



TRONDHEIM KOMMUNE

Planident: r20180011

Arkivsak: 20/74

Kongens gate 87 m.fl., detaljregulering, alternativ 1 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.01.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 03.03.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS for forslagstiller, datert 16.10.2018, senest endret 04.01.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Reguleringsplanen legger til rette for et tilbygg og påbygg med kontorformål til eksisterende bebyggelse. Det skal etableres utadrettede funksjoner på gateplan mot Kongens gate, hvor første etasje kan benyttes til tjenesteyting, bevertning og forretning.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Kontor (BK)
 - Uteoppholdsareal (BUT)
 - Bolig/forretning/kontor (BKB)
- Samferdselsanlegg
 - Kjøreveg (SKV, SKV)
 - Fortau (SF)
 - Gang- og sykkelveg (SGS)
 - Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
- Hensynssone
 - Frisikt (H140)
- Bestemmelsesområde
 - Bestemmelsesområde for oppstilling varebil (#1)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Bevaring av kulturminner i grunnen

Melding om tiltak skal sendes Trøndelag fylkeskommune i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendig gransking belastes tiltakshaver, jmfør kulturminneloven § 10.

Unntak:

- Graving innenfor eksisterende grøftetraseers bredde og dybde for vedlikehold av alle eksisterende typer ledninger/rør og kabler.
- Graving for vedlikehold av eksisterende trafikkområder som veger og gangstier i en dybde tilsvarende moderne påført bærelag.
- Graving og vanlig vedlikehold av grønt- og friområder og bakgårder, til en dybde av 0,3 meter under dagens overflate.
- For drenering eller lignende rundt bygg med full kjeller inntil 1 meter fra ytterkant av grunnmur.

Påvises automatisk fredete kulturminner i forbindelse med gravearbeider som nevnt over skal arbeidet stoppes og dispensasjon vurderes etter kulturminneloven § 8, andre ledd. Arkeologisk gransking belastes tiltakshaver, jmfør kulturminneloven § 10.

§ 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for bebyggelse og anleggsformål og gang- og sykkelveg skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle området. Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, trapper, rampe til parkeringskjeller, sykkelparkering, avkjørsler, forstøtningsmurer, trær og øvrig beplantning, oppholdsareal, oppstillingsplass for vare-, renovasjons- og utrykningsbil samt eventuelle støyskjermingstiltak.

§ 3.2 Universell utforming

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

§ 3.3 Støy

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for bebyggelse og anleggsformål skal det dokumenteres at refleksjonsstøy fra planlagt bebyggelse ikke øker støynivået fra fylkesveg 6650 for omkringliggende støyømfintlig bebyggelse.

§ 3.4 Fjerning av vegetasjon inkludert fremmede arter

Trær ut mot Kongens gate og Erlings Skakkes gate skal fortrinnsvis bevares, eventuelt flyttes innenfor tomte. Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon kan først skje etter godkjenning av Trondheim kommune. Fremmede arter skal registreres og fjernes før anleggsvirksomheten starter, for å hindre ytterligere spredning. Det skal sikres at både tilførte masser og plantemateriale ikke medfører spredning av skadelige fremmede plantearter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Arealbruk

Området BK skal brukes til formålet kontor. Det tillates forretning, tjenesteyting og bevertning i bygningens etasje på gatenivå. Det skal etableres utadrettede funksjoner på

gateplan mot Kongens gate.

§ 4.2 Bebyggelsens høyde

Byggehøyde er vist på plankartet som h1, h2 og h3. Det tillates maksimum byggehøyde c +30,0 meter for h1. Det tillates maksimum byggehøyde c +29,0 meter for h2 og c +22,5 meter for h3.

Nybygget skal ikke skjerme for horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet midt i vinduet, 0,8 meter over gulvet i østvendte leiligheter i Kongens gate 89.

Det tillates ikke tekniske installasjoner på tak over h1 og h3. Det tillates tekniske installasjoner over tak på h2, innenfor 45-graders regelen og under c +29,0 meter. Tekniske installasjoner skal begrenses til maksimalt 15 prosent av takflaten.

Det tillates takterrasse på taket til h2. Rekkverket til takterrassen skal være inntrukket minimum 2,0 meter fra gesims.

Ny toppetasje på eksisterende bygg skal være inntrukket fra hovedfasade med maksimalt 45 graders vinkel, fra hovedfasadens gesims til toppetasjens gesims.

Vedlagte prinsippsnitt viser tillatte høyder og vinkler på bygningsmassen.

§ 4.3 Grad av utnytting

Det tillates totalt inntil 10 765 m² eksisterende og nytt planlagt BRA helt eller delvis (sokkel) over terreng innenfor BK. For bygninger med etasjehøyde over 3 meter skal bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

Areal under terreng og nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§ 4.4 Plassering og utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet.

Nedkjøring til parkeringskjeller og utendørs inngangssoner med ramper, informasjonsskilt, trapper og sykkelparkering tillates utenfor byggegrenser.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ha delvis overdekning med grønn beplantning.

På østfasaden innenfor f_BUT tillates det takoverbygd inngangsparti og sykkelparkeringsplasser delvis under terreng.

Bygningsmassen skal utformes som et oppdelt bygningsvolum, med en sammenbindende glassgård mellom eksisterende og nytt hovedvolum.

Fasadene til eksisterende bebyggelse skal i størst mulig grad ivaretas. Eksisterende vestfasade skal være eksponert i nytt tilbygg.

Vestfasaden i nytt bygningsvolum skal bestå av tette felt i de deler av fasaden som vender direkte mot vinduer i Kongens gate 89. Det tillates glass i de åpne feltene som ikke direkte vender mot vinduer i nabofasade. I de åpne feltene med glass skal det etableres et skjermingstiltak ved at det skapes en økt dybde i fasaden med lameller eller liknende.

Nytt bygningsvolum skal utformes med krav om at det ikke er noe som skjermer til horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet midt i vinduet, 0,8 meter over gulvet i de østvendte leilighetene i Kongens gate 89, i tråd med vedlagt prinsippsnitt.

Det skal etableres hovedinnganger for besøkende i nord, sør og øst.

§ 4.5 Material- og fargebruk

Nytt bygningsvolum skal tilpasses eksisterende bygning med form, materialbruk og fargevalg, slik at det oppstår en arkitektonisk helhet der bygningsvolumene harmonerer og er tilpasset omgivelsene.

Fasadene på nytt volum skal ha et vertikalt arkitektonisk uttrykk.

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse.

§ 4.6 Adkomst og parkering

Adkomst til planlagt parkeringskjeller i ny bebyggelse er vist med adkomstpil på plankartet. Avkjørsel til parkeringskjeller skal utformes etter kravene i Statens vegvesens håndbok N100.

Avkjørsel for vare- og renovasjonsbil er vist med enveis adkomstpil i plankartet.

Det skal avsettes minimum 5 prosent parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det tillates etablert maksimalt 27 bilparkeringsplasser, ut fra beregningen 0,25 bilparkeringsplasser per 100 m² kontor. Parkeringsplassene skal etableres i underetasje på planlagt bebyggelse. Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil i parkeringskjeller.

Sykkelparkeringsplasser skal etableres i tråd med parkeringsnorm i kommuneplanens arealdel 2012-24. Minimum 70 prosent av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak.

Innen SVG ved Kongens gate kan det etableres bysykkelstasjon.

§ 4.7 Energi

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme. Nettstasjon tillates oppført innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg.

§ 4.8 Uteoppholdsareal – f_BUT

f_BUT skal tilpasses og programmeres for en variert brukergruppe og utformes etter prinsippene for universell utforming.

f_BUT skal gis en grønn utforming med vegetasjon og oppholdssoner sitteplasser.

Siktlinje mot Erling Skakkes gate 66 fra Erling Skakkes gate skal ivaretas ved ny beplantning innenfor f_BUT.

Dersom det ikke er til hinder for ferdsel i Kongens gate tillates det oppføring av sitteplasser og beplantning.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Samferdselsanlegg

o_SVG og o_SF1, o_SF2, skal være offentlig og f_SVG, f_SGS skal være felles for planområdet og arealene skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune.

f_SKV skal opparbeides som privat avkjørsel til planområdet.

Det kan opparbeides sykkelveg, -felt e.l. i o_SKV, som del av mulig framtidig sykkeltrasé i Erling Skakkes gate.

§ 5.2 Gang- og sykkelveg (f_SGS)

f_SGS skal opparbeides som en universell tilgjengelig gangveg. Materialbruk skal hensynta historisk kontekst og fredet bygning i Erling Skakkes gate 60, Lagmannsretten.

f_SVG skal opparbeides med grønn beplantning som hensyntar ny bebyggelse i Kongens gate 85, Tukthuset.

§ 6 HENSYNSSONE

§ 6.1 Sikringsone – frisiktsone

Innenfor de viste frisiktsonene skal det være frisikt i en høyde minimum 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg. Arealet innenfor frisiktsonen må ikke nyttes slik at sikt blir hindret på noe tidspunkt.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 7.1 Bestemmelsesområde for varelevering, #1.

Varelevering med lastebil til planlagt bebyggelse skal løses ved merket oppstillingsplass innenfor bestemmelsesområde #1. Det tillates ikke rygging fra området.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Fellesbestemmelser

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

§ 8.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene og trær mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, universell utforming,

renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal også gjøre rede for skilt og informasjon til myke trafikanter om varighet av arbeidet, samt beskrive alternative traséer. Videre skal planen beskrive klimagassutslipp knyttet til anleggsperioden.

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, tilfredsstilles.

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

§ 8.3 Renovasjon, vann- og avløpsplan

Avfallshåndtering skal løses innomhus.

Avfallsplan skal godkjennes av Trondheim kommune Kommunalteknikk før søknad om relevant tillatelse gis og plan skal redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området.

Teknisk plan for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune Kommunalteknikk, før søknad om relevant tillatelse gis.

§ 8.4 Geotekniske forhold og grunnforhold

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal følge søknad om tiltak før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Plan om graving og disponering av masse skal godkjennes av Trondheim kommune. Slik plan skal foreligge før rammetillatelse kan gis. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553.

Før det kan gis 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.

§ 8.5 Arkitektonisk utforming

Fasadeuttrykket til nytt bygningsvolum (påbygg og tilbygg) skal utformes i samråd med, Byantikvaren før søknad om tiltak kan gis.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før nytt bygg innenfor BK kan tas i bruk.

§ 9.2 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet før nytt bygg innenfor BK kan tas i bruk.

§ 9.3 Gang- og sykkelveg

f_SGS skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før nytt bygg innenfor BK kan tas i bruk.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE: *Prinsippsnitt*

