TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20230020
Arkivsak: 2023/8730

Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.12.2024
Dato for godkjenning av bystyret: 19.06.2025
Dato for siste revisjon av bestemmelsene ved reguleringsendring: 02.09.2026
Dato for godkjenning av reguleringsendringen av (vedtaksorgan):

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket HUS Arkitekter AS datert 05.07.2023, senest endret 27.08.2026

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig utvikling av kvartalet som omfatter Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6. Planen skal bidra til økt brukbarhet og videreutvikling av eksisterende funksjoner, samtidig som eksisterende bebyggelse i størst mulig grad bevares og transformeres med lavest mulig klimabelastning.
Planen sikrer et bilfritt planområde for personbiltrafikk og prioriterer fremkommelighet, gode og attraktive byrom for gående og syklende. I tillegg legges det til rette for bevaring av eksisterende verneverdig og verdifull bebyggelse og kulturmiljø, samt tilhørende bevaringsregulerte trær som en del av Stiftsgårdsparken.

Planen skal bidra til reduserte klimagassutslipp gjennom bevaring og ombruk av eksisterende bebyggelse, ressurs- og energieffektive løsninger og en sentral lokalisering som fremmer miljøvennlig transport/reisemåte.

Den nye bebyggelsen i kvartalet skal gi økte arealer for kontor, forretning og bevertning, og bidra til flere arbeidsplasser i Midtbyen.

<u>Området reguleres til følgende formål:</u>
Bebyggelse og anlegg:
Forretning/Kontor/Bevertning, 1800 (KBA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Gangveg/gangareal/gågate, 2016 (GG)

Grønnstruktur:
Park, 3050 (PA)

Hensynssoner:

Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)
Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)
Båndlegging etter lov om kulturminner, Middelalderbygrunn (H730)

Bestemmelsesområder:

#1 Utvidelse av kjeller
#2 Gårdsrom
#3 Inngangsparti

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 VARELEVERING OG RENOVASJON

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 3.2 AREALBRUK

All bebyggelse innenfor planområdet reguleres til kombinert bebyggelse og anlegg med forretning/kontor/bevertning (KBA).

I KBA1-3 tillates det ikke kontor i første etasje.

Alt gateareal innenfor planområdet reguleres til gågate (GG).

§ 3.3 PLASSERING AV BEBYGGELSE

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet.

§ 3.4 HØYDE PÅ BEBYGGELSE

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner på flate tak kan maks ha høyde på 30 cm over gesims, og areal på maks 5 prosent av takflaten, og skal ha en avstand på minimum 50 cm fra gesims.

Det tillates takterrasser i de skrå takflatene innenfor KBA1 og KBA4 mot Sommerveita sør og vest.

§ 3.5 UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Fellesbestemmelser for KBA1, KBA3 og KBA4:

- Utforming av ny bebyggelse skal gjøres i samråd med byantikvaren.
- Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge skiltplan for fasade. Skilt skal ha et dempet uttrykk .
- Alle bygningsmessige elementer som trapp- og heishus, rekkverk, tekniske installasjoner og takoppbygg for tekniske installasjoner, skal integreres som deler av en helhetlig arkitektonisk utforming.
- Ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse som skal gjennomgå en fasaderehabilitering skal tilpasse seg til eksisterende gatemiljø og strøkskarakter. Innganger skal være godt synlige.
- 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.

- Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og utformes med robuste materialer med lang levetid, som eldes godt.
- I alle skrå takflater tillates det takvinduer.
- Mot Stiftsgårdparken tillates det ikke åpningsbare vinduer i første etasje på bebyggelsens fasader.

KBA1:

- Skrå takflate mot Sommerveita skal starte ved gesims over tredje etasje og føres til gesims over sjette etasje.
- For inntil 50 % av fasaden tillates det å føre fasaden en etasje over nederste gesims, ved overliggende skrå takflater.
- Det tillates heisoppbygg som går 1,0 meter over maksimal kotehøyde fastsatt i plankartet. Heisoppbygg skal plasseres minimum 2,0 meter tilbaketrukket fra gavel og/eller bebyggelsens høyeste gesims
- I skrå takflater mot Sommerveita og Stiftsgårdsparken tillates det takopplett/takarker på inntil 30% av takflaten.

KBA3:

- Gavlvegg mot sør skal ha en jevn og ensartet overflate som skiller seg fra øvrig fasadekledning i andre etasje til femte etasje. I gavlvegg tillates nye vinduåpninger.

KBA4:

- Skrå takflater skal starte ved gesims over tredje etasje og føres til gesims over femte etasje.
- I skrå takflater mot Sommerveita tillates det takopplett/takarker på inntil 30% av takflaten.

§ 3.6 NETTSTASJON

Ny nettstasjon skal plasseres i fasade ut mot gateplan og utformes i henhold til krav og prosjekteres i samråd med Tensio, fagkyndig bygningsingeniør og brannrådgiver.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 EIEFORHOLD AV SAMFERDSELSANLEGG

Areal merket o_GG på plankartet skal være offentlig.

§ 4.2 ADKOMST

Oppstillingsplasser for brannbil skal dokumenteres i utomhusplan som følger søknad om tiltak. Oppstillingsplassene skal være tilgjengelig til enhver tid. Parkering er ikke tillatt på atkomstveier for brannbil. Dette skal opplyses ved tydelig skilting og oppmerking.

§ 4.3 PARKERING

Det tillates ikke parkering for bil innenfor planområdet.

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA. Minimum 5 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogner.

KBA1,KBA3 og KBA4:

- Det skal opparbeides garderobefunksjoner i tilknytning til sykkelparkeringsplasser, og én servicestasjon med sykkelvask.
- Maks 40 prosent av antall parkeringsplasser for sykkel kan være etasjestativ.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 GRØNNE TAK

Det skal opparbeides lavtbyggende grønne, tak på deler av takflate KBA1 og KBA4.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ (H570)

Bebyggelse regulert til bevaring innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.

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.

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

§ 6.2 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER, MIDDELALDERBYGRUNN (H730)

Planområdet ligger innenfor hensynssone for automatisk fredet kulturminne - Middelalderbyen Trondheim (H730). 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.

Søknadspliktig tiltak skal forelegges rette kulturmiljømyndighet for godkjenning.

§ 6.3 HENSYNSSONE BEVARING NATURMILJØ, (H560)

Eksisterende trær, inkludert krone og rotsone, innenfor hensynssonen skal bevares. Fjerning og beskjæring av trær regulert til bevaring kan bare skje etter en faglig vurdering og etter samråd med kommunen.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

#1 Utvidelse av kjeller

Det tillates utvidelse av kjeller innenfor #1.

#2 Gårdsrom

Eksisterende gårdsrom innenfor #2 skal bevares. Eksisterende port i Nordre gate 4 skal

benyttes som forbindelse mellom gårdsrommet og Sommerveita.

3 Inngangsparti

I tilknytning til bebyggelse innenfor KBA1 og KBA4 skal det etableres et inngangsparti innenfor #3.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 UTOMHUSPLAN

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, eksisterende trær, innganger for byggets brukere fra Nordre gate og Sommerveita, skilt, gatemøbler, ramper, forstøtningsmurer, utforming av veg, stigningsforhold, materiale på veg, , adkomst til trafostasjon, naturlige ledelinjer, avfallshåndtering, oppstillingsplasser for brannbil, oppholdsareal, overvannshåndtering, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.

Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 8.2 KRAV OM ARKEOLOGISK GRANSKNING

Før tiltak vist i reguleringsplanen kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking og dokumentasjon av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med tiltakene. Avbøtende tiltak må sikre kulturminner i planområdet og tilstøtende områder som skal bevares i et langtidsperspektiv. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.

§ 8.3 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 og 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 igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, massedeponering, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, beskyttelse av trær, renhold, støvdemping og støyforhold.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Luftforurensning fra bygge- og anleggsfasen skal begrenses og avbøtes i henhold til T-1520 kapittel 6.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Støygrenser i tabell 4 og 5 i støyretningslinje T-1442/21 skal overholdes gjennom hele anleggsfasen. Ved overskridelse av støygrensene skal prosess i kapittel 6 i T-1442/21 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. Det skal utarbeides en tiltaksplan som skal redegjøre for hvordan eksisterende trær innenfor planområdet skal beskyttes og behandles før, under og etter byggeperioden.

Tiltaksplanen skal være godkjent av grøntforvaltningen i Trondheim kommune og nødvendige beskyttelsestiltak for eksisterende trær skal være etablert før igangsettingstillatelse.

Ved søknad om brukstillatelse skal det legges ved en uttalelse fra grøntforvaltningen i Trondheim kommune, som skal vurdere om parken er reetablert i henhold til tiltaksplan for beskyttelse av eksisterende trær i anleggsperioden.

Riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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 utarbeides en plan for sikring av kulturminner i anleggsfasen som skal godkjennes av Riksantikvaren. Planen skal også inneholde avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot ovennevnte skader. Hvis avbøtende tiltak etter Riksantikvarens vurdering ikke kan sikre kulturminnet på en tilfredsstillende måte, kan Riksantikvaren kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk granskning. Riggplan og plan for avbøtende tiltak skal godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.

§ 8.4 GEOTEKNIKK

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.5 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 fram for forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 8.6 OMLEGGING AV LEDNINGER

Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

§ 8.7 VANN OG AVLØP

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

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

o_GG, KBA1, KBA3 og KBA4:

- Fallforhold og avbøtende tiltak mot skader på bygg skal dokumenteres i utomhusplan som følger søknad om igangsetting.
- Overvann skal fordrøyes.

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".

§ 8.8 AVFALLSHÅNDTERING

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

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 FERDIGSTILLELSE AV GÅGATE

Areal regulert til gangveg/gangareal/gågate skal være reetablert og ferdigstilt i henhold til utomhusplan før ny bebyggelse kan tas i bruk. Sommerveita skal reetableres med skåret og brent brostein, i henhold til Trondheim kommunes brosteinsveileder, før det kan gis midlertidig brukstillatelse. Brosteinen skal legges slik at dekket blir permeabelt.

§ 9.2 FERDIGSTILLELSE AV PARK

Areal regulert til park skal være reetablert og ferdigstilt i henhold til tiltaksplan for beskyttelse av eksisterende trær i anleggsperioden før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

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