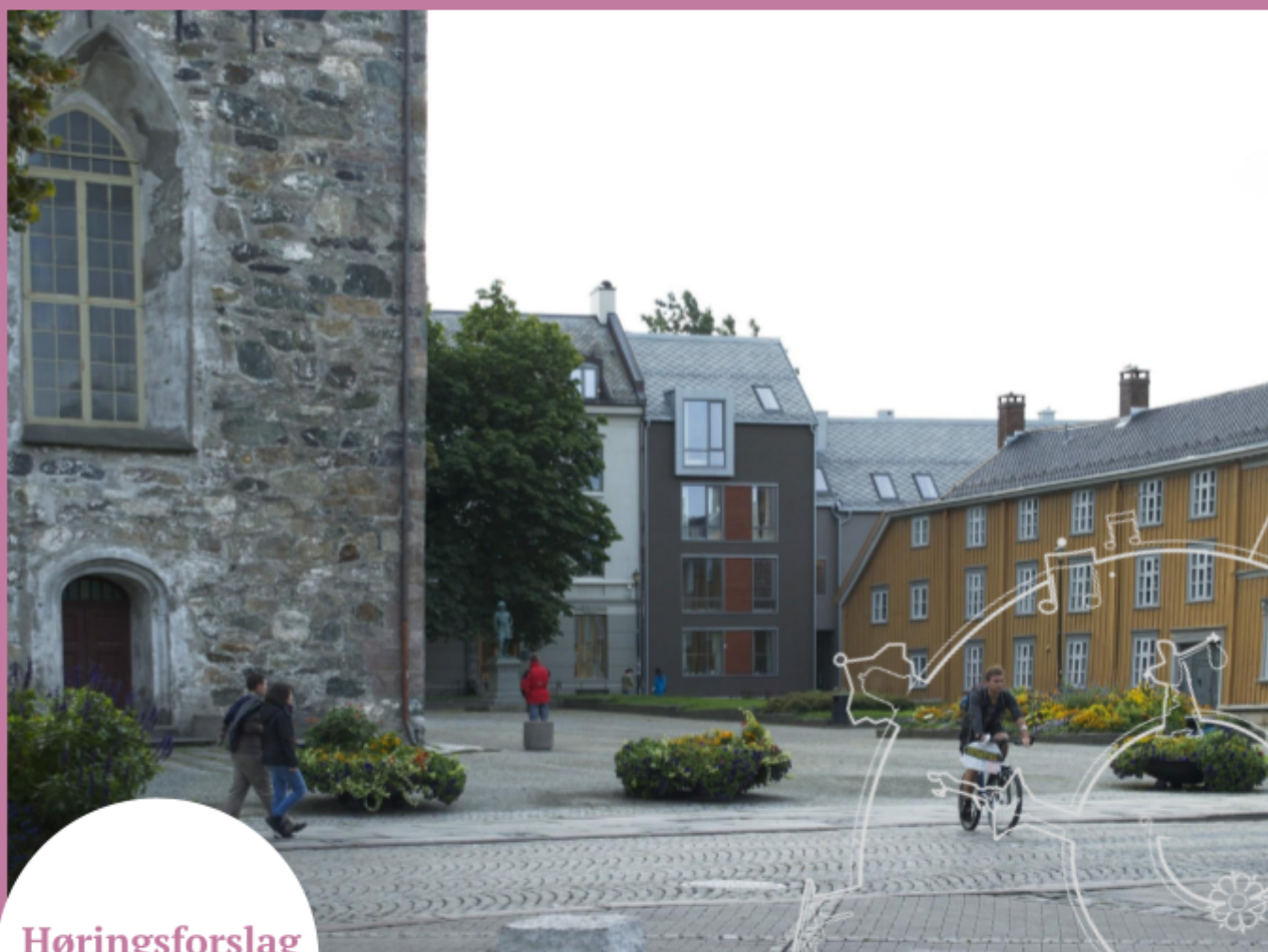




Byplankontoret

Områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen

Reguleringsbestemmelser



Høringsforslag
2022

Planident: r20180001

Arkivsak: 20/21408

Områdeplan nordøstre kvadrant i Midtbyen

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 29.08.2022

Dato for godkjenning av bestemmelsene (vedtaksorgan):

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 22.08.2022, senest endret 22.08.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 2.1 Formålet med planen

Det overordnede målet er flere folk i sentrum. Flere skal bo og jobbe i sentrum, og flere skal besøke og oppholde seg lengre i sentrum. Flere skal gå, sykle og ta kollektivtransport, og færre skal kjøre personbil i sentrum.

Hensikten er å legge til rette for:

- Å styrke Midtbyen som identitetsbærer for hele byens befolkning gjennom å bevare og foredle de unike historiske kvalitetene og det eksisterende kulturmiljøet, særlig trehusmiljøet, og bygge bru mellom fortid, nåtid og framtid.
- Å styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum gjennom å legge til rette for bedre steder å drive handel, service og kultur
- En mer effektiv arealutnyttelse der det er hensiktsmessig, og samtidig gi et tydeligere vern av de byggene det er naturlig å gi dette til.
- At den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø med gårdsrom, gatestruktur, plasser og parker sikres og opprettholdes. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.

§ 2.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål (sosikode i parentes):

Bebyggelse og anlegg:

- Sentrumsformål (1130)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)

Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur (3002)
- Park (3050)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (570)

Båndlegging

- Båndlegging etter lov om kulturminner, Middelalderbygrunn (730)

Bestemmelser

- Bestemmelsesområder for utbygging #1-#19
- Bestemmelsesområde Brattørbrua #20

§ 3 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ HELE OMRÅDET

§ 3.1 Hensyn til fredet 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.

Dette omfatter middelalderbygrunnen i sin helhet, veiter og følgende registrerte lokaliteter: Vår Frue kirke og kirkegård (400/119), Carl Johans gate 4 (401/229), Kongens gate 2 (401/383) og Søndre gate 4 (401/338), Vår Frue gate 2, 3 og 4 (400/96, 400/124) og Kjøpmannsgata 12 (400/146), Klemenskirken (401/327), Dronningens gate 10 (401/332), Kjøpmannsgata 34 (401/309), Olav Tryggvasons gate 3 (401/173). Alle tiltak skal behandles av Riksantikvaren etter egne føringer og dispensasjoner.

§ 3.2 Hensyn til det verneverdige bylandskapet

Bylandskapet skal ivaretas ved at alle nye bygninger og uteareal skal utformes med særlig vekt på det helhetlige bybildet med generell lav bebyggelse på Midtbyhalvøya, rammet inn av Nidelvas bryggemiljø og allmenninger, og de omkringliggende åsene, og vernet eller fredet bebyggelse, anlegg og områder.

Nidarosdomen skal dominere bybildet i Midtbyen, og ny bebyggelse skal underordne seg Nidarosdomen. Virkninger for Nidarosdomen skal vurderes fra viktige utsiktspunkter og siktakser i alle reguleringsplaner og byggesaker som medfører økt BRA. Tiltakets virkning på

Nidarosdomen og Midtbyens silhuett skal vurderes fra Utsikten, Kuhaugen, Festningen, Hovedbygningen på Gløshaugen og Munkholmen.

Alle søknadspliktige tiltak som endrer taklandskapet i Midtbyen skal bidra til å forbedre og reparere taklandskapet silhuett.

§ 3.3 Hensyn til verneverdige siktlinjer

Viktige siktlinjer gjennom Midtbyen som er markert på temakart siktlinjer (vedlegg 1) skal bevares og sikres ved tiltak, og ikke bebygges med installasjoner med høyde over 0,8 meter. Nye bygninger tillates ikke i siktlinjene slik at disse forringes eller hindres.

§ 3.4 Hensyn til verneverdig gatestruktur

Gatestrukturen med veitene, fra både før og etter reformasjonen i 1537, og gatene i Cicignons barokke byplan fra 1681 med rette, brede gateløp og åpen fond, allmenninger, torg, plasser og parker skal bevares i tråd med temakart gatestruktur (vedlegg 2).

Ny bebyggelse skal bidra til at Midtbyens særpreg med veitestrukturen og gateløpene og byrommene i Cicignons byplan videreføres.

Byrommene er kulturhistorisk verdifulle, og skal bevares som åpne rom og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.

Det skal ikke legges til rette for bil- og sykkelparkering og busstur foran fredede bygninger og grønnstruktur med stor verneverdi i Munkegata og Kongens gate.

Munkegata og Kongens gate skal utformes med symmetri som hovedprinsipp.

Bevarte historiske materialer som brustein og naturstein skal bevares, gjenbrukes, tilbakeføres eller reetableres der det finnes eller har vært.

§ 3.5 Hensyn til verneverdige trær

Alleer, trerekker og trær i det offentlige rom skal bevares. Felling av trær tillates bare i skjøtselsøyemed og etter en faglig vurdering og i samråd med Trondheim kommune. Døde trær eller trær som felles av andre grunner må replantes på egnet sted innenfor planområdet. Trærne må gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioder - både krone og rotsone.

§ 3.6 Hensyn til verneverdig tre- og murhusbebyggelse med gårdsrom

Bygningsanlegg med åpne eller overbygde gårdsrom, bakgårdsbebyggelse og uthus som er vist på temakart gårdsrom (vedlegg 3) skal bevares.

Opprinnelig og/eller eldre arkitektonisk uttrykk skal bevares. Med "eldre" menes bygningsdeler fra byggeår. Der disse ikke finnes menes bygningsdeler fra før 1940. Dette omfatter eksempelvis takteking, kledning, vinduer, portrom, portromstrapp, porter, listverk, heisanordninger, og andre detaljer. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av

tradisjonelle hølvede materialer og teknikker. For gårdsrom omfatter bevaringen, utover fasader mot gårdsrom: eldre dekker av stein, vannrenner og vannposter, brønner og trapper.

Ved endring av fasader skal bygningen tilbakeføres til opprinnelig, eller tidligere dokumentert, situasjon. Kledning, vinduer, dører, porter og andre fasadedetaljer skal utføres i samsvar med dokumentasjonen. Mindre tilpasninger til ny bruk kan vurderes i samråd med Byantikvaren.

Takrenner, beslag og taknedløp skal utføres i metall og med knekte bend. Kledning fra før 1940 skal males med linolje. Farge skal avklares med Byantikvaren.

Tekniske installasjoner skal integreres i bygningen, og skal ikke være synlig på eksponerte fasader mot gate. Tekniske installasjoner tillates ikke over tak med unntak av takhatter mindre enn 0,2 x 0,2 x 0,6 meter. Disse skal være plassert minst fire (4) meter fra gavl og nær raft. Takhatter skal ha en slank utforming og i farge som takflaten eller som sink. Takhatter skal primært ikke plasseres på takflate mot allmenninger.

Portrom og portromstrapper er en del av eksteriøret i trehusbebyggelse fra før 1845, og skal bevares. Dette gjelder også der gårdsrom er overbygd.

§ 3.7 Hensyn til verneverdige enkeltbygg

Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A og B på Kulturminnekartet skal ikke rives eller vesentlig endres. Med vesentlige endringer menes svekking av bygningens utvendige antikvariske verdi. Antikvarisk verdi forstås som historisk, arkitektonisk eller annen kulturhistorisk verdi.

Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse C på Kulturminnekartet skal søkes bevart. Ved tiltak som endrer bygningens uttrykk og detaljering skal bygningens antikvariske verdi vektlegges. Antikvarisk verdi forstås som historisk, arkitektonisk eller annen kulturhistorisk verdi.

For å ivareta bygningens antikvariske verdi skal det legges spesielt vekt på å bevare opprinnelige og/eller eldre detaljering og materialbruk, herunder vinduer, dører, porter, tak, omramminger og kledning. Med "eldre" menes bygningsdeler fra byggeår. Der disse ikke finnes menes bygningsdeler fra før 1940.

Ved tilbakeføring skal det foreligge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige/tidligere situasjon.

For alle bygninger markert A eller B i Kulturminnekartet gjelder:

Ved søknad om tiltak som berører tak, fasade, gårdsrom og/eller portrom, skal det vedlegges en kulturhistorisk redegjørelse av bygningen. Dette inkluderer:

- Dokumentasjon av eksisterende situasjon. Foto av alle aktuelle bygninger i eksteriør, av eventuelt gårdsrom og av eventuelt hvelvkjeller.
- Faglig rapport med oppmålinger og beskrivelser av material- og fargebruk i dag og tidligere.
- Redegjørelse for hvordan eksisterende verdier sikres, ivaretas og foredles.

§ 3.8 Hensyn til verneverdige hvelvkjellere

Hvelvkjellere skal bevares. Temakart hvelvkjellere (vedlegg 4) viser foreløpig registrerte hvelvkjellere.

Opprinnelige konstruksjoner, materialer og overflater skal ikke endres. Tilbakeføring og reversible tiltak kan aksepteres.

§ 3.9 Fargesetting

Fargesetting skal utarbeides i samråd med Byantikvaren. Gjelder også nybygg.

§ 3.10 Prosess

Ved planforslag, byggesaker og tiltak som berører kulturminneverdier, skal Byantikvaren utarbeide en vurdering av tiltakets konsekvenser for kulturminneverdiene.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGG OG ANLEGG I HELE OMRÅDET

§ 4.1 Plassering, høyde og utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor bestemmelsesområder eller formål som vist på plankartet. Plassering av bebyggelsen skal følge byggelinjer i gater og veiter, men tillates justert mot bakgårder. Største tillatte byggehøyde er angitt med maks kotehøyde.

Ny bebyggelse skal følge dagens silhuett av bygninger i Midtbyen på inntil fem, seks og sju etasjer, og kotehøyder på 20-30 meter. Høydene skal fastsettes ut fra eksisterende byggehøyder i gaterommet og ta hensyn til skalaen til lavere bebyggelse. Høyder på ny bebyggelse inne i kvartalene skal ta hensyn til den historiske kvartalsformen. Ny bebyggelse inne i kvartalet skal ikke stikke vesentlig opp over eksisterende eller nye bygninger mot gate.

Tilbaketrunkede toppetasjer og tekniske rom skal løses innenfor maksimal byggehøyde. Tekniske rom som ikke kan integreres i øverste etasje av bygning, må være tilbaketrunket fra fasadelivet.

Plassering, form og volum på ny bebyggelse skal bidra til å forsterke karakteren til eksisterende bygninger, gater, veiter og plasser, eller danne nye klart definerte offentlige byrom og fellesarealer. Fasade- og byggelinjer mot gater og veiter skal bevares og videreføres. Eksisterende, lave trehus skal sikres fortsatt synlighet og betydning i offentlige byrom. Tiltakets virkninger på gater, veiter, plasser og omkringliggende trehus skal vurderes i plansaker og byggesøknader der dette er relevant.

Overbygning med glasstak eller sammenbygging av bygninger med bruer på tvers av gater kan tillates i dialog med Byantikvaren. Ved overbygging av historiske gårdsrom defineres fasader mot gårdsrom fortsatt som eksteriør.

Bebyggelsen skal utformes med tette branngavler mot naboeiendommer innen samme kvartal.

For nybygg tillates ikke utkragede bygningsdeler i form av balkonger, svalganger eller lignende mot gater. Unntak kan vurderes der dette kan dokumenteres som en del av strøkskarakteren, da i samme omfang som nabobebyggelse.

Plassering av ny bebyggelse skal brukes som støv- og støyskjerming. Støyskjermer tillates ikke.

Vinduer skal ikke dekkes med hel folie, tett solskjerming eller lignende.

§ 4.2 Estetiske krav og arkitektonisk kvalitet i ny bebyggelse

Nye, permanente tiltak skal utformes med høy og varig kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Tiltak som vesentlig påvirker byens form, uttrykk og karakter skal forelegges Byarkitekten.

Ny bebyggelse kan ha et nytt estetisk uttrykk, men den arkitektoniske utformingen skal ha sammenheng med bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og visuelt fremtredende bygg tillates kun for fellesskapsbygg.

Ny bebyggelse skal ha god tilpasning til, og spille sammen med, eksisterende bygningsmiljø i høyde, takform, volum, fasade og materialbruk, samt fargebruk. Ny bebyggelse skal tilføre nye kvaliteter og foredle området. I all hovedsak bør et flertall av formgivningselementer hentes fra området hvor tiltaket skal plasseres.

Hovedmateriale på bebyggelsen skal være malt tre eller pusset/malt mur og tegl. Bruk av glass og betong som fasademateriale skal begrenses innenfor planområdet.

Utforming og plassering av skilt og belysning skal tilpasses områdets verneverdi og sårbarhet, i tråd med Retningslinjer for skilt og reklame og i samråd med Byantikvaren.

Rammesøknad for ny bebyggelse skal illustreres med oppriss i målestokk 1:100 av nybygg og tilstøtende bebyggelse/fasader. Fargesetting og planlagt skilting skal vises. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.

Utearealer, gater og bebyggelse skal utformes med hensyn til lokale særtrekk og skalaen i eksisterende, verneverdig bebyggelse.

Arkitektkonkurranse for ny bebyggelse skal vurderes ved større tiltak med plankrav.

§ 4.3 Bygnings- og eiendomsstruktur

Områdets eiendoms- og bebyggelsesstruktur har kulturhistorisk verdi, og skal være førende for skalering av ny bebyggelse; rytmen i gatene og oppdeling av volumer inne i kvartalet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal det gjennomføres samråd med

Byantikvaren. Det skal vurderes å utforme fasaden i seksjoner, slik at opprinnelig eiendomsstruktur blir lesbar i fasaden, og at minimum samme omfang innganger og vinduer videreføres, og viderefører målestokken i den omkringliggende bebyggelsen.

§ 4.4 Sentrumsformål

Innen sentrumsformålet tillates bolig, kontor, hotell, bevertning, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse. Ved endring til støyende bruksformål må det redegjøres for at støyen ikke vil være til vesentlig sjenanse for eksisterende boliger.

Ved bruksendring fra hotell/kontor/kino/museum til bolig over fire boenheter eller til hotell over 500 m2, skal det utarbeides detaljregulering.

Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde privat boligareal ut mot offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke endres fra andre formål til privat boligareal. Kontor skal lokaliseres over gatenivå. Bolig og kontor i første etasje kan vurderes i verneverdig bebyggelse som vender mot gater regulert til gatetun. Parkering tillates ikke i første etasje. Hoteller skal ha publikumsarealer som resepsjon, servering og salg lokalisert på gateplan. Hotellværelser tillates som hovedregel ikke i første etasje, men kan tillates dersom disse kun vender mot bakgård eller veit.

Eksisterende boliger i området tillates ikke bruksendret. Bruksendring fra bolig til annet formål tillates kun hvor forholdene er lite tilfredsstillende for boligformål på grunn av støy, trafikk, lys- og solforhold eller der annet formål fremgår av planen.

Innenfor felt S, i bruvakttårnene på Bakke bru, kan det etableres bevertning og/eller overnatting.

§ 4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, spesifisert per felt:

Felt T1 - Tinghuset: skoler og annen undervisning, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturformål, bibliotek, forsamlingslokaler som kino, konsertsal, teater, administrasjon. Det tillates etablering av samlastingsterminal eller funksjoner tilknyttet dette i bakgård, over parkeringskjeller.

Felt T2 - Stiftsgården: konge bolig

Felt T3 - Vår Frue kirke: kirke

Felt T4 - Gerhard Schøning skoleanlegg: barnehager, skoler og annen undervisning, helse- og omsorgsinstitusjoner, administrasjon

Felt T5 - Bibliotekskvartalet: kulturformål, bibliotek, forsamlingslokaler som kino, konsertsal, teater, administrasjon.

Felt T6 - Olavshallen: skoler og annen undervisning, kulturformål, forretning, bevertning, bibliotek, forsamlingslokaler som kino, konsertsal, teater, administrasjon, hotell.

Ved bruksendring skal det vurderes om det er nødvendig med detaljplan.

§ 4.6 Bebyggelse i gater med krav til aktive førsteetasjer

Ny bebyggelse i gater avmerket i temakart gater med krav til aktive førsteetasjer (vedlegg 5) skal brukes til utadrettet virksomhet som er attraktivt for publikum, herunder handel, servering, tjenesteyting, håndverk og annen servicevirksomhet i første etasje.

Førsteetasjer mot gater, plasser og parker skal ha høy transparens med publikumsrettede funksjoner og inngang fra gate. Helfoliering av vinduer tillates ikke på gateplan.

§ 4.7 Boligstørrelser og boligsammensetning

Ved bruksendring eller detaljregulering skal det dokumenteres at størrelsen og antall rom i de nye boligene bidrar til en variert boligsammensetning innenfor områdeplanens avgrensning.

§ 4.8 Uteoppholdsareal for boliger

Uterom for bolig skal etableres der det er tilgjengelig bakgårdsareal. Dersom det ikke finnes bakgårdsareal og det ikke er mulig å etablere takterrasser innen angitt høydebegrensning, skal søker dokumentere at det er maksimum 200 meter avstand til nærmeste opparbeidet offentlig park, torg eller byrom.

§ 4.9 Tilgjengelighet og universell utforming

God tilgjengelighet for alle skal sikres slik at området kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Dette gjelder både nybygg, opparbeidelse av gågater, torg og plasser, og HC-parkering.

Publikumsbygg og opparbeidede uteområder som er tilgjengelig for publikum skal være universelt utformet. Offentlige trafikkanlegg, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser som forbinder offentlige trafikkanlegg, skal utformes med særlig høy grad av tilgjengelighet for alle med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri atkomst. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting hovedsakelig benyttes allergivennlige planter.

Nye boliger tillates etablert uten universelt utformet inngang i eksisterende bygg der det er antikvariske forhold som gjør det svært vanskelig å etablere heis, eller der etablering av heis vil forringe antikvarisk verdi i stor grad.

§ 4.10 Miljø og klima

Ved etablering eller oppgradering av gater, parker og plasser skal det benyttes og etableres absorberende flater og trær.

§ 4.11 Gjenbruk av materialer

I den historiske Midtbyen tillates gjenbruk av byggematerialer og bygningselementer med antikvarisk verdi, også der det ikke kan dokumenteres at de har samme U-verdi som kreves i teknisk forskrift.

§ 4.12 Brannsikring

Det forutsettes at brannkonseptet viser tiltak som ivaretar antikvariske verdier i kvartalet og/eller i den aktuelle bygningen.

Trøndelag brann- og redningstjeneste skal tas med på samråd ved oppstart av nye reguleringsplaner og ved utbygging av bestemmelsesområder #1-19. Ved bygging på tak og i gårdsrom i disse områdene stilles det krav om doble rømningstrapper eller to trapperom. Det kan ikke etableres åpne rømningstrapper mot gate. Gasskap skal være utendørs.

§ 4.13 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak: Sumstøy fra andre kilder, slik som servering, ventilasjonsanlegg, musikkanslegg, treningssenter, renovasjon og varelevering, må beskrives og vurderes helhetlig for alle nybygg og ny virksomhet. Installasjoner skal planlegges, dimensjoneres og bygges slik at anlegget fra starten av støyer lite, og integreres som en del av fasaden og arkitekturen. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

Det tillates støyfølsom arealbruk og etablering av nye boliger i rød støysone med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side. Støydempet fasade tillates som stille side der andre avbøtende kvaliteter, som utsikt til park, byrom eller Trondheimsfjorden, gir tilstrekkelig bokvalitet. Boliger med fasade i rød støysone skal ha klimaanlegg med kjøling.

§ 14.4 Flomfare og havnivåstigning

Bebyggelse med gulv lavere enn + 5 meter skal sikres mot flomfare, med forebyggende tiltak mot eksempelvis tilbakeslag. Det skal ikke etableres bolig eller andre tilsvarende funksjoner i første- eller underetasjer mot Nidelva og kanalen.

§ 5 BESTEMMELSER FOR HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ I DELOMRÅDER

§ 5.1 Hensynssone 1, Den barokke byen: Munkegata og Stiftsgården, Torvet, Kongens gate, Hornemannsgården, Telegrafan–Biblioteket, Norges Bank–Frimurerlosjen og Vår Frue kirke

Bruk av arealer, bygninger og anlegg

Området, sammenhengen med omkringliggende delområder og tilliggende gater skal bevares, og store verdier i form av enkeltbygninger, gatestruktur og karakter skal tas hensyn til.

Det tillates ikke bruksendring til bolig.

Nye bygninger skal utformes med særlig hensyn til omkringliggende fredete og bevaringsverdige bebyggelse, og tilpasses omkringliggende bygninger i skala/volum, eiendomsstruktur, byggelinjer, fotavtrykk, gesims- og mønehøyde, takform og materialbruk.

§ 5.2 Hensynssone 2: Bryggene i Fjordgata med Brattørparken, Krigsseilerplassen og Royal Garden

Bruk av arealer, bygninger og anlegg

Bryggerekka i Fjordgata som helhet skal bevares uten større endringer i historisk bygningsmiljø og -struktur. Det tillates ikke påbygging i høyden eller vesentlig endring av fasadeuttrykk eller fasadeliv. Med vesentlig menes endringer som påvirker kulturminneverdier i hensynssonen.

Nye, permanente tiltak, bygg og anlegg skal ta hensyn til området karakter. Ved brann skal nye erstatningsbygg ses i sammenheng med det helhetlige og kulturhistoriske bryggemiljøet med tanke på form, skala, fotavtrykk, byggelinje, gesims- og mønehøyde, eiendomsstruktur, konstruksjoner og materialbruk.

Første- og andreetasje i brygger i verneklasse A og B i Trondheim kommunes Kulturminnekart skal ikke bygges om til boliger eller andre funksjoner som kan bidra til å endre bygningenes uttrykk eller form vesentlig.

Allmenninger, parker og plasser skal holdes åpne og fri for permanent bebyggelse, og være åpne for allmennheten. Landskapsmessige tiltak på Krigsseilerplassen som opprettholder eller styrker byrommet og forholdet til vannet kan vurderes .

§ 5.3 Hensynssone 3: Trehusmiljøet nord og vest i Midtbyen, og Nordre gate sør

Bruk av arealer, bygninger og anlegg

Nye, permanente tiltak, bygg og anlegg skal ta hensyn til området karakter, og videreføre trehusbyens eiendomsstruktur, preg og skala. Nye tiltak skal ikke endre eller svekke eksisterende sammenhenger i kulturmiljøet.

Erstatningsbygg ved riving eller brann og nye bygninger på ledige tomter skal tilpasses trehusstrukturen i volum, høyde, eiendomsstruktur, byggelinjer, fotavtrykk, takform, gesims- og mønehøyde, og materialbruk. Maksimal byggehøyde bør ikke være høyere enn 2,5 til tre etasjer.

§ 5.4 Hensynssone 4: Trondheim torg-kvartalet, Kvartalene hotel Augustin og Fønix, Sommerveita, Nordre gate nord, Søndre gate, Krambuveita, Dronningens gate og Britannia, Olavshallen

Bruk av arealer, bygninger og anlegg

Enkeltbygninger kan utvikles og endres, men nærhet til kulturhistorisk viktige bygg både innenfor området og i omkringliggende områder gjør at ny bebyggelse skal tilpasses bygnings- og områdeverdier. Maksimal høyde må hensynta omkringliggende bebyggelse. Skala og høyder skal ikke økes vesentlig i forhold til dagens utnyttning.

§ 5.5 Hensynssone 5: Området sør for Vår Frue kirke: Vår Frue strete/Presidentveita–Kjøpmannsgata–Erling Skakkes gate–Munkegata

Bruk av arealer, bygninger og anlegg

Områdets karakter som et enhetlig, lavt murhusområde med noen innslag av trehus skal tas hensyn til og ombygginger, endringer og riving som er i direkte konflikt med områdets særpreg tillates ikke. Nye tiltak skal ikke svekke eksisterende sammenhenger i kulturmiljøet. Det er ikke tillatt med fortetting i empirekvartalet, avgrenset av Presidentveita, Schultz gate, Munkegata og Erlings Skakkes gate, og riving av bygningene tillates ikke.

Infill-bebyggelse og nye erstatninger skal tilpasses empirekvartalets hovedkarakter i bygnings- og eiendomsstruktur.

Eventuelle erstatningsbygg skal oppføres i pusset mur eller tre. Maks bygningshøyde er to etasjer med saltak, med unntak av kvartalet øst for Vår Frues gate.

Ved eventuell brann skal bebyggelsen på disse tomtene fornyes med bebyggelse i samme høyde som tidligere bygninger. Ny bebyggelse skal tilpasses og få en utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området. Det skal legges vekt på konsekvenser for gatebildet.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Byrommene skal være bra byrom for bruk, og være attraktive, levende og tilgjengelige.

Areal for uteservering skal utformes med enkle, lette og reversible løsninger som er tilpasset omkringliggende verneverdier i tråd med Visuell veileder for uteservering i Trondheim (2020).

Gatene skal ha helhetlig, estetisk utforming med tydelig soneinndeling, i tråd med Designprogram for Midtbyen. Gater og byrom skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Gatebelegg og veidekke, anlegg for bysykler, belysning og lysstolper, benker, blomsterfat, avfallsdunker og skilt skal utformes og plasseres slik at de sikrer estetiske verdier i Midtbyen. Det skal sikres areal til vegg- og møbleringssoner i gater, med areal til for eksempel benker, trapper, adkomster, reklameskilt, sykkelparkering, beplantning, avfall og uteservering.

Veitenes romkvaliteter skal bevares og ikke overbygges eller bebygges med søppelskur, ventilasjonsskap eller gassoppbevaring. Belysning av veiter skal ha som hovedmål å skape trygghet, god orientering og identitet. Trolla-belysning er hovedvalg.

Det skal etableres nedsenkbare pullerter ved alle innkjøringspunkter til gågatene.

Traseer for varelevering og beredskap skal ha minimum bredde på 3,5 meter og kjøresterkt belegg fritt for møblering, servering eller reklame, og fri høyde på minimum 4,5 meter. Varelevering skal være tidsavgrenset.

§ 6.1 Torgene Ravnkloa, Nordre gates allmenning, Cicignons plass, Elsa Laula Renbergs plass, Peter Egges plass, Torvet med deler av Munkegata og Kongens gate

Torgene merket med o_TO i plankartet skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan og føringer gitt i byromsstrategien Byrom i sentrum (2016), sentrumsstrategien Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 (2020) og Gatebruksplan for Midtbyen (2021). Torgene skal være universelt utformet. Det skal spesielt legges til rette for lek og aktiviteter for barn og unge.

§ 6.2 Gågatene i Brattørgata, Jomfrugata, Nordre gate, Krabugata, Thomas Angells gate og langs kanalfronten

Brattørgata, område o_GG_B2, kan bygges om til gågate med åpning for varelevering og biladkomst til veitene. Brattørgata skal utformes med vegg- og møbleringssoner for byliv.

Jomfrugata, område o_GG_J1, skal være gågate med åpning for varelevering mellom klokka 06.00 og 12.00 alle dager. Jomfrugata skal utformes med trær eller annen beplantning.

Nordre gate nord, område o_GG_N2, kan bygges om til gågate hvis adkomst til Olav Tryggvasons gate løses.

Nordre gate, område o_GG_N3 og o_GG_N4, skal være gågate med åpning for varelevering mellom klokka 06.00 og 12.00 alle dager. Varelevering med motorkjøretøy skal kun skje i retning mot nord. Nordre gate skal ha beplantning i form av gatetrær.

Krabugata, område o_GG_K5, bygges om til gågate med åpning for østgående varelevering og adkomst til veitene, hvis behovet for parkering reduseres.

Thomas Angells gate, område o_GG_T1, skal være gågate med åpning for varelevering mellom klokka 06.00 og 12.00 alle dager. Varelevering med motorkjøretøy skal kun skje i retning mot vest, og gågata skal åpnes for utkjøring mot Munkegata. Utkjøringen skal ikke skje i gangfeltet.

Kanalfronten i Fjordgata nord, område o_GG1, inngår i Elvepromenaden angitt i Gatebruksplan for Midtbyen, skal opparbeides som promenade med prioriteringer av myke trafikanter. Promenaden skal ha minst samme standard som eksisterende promenade.

§ 6.3 Gatetunene i Carl Johans gate, Kongens gate, Jomfrugata og lang Kanalfronten

Carl Johans gate, område o_GT_C1, kan bygges om til gatetun med åpning for østgående varelevering og adkomst til veitene, hvis behovet for bilparkering endres.

Kongens gate vest, område o_GT_K1, kan ombygges til gatetun med tillatt varelevering og adkomst til Bersvendveita.

Kongens gate øst, område o_GT_K2, skal bygges om til gatetun i tråd med prosjektet Barn i sentrum. Varelevering og adkomst til Nordre gate tillates.

Nordre del av Jomfrugata, område o_GT_J2, kan bygges om til gatetun med åpning for nordgående lokaltrafikk og adkomst til veitene hvis adkomsten til Olav Tryggvasons gate kan løses.

Nordre del av Nordre gate, område o_GT_N1 kan bygges om til gatetun hvis adkomst til Olav Tryggvasons gate og Carl Johans gate løses på lovlig vis. Gatetunet skal være envegsregulert mot sør.

Kanalfronten i Fjordgata nord, område o_GT, inngår i Elvepromenaden angitt i Gatebruksplan for Midtbyen, og skal opparbeides som promenade med prioriteringer av myke trafikanter. Promenaden skal ha minst samme standard som eksisterende Elvepromenade.

§ 6.4 Kjørevegene i Fjordgata, Olav Tryggvasons gate, Dronningens gate, Kongens gate, Erling Skakkes gate, Prinsens gate, Munkegata, Søndre gate, Kjøpmannsgata, Bakke bru og Jernbanebrua

Fjordgata, område o_KV_F1 og o_KV_F2, skal utformes med vegg- og møbleringssoner for byliv og gangsoner på fortau med minimum tre meter bredde, trafikk sikre løsninger, universell utforming og fast dekke, legge til rette for sykling i begge retninger, og to kjørefelt. Det skal legges til rette for bylogistikk og sykkel- og bilparkering i gata. Fjordgata skal beplantes med gatetrær.

Olav Tryggvasons gate, område o_KV_O1, o_KV_O2, o_KV_O3, o_KV_O4 og o_KV_O5, skal utformes som kollektivgate med vegg- og møbleringssoner for byliv og gangsoner på fortau med minimum tre meters bredde, trafikk sikre løsninger, universell utforming og fast dekke, og med gatetrær eller annen beplantning. Utbyggingsprosjekter skal ikke planlegges med riggområde på gategrunn. All transport skal skje via andre gater, eller gjennom kvartalet. Det skal vurderes felles renovasjonsløsninger i grunnen. Område o_KV_O1 skal utformes med trygge anlegg for syklende i begge retninger, og to kjørefelt. Område o_KV_O2, o_KV_O3 og o_KV_O4 skal utformes med tre kjørefelt. Inn mot krysset mot Munkegata i område o_KV_O2 skal det ene kjørefeltet avsluttes. Det skal det settes av plass til mulig fremtidig utvidelse av holdeplass for lokal- og Metrobuss på nordsiden av gata i område o_KV_O2. Tilrettelegging for tidsbegrenset varelevering på sørsiden av gata skal vurderes i område o_KV_O2. Det skal etableres holdeplass for lokal- og Metrobuss på nordsiden av gata i område o_KV_O3. Holdeplassen skal bygges med stasjonsområde for ventende passasjerer med fasiliteter som leskur, informasjonstavler og billettautomat. Det skal etableres holdeplass for lokal- og Metrobuss på sørsiden av gata i område o_KV_O4. Holdeplassen bygges med stasjonsområde for ventende passasjerer med fasiliteter som leskur, informasjonstavler og billettautomat. Det kan tilrettelegges for tidsbegrenset varelevering på sørsiden av gata i område o_KV_O4. Det skal om mulig tilrettelegges for tidsbegrenset varelevering der det er to kjørefelt i samme retning i område o_KV_O5.

Dronningens gate, område o_KV_D1, o_KV_D2, o_KV_D3 og o_KV_D4, skal utformes med vegg- og møbleringssoner for byliv og gangsoner på fortau med minimum tre meters bredde, trafikk sikre løsninger, universell utforming og fast dekke, legge til rette for sykling i begge retninger, og utformes med gatetrær eller annen beplantning. Område o_KV_D1 skal utformes med to kjørefelt. Det skal anlegges regionbussholdeplass, og stasjonsområdet skal ha fasiliteter beregnet på at det er mange som venter i lengre perioder, som leskur,

informasjonstavler og billettautomat. Område o_KV_D2 skal utformes med ett kjørefelt, langsgående parkering og varelevering. Det skal ikke etableres parkering foran inngangen til Stiftsgårdsparken. Område o_KV_D3 skal utformes med ett kjørefelt. Det kan tilrettelegges for langsgående parkering og varelevering. Øst for Nordre gate skal det tilrettelegges for flybussholdeplass og taxiholdeplass. Område o_KV_D4 skal utformes med to kjørefelt og langsgående parkering.

Kongens gate øst, område o_KV_K4, skal utformes med vegg- og møbleringssoner for byliv og gangsoner på minimum tre meter bredde, trafikksikre løsninger, universell utforming og fast dekke, legge til rette for sykling i begge retninger, og utformes med to kjørefelt og parkering både for sykkel og bil. Kongens gate skal beplantes med trær.

Erling Skakkes gate, område o_KV_E1 og o_KV_E2, skal utformes med vegg- og møbleringssoner for byliv og gangsoner på fortau på minimum tre meter bredde, trafikksikre løsninger, universell utforming og fast dekke, og legge til rette for sykling i begge retninger. Det skal legges til rette for sykkelparkering i Erling Skakkes gate. Område o_KV_E1 skal utformes med to kjørefelt, varelevering og langsgående parkering. Område o_KV_E2 skal utformes med ett kjørefelt.

Prinsens gate, område o_KV_P1, område o_KV_P2 og område o_KV_P3, skal utformes som kollektivgate med vegg- og møbleringssoner for byliv og gangsoner på fortau minimum tre meter bredde, trafikksikre løsninger, universell utforming og fast dekke. Utbyggingsprosjekter skal ikke planlegges med riggområde på gategrunn. All transport skal skje via andre gater, eller gjennom kvartalet. Det bør vurderes felles renovasjonsløsninger i grunnen. Område o_KV_P1 skal utformes med tre kjørefelt. På vestsiden av gata skal det anlegges regionbussholdeplass med stasjonsområde for ventende passasjerer med fasiliteter som leskur, informasjonstavler og billettautomat. Område o_KV_P2 skal utformes med tre til fire kjørefelt. Det skal etableres holdeplass for lokal- og Metrobuss mellom Kongens gate og Holstveita. Holdeplassen bygges med stasjonsområde for ventende passasjerer med fasiliteter som leskur, informasjonstavler og billettautomat. Område o_KV_P3 kan romme utvidelse av holdeplasser for sentrumsterminalen eller region-/flybussholdeplasser.

Munkegata, o_KV_M1 og o_KV_M2, skal utformes som en symmetrisk paradegate tilrettelagt for byliv. Fortau skal ha gangsoner på minimum tre meter bredde, trafikksikre løsninger, universell utforming og fast dekke. Munkegata skal beplantes med trær på begge sider. Utforming og materialbruk skal ha høy kvalitet, og bidra til en monumental opplevelse av Munkegata. Det skal legges til rette for sykkelparkering i Munkgata. Område o_KV_M1 skal utformes med to kjørefelt med mulighet for tre felt mot Olav Tryggvasons gate, holdeplass for tur- og flybuss, og vareleveringslommer. Det kan tilrettelegges for nattaxi i område o_KV_M1. Område o_KV_M2 (Munkegata) skal utformes med to kjørefelt. Det kan tilrettelegges for parkering i område o_KV_M2.

Søndre gate, o_KV_S1 og o_KV_S2, skal utformes med vegg- og møbleringssoner for byliv og gangsoner på fortau minimum tre meter bredde, trafikksikre løsninger, universell utforming og fast dekke. Det skal legges til rette for sykkelparkering i Søndre gate. Område o_KV_S1 skal utformes som kollektivgate med tre til fire kjørefelt, og holdeplass for flybuss. Utbyggingsprosjekter ikke planlegges med riggområde på gategrunn. All transport skal skje via andre gater, eller gjennom kvartalet. Det bør vurderes felles renovasjonsløsninger i

grunnen. Område o_KV_S2 skal legge til rette for sykling i begge retninger, og utformes med ett kjørefelt. Det skal etableres vareleveringslommer, taxiholdeplass og parkering i område o_KV_S2.

Kjøpmannsgata, o_KV_K1, o_KV_K2 og o_KV_K3, skal utformes med fortau med gangsoner på minimum tre meter bredde, trafiksikre løsninger, universell utforming og fast dekke, og legge til rette for sykling i begge retninger. Det skal legges til rette for sykkelparkering i Kjøpmannsgata. Område o_KV_K1 skal utformes med to kjørefelt. Område o_KV_K2 skal utformes med ett til to kjørefelt. Område o_KV_K3 skal utformes med to kjørefelt.

Bakke bru, område o_KV_B1, skal utformes med fortau for mange gående med trafiksikre løsninger, universell utforming og fast dekke, legge til rette for sykling i begge retninger, og utformes med to kjørefelt.

Jernbanebrua, område o_KV_J1, skal utformes for kollektivtrafikk, med fire kjørefelt og fortau med trafiksikre løsninger, universell utforming og fast dekke.

§ 6.5 Hovednett for sykkel

Hovednett for sykkel skal sikres i tråd med temakart Gatebruksplan for Midtbyen (vedlegg 6). Sykkelveger skal opparbeides med fast, jevnt dekke med god friksjon og tydelig skilting og oppmerking. Sykkelveiene skal ha god og synlig tilrettelegging gjennom kryss. Sykkelfremføring skal gis prioritet foran biltrafikk i alle kryss på samleveinettet.

§ 6.6 Kollektivtraseer og -holdeplasser

Kollektivgater skal sikres i tråd med temakart Gatebruksplan for Midtbyen (vedlegg 6). Kollektivtrafikken skal sikres framkommelighet uten forsinkelser i egne felt og med prioritering i kryss.

§ 6.7 Offentlige parkeringsplasser for bil og sykkel på gate og under tak

HC-plasser skal plasseres nær utganger til større kjøpesentre, kollektivknutepunkt og gågatene.

Sykkelparkering som anlegges i tilknytning til vernede bygninger skal utformes i samråd med Byantikvaren.

Sykkelparkering bør som hovedregel ligge nærmere hovedinnganger enn bilparkering.

Anlegg for sykkelparkering skal plasseres i tråd med detaljplaner/utomhusplaner godkjent av Trondheim kommune.

§ 6.8 Plassering og utforming av sykkelparkering i nybygg

Sykkelparkering skal plasseres i nærheten av hovedinnganger.

Ved regulering eller søknad om byggetiltak over 3 000 m² BRA skal det settes av arealer til vask og enkel service for sykkel.

Parkeringsareal skal være minst 1,5 m² per plass. Sykkelstativ skal være utformet så det er mulig for fastlåsning av både hjul og ramme.

Ved utforming av parkeringsplasser for ulike typer sykler og andre mindre fremkomstmidler, skal det legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet.

Der minimumsnormen gir en utbygging av minst ti sykkelparkeringsplasser skal:

- minst 50 prosent av sykkelparkeringsplassene være innvendig i bygg eller ha overbygg med belysning. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering
- minst 15 prosent av sykkelparkeringsplassene være store nok til å også parkere sykkelvogn og lastesykler, og være minst 1 meter i bredden og 2,6 meter i lengden
- det for ansatte være garderobe med dusjfasiliteter.

Retningslinje: Ved utforming for ulike type sykler og andre mindre fremkomstmidler, bør sykkelparkeringen ligge nær sykkelvegnettet og være lett å se, ligge nær hovedinngangen, være enkel å bruke for alle og være godt belyst, ikke hindre andre trafikanter, ha høy kvalitet og være lett å drifte, passe for ulike type sykler og ha stativ som gir tilstrekkelig støtte og låsbarhet, ha beskyttelse mot vind, nedbør og kulde, forebygge tyveri og hærverk, og ha tilleggsfasiliteter som service- og vaskemuligheter, samt garderobe med dusj og tørkerom.

§ 6.9 Avfallshåndtering

Felles løsninger for avfallshåndtering skal prioriteres fremfor løsninger for enkeltbygg. Trondheim kommune skal i slike tilfeller vurdere om løsningen er akseptabel.

Renovasjonsløsninger skal ikke være til hinder for fremkommelighet. Brannforebygging skal inngå i tiltaksplan for brann.

§ 6.10 Vare- og tjenestelevering

For traseer vist som åpen for varelevering på temakart Gatebruksplan for Midtbyen (vedlegg 6) skal det være åpent for og tilrettelegges for varelevering. I plan-, bygge- og delesaker skal adkomst for varelevering ivaretas i traseer vist i temakartet.

Det skal tilrettelegges for varelevering fra egne servicelommer på vegnettet, unntatt i kollektivaksene i Kongens gate, Prinsens gate, Søndre gate og Olav Tryggvasons gate.

Ved næringsetablering større enn 1000 m² skal det utarbeides en plan for bylogistikk, som viser hvordan avfall og varelevering skal håndteres, og om det er behov for særskilte tiltak.

Varelevering innenfor gågateområdet skal være tidsbegrenset.

§ 6.11 Belysning

Belysning langs Nidelva og Kanalen skal utformes i tråd med Lysplanen for Nidelva og Kanalen (2017). Mindre lysprosjekt er tillatt for et område som er avklart med berørte etater og Byantikvaren. Søknad om enkelttiltak som dekorativ belysning, lyskunst, eksperimentbelysning, lyseffekter og reklamebelysning skal behandles og opparbeides i tråd med føringer gitt i lysplanen.

Reklamebelysning: Se bestemmelser kommuneplanens arealdel og veileder for reklameskilt.

§ 6.12 Materialbruk i gater, gågater, veiter, torg, parker, lekeplasser og gårdsrom

Alle utearealer, både offentlige og private, skal opparbeides med god kvalitet og natursteinmaterialer. Gatebelegg i veiter skal være brusteintilrettelagt for universell tilgjengelighet, i tråd med Byantikvarens brusteinsveileder (2020).

§ 6.13 Gårdsrom

Gårdsrommenes romkvaliteter skal bevares og videreutvikles. Det skal sikres at de er branntrygge, attraktive for flere funksjoner og allment tilgjengelige der dette er hensiktsmessig. Arealene skal ikke brukes til lager, hensetting av søppel og lignende. Glasstak over gårdsrom kan vurderes etter søknad, der glasstakets form, konstruksjon, materialbruk og høyder beskrives. Eventuell bygging av glasstak i bakgårder skal være utføres som reversible tiltak, slik at gårdsrommet kan tilbakeføres til opprinnelig utforming.

§ 6.14 Kunst i offentlige uterom

Enhver utomhusplan for offentlige uterom skal avsette areal for kunst, både installasjoner og kunstverk i tråd med handlingsprogrammet Folket, kunsten og byen mot 2030 (2020). Ved gjennomføring av kunstprosjekter i de offentlige uterommene skal det avholdes konkurranse med minimum tre forslag. Dette gjelder også når kunstverket er en integrert del av et uteromsprosjekt. Med offentlige uterom menes her utendørs områder for offentlige gater, plasser, torg, allmenninger, parker og friområder.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

Der grønnstrukturformålet grenser direkte til offentlig kailinje tillates bruk og tilrettelegging for havneaktivitet som del av formålet.

I områder for grønnstruktur skal det være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon. Det skal vektlegges insektsvennlig beplantning. Vegetasjonen skal sikres gode vekst- og livsbetingelser. Verdifull vegetasjon og eksisterende trær skal bevares, og sikres ved regulering. Oppholdssoner skal sikres gode solforhold. I grønnstrukturarealer som grenser til sjø skal det etableres tilgang til sjøen via nedtrapping/ramper. Torghandel, kommersielle og kulturelle aktiviteter kan tillates i grønnstrukturen.

Belysning skal lette orientering og øke sikkerheten i områder for grønnstruktur. Design, materialvalg og tekniske løsninger skal være i tråd med [Designprogram for Midtbyen](#), ha god kvalitet og utforming med tanke på helårdrift, tilgjengelighet, oversikt og trygghet. Tiltak for å begrense lysforurensning skal prioriteres.

Kommuneplanens arealdel sin norm for blågrønn faktor skal legges til grunn innen planområdet. Absorberende flater skal i størst mulig grad etableres/oppretholdes med tanke på håndtering av overflatevann, der dette ikke kommer i konflikt med andre ferdselshensyn for gående og syklende.

§ 7.1 Parkene Stiftgårdsparken, Minnesteid etter 22. juli, Jomfrugatas allmenning, Krigsseilerplassen og Lusparken

Formål park skal opparbeides med høy bymessig kvalitet, og ha et grønt og blått preg. Parkene skal opparbeides med trær, blomster, benker, konstruksjoner for lek, sitteplasser og vannelementer i form av fontener eller tilgjengelighet til Nidelva eller kanalen. Bevegelse gjennom parkene skal tilpasses den bymessige situasjonen rundt og inngå i Midtbyens øvrige byromsnettverk. Det tillates etablert offentlig sykkelparkering og toalett i parkene. Badeanlegg og flytebrygger tillates etablert ved Krigsseilerplassen.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 8.1 Kaier

For sjøareal skal temakart Gatebruksplan for Midtbyen (vedlegg 6) legges til grunn for plassering, bruk og drift av kaiene. For areal på land som grenser til sjøareal skal planleggingen av arealene i nødvendig utstrekning legge til rette for etablering av og drift av havnefunksjoner, tilpasset bruken av arealene på land. For kaier vist med kai/småbåter på plankartet, skal det skal legges til rette for best mulig samspill mellom nytte-, turisttrafikk og småbåter.

§ 8.2 Områder for ferdsel på vann

Ferdsel på vann er tillatt i områder avmerket i plankartet.

§ 9 PLANKRAV

§ 9.1 Detaljregulering

Det skal utarbeides detaljert reguleringsplan for et så stort område som kommunen bestemmer:

- Ved nybygg ut over det som angitt i BYA og maks kotehøyde
- Ved bruksendring til bolig over fire boenheter
- Ved bruksendring til hotell over 500 m²
- Ved ombygging av et eksisterende kvartal etter brann eller skade

§ 9.2 Dokumentasjonskrav

Planforslag skal vise omriss av planlagt bebyggelse, formål og eventuelle utvidelsesmuligheter. Planforslag skal vise utforming, materialbruk og skal visualiseres i sammenheng med nabobebyggelse vist med bygningsmodeller satt inn i Trondheim kommunes fysiske og/eller digitale tredimensjonale bymodell av Midtbyen. Planforslag skal i tillegg dokumenteres med snitt, oppriss, kantsonediagram og gateperspektiv. Både nær- og fjernvirkninger skal visualiseres. Planforslag skal vise utforming, materialbruk og opparbeidelse av tilstøtende gater, gårdsrom og utearealer. Planmaterialet skal inneholde

vurderinger av og dokumentere hvordan ny bebyggelse forholder seg til hele kvartalet. Verdifull vegetasjon og trær skal dokumenteres og sikres bevaring ved regulering.

§ 9.3 Analyse av eksisterende strøkskarakter

Ved detaljregulering skal det utarbeides en analyse med verdisseting av nærområdets eksisterende strøkskarakter, som inkluderer registrering av eksisterende materialbruk og farger, og oppmåling av eiendomsstruktur, høyder og volum, og en analyse av hvilke verdier er viktig å ta med videre. Analysen skal legges til grunn for nye tiltak.

§ 9.4 Vilkår for gjennomføring: Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet settes i gang. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, framkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune. Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021 og T-1520 skal legges til grunn for anleggsfasen.

Tiltakshaver er ansvarlig for at en slik plan foreligger, og at planen skal være tilgjengelig på bygge-/anleggsplassen og være kjent for foretakene som utfører arbeid.

Ved midlertidig omlegging av offentlig vei skal planen godkjennes av veimyndigheten.

Ved større prosjekter bør planen revideres underveis. Ved flere prosjekter i samme område bør tiltakene samordnes.

§ 10 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

§ 10.1 Utomhusplan

Ved fornying eller opparbeidelse av gågater, allmenninger, plasser, parker og veier eller ved søknad om tiltak, som **bruksendring, nybygg eller større ombygging av bebyggelse og tilhørende utomhusarealer**, skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal omfatte ubebygde deler av tomten og offentlige arealer som naturlig inngår i eller grenser til området. Planen skal vise:

- planlagt og eksisterende bebyggelse med adkomster, med høyde målt ved inngangspartiet og mot annet tilstøtende uterom/terreng/vei
- design, materialbruk og belegning
- bearbeiding av eksisterende og planlagt terreng
- plantevalg (allergivennlige planter)
- oppholdsareal, vannelementer og leke- og aktivitetselementer for barn og unge
- belysning, skilt, møblering, benker, trapper
- parkering, dekke over garasjeanlegg og forstøtningsmurer
- utforming av gater, med vannavrenning
- universell utforming, med stigningsforhold og naturlige ledelinjer
- avfallshåndtering

- fartsreduserende tiltak og støyskjermingstiltak
- vinterbruk med snø- og sandlagring og andre faste elementer.

Utomhusplaner skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 10.2 Tidlig dialog om infrastruktur for vann og avløp

Før rammetillatelse for tiltak skal utbygger ta kontakt med Trondheim kommune for å se på løsninger for VA-systemet.

§ 10.3 Tekniske planer

Detaljerte tekniske planer for renovasjons-, vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 10.4 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og 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 som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstillende. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Trær som er regulert til bevaring må beskyttes i anleggsperioden i samsvar med veileder for arbeid nær trær fra Trondheim kommune. Dette gjelder både krone og rotsone.

Vegetasjon innenfor hensynssone bevaring av naturmiljø må beskyttes i anleggsperioden.

§ 11 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 11.1 Felles for bestemmelsesområder #1 - #19

Innen bestemmelsesområdene kan ny bebyggelse behandles som byggesak, dersom tiltaket holder seg innenfor de beskrevne ytre rammer og utforming. Utformingsbestemmelser, særskilte forhold innen bestemmelsesområdets hensynssone, samt avbøtende tiltak fra konsekvensutredning, skal være dokumentert lagt til grunn i tegninger, visualiseringer, og i egen tabell. Tiltaket skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 11.2 Høyde og utforming av tiltak i bestemmelsesområder #1 - #19

#	BYA	Høyde	Utforming

	Alle #	Takoppbygg skal innpasses innen maksimal høyde.	
1	560 m2	Maksimal møne og gesims 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Trappe ned konstruksjon fra kvartal til gårdsrom. Trekke bebyggelsen tilbake fra fasader mot nord og øst.
2	110 m2	Maksimal møne og gesims 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Takform, og gesimshøyder må tilpasses tilgrensende bygg.
3	110 m2	Maksimal møne og gesims 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Tilpasset bygningsstruktur til øvrig kvartal, videreføre trehustypologien. Skape skjermede uterom.
4	100 m2	Maksimal møne og gesims 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Tilpasset bygningsstruktur til øvrig kvartal, videreføre trehustypologien. Skape skjermede uterom.
5	100 m2	Maksimal møne og gesims 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Tilpasse takform til gesimshøyder i kvartalet.
6	690 m2	Maksimal møne og gesims 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Inntrukket etasje, begrense skyggevirkning mot Nordre. Kun én etasje, for å opprettholde bokvalitet i eksisterende boliger på tak. Det må sikres skjermet uteareal i indre del av kvartalet.
7	290 m2	Maksimal møne og gesims 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Inntrukket etasje, begrense skyggevirkning mot Jomfrugata. Kun én etasje. Prioritere næring og kontor fremfor bolig.
8	100 m2	Maksimal møne og gesims 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Tilpasse høyder og takform til gaterommet,. Etablere felles søppelhåndtering for trehus som ligger i Vaterlandsveita.
9	1090 m2	Maksimal møne og gesims 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Utformingen må tilpasses mot Stiftsgården med parkanlegg.

10	110 m2	Maksimal møne og gesims 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Etablere lekeplass inne i kvartalet. Åpne førsteetasjer uten foliering.
11	180 m2	Maksimal møne og gesims 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Forretning og kontor skal prioriteres fremfor bolig. Inntrukket toppetasje.
12	390 m2	Maksimal møne og gesims 22 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Legges i samme fasadeliv som underetasjen. Prioritere bolig. Søknad skal dokumentere omdisponering fra parkering i gårdsrom til uterom. Sikre HC-plasser.
13	60 m2	Maksimal møne og gesims 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Tilpasset bygningsstruktur til øvrig kvartal, videreføre trehustypologien. Skape skjermede uterom.
14	260 m2	Maksimal møne og gesims 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Integrere stallen i ny bebyggelse.
15	780 m2	Maksimal møne og gesims 24 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Begrenset etasjeantall til en toppetasje. Varemottak i Krabugata for alle virksomheter i bygget. Sikre varemottak i Krambuveita.
16	160 m2	Maksimal møne og gesims 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Sikre 10 prosent BYA av bakgårdsareal til uteareal ved utvikling til bolig.
17	830 m2	Maksimal møne og gesims 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Tak skal være saltak, og skal tilpasses med nedtrapping mot lavere bebyggelse. Sikre innendørs idrettsflate mot Erling Skakkes gate. Opparbeide grønt i smett mot Vår Frue strete.
18	150 m2	Maksimal møne 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak. Avstand til eksistere lavt murhus i sør skal være minst 4 meter.
19	160 m2	Maks møne og gesims 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Offentlig eller privat tjenesteyting: Paviljong, bevertning, galleri,

			toalettfunksjoner. Arkitektkonkurranse skal gjennomføres.
--	--	--	--

§ 11.2 Bestemmelsesområde #20 - Brattørbrua

Innen bestemmelsesområdet tillates det oppført brukonstruksjon. Ny bru skal etableres med 2 nordgående kjørefelt og et sørgående kjørefelt, minimum 2,0 meter opphøyd sykkel felt på begge sider og minimum 3 meter fortausbredde på begge sider. Ny bru skal bygges etter detaljregulering, men mindre avvik fra formåls grensene innenfor bestemmelsesområdet tillates. Vertikale konstruksjonselementer over 1 meter over eksisterende brukonstruksjon med rekkverk tillates ikke.

§ 12 REKKEFØLGEKRAV OG KRAV OM NÆRMERE UNDERSØKELSER

§ 12.1 Arkeologiske undersøkelser

Planområdet ligger innenfor "Middelalderbyen Trondheim", som er et automatisk fredet kulturminne. Alle tiltak som medfører inngrep i bakken er søknadspliktige etter kulturminnelovens § 8. Kulturminnemyndighet skal søkes om om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige granskinger i forbindelse med tiltaket belastes tiltakshaver. Tiltak som kan medføre endring av grunnvannstand er ikke tillatt.

§ 12.2 Grunnundersøkelser

Nødvendige grunnundersøkelser skal være gjennomført før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen. Dersom det påvises forurenset grunn, skal det utarbeides en tiltaksplan, som godkjennes av Trondheim kommune før igangsettelsestillatelse gis for tiltaket, i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2.

§ 12.3 Energibruk i bygg

Energibehov og fornybare energikilder for oppvarming skal være avklart før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis. 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.

Retningslinje: Trafoer skal primært plasseres innomhus.

§ 12.4 Vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 12.5 Oppgradering av offentlige gangarealer, allmenninger, torg, plasser og anlegg

- Før igangsettingstillatelse kan gis for oppgradering av gågater, fortau, gater og veiter skal utomhusplan være godkjent.
- Før graving innen planområdet skal trekkør med tilstrekkelig kapasitet for strøm i de offentlige uterommene planlegges og legges som en del av gravearbeidet.
- Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før utearealer er opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE

Vedlegg 1 Temakart siktlinj

Vedlegg 2 Temakart gatestruktur

Vedlegg 3 Temakart gårdsrom

Vedlegg 4 Temakart hvelvkjellere

Vedlegg 5 Temakart gater med krav til aktive førsteetasjer

Vedlegg 6 Temakart Gatebruksplan for Midtbyen

Vedlegg 7 Temakart bestemmelsesområder utbygging