



Elgeseter gate 1 og Klostergata 9, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.09.2021

Dato for godkjenning av Bystyret : 18.11.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 18.01.2021, sist endret 29.08.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av Studentersamfundet med nytt tilbygg mot øst.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Kulturinstitusjon (BFL)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gatetun (SGT)

Hensynssoner:

- Sikringssone, frisikt (H140)

- Sone med angitte særlige hensyn bevaring kulturminne (H570)

Bestemmelsesområder:

- #1 Trapper og terrasser

- #2, #3 Overgang eksisterende og nytt bygg

- #4 Kjeller

- #5 Jordvolum til rotsone for allétre

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Kulturinstitusjon BFL

Bebyggelsen skal ha svært høy kvalitet på arkitektur, materialbruk og detaljering.

Ved søknad om rammetillatelse skal tiltaket legges fram for Byantikvaren og annen relevant antikvarisk myndighet; Trøndelag fylkeskommune. Valg av utforming og materialbruk skal skje i samråd med disse.

Fargesetting, materialvalg og detaljering på nybygg skal stå i en tydelig arkitektonisk

sammenheng med den opprinnelige bygningskroppen.

Bruk av puss og tegl skal være fremtredende. Fasade mot gateplan i 1. etasje skal ha stor grad av åpenhet i form av glass.

Tilbygget skal skilles fra eksisterende østfasade med transparente vegger og overlys av glass.

Fasade i 2. og 3. etasje skal fremstå som et klart lesbart bygningsvolum som skiller seg visuelt fra øvrige fasader og ha en varig, delvis gjennomsiktig fasade med avfasede eller avrundede hjørner.

Det skal brukes bestandige og høyverdige materialer, også på tekniske takoppbygg. Teknisk takoppbygg skal ha farge tilpasset 2. og 3. etasje.

Inngangspartier skal henvende seg mot hjørnene som dannes mellom nye Kronprinsesse Marthas allé, Høgskoleveien og Klostergata. Det skal være trinnfri adkomst inn til bygget.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Maksimal høyde skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet. Det tillates en utkraging på 2. og 3. etasje mot øst og syd på inntil 1,0 meter ut over byggegrense.

Kotehøyde c1 angir gesims på nytt tilbygg.

Teknisk rom tillates innen angitt linje regulert høyde til kotehøyde c2.

Tilkobling til eksisterende sideloft tillates innen angitt linje regulert høyde til kotehøyde c3. Høyde ved tilkobling mellom sideloft og eksisterende bygg skal ikke overskride eksisterende mønehøyde. Kotehøyde c3 gjelder maks høyde for tilkobling nytt tilbygg.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Gatetun f_SGT

Overganger mellom gatetun og tilstøtende offentlige veger skal utformes som avkjørsler med gjennomgående fortau. Utforming skal ivareta universell tilgjengelighet.

Gatetun skal være felles for hele planområdet og eiendommen gnr/bnr 405/237. Innenfor området kan det etableres ferdselsareal, areal for nyttekjøring for Studentersamfundet og nytt bygg på eiendommen gnr/bnr 405/237 og atkomst til eventuell parkeringskjeller på Fengselstomta. Terrengarrondering med trapper og ramper for atkomster tillates.

Det skal følge en detaljert plan for utforming av gatetun, alt annet ubebygde areal og alle overganger til offentlige arealer med belegning, møblering og kotesetting ved søknad om tiltak.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Sikringssone frisikt H140

I område vist som frisiktsone skal det være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende

veggers nivå. Enkeltstående høytstammede trær tillates.

§ 5.2 Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturminne H570

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturminne (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig fasade bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Det tillates tilkoblinger med kommunikasjonsveier gjennom eksisterende åpninger i vegg såfremt eksisterende omramminger bevares og videreføres til gulv. Eksisterende østvegg skal anses bevaringsverdig på lik linje med øvrige yttervegger. I rundhallen og storsalen med tilhørende trapperom skal opprinnelig bygningsmessig hovedstruktur bevares.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 6.1 Trapper og terrasser - # 1

Innen bestemmelsesområde #1 tillates utvendig trapp og terrasser for å utforme og ivareta høydeforskjell mellom overkant (OK) gulv i 1. etasje, ny Kronprinsesse Märthas allé og Høgskoleveien.

§ 6.2 Overgang eksisterende til nytt bygg - # 2 og # 3

Innen bestemmelsesområde #2 og #3 skal tilkobling mellom nytt tilbygg og eksisterende østfasade begrenses høydemessig til under eksisterende gesims.

§ 6.3 Kjeller - # 4

Innenfor bestemmelsesområde #4, under formålet gatetun, skal det bygges kjeller i minst én etasje som kan forbinde nytt tilbygg til Studentersamfundet med nytt bygg på Fengselstomta.

§ 6.4 Jordvolum til rotsone for allétre - # 5

Nytt tre som skal etableres er angitt på plankartet. Til dette treet skal det avsettes et jordvolum til treetes røtter. Volumet skal minimum ha bredde x lengde på 5,0 meter x 3,0 meter og dybde på 3,0 meter, angitt som bestemmelsesområde #5. Dette volumet skal være uten deler av spuntvegg eller rør eller andre bygde deler som kan forringe treetes vekstvilkår. Unntaket er varerør (rør-i-rør) eller innstøpte kabelrør. Slike rør kan maksimalt ha et samlet tverrsnitt på 0,5 kvm gjennom jordvolumet. Volumet skal fylles med masser som er gunstige for at treet kan vokse til full størrelse.

Avlastningsplate kan legges over deler av jordvolumet for å hindre setningskader over kjellerkanten i kjørearealet. Maksimal tykkelse på denne kan være 0,3 m og maksimal dybde til underkant plate kan være 0,5 meter. Åpningen i plate skal være en sirkel med radius minimum 1,5 meter. Det skal etableres hull i avlastningsplate (2-3 hull per kvadratmeter), på diameter 15 cm.

Relevant antikvarisk myndighet (fylkeskommunen) for den fredede alléen skal godkjenne endelig prosjektering av bestemmelsesområde #5.

§ 7. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Krav til tekniske planer før bygging av forsamlingslokale

Plan for overganger mellom gatetun og tilstøtende veier skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 7.2 Tiltak i fylkesveg 6666 Klostergata og Høgskoleveien

Plan for avvikling av kryss med eksisterende Kronprinsesse Märthas allé, nye avkjørsler og tilpassing av fortau og grøntrabatter skal være teknisk godkjent av vegmyndighet før relevant tillatelse til tiltak kan gis.

§ 7.3 Krav til tekniske planer før bygging av vann og avløp (VA)

VA-plan skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 7.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for aktuelle arbeider skal være ferdig før igangsettelse gis. Av geoteknisk rapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal geoteknisk rapport være supplert med en vurdering etter NVE 1/2019, herunder skal det gjennomføres uavhengig kvalitetssikring.

§ 7.5 Bygge- og anleggsfasen

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, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, 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 støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 legges til grunn.

Det bør gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i Retningslinje T-1442/2016. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T-1442/2016 for støyende arbeider må følges.

§ 7.6 Parkering

Det skal dokumenteres tilgang til 250 sykkelparkeringsplasser som kan disponeres av Samfundet i Samfundets åpningstid før ferdigattest kan gis.

§ 7.7 Renovasjon

Løsning for renovasjon skal ivaretas i kjeller #4 under gatetun f_SGT. Løsning for renovasjon skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest.

§ 7.8 Opparbeidelse av gatetun

Gatetun f_SGT skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

§ 7.9 Fremkommelighet i anleggsfasen for kollektivtrafikk

Som del av riggplan skal det dokumenteres at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for myke trafikanter ivaretas i anleggsfasen.

§ 7.10 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 forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før

dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

§ 7.11 Tiltak ved Høgskolealléen

Ved tiltak i eller tilgrenset alléen skal nødvendig sikringsarbeid foretas for å sikre alléen som kulturminne. Tiltak skal utføres i samråd med kulturminnemyndighet.

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