



Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.12.2024
Dato for godkjenning av bystyret : 19.06.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Bergersen Arkitekter AS datert 05.07.2023, senest endret 18.12.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å utvikle Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 for ny bruk og økt brukbarhet av dagens funksjoner, gjennom riving, nybygg og renovering. Formålet med planen er å tilrettelegge for ny og godt tilpasset bebyggelse i et sentrumskvartal. Bebyggelsen i Nordre gate 6 vil gi økt areal for kontor, forretning og bevertning, og bidra til flere arbeidsplasser i Midtbyen.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Forretning/Kontor/Beverting (KBA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Gangveg/gangareal/gågate (GG)

Grønnstruktur:

Park (3050)

Hensynssoner:

Hensynssone kulturmiljø (H570)

Hensynssone middelalderbygrunn (H730)

Hensynssone frisikt (H140)

Bestemmelsesområder:

- #1 Adkomst og utvidelse av kjeller
- #2 Utforming
- #3-5 Gårdsrom
- #6 Trafo

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 VARELEVERING OG RENOVASJON

Varelevering tillates bare til angitte tider i henhold til Trondheim kommune sin bestemmelse for varelevering i Midtbyen.

Renovasjon tillates bare til angitte tider i henhold til Trondheim kommune sin bestemmelse for renovasjon i Midtbyen.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 3.2 AREALBRUK

All bebyggelse innenfor planområdet reguleres til kombinert bebyggelse og anlegg med forretning/kontor/bevertning (KBA).

I KBA1-3 tillates det ikke kontor i første etasje.

Alt gateareal innenfor planområdet reguleres til gågate (GG).

§ 3.3 PLASSERING AV BEBYGGELSE

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet.

§ 3.4 HØYDE PÅ BEBYGGELSE

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet. Der kotehøyder ikke er angitt på plankart, skal høyde på eksisterende bebyggelse være maksimal tillatt byggehøyde.

Tekniske installasjoner på tak kan maks ha høyde på 30 cm over gesims, og areal på maks 5 prosent av takflaten, og skal ha en avstand på minimum 50 cm fra gesims.

Det tillates takterrasse på taket av femte etasje. Det tillates ikke etablering av konstruksjoner som eksempelvis markiser, pergolaer og parasoller på takterrassen.

§ 3.5 UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Fellesbestemmelser for KBA1 og KBA3:

- Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge skiltplan for fasade. Skilt skal ha et dempet uttrykk og lik farge.
- Alle bygningsmessige elementer som trapp- og heishus, rekkverk, tekniske installasjoner og takoppbygg for tekniske installasjoner, skal integreres som deler av en helhetlig arkitektonisk utforming.
- Ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse skal gjennomgå en fasaderehabilitering som skal tilpasse seg til eksisterende gatemiljø og strøkskarakter. Innganger skal være godt synlige.
- Vindusflater i første etasje skal være gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.

KBA1:

- Mot regulert formål o_GG og bestemmelsesområde #1 skal byggets første etasje ha fasade som består av glassfasade, med enkel detaljering. Fasaden skal ha en arkitektonisk utforming som gir et horisontalt sprang mellom første og andre etasje. Fritt ytterhjørne mot Sommerveita skal føres ned til gate med en integrert utformet søyle.
- Skrå takflate mot Sommerveita skal starte ved gesims over tredje etasje og føres til gesims over femte etasje.
- I skrå takflate mot Sommerveita tillates det takvinduer.
- Skrå takflater og fasader fra andre etasje til og med femte etasje skal være platekledd med kobber.
- Fasade i sjette etasje skal utføres med glassfasade og platekledning med metall.
- Platekledd ny bebyggelse skal ha minimum 80 prosent glassfasade.
- Etasjehøyder i KBA1 skal tilpasses eksisterende etasjehøyder i KBA3.

KBA3:

- Gavlvegg mot sør skal ha en jevn og ensartet overflate som skiller seg fra øvrig fasadekledning i andre etasje til femte etasje. I gavlvegg tillates nye vindusåpninger.
- Fasade i sjette etasje skal utføres med glassfasade og platekledning med metall.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 EIEFORHOLD AV SAMFERDSELSANLEGG

Areal merket o_GG på plankartet skal være offentlig.

§ 4.2 ADKOMST

KBA1 skal ha atkomst som vist med pil på plankartet.

Oppstillingsplasser for brannbil skal dokumenteres i utomhusplan som følger søknad om tiltak. Oppstillingsplassene skal være tilgjengelig til enhver tid. Parkering er ikke tillatt på atkomstveier for brannbil. Dette skal opplyses ved tydelig skilting og oppmerking. Til søknad om tiltak skal det dokumenteres at aksestrykk og punktbelastning for brannbilens støtteben er i henhold til Trøndelag brann- og redningstjeneste sin veiledning. Til søknad om tiltak skal det dokumenteres at alle etasjer kan nås med maksimum 50 meter slangeutlegg fra angrepsvei i Sommerveita og Nordre gate.

§ 4.3 PARKERING

Det tillates ikke parkering for bil innenfor planområdet.

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Minimum 5 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogn.

Det skal opparbeides minimum 10 sykkelparkeringsplasser på gateplan o_GG sør for KBA4. Minimum 50 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogn.

KBA1 og KBA3:

- Eksisterende parkeringskjeller, med adkomst fra #1, tillates benyttet for sykkelparkering, varemottak og renovasjon.
- Det skal opparbeides garderobefunksjoner i tilknytning til sykkelparkeringsplasser, og én servicestasjon med sykkelvask.
- Maks 40 prosent av antall parkeringsplasser for sykkel skal være etasjestativ.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 PARK

Eksisterende trær, inkludert krone og rotsone, innenfor O_PA skal bevares. Fjerning av trær regulert til bevaring kan bare skje etter en faglig vurdering og etter samråd med kommunen.

§ 5.2 GRØNNE TAK

Det skal opparbeides lavtbyggende grønne, tak på deler av takflate KBA1.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ (H570)

Planområdet ligger innenfor området avmerket som hensynssone bevaring kulturmiljø (H570). Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal de opprinnelige materialer i størst mulig grad

etterstrebes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

§ 6.2 HENSYNSSONE MIDDELALDERBYGRUNN (H730)

Planområdet ligger innenfor hensynssone for automatisk fredet kulturminne - Middelalderbyen Trondheim (H730). 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 etter kulturminneloven. Søknadspliktig tiltak skal forelegges rette kulturmiljømyndighet for godkjenning.

§ 6.3 HENSYNSSONE FRISIKT (H140)

Det skal etableres frisiktsone som vist på plankart. Innenfor frisiktsone tillates det ikke beplantning eller plassering av sikthindrende gjenstander med høyde over 50 cm. Integrert søyle innenfor KBA1 tillates innenfor hensynssone for frisikt.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

#1 Adkomst og utvidelse av kjeller

Det skal opparbeides adkomst for sykkel og nyttetraffikk innenfor #1 vist i plankartet. Det skal opparbeides kantsoner med regnbed på begge sider av kjørebane for beskyttelse mot bygg. #1 skal opparbeides med belysning. Det skal etableres port mellom nedkjøringsrampe til kjeller og o_GG.

Adkomst skal ikke overbygges. Adkomst skal ha minimum 4 meters bredde fra andre etasje og oppover. Det tillates utvidelse av kjeller innenfor #1.

#2 Utforming

Kotehøyde på gesims mot Stiftsgårdsparken skal være maks kote+20,2 meter. Fasade utføres med glass og metall, og skal ha minimum 40 prosent glassareal. Første etasje utføres med fasader i glass. Fra fjerde etasje og oppover skal yttervegg være inntrukket mot Stiftsgårdsparken, og utforming skal tilpasses mot øvrige gesimshøyder i plankartet. Videre utforming skal utføres i samråd med byantikvar.

#3 Nytt gårdsrom

Det skal etableres gårdsrom innenfor #3 fra femte etasje og oppover. Fasade mot gårdsrom skal ha minimum 80 prosent glassareal.

#4 Nytt gårdsrom

Det skal etableres glassoverbygget gårdsrom innenfor #4 fra andre etasje og oppover. Glasstaket skal etableres mellom femte og sjette etasje eller lavere.

#5 Eksisterende gårdsrom og tilhørende portrom

Eksisterende gårdsrom innenfor #5 skal bevares. Eksisterende port i Nordre gate 4 skal benyttes som forbindelse mellom gårdsrommet og Sommerveita.

Fasaden på ny bebyggelse skal utformes med kileformet spalte mot gårdsrommet. Fasade skal utføres med glass og metall tilsvarende sjette etasje for ny bebyggelse.

#6 Trafo

Det kan etableres trafostasjon innenfor #6 i plankartet i første etasje. Trafostasjon skal ha adkomst fra #1. Rom for trafo skal utformes i henhold til krav og prosjekteres i samråd med Tensio, fagkyndig bygningsingeniør og brannrådgiver.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 UTMOMHUSPLAN

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, eksisterende trær, innganger for byggets brukere fra Nordre gate og Sommerveita, skilt, gatemøbler, ramper, forstøtningsmurer, utforming av veg, stigningsforhold, materiale på veg, adkomst til parkeringskjeller, adkomst til trafostasjon, naturlige ledelinjer, avfallshåndtering, oppstillingsplasser for brannbil, oppholdsareal, overvannshåndtering, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivarettatt.

Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 8.2 KRAV OM ARKEOLOGISK GRANSKNING

Før tiltak vist i reguleringsplanen kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking og dokumentasjon av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med tiltakene. Avbøtende tiltak må sikre kulturminner i planområdet og 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, jf. kulturminneloven § 10.

§ 8.3 ANLEGGSPERIODEN

Før anleggsperioden starter må det utarbeides en brannsikkerhetsplan som gjelder for anleggsperioden. Denne må ta for seg punkter som gjelder blant annet strøm, signal, vanntilførsel og rømningsveier som er sårbare i en slik periode.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, massedeposering, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, beskyttelse av trær, renhold, støvdemping og støyforhold.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Luftforurensning fra bygge- og anleggsfasen skal begrenses og avbøtes i henhold til T-1520 kapittel 6.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Støygrenser i tabell 4 og 5 i støyretningslinje T-1442/21 skal overholdes gjennom hele anleggsfasen. Ved overskridelse av støygrensene skal prosess i kapittel 6 i T-1442/21 følges.

Trær som er regulert til bevaring må beskyttes i anleggsperioden i samsvar med veileder for arbeid nær trær fra Trondheim kommune. Dette gjelder både krone og rotsone. Det skal utarbeides en tiltaksplan som skal redegjøre for hvordan eksisterende trær innenfor planområdet skal beskyttes og behandles før, under og etter byggeperioden. Tiltaksplanen skal være godkjent av grøntforvaltningen i Trondheim kommune og nødvendige beskyttelsestiltak for eksisterende trær skal være etablert før igangsettingstillatelse.

Ved søknad om brukstillatelse skal det legges ved en uttalelse fra grøntforvaltningen i Trondheim kommune, som skal vurdere om parken er reetablert i henhold til tiltaksplan for beskyttelse av eksisterende trær i anleggsperioden.

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave-, og byggetiltak.

Riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse eller automatisk fredete kulturminner.

Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører endringer i grunnvannstanden, endringer i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade automatisk fredete kulturminner som skal bevares i planområdet eller tilstøtende områder.

Det skal utarbeides en plan for sikring av kulturminner i anleggsfasen som skal godkjennes av Riksantikvaren. Planen skal også inneholde 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 granskning. Riggplan og plan for avbøtende tiltak skal godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.

§ 8.4 GEOTEKNIKK

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

§ 8.5 FORURENSET 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 vises fram for forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 8.6 OMLEGGING AV LEDNINGER

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

§ 8.7 KRAV OM UTSLIPPSTILLATELSE

For arbeid med parkeringskjeller må det foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven før igangsettingstillatelse. Tillatelsen regulerer blant annet forholdene til plassering av masser, støv, støv, og rystelser.

§ 8.8 VANN OG AVLØP

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes.

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

o_GG, KBA1 og KBA3:

- Det skal opparbeides høybrekk mellom Sommerveita og topp av nedkjøringsrampe som tiltak mot kraftig nedbør.
- Fallforhold og avbøtende tiltak mot skader på bygg skal dokumenteres i utomhusplan som følger søknad om igangsetting.
- Overvann skal fordrøyes. Påslippskrav er på 5,3 liter per sekund.

Ved søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonteknisk norm".

§ 8.9 AVFALLSHÅNDTERING

Plan for avfallshåndtering skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 8.10 BRANNSIKKERHET

Ved søknad om tiltak skal det leveres en komparativ analyse av branntekniske ytelser, som skal vise at byggeprosjektet oppfyller funksjonskrav for brann i teknisk forskrift.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 FERDIGSTILLELSE AV GÅGATE

Areal regulert til gangveg/gangareal/gågate skal være reetablert og ferdigstilt i henhold til utomhusplan før det kan gis ferdigattest. Sommerveita skal reetableres med skåret og brent brostein, i henhold til Trondheim kommunes brosteinsveileder, før det kan gis ferdigattest.

§ 9.2 FERDIGSTILLELSE AV PARK

Areal regulert til park skal være reetablert og ferdigstilt i henhold til tiltaksplan for beskyttelse av eksisterende trær i anleggsperioden før det kan gis brukstillatelse.

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