



TRONDHEIM KOMMUNE

Planident: r20160012
Arkivsak: 20/46 og 15/10871

Olav Tryggvasons gt. 21, 23 og Thomas Angells gt. 12b, 14 og 16, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 13.12.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC Arkitekter AS, datert 19.08.2021, senest endret DATO.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for opprusting av eksisterende lokaler i "Midtbykvartalet" og fortetting med nye større sammenhengende forretnings- og kontorlokaler. Ny bebyggelse skal hensynta den eksisterende, bevaringsregulerte bebyggelsen i Olav Tryggvassons gate, Thomas Angells gate og Søndre gate. Olav Tryggvasons gate 21 skal rekonstrueres.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg Kombinert formål (BKB2 og BKB3) - bolig, forretning, kontor, tjenesteyting
Kombinert formål (BKB1) - forretning, kontor, tjenesteyting

Hensynssoner Bevaring kulturmiljø (H570_1 og H570_2) -sone med angitt særlige hensyn
Automatisk fredet kulturminne (H730) «Middelalderbyen Trondheim» - båndlegging etter lov om kulturminner

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Parkering

Det skal ikke etableres biloppstillingsplasser i planområdet.

§ 3.2 Sykkelparkering

Sykkelparkering for ansatte i ny bebyggelse i planområdet skal etableres innendørs i planområdet eller på tilgrensende eiendom i samsvar med krav til antall sykkelparkeringsplasser i kommuneplanens arealdel.

§ 3.3 Varelevering og avfallshåndtering

Varelevering og avfallshåndtering skal løses innvendig i ny bebyggelse. Varelevering og avfallshåndtering skal løses fra Thomas Angells gate.

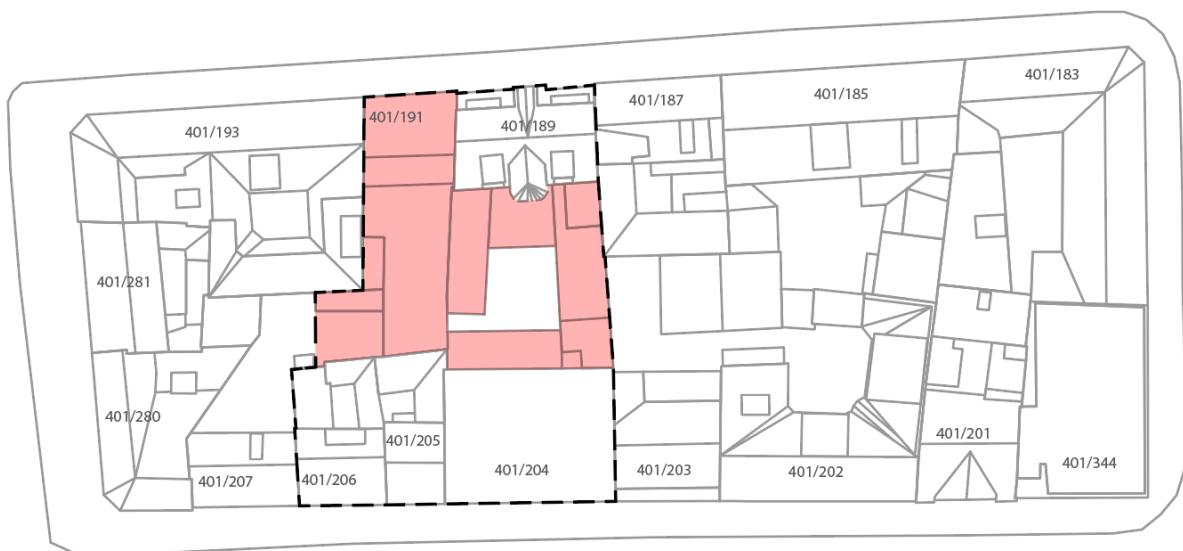
§ 3.4 Støy

Det skal tas særskilt hensyn til støyforhold for eksisterende boligbebyggelse i og tilgrensende planområdet ved plassering av tekniske installasjoner.

Omkringliggende boligbebyggelse skal ikke utsettes for støy fra virksomheten over grenseverdiene for gul støysone i tabell 3 i T-1442/2021 eller nyere ved endring av eksisterende virksomhet og etablering av ny virksomhet.

§ 3.6 Bygninger som tillates revet

Bygninger som er vist på *Figur 1* og med egen grense for bebyggelse som forutsettes fjernet på plankartet, tillates revet.



Figur 1: Bebyggelse som forutsettes fjernet er markert med rosa farge.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Tillatt arealbruk

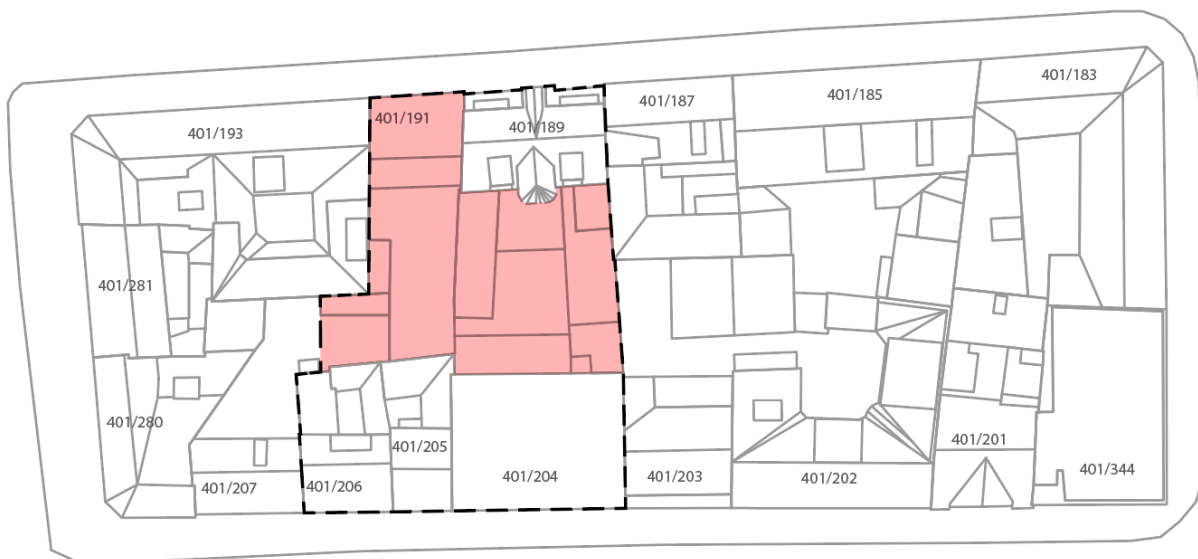
§ 4.1.1 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

Beverting og lignende utadrettet tjenesteyting kan tillates som alternativt formål til forretning i kjeller, 1. og 2. etasje.

1. etasje mot Thomas Angells gate og Olav Tryggvasons gate skal brukes til publikumsrettet virksomhet.

§ 4.2 Bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor grense for planlagt bebyggelse som vist på plankartet, og slik det fremkommer av *Figur 2*.



Figur 2: Ny bebyggelse er markert med rosa farge.

§ 4.3 Utnyttelse

Samlet bruksareal på ny bebyggelse skal ikke overstige tillatt bruksareal angitt for BKB1 på plankartet.

Areal under terreng skal ikke regnes som bruksareal.

§ 4.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner, trapp og heishus tillates plassert maksimalt 1.0 meter over gesims og skal utformes helhetlig med bebyggelsen. Eventuelle takoppbygg for tekniske rom på ny bebyggelse skal maksimalt utgjøre 10 prosent av takflaten og plasseres slik at disse er minst mulig synlige fra omliggende gaterom.

§ 4.5 Utforming

Nytt bygningsvolum skal tilpasses eksisterende bygning med hensyn til materialbruk og fargevalg, slik at nytt bygningsvolum er tilpasset og underordner seg eksisterende kulturmiljø og bevart bebyggelsesstruktur.

Maksimalt 50 prosent av fasadens areal i yttervegg kan bestå av glassfelt eller andre transparente materialer. Feltene skal fordeles jevnt i en rytme som harmonerer med verneverdige fasader i Olav Tryggvasons gate og Thomas Angells gate.

Den nye bebyggelsen skal ha nøytrale farger, materialer og uttrykk som naturlig underordner seg den verneverdige bebyggelsen.

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av relevant søknad om tillatelse.

§ 4.6 BKB1

Olav Tryggvasons gate 23 skal gjenoppbygges med fasade og takflate mot gaten i tråd med tidligere dokumentert fasadeuttrykk når det gjelder form, vindusinnsetting og materialer.

Taket i del av bygg som grenser til Olav Tryggvasons gate skal ha skråtak mot gaten som samsvarer med møne og gesimshøyde for tilgrensende bygg i Olav Tryggvasons gate 27. Bebyggelse over kote +26 i BKB1 skal trekkes tilbake som angitt med grense for regulert høyde i plankartet, og utformes med glass eller tilsvarende transparent og bestandig materiale i fasaden.

Branngavl mot tilgrensende eiendommer mot øst og vest for BKB1 skal være tette og uten vinduer.

§ 4.7 Lokalisering av hovedinnganger

Forretninger, bevertning og tjenesteyting skal ha hovedinngang mot Olav Tryggvasons gate og/eller Thomas Angells gate.

Hovedinngang til kontorvirksomhet tillates gjennom eksisterende portrom i Thomas Angells gate 16.

§ 4.8 Arkeologisk gransking

Det skal foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med realiseringen før tiltak vist i reguleringsplanen kan realiseres. Det skal tas kontakt med rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang og kostnader for arkeologisk undersøkelse kan fastsettes.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 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 det automatisk fredete kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3 og som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 5.1.1 Arkeologisk utgraving

Tiltak etter planen skal 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 tilstøtende områder.

Riksantikvaren kan også foreskrive installering av målesonder i nye fundament som ledd i miljøovervåkning av tiltakets innvirkning på kulturminnene. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot overnevnte skader. Planen skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før tiltak etter planen kan iverksettes.

Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre det automatisk fredete kulturminnet på en tilfredsstillende måte, kan rette kulturminnemyndighet kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk utgraving. Arkeologisk utgraving bekostes av tiltakshaver. Riggplan skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis.

§ 5.2 Bevaring av kulturmiljø (H570)

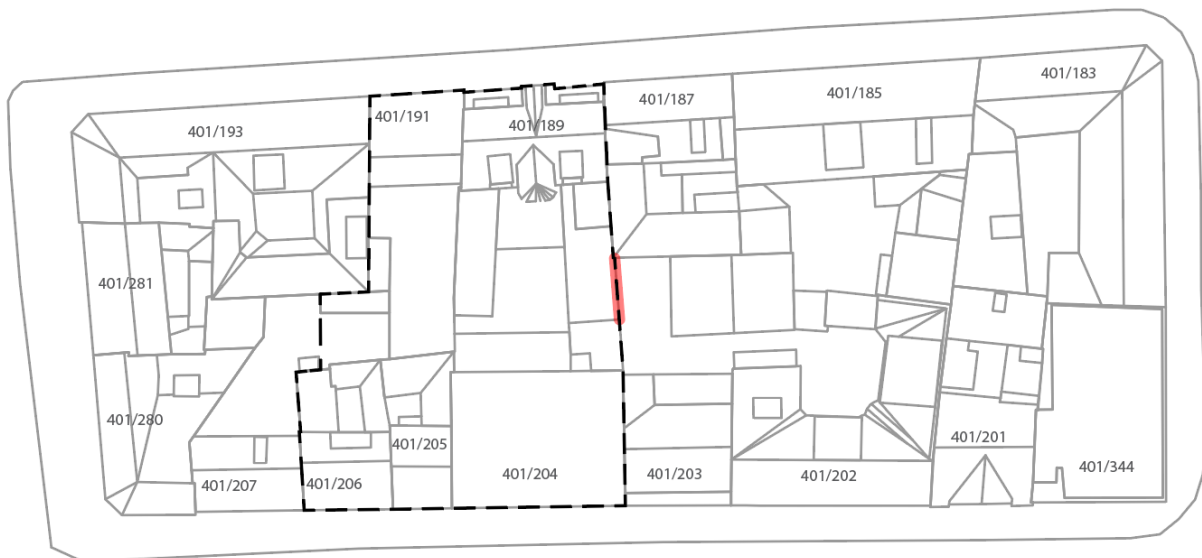
Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Eksteriøret skal beholdes uendret eller rekonstrueres i henhold til dokumentert tidligere tilstand. Originale eller utpregede eldre vinduer, dører, kledninger og annet fasadeutstyr skal så vidt teknisk mulig bevares på plass i bygningen.

Tiltak som berører eksteriør innen hensynssonen skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver, Byantikvaren, til uttalelse før relevant tillatelse kan gis. Dette gjelder også skilting og lyssetting.

Nybygg tillates oppført med samme dimensjon og hovedform som det bygget som må erstattes dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes på grunn av brann eller andre årsaker.

§ 5.3 Bevaring av bygningsdeler

Deler av trefasade, som vist på *Figur 3*, skal bevares og anvendes som del av ny bebyggelse. Eksisterende trapp fra 1. til 2. etasje innenfor gnr./bnr. 401/189 skal bevares i sin helhet. Tiltak som berører trefasaden skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver i Trondheim kommune, Byantikvaren, for uttalelse før tillatelse kan gis.



Figur 3: Deler av trefasade i bakgårdsbygg i Olav Tryggvasons gate 21 som skal bevares, er markert med rød strek.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§6.1 Fellesbestemmelser

Tekniske planer for 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.

§ 6.2 Fotodokumentasjon av bygninger som rives

Det skal foreligge daterte foto av eksteriøret sammen med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 6.3 Bransikkerhet

Det skal utarbeides en samlet brannstrategi for eksisterende og ny bebyggelse innenfor hele planområdet og tilgrensende bebyggelse ved relevant søknad om tiltak. Ny bebyggelse skal ikke forringe brannsikkerheten for eksisterende bebyggelse innenfor kvartalet.

Det skal foreligge godkjent rømningsplan og dokumenteres at det foreligger beredskapsplan ved søknad om brukstillatelse.

§ 6.4 Støy

Det skal gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy i fasader i den utstrekning de er relevante for tiltaket ved søknad om tillatelse til tiltak. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 skal legges til grunn.

§ 6.5 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknaden om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal også gjøre rede for skilt og informasjon om varighet av arbeidet til myke trafikanter. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes. Planen skal vise tilkomst for rednings- og slukkeinnsats.

Støygrenser skal, som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen.

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

§ 6.6 Forurenset grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i grunnen etter plan- og bygningsloven. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid og veileder Tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009 (Klima- og forurensningsdirektoratet). Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 6.7 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 6.8 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Rapporten skal beskrive om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 6.9 Tekniske anlegg

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet. Alternativt må annen løsning for oppvarming av bebyggelsen som er mer miljøvennlig og i tråd med byggeteknisk forskrift dokumenteres.

§ 6.10 Bevaringsforhold for kulturminner i grunnen

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningskader, 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.

§ 6.11 Automatisk fredet grunn

Det skal foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med tiltakene før tiltak vist i reguleringsplanen kan realiseres. Granskningen skal innebære avbøtende tiltak for å 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, jmfør Kulturminneloven § 10.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Sykkelparkering

Sykkelparkering for ansatte skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§ 7.2 Rekonstruksjon av Olav Tryggvasons gate 23

Olav Tryggvasons gate 23 skal være rekonstruert og ferdigstilt før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.