



TRONDHEIM KOMMUNE

Planident: 20212009

Arkivsak:20/73156

Dronningens gate 10, Thomas Angells gate 5 og Søndre gate 12, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.11.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 03.02.2022

Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak: : 09.02.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Advansia Midtnorge, datert 28.05.2021, senest endret 22.11.21.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for nytt teater, museum og publikumsrettede arealer mot Dronningens gate og Apotekerveita, i samspill med den kulturhistoriske bebyggelsen. De kulturhistoriske verdiene i Trondheim postgård, Dronningens gate 10, skal ivaretas.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Sentrumsformål (BS) – forretning, kontor, servering, tjenesteyting, boliger
- Kulturinstitusjon (BKI) – offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert formål (BKB) – forretning, tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Gatetun (o_SGT)

Hensynssoner:

- Automatisk fredet kulturminne «Middelalderbyen Trondheim» (H730) - båndlegging etter lov om kulturminner
- Bevaring kulturmiljø (H570) - sone med angitt særlige hensyn

Bestemmelsesområde

- Skulpturgård og passasje, (#1)
- Publikumsrettede areal, (#2)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde, (#3)

§ 3 HENSYNSSONER

3.1 Generelle bestemmelser

Arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 skal utføres etter samråd med antikvarisk myndighet og byantikvar.

Bebyggelse som tillates revet er vist i plankartet og illustrert i vedlegg til bestemmelsene.

3.2 Automatisk fredet kulturminne: Middelalderbyen Trondheim (H730)

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, for tiden Riksantikvaren. Søknad om tillatelse sendes inn i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

3.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bebyggelsen 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.

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

3.4 Bevaring kulturmiljø (H570_1) - Dronningens gate 10

Eksteriøret skal bevares. Postgårdens to yttervegger som blir en del av interiøret i ny bebyggelse, skal bevares. Alle bygningselementer i fasaden, som er opprinnelige fra byggeår, skal bevares ved istandsetting dersom det er teknisk mulig. Nye bygningsdeler og bygningselementer skal når det er behov for utskifting kopiere de opprinnelige med hensyn til materiale, dimensjon, utførelse, form, overflate og farge. Antikvarisk myndighet skal godkjenne utskifting når dette er nødvendig, og skal godkjenne prosjektering av kopier.

Det tillates sikring og branntiltak på innsiden av fasaden og vinduene. Antikvarisk myndighet skal godkjenne tiltak i interiør som er vernet.

Posthallen i førsteetasje, med glass med overlys, skal bevares.

Søylar i første og andre etasje skal bevares. Dragerne i taket i andre etasje skal bevares.

De tre eksisterende trapperommene i hjørnene mot sørvest, sørøst og nordøst, skal bevares.

3.5 Bevaring kulturmiljø (H570_2) - bakgårdsfløy

Fasade for førsteetasje mot bakgård, og fundamenter til denne, skal bevares. Resten av fløyen tillates revet. Råkoppmur i eksisterende fasade i førsteetasje skal bevares. Råkoppmuren skal eksponeres i interiøret, fra gulv til og med toppstein i bue over vindu.

3.6 Bevaring kulturmiljø (H570_3) - Thomas Angells gate 5

Eksteriør skal bevares.

Deler av bakgårdsbygg tillates revet, som vist i vedlegg til bestemmelsene. Riving av bakgårdsbebyggelsen skal ikke igangsettes før den er fotodokumentert. Utførende skal ha kulturminnefaglig kompetanse, antikvarisk myndighet skal godkjenne rapporten.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Kulturinstitusjon (BK11 og BK12) - offentlig eller privat tjenesteyting

Det tillates kulturinstitusjoner, teater, museum, utstillingsarealer, tilhørende servering og forretning.

I BK12 tillates det kontorer fra og med 3. etasje.

Universelt utformet adkomst til BK12 kan løses via ny bebyggelse i BK11.

4.1.1 Høyder

Bebyggelsen skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt på plankartet.

4.1.2 Tillatt BRA

Areal i felt BK11 kan ikke overstige 3 850 m² BRA. Tenkte plan skal ikke regnes med.

Nytt areal i felt BK12 kan ikke overstige 40 m² BRA.

4.2 Kulturinstitusjon (BK11) - teater

Hovedandelen av arealene i første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.

4.2.1 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

Bygningen skal utformes slik at den visuelt uttrykker at teatret er en selvstendig virksomhet, skilt fra virksomhet i BK12. Utformingen skal samtidig ta hensyn til eksisterende bygg i BK12, og ta opp i seg elementer fra denne, i sin fasadeutforming.

Fasaden mot Postgården, der bakenforliggende trapper og adkomster til teatersalen er etablert, skal ha en utforming av høy kvalitet, som tar hensyn til Postgården.

Det tillates utkraging over Apotekerveita som vist på plankart. Utkragingen skal maksimalt krage 0,8 meter ut over eiendommen gnr/bnr: 401/386, med en fri høyde under på minimum 10 meter og maksimal høyde på 16 meter over bakken.

Det skal etableres dør for publikumsadkomst mot Borkeplassen.

Vernet fasade i bakgårdsfløy, vist med hensynssone H570_2, skal være eksponert mot publikumsarealet og mot skulpturgård mot felt BK12.

Vernet nordfasade i felt BK12 skal i så stor grad som mulig være eksponert inn mot ny bebyggelse.

Universelt utformet adkomst til BK12 skal utformes slik at løsningen fremstår som en godt synlig hovedinngang fra Apotekerveita, gjennom bruk av skilting, belysning og materialbruk. Hovedinngangen fra Apotekerveita kan utformes som et åpent, ubebygde og uklimatisert uteareal innenfor felt BK11, mot felt BK12. Universell utforming skal løses med heis fra bakkeplan til gulvnivå i første etasje i felt BK12. Hovedadkomst til BK12 fra Apotekerveita skal gi rom for kunstneriske installasjoner og må kunne lukkes med port eller lignende mot Apotekerveita.

Ny takterrasse på nordlige del av BK11 skal være felles for alle boliger innenfor BS.

Tekniske installasjoner, rømningsveier, vareleveringsport og lignende skal integreres, fargesettes og formgis slik at det er sammenheng med den øvrige arkitektoniske løsningen.

Det skal være grønne tak som fordrøyer regnvann på minimum 9 m³.

Solceller tillates ikke på de deler av scenetårnets fasader som er synlig fra gatene rundt.

4.2.2 Material og fargebruk

Hovedfasaden i BK11, fra bakkeplan til og med overkant av publikumssal kan ha rød farge.

Scenetårnet og øvrige takflater skal være utformet med patinert kobber eller materialer med tilsvarende farge og uttrykk.

Sidebygg mot Thomas Angells gate 1, skal ha fargepalett og materialbruk tilpasset omkringliggende bebyggelse i veita.

Hovedinnganger fra Apotekerveita skal være tydelig markert. Førsteetasjens fasade mot veita skal bestå av minst 50 prosent glass som gir god visuell kontakt mellom veita og førsteetasjen.

Ny fasade mot gårdsrommet i BS skal ha lys farge.

Ombrukskartlegging skal utføres for bebyggelse som rives. Materialer og bygningselementer skal der det er mulig gjenbrukes.

4.2.3 Nettstasjon

Det skal etableres ny nettstasjon innenfor planområdet. Det skal sikres tilgang til nettstasjonen for vedlikehold og drift.

4.2.4 Teknisk rom for snøsmelteanlegg

Innenfor planområdet, eller innenfor annet bygg inntil Apotekerveita, skal det etableres et kjellerrom på ca. 10 m² til driftssentral for snøsmelteanlegg med energi fra fjernvarme. Det skal sikres tilgang til snøsmelteanlegget for vedlikehold og drift.

4.3 Kulturinstitusjon (BK12) – museum

Det tillates et påbygg i 2. etasje, for en klimatisert, én-etasjers passasje mellom postgårdens sidefløyer, samt en utgang fra denne til det eksisterende gårdsrommet. Eksisterende vindusfelt tillates endret til døråpninger. Universell tilgjengelighet skal ivaretas i passasjen. Påbygget skal tilknyttes eksisterende fasader med så lite inngrep i eksisterende fasade som teknisk mulig. Endringer i fasade i tilknytning til påbygget skal kunne tilbakeføres.

Innenfor BK12 skal det etableres et aktivitetsrom tilrettelagt for barn og ungdom.

Eksisterende trapperom i nordvestre hjørne av bygget tillates ombygd for heis og ny trapp.

Det kan settes inn glasstak over vestre bakgårdsfløy, og fjerne dekker, for å slippe lys inn.

4.4 Forretning / tjenesteyting (BKB1)

Området skal benyttes til utadrettet virksomhet.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist i plankart.

Bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyder vist på plankartet.

4.4.1 Utforming (BKB1)

Fasaden skal ha minst 50 prosent bruk av glass mot gatenivå.

Bygningsvolumet skal tilpasses fasade og bygningsvolum i Søndre gate 12. Ovenfor BK11 skal det etableres sitteplasser i fasade/ inngangsparti.

Det skal være adkomst fra hjørnet mot Dronningens gate. Det tillates også innganger langs hele fasaden.

Universelt utformet adkomst til Søndre gate 12 skal løses innenfor byggegrensen for felt BKB1.

4.4.2 Tillatt BRA

Areal i felt BKB1 skal ikke overstige 100 m² BRA.

4.5 Sentrumsformål (BS)

Det tillates forretning, kontor, servering, tjenesteyting og boliger.

Det tillates ikke bolig i første etasje.

Boligene skal ha tilgang til takterrasse i nordlige del av BK11, og det skal etableres trappeadkomst til takterrassen fra BS.

4.6 Avfallshåndtering

Varelevering og henting av avfall fra BK11, BK12 og BKB1 skal skje fra Apotekerveita. Det skal dokumenteres at Avfallshåndtering for BKB2 skal løses er løst innenfor 50 meters avstand fra hovedinngang. Det tillates ikke avfallsoppbevaring i bakgård i Thomas Angells gate 5 (BS).

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser

Arealer merket o_ skal være offentlige og opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

Sammen med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise innganger til planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, belysning, beplantning, skilt, benker og annen møblering, trapper, utforming av veita, stigningsforhold, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, overvann og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

5.2 Apotekerveita - gatetun (o_SGT)

Arealet skal brukes til fotgjengere og syklistere.

Det tillates kjøring for vare- og renovasjonsbiler. Det tillates ikke parkeringsplasser for bil innenfor området. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinnganger, og plasseres slik at de ikke hindrer ferdsel for gående og nødvendig bylogistikk og beredskapskjøretøy.

Det tillates utkraging over veita, som vist med avgrensning i plankart og høyder som beskrevet i § 4.2.1. Det tillates at tak over inngangsdører til BK11 krager ut over veita maksimalt 55 cm, i maksimalt 5,5 meter langs fasaden.

I Apoterveita o_SGT skal det etableres snøsmelteanlegg.

5.2.1 Utforming

Veita skal utformes etter Trondheim kommunes Brusteinsveileder. Linjene fra Apotekerveita sør for Dronningens gate skal videreføres.

Arealet skal være universelt utformet. Det skal ikke være fortauskanter, men utformingen skal ha en inndeling med fortau og kjørefelt.

5.4 Kjøreveg (offentlig) (o_SKV)

Trær markert i plankart skal bevares. Trærne tillates erstattet dersom deres tilstand er dårlig, etter søknad til Trondheim kommune.

Det tillates etablert parkering og sone for å slippe av passasjerer langs gata.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER

6.1 Skulpturgård og passasje, #1

Området skal utformes med en offentlig karakter, være inviterende og fungere som del av en passasje til Borkeplassen. Området skal opparbeides med høy kvalitet med kunstinstallasjoner

Universell inngang til museet i BK12 skal annonseres her.

6.2 Publikumsrettede areal, #2

Arealet i første etasje skal ha publikumsrettede funksjoner. Det skal kunne fungere som del av passasje mellom Apotekerveita og Borkeplassen, ved at publikum kan gå gjennom lokalet. Arealet skal utformes slik at forbindelsen er lesbar, og vise en sammenheng med Skulpturgården.

6.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde, #3

Angitt område skal brukes som midlertidig riggområde for gjennomføring av anlegget.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Fellesbestemmelser

Tekniske planer for samferdselsanlegg, vann, avløp, avfall, brann og redning skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak gis. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann.

7.2 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om relevant tillatelse til tiltak. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, driftstider, sikkerhet for gående og syklende, renhold, støydemping og støyforhold. Planen skal også gjøre rede for skilt og informasjon til myke trafikanter om varighet av arbeidet, samt beskrive alternative traséer. Riggplan og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal vise tilkomst for rednings- og slokkeinnsats.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Tiltak for å redusere klimautslipp i byggefasen skal beskrives i plan for anleggsfasen.

7.3 Sykkelparkering

Det skal anlegges minimum 45 sykkelparkeringsplasser for publikum innenfor o_SGT og o_SF.

Sykkelparkering for ansatte i felt BK11 og BK12 tillates løst innenfor 100 meters avstand fra hovedinngang, i tråd med KPA. Sykkelløsning skal dokumenteres og legges ved relevant søknad om tiltak.

7.4 Støy

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, i fasader og for uteområdene. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 og grenseverdier for støy, NS8175 (kl. C), skal legges til grunn. Dette skal også være ivaretatt i anleggsfasen.

7.5 Forurensning

Ved søknad om igangsettingstillatelse, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

7.6 Brannsikkerhet og beredskap

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for branntekniske forhold for omsøkte tiltak. Redegjørelsen skal ta med seg tiltakets virkning for omkringliggende bebyggelse og regulert bebyggelse.

Det må foreligge godkjent rømningsplan ved søknad om brukstillatelse.

Det skal dokumenteres at det foreligger beredskapsplan, senest ved brukstillatelse.

7.7 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før relevant tillatelse til tiltak gis.

7.8 Tekniske anlegg

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Teknisk rom for snøsmelteanlegg skal dokumenteres før relevant tillatelse til tiltak gis.

7.9 Bevaringsforhold for kulturminner i grunnen

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

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 arkeologisk utgraving.

Riggplan og plan for avbøtende tiltak skal godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.

7.10 Utforming av tiltak i hensynssoner -bevaring kulturmiljø

Tiltak skal forelegges byantikvar for uttalelse og skal godkjennes av antikvariske myndigheter før tillatelse til tiltak gis.

Riving av bakgårdsbebyggelsen skal ikke igangsettes før den er fotodokumentert. Utførende skal ha kulturminnefaglig kompetanse, antikvarisk myndighet skal godkjenne rapporten.

I skulpturgården, bestemmelsesområde #1, skal lyssetting og utsyn fra teatret bidrar til kriminalitetsforebygging, dokumentasjon av dette skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak.

7.10 Geoteknikk

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

§8 REKKEFØLGKRAV

8.1 Apotekerveita / gatetun

o_SGT skal være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i BK11, BK12 eller BKB1.

8.2 Automatisk fredet grunn

Før tiltak vist i reguleringsplanen kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med tiltakene. Avbøtende tiltak må sikre kulturminner i 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, jamfør Kulturminneloven § 10.

8.3 Takterasse for boliger innenfor BKB2

Takterasse i nordlige del av BK11, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i BK11.

8.4 Utforming av bebyggelsen innenfor BKB1

Før det gis brukstillatelse til BKB1 skal sitteplasser i fasade/ inngangsparti være etablert.

8.5 Midlertidig bygge- og anleggsområde, #3

Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til regulert situasjon samtidig med ferdigstillelse av anlegget.

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

Trondheim bystyre sitt vedtak 03.02.2022, sak 10/22:

Flertallsmerknad - MDG, Ap, Sp, H, SV, FrP, PP, R, KrF:

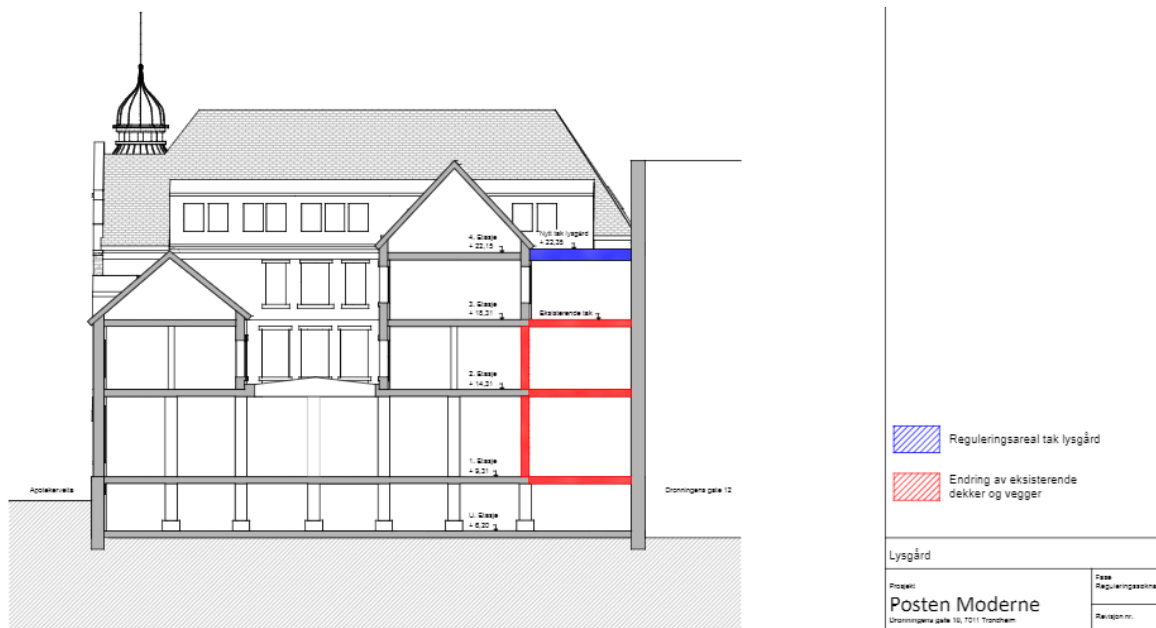
Hovedinngangene fra Dronningens gate og Apotekerveita skal være likeverdige hovedinnganger og bystyret ber kommunedirektøren følge opp dette i byggesaksbehandlingen. Løsning for hovedinngang skal forelegges rådgiver innenfor universell utforming i kommunen til uttalelse før rammetillatelse gis.

Bystyret mener at tiltak som kunstneriske installasjoner i passasjen til BK12, opprusting av Apotekerveita til en attraktiv gate og at hovedinngangen/passasjen ligger ved siden av hovedinngangen til Nye Hjorten Teater bidrar til å sikre at hovedinngangen oppleves attraktiv å velge for alle. I tillegg vil tiltak knyttet til belysning, skilting og materialbruk bidra til dette.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Illustrasjoner av hva som tillates revet, supplering til § 5.

Bevaring kulturmiljø (H570_1) Dronningens gt. 10 - sone med angitt særlige hensyn



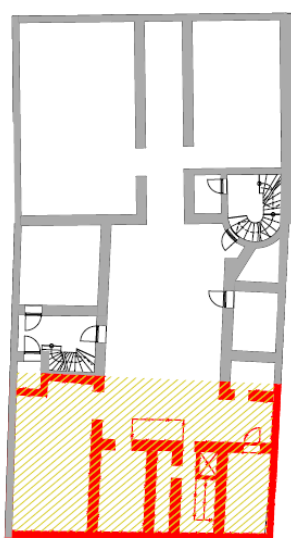
Bevaring kulturmiljø (H570_3) - Thomas Angells gt. 5 - sone med angitt særlige hensyn

- = Rives
 - = Eksisterende bevarer
- Vegger markert med rødt rives i alle etasjer

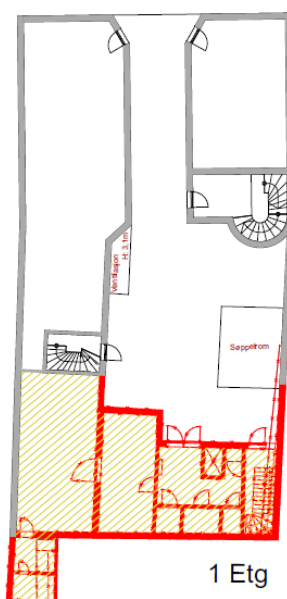
Thomas Angells Gate

Thomas Angells Gate

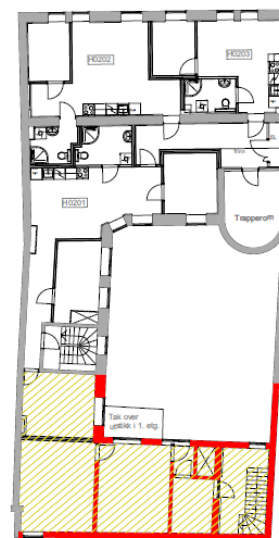
Thomas Angells Gate



Kjeller



1 Etg



2- 3/4 Etg + loft