



## Kjøpmannsgata 73, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 03.02.2022

Dato for godkjenning av Bystyret : 03.03.2022

Dato for endring i tråd med Bystyrets vedtak : 15.03.2022

### § 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor, datert 11.02.2020, senest endret 15.03.2022.

### § 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for et kontorbygg sør for Royal Garden hotell, å opparbeide plassen vest for hotellet med ulike funksjoner og allmenningen nord for Bakke bru til offentlig torg.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert formål Forretning/kontor/tjenesteyting, BKB (1813)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau, o\_SF (2012)
- Torg, o\_ST, f\_ST (2013)
- Gang/-sykkelveg o\_SGS (2015)
- Kjøreveg, o\_SKV (2021)

Grønnstruktur

- Turveg, o\_GT (3031)
- Park, o\_GP (3050)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o\_VFV (6710)

Hensynssoner

- Frisikt (140)
- Hovedstrømkabel for Midtbyen og kommunale VA-ledninger (190)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Bestemmelsesområde

- #1 Promenade

### § 3. FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1. Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende styringsterminal for trafikkregulering skal rives.

### § 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 4.1. Kombinert formål Forretning/kontor/tjenesteyting

Bebyggelsen i BKB skal benyttes til forretning, kontor, tjenesteyting og/eller hotell.

#### 4.2. Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for bebyggelse i BKB skal ikke overstige 3700 m<sup>2</sup> BRA. Areal helt eller delvis under bakken skal ikke regnes med som BRA. Innenfor BKB tillates maksimal kote C+25, seks etasjer.

#### 4.3. Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse i nord. Takvinkelen skal være mellom 30 og 40 grader. Langvegg mot sør skal fremstå som en tett vegg. Det skal benyttes tre som fasadekledning. Det tillates inntil 50 prosent glassareal i sørvendt fasade, såfremt åpninger utover 30 prosent av sørvendt fasade dekkes av spileskjerm. Inntrukket fasade i første og andre etasje er unntatt fra dette kravet. Deler av langveggen skal fremstå som at den hviler på bakken, slik at den ikke påvirker infrastruktur i bakken. Gavlfasadene kan være i glass. "Portmotivet" mot elva, som finnes i ny og gammel bryggebebyggelse, skal videreføres, slik at denne kan gjenkjennes som et symmetriskapende element.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maksimal høyde på 0,5 meter over ferdig tak og være inntrukket minimum 3 meter fra gesims sør, øst og vest.

Oppbygg for heis på tak tillates maksimalt 1 meter over maksimal gesims, og skal ha areal på maksimalt 10 prosent av takflaten. Oppbygget skal være inntrukket minimum 7 meter fra søndre, østre og vestre gesims. Tekniske installasjoner og oppstikk for heis skal utformes helhetlig med tilsvarende utforming og materialbruk som bebyggelsen for øvrig.

#### 4.4. Næringsavfall

Næringsavfall skal løses innendørs i bebyggelsen.

#### 4.5. Styringsterminal for trafikkregulering

Styringsterminal for trafikkregulering kan plasseres i ny bebyggelse.

### § 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 5.1. Torg

Torg er vist på plankartet som o\_ST, f\_ST og omfatter deler av forplass vest for hotellet, allmenning nord for Bakke bro og arealet mellom disse.

Arealet skal utformes etter Trondheim kommunes Brusteinsveileder. Torget skal opparbeides slik at det er tydelig skille på oppholdsarealer/gangarealer og kjørearealer. Overganger mellom allmenning og brygge, og mot Krigsseilerplassen skal opparbeides slik at det oppnås en hensiktsmessig og funksjonell terrengtilpasning av grunnen. Overgangene må utformes slik at det er mulig å videreføre materialbruk i gategrunnen ved fremtidig utvikling av tilgrensende områder.

Det skal etableres trapp fra Bakke bro vestover og trapp østover ned til allmenningen. Trapp ned til allmenningen skal utformes av betong, stein eller tilsvarende tungt materiale. Trappen skal minimum trekkes 70 cm ut fra Bakke bru, og skal være minimum 1,10 meter bred. Sykkelparkering kan etableres under trappen. Allmenningen skal lyssettes, i tråd med gjeldende Designprogram for Midtbyen.

Det kan etableres gangbro over o\_ST mellom bebyggelse og anlegg BKB og Bakke bru. Gangbrua skal være minimum 1.60 og maksimum 2.20 meter. Brukonstruksjonen må kunne demonteres/fjernes ved utbedringer ledninger i grunnen.

### **5.2. Kjøreveg 0\_SKV**

Arealet skal utformes etter Trondheim kommunes Brusteinsveileder. Området skal opparbeides med offentlig drosjeholdeplass.

### **5.3. Sykkelparkering**

Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA Forretning/kontor/tjenesteyting (bebyggelse i BKB). Sykkelparkering skal etableres innendørs i kjeller og i nærheten av innganger. Sykkelparkering skal ikke være til hinder for gående eller legges i naturlige ganglinjer.

### **5.4. Utkjøring for buss**

Det kan etableres utkjøring for busser fra nord i o\_SKV1 forutsatt at utkjøringen, innen o\_SKV3, blir regulert i form av fjernstyrte heve-/senkepullerter i bakken eller tilsvarende.

## **§ 6. GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1. Turvei o\_GT1**

Turveien skal opparbeides som helårs, trinnfri gangvei ned til nedre del av Kjøpmannsgata og videre inn mot inngangsparti. Gangveien må ha fast underlag.

### **6.2. Turvei o\_GT2**

Turveien skal opparbeides som snarvei, i form av trapp i stein tilsvarende trapp sør i Kjøpmannsgata ved Gamle Bybro.

### **6.3. Park o\_GP1 og o\_GP2**

Offentlig park er vist på plankartet som o\_GP1 og o\_GP2. Parken er en del av Cicignons voll. Grøntanlegg med trær, annen vegetasjon og beplantning, og skråningen mellom Kjøpmannsgata øvre og nedre løp skal bevares. Trær som er markert i plankartet, som dør eller som av annen årsak må skiftes ut, skal replantes på egnet sted innenfor samme felt innen planområdet. Fjerning av trær tillates bare etter en faglig vurdering og i samråd med sakkyndig på skjøtsel av trær i Trondheim kommune.

Trær skal beskyttes i anleggsfasen. Ved gravearbeider skal rotsonen beskyttes. Ødelagte trær skal erstattes.

## **§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **7.1. Bryggepromenade og kaikant**

Innenfor friområde sjø og vassdrag tillates bryggepromenade utformet som flytebrygge og kaikant for båt. Bryggepromenade tillates kun fastmontert i bebyggelse og anlegg på land. Det tillates ikke inngrep i elvebunnen under vann. Landganger skal forbinde

bryggepromenaden med allmenning og Krigsseilerplassen. Bryggepromenaden skal være 130 meter lang og maksimalt 7 meter bred og ligge minimum 2 meter fra formål bebyggelse og anlegg. Kaikant skal være tilknyttet offentlig torg/almenning.

## **7.2. Utforming av bryggepromenade**

Bryggepromenade o\_VFV skal være offentlig tilgjengelig, og ha trinnfri adkomst. Bryggepromenaden skal harmonere med arkitekturen til Royal Garden hotell. Bryggepromenaden skal ha rekkverk på begge sider. Fri gangsoner må være minst 2 meter uten møbler.

Konstruksjonen oppå flyteelementet tillates å være i tremateriale. Dekket skal tilstrebes å være sklisikkert. Belegg på dekket tillates å være i tre- eller ulike komposittmaterialer. Det skal avsettes areal til sitteplasser utenfor gangareal for minst hver 60. meter.

Byantikvaren skal involveres i arbeidet. Utforming av bryggepromenaden skal være godkjent av Trondheim kommune og antikvarisk myndighet før tillatelse til tiltak kan gis.

## **§ 8. HENSYNSSONER**

### **8.1. H190 - Hovedkabel strøm for Midtbyen og kommunale VA-ledninger**

Det skal etableres teknisk kulvert for hovedkabel strøm, hovedvannledning og overvannsledning innen hensynssonen. Denne skal ha uhindret adgang.

Over teknisk kulvert tillates det ikke etablering av bygning og faste installasjoner, men det tillates demonterbare, ikke-bærende fasadeelementer. Bebyggelse over teknisk kulvert tillates fra og med kote +9. Permanente tiltak i hensynssonen må være godkjent av netteier.

### **8.2. H730 - Automatisk fredet kulturminne**

Planområdet inngår i det automatisk fredete kulturminnet: "Middelalderbyen i Trondheim"

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet krever tillatelse etter kulturminneloven.

### **8.3. H140 - Frisikt**

Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over vegdekket på tilstøtende veg.

## **§ 9. BESTEMMELSESONRÅDE**

### **9.1. Promenade #1**

Promenade tillates opparbeidet innen o\_GP4 som vist i illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata, vedlegg 1 til bestemmelser. Illustrasjonsplanen skal være veiledende for endelig løsning. Fortau mot grøntareal tillates utvidet med konstruksjon i tre som ivaretar rotsonen til trærne i vollen. Oppgraderinger og utvidelse av eksisterende fortau skal utføres hensynsfullt og med rotvennlig bærelag mot trærnes rotsoner.

## **§ 10. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **10.1. Fellesbestemmelser**

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

## **10.2. Utomhusplan**

Sammen med relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan for oppgradering av torg. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

Planen skal være høydesatt, vise planlagt bebyggelse, gangadkomster, kjøremønster, trappeforbindelse fra Bakke bro, sykkelparkering, bilparkering, beplantning og materialbruk. Den skal også vise at hensynssone H190 - Hovedkabel strøm for midtbyen og kommunale VA-ledninger er ivarettatt.

## **10.3. Plan for anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. I anleggsfasen skal det gis informasjon langs anleggsgjerde til publikum om tiltaket som bygges og varighet av anleggsperioden. Anleggsgjerde skal markeres, synlig for svaksynte. Alternativt gangareal skal skiltes. Gangareal skal ha fast dekke og være uten hinder.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442 skal legges til grunn.

## **10.4. Kulturminner**

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 reguleringsplanområdet 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.

Før tiltak etter reguleringsplanen kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking eller iverksettes tiltak for å verne automatisk fredete kulturminner som blir berørt av reguleringsplanen. Tiltakshaver skal ta kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking eller vernetiltak kan fastsettes, jmf. kulturminneloven § 10.

Riggplan skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak kan gis.

## **10.5. Overvann, vann og avløp**

Tiltak etter planen som berører vannforsyningen skal avklares med Trondheim kommune. Det må utarbeides et forprosjekt for vann og avløp i samråd med Trondheim kommune.

## **10.6. Høyspentkabler**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for håndtering av høyspentkabler. Planen skal være godkjent av netteier.

### **10.7. Forurenset grunn**

Før det kan gis relevant tillatelse til tiltak 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.

### **10.8. Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **10.9. Krav om konsekvenser av flom/flo**

Rapport som redegjør for konsekvenser av flo/flom og avbøtende tiltak skal foreligge ved relevant søknad om tillatelse til tiltak.

### **10.10. Styringsterminal for trafikkregulering**

Plassering av ny styringsterminal for trafikkregulering skal være avklart med rette myndigheter før søknad om rammetillatelse. Dette gjelder både ny styringssentral og midlertidig bruk av sentral under prosjektering og byggefasen.

### **10.11. Omlegging av ledninger**

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

## **§ 11. REKKEFØLGEKRAV**

### **11.1.**

Alle samferdsels- og infrastrukturtiltak i planen, inkludert promenade #1, o\_ST1-2, f\_ST, o\_SKV1-2, o\_SF1-4, o\_SGS1-2, o\_GP1-3 og o\_GT1-2, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen i BKB kan tas i bruk. Antall avkjørsler fra Kjøpmannsgata skal samtidig være redusert fra to til en.

### **11.2.**

Trapper mellom Bakke bru og Mustallmenningen skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen i BKB kan tas i bruk.

### **11.3.**

Ved etablering av bryggepromenade og kaikant skal det etableres sikringstiltak som leder, redningsbøyer og lignende før kaikant og bryggepromenade kan tas i bruk.

## **VEDLEGG TIL BESTEMMELSER**

Illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata, 30.04.2019.

---

## Saksprotokoll

<b>Utvalg:</b>	Bystyret
<b>Møtedato:</b>	03.03.2022
<b>Sak:</b>	35/22
<b>Tittel:</b>	<b>Saksprotokoll - Detaljregulering av Kjøpmannsgata 73, detaljregulering, r20180045, sluttbehandling</b>
<b>Resultat:</b>	Innstilling vedtatt
<b>Arkivsak:</b>	20/45

### Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Kjøpmannsgata 73 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA as på vegne av forslagsstiller, senest datert 16.12.2021 med bestemmelser senest datert 16.12.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 16.12.2021.

Det skal legges inn følgende tilleggsbestemmelse om mulig utkjøring for busser:

Det kan etableres utkjøring for busser fra nord i o\_SKV1 forutsatt at utkjøringen blir regulert i form av fjernstyrte heve-/senkepufferter i bakken eller tilsvarende. Innenfor BKB tillates maksimal kote C+25, seks etasjer. Plankart oppdateres i tråd med dette.

Reguleringsbestemmelse 4.2., Grad av utnyttning, endres til: Maks tillatt BRA for bebyggelse i BKB skal ikke overstige 3700 m<sup>2</sup> BRA. Areal helt eller delvis under bakken skal ikke regnes med som BRA.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Bystyret ber om at byggesaken legges frem til politisk behandling.