



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20220002

Arkivsak:21/37720

Detaljregulering av Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15, m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.03.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC Arkitekter AS, datert 30.01.2023, senest endret 06.03.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av kontorareal i eksisterende bygningskompleks, og forbedre logistikkarealene på Tinghusplassen. Planen skal også ivareta kulturhistoriske verdier både med tanke på hensyn til verneverdige bygninger i og rundt planområdet samt tilgrensende torg og gaterom, siktlinjer og kulturmiljø.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Kombinert bebyggelse (KBA): kjøpesenter/kontor/tjenesteyting/hotell

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (F)
- Torg (T)
- Gatetun (GT)
- Gangveg/-areal (GG)
- Parkeringshus/-anlegg (PH)
- Angitte samferdselsanlegg (Sambruksareal/bylogistikk) (SAA)

HENSYNSSONER

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)- automatisk fredet kulturminne "Middelalderbyen Trondheim"
- Bevaring kulturmiljø (H570)

BESTEMMELSESONRÅDER

- #1, Kjørefelt
- #2, Bylogistikk
- #3, Varelevering
- #4, Overlys

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Parkering

I kjeller skal det etableres minimum 3,5 plasser for sykkel per 100 m² BRA nytt bruksareal. Minimum 15 prosent av disse plassene skal tilrettelegges for lastesykler og sykkelvogner. Det skal settes av eget areal i tilknytning til parkeringen for vask og enkel service av sykler.

Det tillates ikke etablert nytt areal til bilparkering, eller bruksendring av kjeller som medfører økt antall plasser til bil.

§ 3.2 Renovasjon

Ved henting skal renovasjonskjøretøy benytte **#3a** til oppstilling. Dagligvareforretning kan benytte **#3b** for oppstilling av renovasjonskjøretøy.

§ 3.3 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

§ 4 HENSYNSSONER

§ 4.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) - automatisk fredet kulturminne "Middelalderbyen Trondheim"

Hele planområdet er regulert til hensynssone d) - 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 og som ikke er tillatt etter denne planen, er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Tillatelse må foreligge før igangsetting.

§ 4.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor (H570), skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. For H570_1 gjelder kravet kun for fasade, ikke balkonger og baldakiner, mot Torvet og Munkegata og fasade i sør mot Tinghuset, fra 2. etasje og oppover. Mosaikk på vegg på hjørnet av Munkegata 22 i H570_1 mot Torvet skal vies særskilt hensyn. Bygninger innenfor H570 tillates ikke revet.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Tillatt arealbruk

KBA og KBA2 tillates benyttet til kjøpesenter, kontor, tjenesteyting og hotell.

§ 5.2 Bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser.

§ 5.3 Utnyttelse

Det tillates inntil 5 300m² BRA nytt areal til formålene kontor og/eller tjenesteyting i KBA og KBA2.

§ 5.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens møne- og gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Rekkverk for oppholdsareal på tak tillates etablert over angitt gesimshøyde for eksisterende bygg, men skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra gesims.

§ 5.5 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal trekkes tilbake fra fasadeliv mot Torvet (**o_T**) og tilgrensende offentlige gaterom (**o_GT1**, **o_GT2** og **o_KV1**), og fremstå som underordnet den eksisterende bebyggelsen.

Fasader i ny bebyggelse mot ovennevnte gaterom skal følge sprang og rytme fra fasadene i underliggende etasjer. Fasader mot Tinghusplassen (**f_SAA** og **f_KV3**), som ikke er omfattet av vernehensyn, tillates endret i byggets fulle høyde.

I første etasje i Munkegata 22 skal det etableres publikumsmottak på gatenivå for besøkende til kontorvirksomhet i øvrige etasjer i **KBA1** og **KBA2** og/eller utadrettet virksomhet, for eksempel forretning eller tjenesteyting. Publikumsmottaket skal være universelt utformet og ha et areal på minimum 300m², slik at det også fungerer som en hovedinngang for besøkende, med inngangssone, resepsjon, vrimleareal og vente- og oppholdssone. Publikumsmottaket skal henvende seg mot Torvet (**o_T**) og Munkegata (**o_GT2**) med tanke på åpenhet for inn- og utsyn. Fasadene i første etasje skal være åpne med høy grad av transparens og inviterende med godt markerte og belyste inngangssoner.

§ 5.6 Innganger

Virksomheter med fasade mot Kongens gate (**o_GT1**), Torvet (**o_ST**) og Munkegata (**o_SGT2**) skal være tilpasset gateplan og ha trinnfri innganger. Det skal ikke etableres ramper til hovedinnganger. Eksisterende hoved- og sekundærinnganger kan opprettholdes. Dersom det ikke etableres publikumsmottak i Munkegata 22 skal det likevel etableres en godt synlig og universelt utformet publikumsinngang til kontorvirksomhet i **KBA1** med adkomst fra **o_GT2** eller **o_TO**.

Hovedinngang for ansatte skal primært være fra **f_SAA** eller fra parkeringskjeller i nærheten av sykkelparkering. Eksisterende innganger til kontor og tjenesteyting i planområdet kan opprettholdes.

§ 5.7 Varelevering og vareheis

Det skal etableres innvendig støtlager med egen heis innenfor **KBA** til underetasje fra gateplan mot Tinghusplassen (**f_KV3**) i tilknytning til merket **#3 Lossesone**.

§ 5.8 Energiløsninger

§ 5.8.1 Ventilasjon

Det tillates ikke etablert aggregat for ventilasjon på tak over maksimal tillatt kotehøyde. Løsninger for ventilasjon skal integreres fysisk og visuelt i bygget.

§ 5.8.2 Solceller

Dersom det etableres solceller på tak, skal ikke anlegget overskride maksimal tillatt kotehøyde. Anlegget skal ligge skjult bak parapet og ikke være synlig fra gateplan.

§ 5.8.3 Tekniske rom

Tekniske rom skal integreres fysisk og visuelt i bygget og tillates ikke etablert over maksimal tillatt kotehøyde.

§ 5.8.4 Grønne tak

Areal på takflater som ikke benyttes til uteopphold for ansatte, overlys eller solceller skal opparbeides som grønne tak. Det skal fordrøyes minimum 30 m³ overvann fra grønne tak i KBA.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Tinghusplassen (f_SAA, f_KV3, f_GG og f_PH)

Delen av Tinghusplassen som har formålet f_SAA skal sammen med f_GG etableres som et sambruksareal der ferdsel skal skje på fotgjengeres premisser. Feltet skal etableres som et sammenhengende dekke der kjørefelt for motoriserte kjøretøy, angitt som #1 Kjørefelt i plankartet, skal markeres tydelig i dekke. Markeringen skal gi god visuell og taktil kontrast mellom kjørefelt og øvrig areal. Arealet skal være universelt utformet. Det skal ikke være fortauskanter, men utformingen skal ha en inndeling med fortau og kjørefelt. Soner for varelevering og ventesone i f_KV3 og f_SAA skal markeres i dekket og reserveres for varetransport og renovasjon.

Eksisterende nedkjøringsrampe til parkeringskjeller i f_PH skal videreføres.

Der syklende må krysse kjørebane i parkeringsanlegget skal det komme tydelig frem av markering i dekke.

f_SAA og f_GG skal opparbeides som et fast dekke med materialer som harmonerer med materialbruken på Torvet ned mot Munkegata. Materialer skal velges på grunnlag av kvaliteter og robusthet i forhold til tiltenkt bruk og funksjon.

Markeringer som angitt ovenfor skal opparbeides gjennom bruken av materialer ved for eksempel skifte av dimensjoner, type belegningsstein, retning eller innfelling.

Eksisterende passasje for myke trafikanter mellom Erling Skakkes gate og inngang til kjøpesenter og kontor mot Tinghusplassen i f_GG skal opprettholdes på gateplan. For nybygg over f_GG skal det sikres minimum 5 meter fri høyde under bygningsdeler som krager ut over dette arealet.

§ 6.2 Torvet (o_T, o_GT1 og o_GT2)

Vernehensyn som angitt i overordnede planer skal gjelde for feltene o_GT1, o_GT2 og o_T.

§ 6.3 Erling Skakkes gate (o_FO)

Ved kryssing av Danielsveita fra Erling Skakkes gate til Tinghusplassen skal det etableres fortau med nedsenket kantstein.

§ 7 BESTEMMELSESMOMRÅDER

§ 7.1 #1 Kjørefelt

Det skal etableres enveiskjørt kjørefelt, innenfor **#1a Kjørefelt**, med adkomst fra Erling Skakkes gate i **f_SKV3** frem til Tinghusets adkomst i **#1b**. Adkomst til Tinghuset skal være toveiskjørt mellom Munkegata og **#1b**. **#1b Kjørefelt** skal benyttes for adkomst til Tinghuset og frem til port inn til indre gårdsrom.

§ 7.2 #2 Bylogistikk

I **#2 Bylogistikk** tillates det etablert bylogistikkterminal for omlossing og pick-up-point for mindre elektriske eller ikke-motoriserte kjøretøy. Før det kan gis tillatelse for bylogistikkterminal i området skal det dokumenteres at bruken ikke medfører belastende støy over grenseverdier for støyømfintlig arealbruk i tilgrensende bebyggelse.

§ 7.3 #3 Varelevering

I **#3a Lossesone** skal det etableres eget felt for vareleverings- og ventesone mot **KBA** i vest. **#3b** skal kun benyttes for varelevering og renovasjon tilknyttet dagligvareforretning.

§ 7.4 #4 Overlys

Det tillates etablert takoppbygg for overlys opp til kote +32 innenfor bestemmelsesområde **#4 Overlys**. Dersom overbygget overgår kote +31,1 skal det etableres med sal- /pulttak eller buet tak der høyeste punkt vender bort fra Torvet (**o_T**).

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Bygge- og 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. Planen skal også gjøre rede for skilt og informasjon til myke trafikanter om varighet av arbeidet, samt beskrive alternative traséer.

Planen skal vies særskilt hensyn til støybelastning på Tinghuset og hvordan adkomst til gårdsrom i Tinghuset opprettholdes gjennom hele anleggsfasen. I planen skal det i samråd med naboeiendommer avklares tidsrom for utførelse av særskilt støyende arbeider.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til støyfølsomme naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

§ 8.2 Tekniske planer

Teknisk plan for vann og avløp, avfallsløsning, offentlig byrom skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak gis.

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt belysning, sitteplasser, beplantning, herunder nye og eksisterende trær, trapper, forstøtningsmurer, utforming av vegger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, overvannshåndtering og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§ 8.3 Forurensing i grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Samferdselsareal

f_KV 3, f_GG og **#1a Kjørefelt** samt tilgrensende areal mot **KBA**, skal være etablert i tråd med **§ 6.1** og **§7.1** før brukstillatelse for nytt bruksareal kan gis.

§ 9.2 Varelevering

Vareleverings- og ventesoner skal være opparbeidet og oppmerket i tråd med **§ 6.1** før brukstillatelse for nytt bruksareal kan gis.

Vareheis skal være etablert i tråd med **§ 5.7** før brukstillatelse for nytt bruksareal kan gis.

§ 9.3 Parkering

Krav til parkering i tråd med **§ 3.1** skal være etablert før brukstillatelse for nytt bruksareal kan gis.

§ 9.4 Støyskjerming

Nødvendige beskyttelsestiltak, jfr. **§ 8.1**, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 9.5 Ferdigstillelse tekniske anlegg

Før det gis brukstillatelse for det aktuelle byggetrinnet skal det være etablert nødvendig anlegg for vann og avløp inklusiv åpne overvannstiltak, renovasjons- og vareleveringsløsning og sykkelparkering.

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