



Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15, m.fl., detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 31.10.2023
Dato for godkjenning av bystyret	: 14.12.2023
Oppdatering etter bystyrets vedtak	: 18.12.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC Arkitekter AS, datert 08.03.2023, senest endret 09.10.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av kontorareal i eksisterende bygningskompleks, og forbedre logistikkarealene på Tinghusplassen. Planen skal også ivareta kulturhistoriske verdier både med tanke på hensyn til verneverdige bygninger i og rundt planområdet samt tilgrensende torg og gaterom, siktlinjer og kulturmiljø.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Kombinert bebyggelse (KBA1-2): kjøpesenter/kontor/tjenesteyting/hotell
- Offentlig tjenesteyting (T1-2)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_KV)
- Fortau (o_FO)
- Torg (o_TO)
- Gatetun (o_GT)
- Gangveg/-areal (f_GG)
- Parkeringshus/-anlegg (f_PH)

GRØNTSTRUKTUR

- Park (f_PA)

HENSYNSSONER

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)- automatisk fredet kulturminne "Middelalderbyen Trondheim"
- Bevaring kulturmiljø (H570)

BESTEMMELSEOMRÅDER

- #1a og # 1b, Varelevering

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Parkering

I kjeller skal det etableres minimum 3,5 plasser for sykkel per 100 m² BRA nytt bruksareal innen formål kombinert bebyggelse, felt KBA. Minimum 15 prosent av disse plassene skal tilrettelegges for lastesykler og sykkelvogner. Det skal settes av eget areal i tilknytning til parkeringen for vask og enkel service av sykler.

Det tillates ikke etablert nytt areal til bilparkering, eller bruksendring av kjeller som medfører økt antall plasser til bil.

Det tillates ikke parkering på terreng i planområdet med unntak av plasser nødvendig for Tinghusets virksomhet, som HC-parkering og oppstilling for tjenestebiler. Ved behov for arbeidsplassparkering til Tinghusets ansatte, skal dette etableres i parkeringskjeller.

§ 3.2 Renovasjon

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus. Ved henting skal renovasjonskjøretøy benytte #1a til oppstilling. Dagligvareforretning kan benytte #1b for oppstilling av renovasjonskjøretøy.

§ 3.3 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

§ 4 HENSYNSSONER

§ 4.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) - automatisk fredet kulturminne "Middelalderbyen Trondheim"

Hele planområdet er regulert til hensynssone d) - automatisk fredet kulturminne: «Middelalderbyen Trondheim».

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 som skal bevares i planområdet eller tilstøtende områder.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3 og som ikke er tillatt etter denne planen, er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Tillatelse må foreligge før igangsetting.

Før igangsetting av tiltak som berører det automatisk fredete kulturminnet skal det foretas en arkeologisk granskning, herunder eventuelle avbøtende tiltak som er nødvendige for å sikre kulturminner i tilstøtende områder som skal bevares i et langtidsperspektiv. Det skal

tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltakene skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.

§ 4.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring (H570), skal de opprinnelige materialer bevares i sin sammenheng, med mindre Byantikvaren samtykker til endring av disse. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

For H570_1 gjelder kravet kun for fasade, ikke baldakiner, mot Torvet og Munkegata rundt hjørnet mot Tinghuset fra 2. etasje og oppover.

Mosaikk på vegg på hjørnet av Munkegata 22 i H570_1 mot Torvet skal bevares og vies særskilt hensyn ved anleggsgjennomføring. Bygninger innenfor H570 tillates ikke revet.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Tillatt arealbruk

KBA1 og KBA2 tillates benyttet til kjøpesenter, kontor, tjenesteyting og hotell. Det skal være handelsvirksomhet og bevertning i første-, andre- og tredjeetasje i bebyggelsen mellom Tinghusplassen 1, gårds- og bruksnummer 400/30-31 og Prinsens gate, og minimum i førsteetasje av bebyggelsen som vender mot Prinsens gate, gårds- og bruksnummer 400/81, 400/154-160, og minst i førsteetasje av de deler av gårds- og bruksnummer 400/163 og 400/170 som fysisk henger sammen med eksisterende kjøpesenter.

Det tillates ikke oppført ny bebyggelse i T1 og T2. Ved fjerning av parkeringsplasser i disse feltene skal areal som fjernes erstattes med areal for myke trafikanter og grøntareal.

§ 5.2 Bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser.

§ 5.3 Utnyttelse

Det tillates inntil 5.300m² BRA nytt areal til formålene kontor og/eller tjenesteyting samlet i KBA1 og KBA2. Tenkte plan medregnes ikke i BRA.

§ 5.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens møne- og gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Rekkverk for oppholdsareal på tak tillates etablert over angitt gesimshøyde for eksisterende bygg, men skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra gesims.

§ 5.5 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal trekkes tilbake fra fasadeliv mot Torvet (o_TO) og tilgrensende offentlige gaterom (o_GT1, o_GT2 og o_KV1), og fremstå som underordnet den eksisterende bebyggelsen.

Fasader i ny bebyggelse mot ovennevnte gaterom skal følge sprang og rytme fra fasadene i underliggende etasjer. Fasader mot Tinghusplassen som ikke er omfattet av vernehensyn, tillates endret i byggets fulle høyde.

Fasadene i første etasje mot Prinsens gate, Kongens gate, Erling Skakkes gate, Torvet og Munkegata skal være visuelt åpne med høy grad av transparens og inviterende med godt markerte og belyste inngangssoner. Det tillates ikke å stenge eksisterende innganger mot disse gatene. Helfoliering av vinduer tillates ikke på gateplan. Førsteetasjene skal ha utadrettet virksomhet.

I første etasje i Munkegata 22 skal det etableres publikumsrettet virksomhet, som utadrettet publikumsmottak på gatenivå for besøkende til kontorvirksomhet i øvrige etasjer i KBA1 og KBA2 og/eller annen publikumsretta virksomhet, som bevertning og/eller allmenntilgjengelig formål. Bruken skal skape aktivitet og bidra til en bymessig situasjon på gateplan. Publikumsmottaket skal være universelt utformet og ha et areal på minimum 300m², slik at det også fungerer som en hovedinngang for besøkende, med inngangssone, resepsjon, vrimleareal og vente- og oppholdssone. Publikumsmottaket skal henvende seg mot Torvet (o_TO) og Munkegata (o_GT2) med tanke på åpenhet for inn- og utsyn.

§ 5.6 Innganger

Virksomheter med fasade mot Kongens gate (o_GT1), Torvet (o_TO) og Munkegata (o_GT2) skal være tilpasset gateplan og ha trinnfri innganger. Det skal ikke etableres ramper til hovedinnganger. Det skal etableres minst en inngang mot øst i Munkegata (o_GT2). På fasaden som vender mot nord på Torvet (o_TO) skal det være minst to innganger til virksomheter.

Repslagerveitas østlige del, øst for Prinsensgate frem til Torvet og Tinghusplassen med glassoverdekket gårdsrom, skal opprettholdes som fellesareal i kjøpesentret og forbindelse for gående på bakkeplan.

Eksisterende hoved- og sekundærinnganger skal opprettholdes.

§ 5.7 Varelevering og vareheis

Det skal etableres innvendig støtlager med egen heis innenfor KBA1 til underetasje fra gateplan mot Tinghusplassen (f_KV3) i tilknytning til merket #1a Lossesone.

§ 5.8 Energiløsninger

§ 5.8.1 Ventilasjon

Det tillates ikke etablert aggregat for ventilasjon på tak over maksimal tillatt kotehøyde. Løsninger for ventilasjon skal integreres fysisk og visuelt i bygget.

§ 5.8.2 Solceller

Dersom det etableres solceller på tak skal ikke anlegget overskride maksimal tillatt kotehøyde. Anlegget skal ligge skjult bak parapet og ikke være synlig fra gateplan

§ 5.8.3 Tekniske rom

Tekniske rom skal integreres fysisk og visuelt i bygget og tillates ikke etablert over maksimal tillatt kotehøyde.

§ 5.8.4 Grønne tak

Areal på takflater som ikke benyttes til uteopphold for ansatte, overlys eller solceller skal opparbeides som grønne tak. Det skal fordrøyes minimum 30 m³ overvann fra grønne tak i KBA1 og KBA2.

§ 5.8.5 Nettstasjon

Ved behov for ny nettstasjon skal denne plasseres integrert i bygg på bakkeplan mot Tinghusplassen. Nettstasjonen skal plasseres og utformes slik at det er tilgang for netteier direkte fra trafikkareal på Tinghusplassen. Tilkomst til nettstasjonen skal i form- og materialuttrykk fremstå som del av en helhetlig fasade mot Tinghusplassen. Plassering skal godkjennes av netteier.

§ 5.9 Biologisk mangfold

Det skal etableres fuglekasser egnet for hekking for truede fuglearter på taket av sørlige del av bygget der dette ikke kommer i konflikt med uteopphold for mennesker.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Tinghusplassen (o_KV3, o_KV4, f_GG og f_PH)

Adkomst til planområdet skal være fra avkjørsel i Erling Skakkes gate i o_KV3. Veien skal være enveiskjørt frem til adkomst til Tinghuset i o_KV4. Adkomst fra Munkegata i o_KV4 skal kun benyttes som adkomst til Tinghuset.

Eksisterende nedkjøringsrampe til parkeringskjeller i f_PH skal videreføres.

Der syklende må krysse kjørebane i parkeringsanlegget skal det komme tydelig frem av markering i dekke.

Det skal etableres areal for myke trafikanter i f_GG. Arealet skal opparbeides etter Trondheim kommunes brusteinsveileder og være tydelig merket med kantstein mot kjøreareal i o_KV3 og o_KV4. Regulert fotgjengerfelt over o_KV4 skal være hevet til samme nivå som f_GG. Areal innenfor f_GG skal være tydelig merket i dekke der varelevering krysser gangarealet. For nybygg over f_GG skal det sikres minimum 5 meter fri høyde under bygningsdeler som krager ut over dette arealet.

§ 6.2 Torvet (o_TO, o_GT1 og o_GT2)

Vernehensyn som angitt i overordnede planer skal gjelde for feltene o_GT1, o_GT2 og o_TO.

§ 6.3 Erling Skakkes gate (o_FO)

Ved kryssing av Danielsveita fra Erling Skakkes gate til Tinghusplassen skal det etableres fortau med nedsenket kantstein.

§ 7 GRØNTSTRUKTUR

§ 7.1 Park (PA)

Eksisterende trær og rotsoner innen felt PA skal bevares. Dersom dette ikke er mulig på grunn av anleggsarbeid skal park og trær reetableres etter at arbeidene er utført.

Areal til parkering som fjernes skal erstattes av grøntareal og opparbeides som del av eksisterende park.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 #1 Varelevering

I #1a Lossesone skal det etableres eget felt for vareleverings- og ventesone mot KBA1 i vest. #1b skal kun benyttes for varelevering og renovasjon tilknyttet dagligvareforretning. Utforming av lossesonene skal understøtte fri ferdsel og prioritering av fotgjengere.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Bygge- og anleggsperioden

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, beskyttelse av grøntareal og trær, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal også gjøre rede for skilt og informasjon til myke trafikanter om varighet av arbeidet, samt beskrive alternative traséer.

Planen skal vise særskilt hensyn til støybelastning på Tinghuset og hvordan adkomst til gårdsrom i Tinghuset opprettholdes gjennom hele anleggsfasen. I planen skal det i samråd med naboeiendommer avklares tidsrom for utførelse av særskilt støyende arbeider.

Plan for anleggsfasen sendes til uttalelse hos Trøndelag fylkeskommune og Statsbygg før søknad om igangsettingstillatelse. Kopi av uttalelsene skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til støyfølsomme naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

§ 9.2 Tekniske planer

Teknisk plan for vann og avløp, fordrøyning, avfallsløsning, offentlig byrom skal godkjennes av kommunen før relevant tillatelse til tiltak gis.

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt belysning, sitteplasser, beplantning, herunder nye og eksisterende trær, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veier, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veier, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, overvannshåndtering og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§ 9.3 Forurensing i grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Samferdselsareal

o_KV 3, o_KV4, f_GG og nytt fortau (o_FO) over Danielsveita skal være etablert i tråd med § 6.1, § 6.3 og § 8.1 før brukstillatelse for nytt bruksareal kan gis.

§ 10.2 Varelevering

Vareleverings- og ventesoner skal være opparbeidet og oppmerket i tråd med § 8.1 før brukstillatelse for nytt bruksareal kan gis.

Vareheis skal være etablert i tråd med § 5.7 før brukstillatelse for nytt bruksareal kan gis.

§ 10.3 Parkering

Krav til parkering for ny bebyggelse i tråd med § 3.1 skal være etablert før brukstillatelse for nytt bruksareal kan gis.

§ 10.4 Støyskjerming

Nødvendige beskyttelsestiltak, jfr. § 9.1, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 10.5 Ferdigstillelse tekniske anlegg

Før det gis brukstillatelse for det aktuelle byggetrinnet skal det være etablert nødvendig anlegg for vann og avløp inklusiv åpne overvannstiltak, renovasjons- og vareleveringsløsning og sykkelparkering.

§ 10.6 Publikumsadkomst

Før det gis brukstillatelse for nye kontorareal skal publikumsadkomst være etablert i tråd med § 5.5.

§ 10.7 Park

Før det gis brukstillatelse for nytt bruksareal skal park med trær være tilbakeført eller reetablert i tråd med § 7.1.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

PS 218/2023 Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15, m.fl., detaljregulering til sluttbehandling

Bystyrets behandling i møte den 14.12.2023:

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15, med flere, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC arkitekter AS senest datert 09.10.2023, med bestemmelser senest datert 31.10.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 31.10.2023.

§5.5, avsnitt 3 får følgende tillegg:

Førsteetasjene skal ha utadrettet virksomhet.

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

Behandling:

Votering:

Innstillingens punkt 1 og 3 ble enestemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2 fikk 61 stemmer (18 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R KrF, SP, INP) mot 6 stemmer (2 H, 4 FrP) og ble vedtatt.