



## Klostergata 56 og Schwachs gate 1 og 3, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.10.2021

Dato for godkjenning av Bystyret : 09.12.2021

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket TAG arkitekter AS, datert 19.12.2019, senest endret 01.09.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Reguleringsplanen skal legge til rette for boliger for studenter.

Området reguleres til:

#### \_BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (1110)

Boligbebyggelse/tjenesteyting/næringsbebyggelse, kontor – B/T/K (1800)

Tjenesteyting/forretning/kontor – T/F/K (1800)

#### \_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gang- og sykkelveg (2015)

Gangveg/gangareal/gågate (2016)

Annen veggrunn\_grøntareal (2019)

#### \_GRØNNSTRUKTUR

Friområde (3040)

#### \_HENSYNSSONER

Frisikt (140)

Bevaring kulturmiljø (570)

Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

#### \_BESTEMMELSESOMRÅDER

# 1 Renovasjon

# 2 Krav til arkeologisk overvåkning

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 UTOMHUSPLAN

Det skal foreligge en overordnet, høydesatt utomhusplan sammen med rammesøknad. Detaljert utomhusplan skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, hovedgrep for uteareal, beplantning, belysning, møbler og benker, dekke på bakken, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, vinterbruk med snølagring, oppholdsareal, hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt og tilpasning til omkringliggende situasjon.

Utomhusplanen skal vise prinsipper for renovasjon, brannoppstillingsplasser og overvannshåndtering.

Utomhusplanen må dokumentere at kommuneplanens krav til at gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet, tilfredsstilles i planområdet.

### **§ 3.2 KULTURMINNER I GRUNNEN**

Innenfor hensynssone H 730 tillates ingen form for graving eller andre inngrep under dagens overflate. Unntatt fra forbudet er graving i moderne fyllmasser og bærelag samt eksisterende grøfter og innenfor områder som allerede er gravd ut i forbindelse med eksisterende bebyggelse.

Dersom eksisterende grøfter innenfor hensynssone H 730 må graves på nytt i forbindelse med fornyelse av teknisk infrastruktur og lignende skal gravearbeidene overvåkes arkeologisk av Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU).

Dersom tiltak innenfor planområdet vil medføre inngrep innenfor hensynssone H 730 ut over det som beskrives i ovenstående punkt skal dette søkes om særskilt, jmfør kulturminneloven § 8 første ledd. Søknad skal sendes til Trøndelag fylkeskommune. Dersom det gis tillatelse vil det tilknyttes vilkår om arkeologisk granskning som skal utføres av NIKU.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal NIKU foreta arkeologisk overvåking innenfor bestemmelsesområde #2.

Ved eventuelle nødvendige tiltak i kjøreveg, fortau og annen veggrunn innenfor hensynssone H 570, skal NIKU foreta arkeologisk overvåking i forbindelse med gravearbeider.

Dersom det under arbeid i forbindelse med ovenstående punkter påtreffes automatisk fredete kulturminner og arbeidene ikke kan gjennomføres uten inngrep i disse skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles, jmfør kulturminneloven § 8 andre ledd.

### **§ 3.3 FJERNVARME**

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

### **§ 3.4 RIVING AV EKSISTERENDE BYGG**

Eksisterende bygninger innenfor felt B forutsettes fjernet.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 BOLIGBEBYGGELSE– FELT B**

#### **§ 4.1.2 RENOVASJON**

Boliger innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres dokkingpunkt for avfallssug.

#### § 4.1.3 BEBYGGELSEN

Innenfor felt B skal det etableres boliger.

#### § 4.1.4 GRAD AV UTNYTTING

Samlet bruksareal innenfor felt B skal være minimum 2 800 m<sup>2</sup> og ikke overstige 3 900 m<sup>2</sup> BRA. Areal helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i BRA.

#### § 4.1.5 BEBYGGELSENS PLASSERING

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Det tillates etablering av kjeller innenfor byggegrensene.

Branntrapper og overdekket felles sykkelparkering mot Nidelva tillates etablert utenfor byggegrenser.

#### § 4.1.6 BEBYGGELSENS HØYDE

Bebyggelse skal oppføres med maksimale byggehøyder som angitt på plankartet. Oppbygg over heis og tekniske installasjoner, kan overstige angitte kotehøyder med inntil 1,0 meter, og skal ligge minimum 1 meter fra gesims.

#### § 4.1.7 UTFORMING

Inngangsparti skal plasseres på hjørnet av bebyggelsen, mot det offentlige torget, o\_T og Klostergata, og skal være trinnfritt og universelt tilgjengelig fra gateplan. Det skal sikres en interaksjon mellom inngangspartiet og fellesfunksjonene. Dette skal fortrinnsvis oppnås med større transparente flater som vinduer.

#### § 4.1.8 UTEOPPHOLDSAREAL

Ubebyggt areal innenfor felt B skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal for boligene innenfor feltet.

#### § 4.1.9 MATERIAL- OG FARGEBRUK

Bygningen skal ha farge- og materialbruk tilpasset det omkringliggende bygningsmiljøet. Valg av fasadematerialer og fargebruk skal avklares i samråd med Byantikvaren. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av rammesøknaden.

#### § 4.1.10 PARKERING

Innenfor felt B skal det etableres minimum tre bilparkeringsplasser, hvorav minimum én bilparkeringsplass skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det skal avsettes minimum 1,2 sykkelparkeringsplasser per soverom. Sykkelparkeringsplassen skal plasseres på bakken innenfor felt B. Det skal tilrettelegges for parkering for minimum 2 transportsykler.

### **§ 4.2 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIG/OFFENTLIG TJENESTEYTING/KONTOR**

#### § 4.2.1 BEBYGGELSEN

Innenfor felt B/T/K kan det etableres bebyggelse for bolig, offentlig tjenesteyting og kontor.

Innenfor felt B/T/K tillates ikke tilbygg eller påbygg på eksisterende bebyggelse.

## **§ 4.3 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG – TJENESTEYTING/FORRETNING/KONTOR**

### **§ 4.3.1 BEBYGGELSEN**

Innenfor felt T/F/K kan det etableres bebyggelse for offentlig tjenesteyting, forretning og kontor.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 5.1 ADKOMST**

Planområdet skal ha kjøreadkomst som vist med avkjørselspiler på plankart.

### **§ 5.2 KJØREVEG**

Kjøreveg o\_KV1 og o\_KV2 skal utformes som vist på plankartet.

Kjøreveg o\_KV1 og o\_KV2 skal være offentlige og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§ 5.3 FORTAU**

Fortau o\_F1, o\_F2, o\_F3 og o\_F4 skal utformes som vist på plankart.

Fortauene o\_F1, o\_F2, o\_F3 og o\_F4 skal være offentlige og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Alle tilpasninger til høydeforskjeller mellom felt B og felt o\_F1 skal tas innenfor felt B og/eller felt o\_AVG.

### **§ 5.4 TORG**

Felt o\_T er offentlig og skal opparbeides som et attraktivt byrom for opphold med en bymessig standard kvalitet. Byrommet skal gis et sammenhengende dekke, og utformes for opphold og gang- og sykkeltrafikk.

Det tillates ferdsel for varetransport og tilbringertjeneste fra torget.

Vegetasjon skal ikke i vesentlig grad hindre fri sikt til Nidarosdomen. Opparbeidelse av torget skal ivareta områdets funksjon som flomveg. Opparbeidelse skal skje i henhold til plan utarbeidet i samarbeid med og teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§ 5.5 GANG- OG SYKKELVEI**

Gang- og sykkelvei o\_GS skal utformes som vist på plankart, skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§ 5.6 GANGVEI/GANGAREAL/GÅGATE**

Gangvei/gangareal/gågate o\_GV skal utformes som vist på plankart, skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§ 5.7 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL**

Felt o\_AVG skal være opparbeidet som fortau inntil felt o\_KV1 opparbeides som regulert. Innenfor dette arealet skal det etableres en rekke med minimum tre gatetrær. Det må etableres et rotvennlig bærelag slik at trærne får nok rotvolum. O\_AVG inklusive etablering av trerekke skal opparbeides etter plan utarbeidet i samarbeid med og teknisk godkjent av

Trondheim kommune. Resterende areal skal utformes for å kunne benyttes som snøopplag om vinteren.

### **§ 5.8 BESTEMMELSESONMRÅDE #1**

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres dokkingpunkt for avfallssug.

### **§ 5.9 BESTEMMELSESONMRÅDE #2**

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal NIKU foreta arkeologisk overvåking innenfor bestemmelsesområde #2.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 6.1 FRIOMRÅDE**

Området skal utformes i sammenheng med eksisterende parkdrag langs Nidelva. Eksisterende trær skal bevares.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **§ 7.1 KULTURMINNE `ELGESETER KLOSTER`**

`Elgeseter kloster` er et automatisk fredet kulturminne. Et hvert inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ulovlig uten særskilt tillatelse, jamfør kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatisk fredete kulturminnet som ikke er tillatt etter denne planen, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

### **§ 7.1 FRISIKT**

Innenfor området som er skravert som hensynssone frisikt skal det ikke etableres fast «møblering» og/eller utsmykning som rager høyere enn 1,5 meter over høyeste veg-/plassnivå. Vegetasjon skal ikke i vesentlig grad hindre fri sikt til Nidarosdomen.

## **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 8.1 UTOMHUSPLAN**

Detaljert utomhusplan for omsøkte område, skal utarbeides i samarbeid med Trondheim kommune og være godkjent før rammetillatelse kan gis.

### **§ 8.2 BYGGE- OG ANLEGGSPHASEN**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, 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 luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, følges. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T1442/2021 for støyende arbeider må følges

### § 8.3 GEOTEKNISK PROSJEKTERING

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

### § 8.4 STØY

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støynivå skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for tiltak, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende unntak:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Det tillates ikke boenheter med støynivå  $L_{den} > 65$  dB.
- Det tillates at 35 prosent av boenheter beregnet for studenter er ensidige med soverom mot fasade med støynivå  $L_{den} > 55$  dB, forutsatt at tilfredsstillende innvendig støynivå oppnås gjennom fasadetiltak og balansert ventilasjon.
- For beboerrom/soverom i kollektiv som ikke har tilgang til stille side skal tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021

Alt uterom som medregnes i utearealregnskapet skal ha lydnivå  $L_{den}$  under 55 dB.

### § 8.5 VANN OG AVLØP

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

### § 8.6 TEKNISK INFRASTRUKTUR / RENOVASJON

Før igangsetting av tiltak skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

## § 9 REKKEFØLGEKRAV

### § 9.1 OPPARBEIDELSE AV UTEROM

Uterom skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nye boliger kan gis. Dersom nye boliger tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende sommer.

### § 9.2 RENOVASJONSLØSNING

Mobilt avfallssug og dokkingstasjon skal være etablert og i drift før de nye boligene kan tas i bruk.

### § 9.3 OPPARBEIDELSE AV TORG

Torg o\_T skal være opparbeidet i henhold til teknisk godkjent plan før ferdigattest kan gis.

### § 9.4 FRIOMRÅDE

Plan for friområde o\_GF skal utarbeides i samarbeid med og være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune før første igangsettingstillatelse kan gis.

### **§ 9.5 KJØREVEG**

Kjøreveg o\_KV2 skal tilbakeføres til dagens standard tilstand etter byggearbeidene før ferdigattest kan gis.

### **§ 9.6 FORTAU**

Fortau o\_F1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til teknisk godkjenning før brukstillatelse for nye boliger kan gis.

### **§ 9.7 GANGVEG**

Gangveg o\_GV skal være ferdig opparbeidet i henhold til teknisk godkjenning før brukstillatelse for nye boliger kan gis.

Signatur ordfører