

DETALJREGULERING AV KVARTALET MELLOM NORDRE GATE, OLAV TRYGGVASSONS GATE, SØNDRE GATE OG THOMAS ANGELLS GATE (MIDTBYKVARTALET).

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 08.10.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC Arkitekter AS, datert 18.11.2011, senest endret 17.12.2012.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/Forretning/Kontor/Hotell (1800) Bolig/Forretning/Kontor (1802)
Hensynssoner	c. Sone med angitt særlige hensyn - bevaring kulturmiljø (570) d. Båndleggingszone - båndlegging etter lov om kulturminner (730)
Bestemmelsesområde	Felles gårdsrom/Passasje (2) Felles avfallsrom (2)

§ 3 FELLESEBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan.

Ved søknad om tillatelse til tiltak i felt BFK2 skal det foreligge detaljert utomhusplan for Felles gårdsrom/Passasje #1.

Ved søknad om tillatelse til tiltak i feltene B/F/K1, KBA1 og/eller KBA2 B/F/K2 skal det foreligge detaljert utomhusplan for takterrasser som viser beplantning og lekeareal.

§ 3.2 Parkering

Det skal ikke etableres biloppstillingsplasser i planområdet.

§ 3.3 Sykkelparkering.

Sykkelparkering skal etableres i kjeller. Sykkelparkeringsplasser for besøkende kan tillates etablert i Felles gårdsrom/Passasje #2.

§ 3.4 Varelevering og avfallshåndtering

Varelevering skal løses innvendig i ny bebyggelse, og varelevering og avfallshåndtering tillates ikke fra Olav Tryggvassons gate.

§ 3.5 Støy

Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal som innregnes i uteromsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Denne bestemmelsen skal også omfatte musikkanlegg og lydanlegg.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge støyrapport som beskriver nødvendige tiltak for ny bebyggelse og berørt eksisterende bebyggelse i planområdet for å oppnå krav til lydnivå.

Ved plassering av tekniske installasjoner skal det tas særskilt hensyn til støyforhold for uterom til ny og eksisterende boligbebyggelse i planområdet. Uterom skal skjermes for støy fra eksisterende ventilasjonsanlegg og andre støykilder i planområdet.

§ 3.6 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. 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.

§ 3.7 Universell utforming

Ny bebyggelse og utearealer skal planlegges og opparbeides i samsvar med krav til universell utforming i gjeldende byggteknisk forskrift.

Ved ombygging av bevaringsverdig bebyggelse tillates det avvik fra bestemmelser om universell utforming i gjeldende byggteknisk forskrift der tiltak for å gjøre eksisterende bebyggelse universelt utformet vil komme i konflikt med bevaringshensynet.

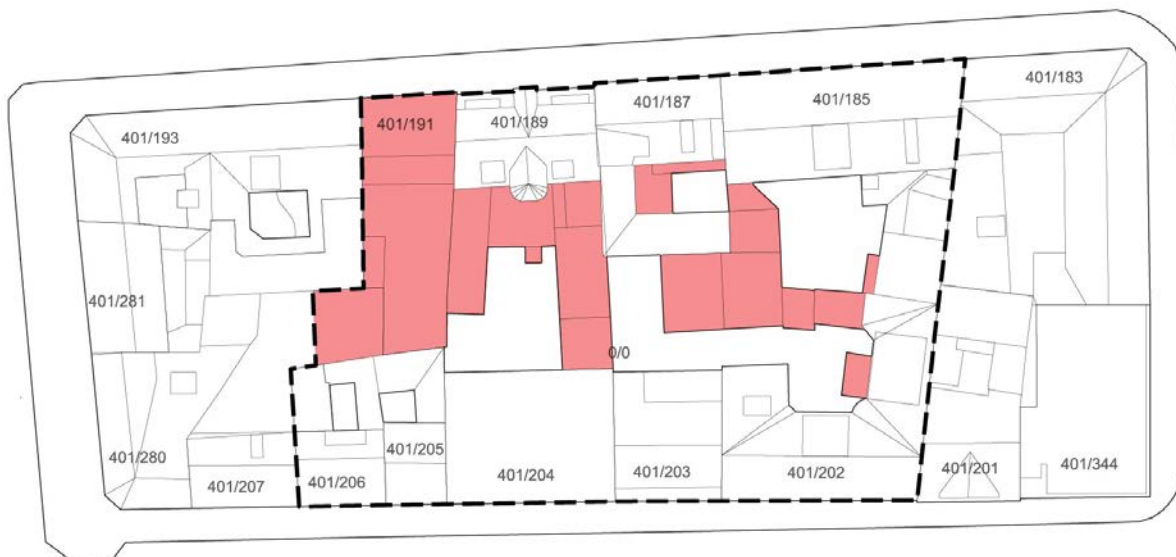
§ 3.8 Bygge- og anleggsfasen

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. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T 1521, legges til grunn.

§ 3.9 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

§ 3.10 Fotodokumentasjon av bygninger som rives

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 3.11 Brannsikkerhet

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en samlet brannstrategi for eksisterende og ny bebyggelse innenfor hele planområdet. Ny bebyggelse kan ikke forringe brannsikkerheten for eksisterende bebyggelse.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Tillatt arealbruk

§ 4.1.1 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

I ny bebyggelse er boliger kun tillatt fra 3. etasje og oppover.

Bevertning kan tillates som alternativt formål til forretning i 1. og 2. etasje.

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

§ 4.1.2 Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål

Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates benyttet til hotell, bolig, kontor og forretning.

§ 4.2 Boligstørrelse

Det tillates ikke etablert boenheter med mindre bruksareal enn 30m². Dersom en boenhet består av flere hybler, må hver hybel utgjøre minimum 20m². I dette tilfelle kan andel av felles oppholdsareal som stue, kjøkken, bad og lignende regnes med i disse 20m².

Minimum 20% av boligenhetene skal være større enn 40 m² BRA.

§ 4.3 Uteoppholdsareal boliger

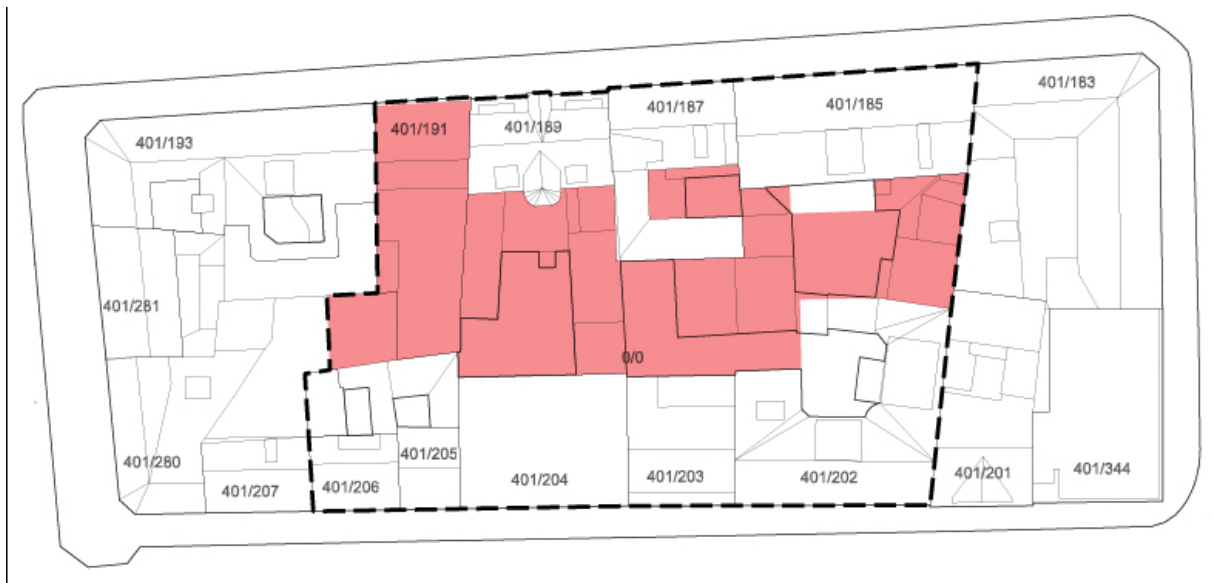
Ved søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-*1 a), d) og g) skal det etableres uteoppholdsareal i

tråd med uteromsnorm i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Privat og felles uteoppholdsareal for boliger skal plasseres på takterrasser og balkonger.

§ 4.4 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

§ 4.5 Utnyttelse

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

Areal under terreng skal ikke regnes som bruksareal.

§ 4.6 Bebyggelsens høyde og antall etasjer

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

Tekniske installasjoner, trapp og heishus tillates plassert maksimalt 1.0 m over gesims og skal utformes helhetlig med bebyggelsen. Eventuelle takoppbygg for tekniske rom på ny bebyggelse kan maksimalt utgjøre 100 m² og plasseres slik at disse er minst mulig synlige fra omliggende gaterom.

Der takflaten grenser mot høyereliggende tak tillates det etablert pergola i flukt med høyereliggende gesims med høyde inntil 3,3 meter over regulert gesimshøyde. Pergola tillates etablert inntil 4 meter ut fra høyereliggende taks gesims.

§ 4.7 Utforming av ny bebyggelse

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal utformes slik at den passer godt inn i eksisterende kulturmiljø og bevart bebyggelsesstruktur.

§ 4.8 BFK1

Ny bebyggelse sin fasade og takflate mot Olav Tryggvassons gate skal ha en utforming og materialbruk i harmoni med øvrig bebyggelse i kvartalet.

§ 4.9 BFK2

Ny bebyggelse som erstatter revet bakgårdsbebyggelse skal gjennom utforming og materialbruk gjenspeile karakteristiske trekk ved det historiske bakgårdsmiljøet i området fra første halvdel av 1900-tallet.

§ 4.10 KBA2

Soverom i ny bebyggelse skal tilstrebes lagt slik at lysåpninger ligger vendt bort fra Thomas Angells gate 12 for å begrense innsyn mellom bygningene.

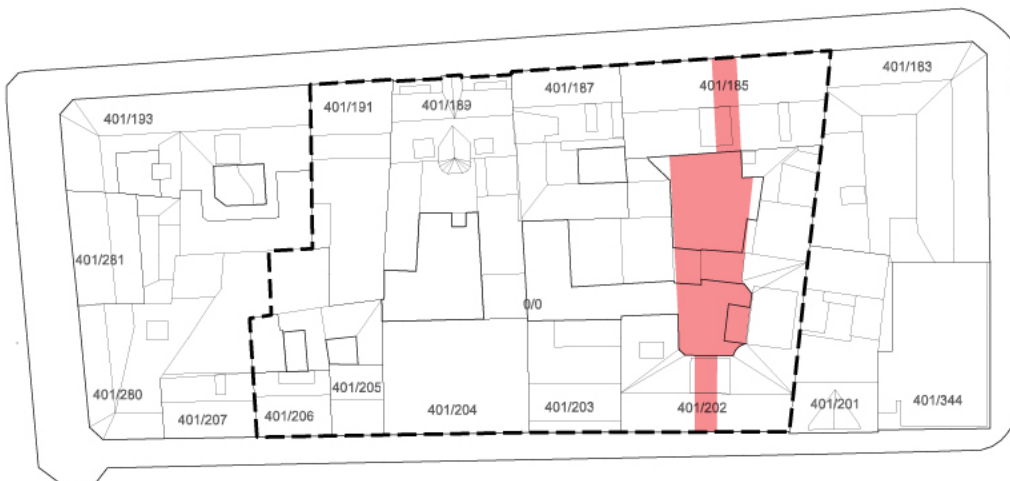
§ 4.11 Felles gårdsrom med passasjer

Felles gårdsrom #1 er felles for BFK1, KBA1, BFK2 og KBA2.

Passasjen skal være gjennomgående mellom Thomas Angells gate og Olav Tryggvassons gate, og gis en attraktiv utforming med høy kvalitet på materialbruk.

Passasjen skal være minimum 2 m bred, og 1 etasje høy gjennom eksisterende bebyggelse. I ny bebyggelse skal området avgrenset til Felles gårdsrom/passasje #1 ha 2 etasjers fri høyde.

Fra 3. etasje og oppover tillates nybygg å krage ut over Felles gårdsrom/passasje 1#.



Figur 1 - Felles gårdsrom med passasjer

§ 4.12 Lokalisering av hovedinnganger

Forretninger og bevertning skal ha hovedinngang mot Olav Tryggvassons gate eller Thomas Angells gate.

Kontor- og boligbebyggelse kan ha hovedinnganger mot Felles gårdsrom/Passasje #1.

§ 4.13 Arkeologisk gransking

Før tiltak vist i reguleringsplanen kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med realiseringen. 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

Hele planområdet er regulert til hensynssone d) båndlegging etter lov om kulturminner – automatisk fredet kulturminne: «Middelalderbyen Trondheim».

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet 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 må 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 innstallering 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 kulturmyndighet 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

Bebyggelsen 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 tillatelse kan gis. Dette gjelder også skilting og lyssetting.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjon og hovedform som det bygget som skal erstattes.

§ 5.3 Bevaring av bygningsdeler

Deler av trefasade, som vist på *Figur 4*, skal bevares og anvendes som del av ny bebyggelse. Tiltak som berører trefasaden skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før tillatelse kan gis.



Figur 2 - Deler av trefasade i bakgårdsbygg i Olav Tryggvasons gate 21

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSE.

§ 6.1 Ferdigstillelse av felles gårdsrom/passasje

Felles gårdsrom/Passasje #1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest for nybygg kan gis.

§ 6.2 Opparbeidelse av felles avfallsrom

Felles avfallsrom skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.

§ 6.3 Opparbeidelse av uteoppholdsareal boliger

Ved trinnvis utbygging av boliger skal uteoppholdsareal i tråd med § 4.2 være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.