



Detaljregulering av Olav Tryggvasons gate 30, detaljregulering (21/8548)

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.09.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Bergersen arkitekter AS datert 21.11.2023 senest endret 03.04.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å utvikle Olav Tryggvasons gate 30 for økt brukbarhet og høyere utnyttelse for kontor- og boligformål. Nye etasjer vil gi flere antall boliger med høy bokvalitet i Midtbyen, og økt brukbarhet for kontor i 2.etasje.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Fortau (2012)

Hensynssone:

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder:

1-2 Gårdsrom

3-4 Uteopphold

5 Utforming

6 Frisikt

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 AREALBRUK

Bebyggelse innenfor planområdet reguleres til kombinert formål: bolig/ forretning/ kontor og bevertning (KBA) ut fra følgende fordeling på etasjer:

- Første etasje reguleres til kombinert formål forretning/ bevertning
- Andre etasje reguleres til kontor
- Tredje til sjuende etasje reguleres til formål bolig

Alt gateareal innenfor planområdet reguleres til offentlig fortau (FO)

§ 3.2 PLASSERING AV BEBYGGELSE

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

§ 3.3 HØYDE PÅ BEBYGGELSE

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige sju etasjer etter de kotehøydene som er vist på plankartet.

§ 3.4 UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Fellesbestemmelser for KBA:

- Alle nye bygningsmessige tiltak innenfor planområdet skal utføres med høy arkitektonisk kvalitet og en helhetlig utforming.
- Bebyggelsen skal oppføres med saltaksform mot Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata.
- Det tillates maksimalt 7 takvinduer på takflaten mot Olav Tryggvasons gate og maksimalt 2 takvinduer i takflaten mot Jomfrugata. Takvinduer skal plasseres minimum 1,0 meter inn på takflaten fra nabogrensen til Olav Tryggvasons gate 34 og 1,0 meter inn på takflaten på hjørnet hvor Olav Tryggvasons gate møter Jomfrugata.
- Det skal etableres 3 kobbhus mot Olav Tryggvasons gate. Kobbhusene skal oppføres med flate tak og skal ha en utforming som harmonerer med oppdeling i fasaden. Kobbhusene skal ha minimum bredde på 2,5 meter og en maksimum bredde på 3,0 meter og høyde til maks kote +26,7. Kobbhusene skal plasseres

minimum 0,4 meter fra gesims, og minimum 5,0 meter inn på takflaten på hjørnet hvor Olav Tryggvasons gate møter Jomfrugata.

- Det skal etableres 1 kobbhus mot Jomfrugata. Kobbhuset skal oppføres med flatt tak og skal ha en utforming som harmonerer med oppdeling i fasaden. Kobbhusene skal ha minimum bredde på 2,5 meter og en maksimum bredde på 3,0 meter og høyde til maks kote +26,7. Kobbhuset skal plasseres minimum 0,4 meter fra gesims og minimum 3,0 meter inn på takflaten på hjørnet hvor Olav Tryggvasons gate møter Jomfrugata.
- Det tillates svalganger i 4. etasje, 5. etasje og 6. etasje mot bakgården. Det tillates ikke svalganger mot Olav Tryggvasons gate eller Jomfrugata.
- Det skal oppføres opptil 4 balkonger pr. svalgang. Balkongene skal etableres med en innbyrdes forskyvning mellom etasjene, slik at de ikke ligger rett ovenfor hverandre i fasaden.
- Rekkverk skal monteres nedenfor dekkeforkantene og utføres med lakkerte stålpiler i en farge som harmonerer med fasadene.
- Inngangspartier i nordvendt fasade mot passasje vist på plankartet, skal utformes som nisjer som skal være åpne oppover hele fasaden. Nisjene skal ha en minimumsdybde på 1,5 meter.
- Vindusflater i første etasje skal være gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.
- Eksisterende baldakin mot gate skal rives.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning.

Utvendig materialbruk og fargesetting skal redegjøres for til søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3.5 BOLIGSAMMENSETNING

Boligsammensetning for nye boliger fra 5. etasje og oppover:

- Maksimum 10% av leilighetene kan være mindre enn 40 kvm
- Minimum 40% av leilighetene skal være større enn 90 kvm

§ 3.6 RENOVASJON OG VARELEVERING

Det skal etableres løsning for avfallssug for boligene i planområdet. Lagringstanker til mobilt avfallssug skal plasseres i eksisterende kjeller mot Jomfrugata.

Håndtering av næringsavfall skal løses med beholdere på hjul i et lukket separat avfallsrom i tilknytning til gårdsrom innenfor #1.

Varelevering skal foregå via portrommet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 EIEFORHOLD AV SAMFERDSELSANLEGG

Areal merket Fortau o FO (fortau) på plankartet skal være offentlig.

§ 4.2 ADKOMST

Planområdet skal ha adkomst som vist med pil på plankartet.

Gårdsrom og portrom skal fungere som rømningsvei, og sikres fri rømningsbredde på minimum 1,2 meter til Jomfrugata.

Det skal etableres tiltak som kan forbedre sikt og sikring for avkjørsel fra portrommet. Tiltak skal redegjøres for til søknad om igangsettingstillatelse.

§ 4.3 PARKERING

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Minimum 50 prosent av disse skal etableres innendørs, i bod eller under tak.

Minimum 5 sykkelparkeringsplasser utendørs skal være dimensjonert for transportsykler eller sykler med sykkelvogner.

Sykkelpleiestasjon skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1.

Det tillates ikke etablert bakkeparkering for bil i gårdsrommet innenfor bestemmelsesområde #1.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 HENSYNSSONE BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

Innenfor område vist med hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner (H730), skal alle søknads eller meldepliktige tiltak forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før godkjenning.

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 etter kulturminneloven.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 6.1 Bestemmelsesområde # 1-2 Gårdsrom

Bestemmelsesområde #1 gjelder gårdsrom fra og med bakkeplan og oppover.
Bestemmelsesområde #2 gjelder gårdsrom fra og med femte etasje og oppover.

Innenfor # 2 tillates det oppført rekkverk. Rekkverket skal utføres i gjennomsiktig glass, og utformes slik at det arkitektonisk inngår i fasadens geometri.

Innenfor # 2 tillates det oppført delevegg med maksimal høyde på 2,0 meter.

§ 6.2 Bestemmelsesområde # 3-4 Uteopphold

Felles uteoppholdsareal innenfor bestemmelsesområde # 3-4 uteopphold, skal være universelt utformet.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med høy kvalitet og være felles for boligene innenfor planområdet. Uteoppholdsarealene skal ikke overbygges.

Uteoppholdsarealene innenfor #3-4 skal opparbeides med minimum 30% innslag av grønne dekker med minimum 30 cm jordoverdekning over drensag. Området skal beplantes med variert vegetasjon i ulike sjikt.

Det tillates etablert sekundær rømningstrapp.

Utearealet innenfor bestemmelsesområde #4 skal skjermes mot vind, og det skal etableres rekkverk i gjennomsiktig glass mot øst og sør. Rekkverkene skal ha en høyde på minimum 1,7 meter mot nord og vest, og minimum 1,2 meter mot sør og øst.

§ 6.3 Bestemmelsesområde # 5 Utforming

Bestemmelsesområde #5 Utforming gjelder fra 6. etasje og oppover. Innenfor området tillates det etablert bygning med maksimalt 3 boenheter. Innganger til boenhetene skal etableres fra passasje vist på plankartet.

Fasade mot passasje skal deles inn i sprang og nisjer som skal være åpne oppover hele fasaden. Nisjene skal ha en bredde på minimum 0,9 meter og en minimumsdybde på 0,5 meter.

Det skal oppføres 1 karnapp pr. leilighet og maksimalt 3 karnapper i øverste etasje til kote +28,0 på fasade mot nord. Karnappene skal ha maksimal bredde på 2,5 meter.

Bygget innenfor bestemmelsesområde #5 skal utføres med flatt tak. Taket skal opparbeides som permeabelt dekke med grønt.

§ 6.4 Bestemmelsesområde # 6 Frisikt

Innenfor bestemmelsesområde # 6 Frisikt, tillates ikke sikthindringer i byggets første etasje.

§ 7 DOKUMENTASJON

§ 7.1 UTOMHUSPLAN

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:200.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagte uteoppholdsarealer og gårdsrom innenfor planområdet, adkomst til innganger fra Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata, skilt, benker, ramper, forstøtningsmurer, naturlige ledelinjer, avfallshåndtering, sykkelparkering, beplantning, støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt. Oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy skal dokumenteres i utomhusplan.

§ 7.2 ANLEGGSPERIODEN

Før anleggsperioden starter må det utarbeides en brannsikkerhetsplan som gjelder for anleggsperioden. Denne må ta for seg punkter som gjelder blant annet strøm, signal, vanntilførsel, rømningsveier som er sårbare i en slik periode.

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, massedeponering, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, skal tilfredsstilles.

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave-, og byggetiltak.

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse eller automatisk fredete kulturminner.

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

Det skal sikres at belastning og rystelser i forbindelse med montering, drift og transport av tårnkran i anleggsperioden ikke påvirker eksisterende vann og avløpsledninger.

Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot ovennevnte skader. Hvis avbøtende tiltak etter Riksantikvarens vurdering ikke kan sikre kulturminnet på en tilfredsstillende måte, kan Riksantikvaren kreve at kulturminnet sikres gjennom en overvåket utgraving. Riggplan og plan for avbøtende tiltak skal godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.

Planområdet ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø. Det skal utarbeides en rapport som skal gjøre rede for hvordan nærliggende bebyggelse skal sikres mot skade som følge av anleggsarbeidene. Det skal sikres dokumentasjon av tilstand på de nærmeste bygningene.

§ 7.3 GEOTEKNIKK

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Geoteknisk prosjekteringsrapport skal gjøre rede for hvordan nærliggende bebyggelse skal sikres mot skade som følge av anleggsarbeidene. Det skal sikres dokumentasjon av tilstand på de nærmeste bygningene.

§ 7.4 FORURENSET 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, vises frem for forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndighetene.

§ 7.5 FORURENSNING

Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

Det tillates oppføring av nye boliger i rød og gul støysone gitt følgende kriterier:

- Alle leiligheter skal ha en stille side. Halvparten av rom til varig opphold i hver boenhet, herav minst ett soverom, skal vende mot stille side.
- Det tillates unntak på antall rom mot stille side i hjørneleiligheter. Disse leilighetene må ha minimum ett rom til støyfølsomt bruk vendt mot stille side. Soverom i disse leilighetene kan benytte dempet fasade som erstatning for stille side.
- Ved fradeling eller sammenslåing av eksisterende boliger må disse bestemmelsene også oppfylles for de nye fradelte eller sammenslåtte enhetene.

Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Luft

Retningslinje T-1520 skal legges til grunn ved etablering av nye boenheter.

Det tillates bebyggelse i rød og gul sone gitt følgende kriterium:

- Luftinntak skal plasseres bort fra Olav Tryggvasons gate

§ 7.6 VANN OG AVLØP

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Overvannshåndtering skal planlegges og utføres i henhold til Trondheim kommune sin VA-norm.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes.

Ved søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for “Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett” og “Renovasjonsteknisk norm”.

§ 7.7 AVFALLSHÅNTERING

Plan for avfallshåndtering skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 SKOLEKAPASITET

Rammetillatelse for nye boliger kan ikke gis før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 8.2 GODKJENT UTOMHUSPLAN

Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 8.3 FERDIGSTILLELSE AV FORTAU

Areal regulert til fortau skal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt i henhold til utomhusplanen før ny bebyggelse tas i bruk.

§ 8.4 EKSISTERENDE BALDAKIN

Eksisterende baldakin mot gate skal rives før ny bebyggelse tas i bruk.

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