



Erling Skakkes gate 3 og 5 og St Jørgensveita 5A, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 20.10.2021

Dato for godkjenning av Bystyret : 09.12.2021

Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak : 16.12.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Plan arkitekter, datert 28.05.2021, senest endret 27.09.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av gnr./bnr. 400/ 66 med leilighetsbygg, slik at kvartalet slutføres.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (1110)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (2011)

Hensynssoner:

Bevaring kulturmiljø (570)

Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning med allergivennlige planter, belysning, skilt, benker, trapper, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, overvannshåndtering og oppholdsareal, vinterbruk med snølagring, friskt ved avkjørsler og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

3.2 Energi

Det stilles ikke krav om tilkobling til fjernvarme.

3.3 Avfallshåndtering

Renovasjon for restavfall skal løses med beholdere på hjul. Tømmingen skal foregå via Kannikestrete.

3.4 Adkomst

Bebyggelsen skal ha kjøreadkomst fra Erling Skakkes gate. Det skal etableres gangbar adkomst fra Kannikestrete.

3.5 Bebyggelse som inngår i planen

Eksisterende bebyggelse som skal bevares tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret bevares.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Boligbebyggelse

Innenfor planområdet tillates det oppført boligbebyggelse.

4.1.1 Utnytting

Maks tillatte grad av utnytting er 1880 m² BRA. Det skal etableres minimum 25 og maksimum 30 boenheter innenfor planområdet. Areal under terreng skal ikke regnes med i maks BRA.

4.1.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet.

4.1.3 Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Mot omkringliggende gater skal bebyggelsen plasseres i byggegrenser. Mot gårdsrom kan bebyggelsen ha svalganger med tak inntil 2,0 meter fra byggegrense. Rømningstrapper skal ikke plasseres lenger enn 3,5 meter fra byggegrensen. Det tillates ikke svalgang mot Erling Skakkes gate, St. Jørgensveita og Kannikestrete.

4.1.4 Utforming

4.1.4.1 Takform

Ny bebyggelse skal ha saltak. Takvinkel ut mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita skal være 51 grader og mot gårdsrom til skal være mellom 17 og 21 grader. I nybygg mot Kannikestrete skal takvinkel være 38 grader mot gaten og gårdsrommet.

Det tillates kobbhus på ny bebyggelse mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. Maks tillatte høyde over gesims for kobbhusene er 1,7 meter. Bredden kan være maks 2,0 meter. Kobbhus og takvinduer skal plasseres på linje med veggvinduer.

4.1.4.2 Fasader/kledning

Mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita skal ny bebyggelse framstå som toetasjes volum med saltak. Mot Kannikestretet kan bebyggelsen framstå som treetasjes volum med saltak.

Fasader mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita skal være i puss. Øvrige fasader skal være i puss eller trekledning. Sokkel skal markeres i fasaden mot Erling Skakkes gate med grovere struktur på puss enn struktur i fasaden for øvrig.

Ny bebyggelse skal utformes i samspill med tradisjonell Trondheimsbebyggelse med hensyn til proposjoner, materialbruk og detaljering i fasadene. For områder avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak utføres i samråd med Byantikvaren.

4.1.4.3 Boligkvalitet

Minimum 80 prosent av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter.

4.1.4.4 Fellesareal

Inngangsparti til leilighetene skal utformes slik at disse får et privat preg og det skal tilrettelegges for privat opphold på svalgang.

4.1.5 Parkering

Det tillates ikke etablert bilparkering innenfor planområdet.

Det skal anlegges minimum to (2) sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig innenfor planområdet. Minimum 75 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

4.1.6 Uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 15 m² uterom per boenhet eller per 100 m² BRA bolig. Uteoppholdsareal kan avsettes på egen grunn i form av balkonger. Det skal avsettes uterom på egen grunn i form av en opparbeidet bakgård. Uterom i bakgård skal være universelt utformet. Bakgården skal gis kvaliteter som uteoppholdsareal og anlegges med dekke, belysning, sitteplasser, møblering og beplantning.

Ikke-permeable dekker som plass-støpt betong og asfalt tillates ikke. Materialvalg skal bidra til å hindre uttørking av kulturlagene på tomte og minske risiko for eventuelt komprimering av kulturlagene

4.1.7 Støy

Retningslinjene T-1442/2021 skal legges til grunn. Retningslinjen gjelder med følgende presiseringer: Boenheter langs Erling Skakkes gate kan ha soverom mot gaten og annet oppholdsrom mot stille side. Hjørneleiligheter mot Erling Skakkes gate skal minimum ha inngangsdør mot stille side og soverom mot St. Jørgensveita.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

f_SKV skal være felles for hele planområdet samt gnr./bnr.: 400/91, 92, 93 og 97. Dersom det etableres port for innkjøring skal denne etableres minimum 6,0 meter inn fra fortau.

§ 6. HENSYNSSONER

6.1 Sone med angitt særlig hensyn - bevaring kulturmiljø

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 fasadeuttrykk 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.

For området markert på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningens eksteriør utføres i samråd med Byantikvaren.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for nybygg eller påbygg.

Graving, også i moderne avsetninger over kulturlagene, skal unngås. Alle gravearbeider skal omsøkes Riksantikvaren etter kulturminneloven § 8.

Mindre inngrep som etablering av nye dekker, møblering av gårdsrommet, beplantning og belysning kan gjennomføres under forutsetning av at det velges løsninger som begrenser inngrep i grunnen i så stor grad som mulig. Det skal ikke plantes trær med større rotsystemer i planområdet.

Det er installert miljøovervåkingsutstyr under bakkenivå for å overvåke tiltakets innvirkning på bevaringsforhold for automatisk fredete kulturlag over tid. Overvåkingen skal pågå i totalt minimum fem år fra installasjon.

Riggplan for anleggsarbeidet og plan for avbøtende tiltak for sikring av kulturlag skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis.

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, herunder også iverksetting av avbøtende tiltak for å sikre langsiktig bevaring av automatisk fredete kulturminner som skal bevares på stedet. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jmfør kulturminneloven § 10.

Eksisterende kjellere under bygg som er revet skal ikke fjernes. Tillatelse til tømning eller bruk av disse kjellerne skal avklares med Riksantikvaren før igangsettingstillatelse kan gis.

6.2 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, er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Uteoppholdsareal

Ferdigattest kan ikke gis før uteoppholdsareal med sitteplasser er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Beplantning kan senest skje påfølgende vekstsesong.

7.2 Trafikksikkerhetstiltak

Ved innkjøringen til planområdet skal feltet være et brosteinsfelt 1 meter bredt ut fra fasadeliv og 3 meter langt på hver side av innkjørsel, parallelt med Erling Skakkes gate. Samlet lengde for denne delen av feltet skal minimum være 10 meter. Saget brostein bør fortrinnsvis benyttes ved inngangs- og utkjørings situasjoner i kvartalet for å ivareta universell utforming. Brosteinsfeltet skal ellers utformes hensiktsmessig med en dybde på mellom 0,3-1 meter, harmoneres mot tilstøtende gater og bygninger og detaljeres i henhold til Trondheim kommune sitt Designprogram for Midtbyen.

7.3 Avfallsløsning

Avfallsløsning må være på plass før bebyggelse tas i bruk.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsperioden

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, ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, renhold og støvdemping, og støyforhold. Ved anleggsarbeider skal det settes inn tiltak for å minimere risikoen for å komme i berøring med intakte kulturlag eller å fjerne beskyttende materiale over disse. 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 luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

8.2 Fundamenteringsmetode

For fundamentering skal det benyttes selvborende pel eller jetpel. Fundamenteringsmetode skal godkjennes av Riksantikvaren før det gis igangsettingstillatelse.

8.3 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, og hvordan hensyn til nærliggende bebyggelse skal ivaretas.

8.4 Tekniske planer

Tekniske planer for avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.

Detaljert vann- og avløpsplan, inkludert plan for håndtering av overflatevann, skal godkjennes av Trondheim kommune og foreligge før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger. Lokal overvannshåndtering skal etterstrebese, i den grad det er forenlig med bevaring av automatisk fredede kulturlag.

8.5 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 kulturlagene i planområdet eller i tilstøtende områder.

Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot ovennevnte skader. Planen skal forelegges og godkjennes av rette antikvariske myndighet før tiltak etter planen kan iverksettes.

Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre det automatisk fredede kulturminnet på en tilfredsstillende måte kan rette antikvariske myndighet kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk utgraving. Riggplan skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for byggearbeider gis.

8.6 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, 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.

8.7 Trafikksikkerhetstiltak

Brosteinsfeltet i punkt 7.2 skal senest ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk. Plan for opparbeidelse skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.