevaring på plankartet tillates ikke revet. Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, eller ved endring eller vesentlig reparasjon av fasader, skal byggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot elv, gate og eventuell allmenning være lik den bygning som erstattes. Kledning, vinduer, dører, porter og andre fasadedetaljer skal utføres som de opprinnelige. Dette kan gjøres etter søknad, forutsatt at tilbakeføring er basert på et sikkert, dokumentert grunnlag.

Opprinnelig uttrykk, herunder alle bygningsdeler med aldersverdi, som eksempelvis taktekkning, kledning, vinduer, porter, lasteluker, listverk, taklhus og andre detaljer, skal bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle høvlede materialer og teknikker.

Opprinnelige primær- og sekundærkonstruksjoner skal bevares, og i størst mulig grad eksponeres i interiør. Nødvendige tilpasninger for å etablere funksjonelle arealer kan vurderes tillatt. Med primærkonstruksjoner menes tømmerkasser og hovedbæresystem som stolper, dragere og fundamenter. Med sekundærkonstruksjoner menes bjelkelag og taktro.

Vinnehjul (heisemekanisme) skal bevares.

Tak og takkonstruksjoner

Det tillates å etablere nye åpninger i tak for å slippe inn dagslys. Summen av eksisterende og nye åpninger skal ikke overstige 7,5 prosent av takflaten. Det tillates ikke nye åpninger eller andre inngripende tiltak i takflaten som utgjør påbygg eller hull/utsparing/nedfelling/inntrekk i takflater som vender mot allmenninger. Vinduene skal være inntrukket minimum fire (4) meter fra gavl og utformes i samråd med byantikvaren. Det skal benyttes takvindu utformet for verneverdig bebyggelse som skal ligge lavt i takflaten. Takterrasser, takopplett og arker tillates ikke.

Tekniske installasjoner skal utformes slik at de ikke svekker kulturminnet. Det vil si at de ikke er eksponerte i fasaden, og at installasjoner over tak begrenses til små takhatter. Disse skal tilstrebes lavest mulig høyde, maksimalt 1 m over takflate. Takhatter skal ha en slank utforming og i farge som takflaten eller som sink. Takhatter skal ikke plasseres på takflate mot allmenninger.

På synlige yttervegger tillates ikke hulltaking eller rister.

Takrenner, beslag og taknedløp skal utføres i sink, eller annet overmalbart metall, og med tradisjonelle detaljer som knekte bend.

Eldre kledning skal males med linoljemaling. Farge skal avklares med Byantikvaren.

a) Tilleggsbestemmelser for Kjøpmannsgata 13 (400/147), 27 (401/302), 29 (401/304), 53-55 (401/270), 57 (401/271)

Minst ett trappeløp med betydelig aldersverdi eller antatt opprinnelig, som forbinder flere etasjer, skal bevares. Med betydelig aldersverdi menes oppført før 1900.

Innvendige porter og dører med betydelig aldersverdi eller antatt opprinnelig skal bevares. Med betydelig aldersverdi menes oppført før 1900.

Minst 50 prosent av opprinnelige gulvbord skal bevares. De kan bevares enten ved å bli liggende i opprinnelig posisjon, eksponert eller bevart under nye konstruksjoner, eller ved gjenbruk av eldre gulvbord i nytt interiør.

6.3.2 Bestemmelser for bygninger oppført etter 1910 - Kjøpmannsgata 17 (400/116), 31 (401/306), 41 (401/260), 61 (401/273), 63 (401/274), 65-67 (401/239)

Alle bygninger skal beholde sin ytre form. Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde være lik den bygning som erstattes. Typologiske trekk som portakser og plassering av vinduer skal videreføres.

Ved endring eller vesentlig reparasjon av fasader skal bygningens karakter videreføres.

6.4 H570_1 BEVARING KULTURMILJØ - Vollen

Det tillates etablert bryggepromenade langs vollens vestre avgrensning, i tråd med føringer fra illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata.

6.5 H570_3 Middelalderbygrunn

Alle kulturminner fra forhistorisk tid og middelalder (eldre enn 1537) er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 3 og 4. Tiltak som medfører inngrep i middelalderbygrunnen krever søknad til Riksantikvaren. 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. Ved tiltak som berører elvebunnen må det avklares om det er behov for marinarkeologiske undersøkelser.

§7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1 - Uteservering

Bestemmelsesområdene tillates benyttet til uteservering. Ved etablering av uteservering i bestemmelsesområder uteservering, skal [kommunens veileder for uteservering](#) være retningsgivende.

Allmennheten skal sikres fri tilgang til Nidelva, og fri tilgang til deler av sørvendte fasader. Møblering og utstyr til uteservering må være lett flyttbare. Sol- og værskjerming skal ikke monteres på fasade. Utformingen skal skje slik at det er mulig å tilbakeføre arealet til allmenningens øvrige utforming.

Byantikvaren skal involveres i utformingen av løsningen. Uttalelse fra Byantikvaren skal legges ved søknaden.

7.2 Bestemmelsesområde #2 - Utforming kryss for gående

I bestemmelsesområde for trafiksikkerhet skal det sikres terskelfrie, opphevede kryssløsninger for fotgjengere.

7.3 Bestemmelsesområde #3 - trapp med rampe og amfi

Området tillates utviklet med en permanent trapp, amfi og rampe som kobler Kongens gate med Kongens gate allmenning. Føringer fra illustrasjonsplan og designprogram for Kjøpmannsgata og gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn for tiltaket.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak i brygger skal det følge detaljert og kotesatt plan i målestokk 1:500. Planen skal omfatte tilgrensende samferdselsarealer til og med fortau i Kjøpmannsgatas øvre løp, samt overgang til nærmeste brygge eller allmenning mot sør og nord. Planen skal vise planlagt bebyggelse, samferdselsarealer, eksisterende og planlagt terreng, bryggepromenade, turvei, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av samferdselsarealer, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt. Det skal samtidig dokumenteres hvordan blågrønn faktor er ivaretatt i utomhusplanen, både i plan og tekst. Utomhusplanen skal inngå i søknad om igangsetting, og skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. Utearealet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

8.2 Skiltplan

Ved søknad om igangsetting skal det utarbeides en skiltplan som avklarer hvordan framtidig skilting skal løses for bygget. Skiltplanen skal avklare plassering og farge, eventuelt skrifttype og belysning. Skiltplanen skal sendes til Byantikvaren for uttalelse før søknad om rammetillatelse.

8.2 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer for samferdselsanlegg, vann, avløp og avfall være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak gis, der det er relevant for behandling av søknaden. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann. Eksisterende vann- og avløpsledninger skal vurderes skiftet ved gjennomføring av godkjent utomhusplan.

Før graving innen planområdet skal trekkør med tilstrekkelig kapasitet for strøm i de offentlige uterommene planlegges og legges som en del av gravearbeidet.

8.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må foreligge før søknad om tillatelse. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Eventuelle forsterkningstiltak i konstruksjonen må avklares med Byantikvaren før søknad om tiltak.

Sikringstiltak knyttet til geotekniske forhold og flom for bryggen skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

8.4 Flom og havnivåstigning

Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom og havnivåstigning.

8.5 Forurenset grunn - torg og Nidelvkorridoren

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, 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.

8.6 Plan for bygge- og anleggsfasen

Der det er relevant for behandling av søknaden skal plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, driftstider, sikkerhet for gående og syklende, ivaretagelse av trær, renhold, støydemping og støyforhold. Planen skal også gjøre rede for skilting og informasjon til trafikanter om varighet av arbeidet, samt beskrive alternative traséer. Riggplan og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal vise tilkomst for rednings- og slokkeinnsats.

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.

Tiltak for å redusere klimautslipp i byggefasen skal beskrives i plan for anleggsfasen.

Gjennom anleggsfasen skal det holdes avstand til trær sine røtter og krone. Kommunens veileder for arbeid nær trær skal følges.

8.7 Bevaringsforhold for kulturminner i grunnen

Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot 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.

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

8.8 Utforming av tiltak i hensynssoner - bevaring kulturmiljø

Alle tiltak innenfor hensynssoner, skal utformes i samråd med byantikvaren. Større bygningsmessige tiltak, utover ordinært vedlikehold, på trebrygger skal også forelegges Riksantikvaren for uttalelse.

8.9 Oppgradering av offentlige gangarealer, allmenninger, torg, plasser og anlegg

1. Før brukstillatelse for hotellformål i felt KBA2 kan gis, skal allmenning i Dronningens gate, o_T, gårds- og bruksnummer 401/386, være opparbeidet.
2. Før brukstillatelse for boliger i felter merket KBA1 kan gis, skal allmenning i Kongens gate, o_T, gårds- og bruksnummer 401/386, og trapp og rampe i

bestemmelsesområde #3 være opparbeidet.

3. Før igangsettingstillatelse kan gis for oppgradering av gågater, fortau, gater og veiter skal utomhusplan være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune.
4. Offentlige samferdselsarealer, inkludert bryggepromenade og turveiforbindelse over vollen, omfattet av utomhusplan skal være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse til bebyggelsen.
5. Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før utearealer er opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

1. Illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata
2. Brusteinsveileder
3. [Lysplan for Nidelva og kanalen](#)