



Professor Brochs gate 6, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.01.2019

Dato for godkjenning av bystyret : xx.xx.20xx

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsplangrense på plankart merket Pir II, datert 17.01.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for lokaler for kunnskapsbasert næring og/eller universitet, få til høy utnyttelse av en sentrumsnær eiendom, samt å legge til rette for gode offentlige byrom, bymessig bebyggelse og ta hensyn til Trikkestallen som en viktig, lokalhistorisk bygning.

2.1 Reguleringsplanformål

Området reguleres til følgende formål (sosikode i parantes):

Bygeområder (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1):

- Bolig (1110)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gågate/gangveg (2016)
- Sykkelveg /felt (2017)
- Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)

Sikrings- støy- og faresoner (pbl § 11-8a)

- Frisikt

Hensynssone (pbl § 11-8d)

- Hensynssone bevaring av kulturmiljø – etter lov om kulturminner (H570)

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7):

- #1 Kvartal eksisterende bebyggelse
- #2 Nytt kvartal
- #3 Gårdsrommet

2.2 Offentlige formål

Areal merket o_ skal være offentlig formål.

§ 3 BOLIGBEBYGGELSE

3.1 Avkjørsler

Innkjøring til boligeiendommer er vist med pil på plankartet.

§4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (BKB)

4.1 Utnyttelsesgrad

Maksimal/minimum tillatt BRA og BYA for byggeområdene er definert i tabell under:

	#1 Eksisterende bebyggelse	#2 Nytt kvartal	#3 Gårdsrommet
<i>BYA</i>	4 600 m ²	2 200 m ²	2 650 m ²
<i>Maks BRA</i>	22 000 m ²	11 500 m ²	5 000 m ²
<i>Min BRA</i>	18 000 m ²	8 000 m ²	0 m ²

Tenkte plan, teknisk areal og parkerings- og bodareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

4.2 Formål

Byggeområdene skal nyttes til kontor eller undervisning for høyskole/universitet eller en kombinasjon av dette. Det tillates innslag av bevertning, forretning og annen privat og offentlig tjenesteyting. Forretninger skal ikke overstige 500 kvm BRA pr bruksenhet, og ikke over 3.000 kvm BRA totalt for BKB.

4.3 Plassering av bebyggelse

Mot torg, gater og byrom på utsiden av kvartal skal bebyggelsen plasseres inn mot byggelinje/grense regulert høyde. Det tillates at fasadeliv trekkes inntil 2 meter inn fra byggegrensen. Nybygde fasadeliv mot torg, gater og byrom og plassrom i #1 og #2 skal ligge i flukt.

Luftinntak skal plasseres lengst mulig mot vest, vekk fra Holtermanns veg.

4.4 Høyde på bebyggelse

Over de regulerte byggehøydene tillates oppført heisoppbygg, takoppbygg for trapp til tak og skjerm/rekkverk for takterrasser. Oppbygg og rekkverk skal være tilstrekkelig inntrukket til at det ikke er synlig fra bakkeplan i torg, gater og byrom langs utsidene av kvartalet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal synligheten dokumenteres med gateperspektiver fra krysset Professor Brochs gate/Holtermanns veg, og fra krysset Abels gate/Elgeseter gate.

4.5 Hovedinnganger

Hovedinnganger skal plasseres mot allment tilgjengelige by- og gaterom, være tydelig markert og det skal legges vekt på estetisk og universell utforming.

4.6 Parkering

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor byggegrensene som er vist på plankartet, inkl. HC-parkering. Innkjøring til parkeringsanlegg skal skje som vist med pil på plankartet. Det kan anlegges maksimum 0,5 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA, men ikke mer enn 160 plasser for hele planområdet. Rampe til parkeringskjeller skal ha et flatt parti tilsvarende en billengde før man kjører ut på kjøreveg. Det tillates ikke etablert parkering for biler på

terrengnivå.

Sykkelparkering skal fortrinnsvis anlegges i kjeller og kan/bør ha egen rampenedkjøring. Det skal anlegges garderobeanlegg for syklist i parkeringskjeller, i tillegg til areal for vedlikehold, el-sykkellading og lagring av sykkelutstyr. Sykkelparkering for besøkende tillates etablert nært inngangspartier på reguleringsformål "annen veggrunn" og torg f_SF.

4.7 Avfallshåndtering /renovasjon

Det skal settes av plass for avfallsrom innomhus, innenfor byggeområdet. Det skal legges til rette for at avfall kan hentes med egnet bil.

§5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser

Alle uteareal skal ha en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og design.

5.2 Frisiktlinjer

I området mellom frisiktlinjer angitt på plankartet, skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

5.3 Kjøreveg o_SKV1

Gang- og sykkel felt skal være opphøyd der o_SS og o_SF1 krysser Professor Brochs gate (o_SKV1).

5.4 Torg f_ST og o_ST

Torget skal tilrettelegges med soner for opphold og gjennomgang, i tillegg til serveringstilbud. Det skal etableres belysning som virker kriminalitetsforebyggende. Arealene skal være offentlig tilgjengelig og tillates ikke sperret av med gjerder.

Det tillates etablert adkomst til nedkjøringsrampe for sykkel.

Det tillates kjøretrafikk for varelevering, avfallshåndtering og drosjetransport/nødvendig tilbringertjeneste.

Det tillates ikke parkering for biler på torget.

Det skal etableres vegetasjon iht. en helhetlig plan for torget.

5.5 Fortau o_SF 1

Det tillates møblering med bredde inntil 0,5 meter langs fasade.

5.6 Gågate/gangveg o_SGG

Det tillates nødvendig tilbringertjeneste som varelevering og renovasjon i retning fra sør/Professor Brochs gate til Torg (f_ST og o_ST) for tilliggende eiendommer 404/375, 404/378, 404/409, 404/604 og 404/606.

5.7 Grøntanlegg o_SVG1

Areal settes av til trær og beplantning. Det tillates gatemøblering og sykkelparkering mellom trærne.

§6 HENSYNSSONER (pbl § 12-6, jf § 11-8)

6.1 Hensynsone bevaring av kulturmiljø – (H570)

Bebyggelsen innenfor hensynsone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares. Dette omfatter den gamle trikkestillens vegger og ytre fasader mot gate. Bebyggelse merket bevaring på plankartet tillates ikke revet.

Den gamle trikkestillen skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Den sekundært påbygde 2. etasjen mot Professor Brochs gate tillates fjernet.

Det tillates utvidelse av enkelte eksisterende vindusåpninger til dør. Ved ombygging av fasader skal byggets opprinnelige arkitektoniske uttrykk tas hensyn til.

Gamle skilt, lysarmaturer og lignende skal bevares, og den gamle trikkestillen skal ha en mørk, tradisjonell pussfarge.

Nye skilt, lysarmatur og fasadeutstyr for øvrig skal utformes med hensyn til bygningens opprinnelige karakter.

For områder avmerket på plankartet som hensynsone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres i samråd med byantikvaren. Rommet på innsiden av portene i portbygningen skal beholdes som et stort åpent rom. Det åpne rommets dybde skal gå inn til linjen som definerer grense regulert høyde.

§7 BESTEMMELSESONRÅDE

7.1 Bestemmelsesområde #1 Kvartal med eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen skal spille sammen med bevaringsverdig fasade omtalt i §6.

Ny bebyggelse skal plasseres på innsiden av fasader som skal bevares. Bakenforliggende nye fasader skal ha rene former. De skal ha materialitet som gir lyse fargetoner, og skal fremstå med et rolig og homogent uttrykk. Det tillates ikke fremskutte elementer ut over byggegrens/grens regulert høyde.

I søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en beskrivelse av fasadeuttrykk, som redegjør for valg av materialbruk, fargebruk, solavskjerming og – dersom bebyggelsen bygges ut samtidig - sammenhengen med #2 Nytt kvartal.

7.2 Bestemmelsesområde #2 Nytt Kvartal

Ny bebyggelse skal ha et fasadeuttrykk som harmonerer med #1 Kvartal med eksisterende bebyggelse, men skal ha sitt eget fasadeuttrykk.

Fasader mot utsiden av kvartalet skal ha rene former, ha lys fargetone og fremstå med et rolig og homogent uttrykk. Det tillates ikke fremskutte elementer ut over byggegrens/grens regulert høyde.

I søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en beskrivelse av fasadeuttrykk, som redegjør for valg av materialbruk, fargebruk, solavskjerming og sammenhengen med #1 Kvartal med eksisterende bebyggelse.

7.3 Bestemmelsesområde #3 Gårdsrommet

Det skal etableres et indre gårdsrom. Dette kan etableres på grunnen, under bakken eller heves opp en eller flere etasjer. Det tillates å bygge frittstående paviljonger, legge dekke over hele gårdsrommet over plan 1/2, ha utvidet fotavtrykk på de nederste etasjene, og å etablere glasstak over hele eller deler av gårdsrommet med maksimal høyde kote 42,5 / byggehøyde 5 etg – 20,5 meter.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Varelevering og avfallshåndtering

I søknad om tiltak skal det framgå hvordan varelevering og avfallshåndtering skal skje.

8.2 Anleggsperioden

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, trafiksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafiksikker skoleveg og trafiksikker atkomst rundt hele planområdet, renhold, støvdemping, støyforhold og hvilke trær som skal beskyttes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrensener som angitt i T-1442/2016 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn.

8.3 Geoteknikk

Rapporter fra grunnundersøkelser og geoteknikk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapportene skal det framgå om det er behov for geoteknikk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden og om entreprenør må trekke inn geoteknikk ekspertise/om geotekniker skal være tilstede på anlegget i kritiske faser av gjennomføringen/i anleggsperioden eller i hele byggeperioden.

8.4 Håndtering av forurensing i grunn

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 Tekniske planer

Før det gis igangsettingstillatelse, skal relevante tekniske planer for vann og avløp, veganlegg inklusive fortau/gang- og sykkelveg / annet offentlig trafikkareal, belysning, vegetasjon, inkl. tilstrekkelig vekstvolum til bytrær, offentlige torg, og for renovasjon og avfallsanlegg være godkjent av rette fagmyndighet. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisiktsone ved avkjørsel.

Teknisk plan for vann og avløp skal inneholde plan for omlegging av offentlige hovedledninger og redegjørelse for slukkevannkapasitet. Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper, skal det først foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele området, deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis rammetillatelse.

Planene skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

8.6 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan. Parkeringsplanen skal vise antall, utforming og fordeling mellom plasser for biler, el-biler, HC og sykler.

8.7 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket, og skal ivareta fordrøyning av overvann innenfor planområdet ved lokal infiltrasjon. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

8.8 Nettstasjon

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør og inngå i teknisk plan. Nettstasjon(er) må sikres adkomst for vedlikehold.

§9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Opparbeidelse av kjøreveger, fortau, torg, gågater og sykkelveg

Alle samferdselsanlegg, offentlige og felles, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i siste byggetrinn innenfor planområdet, det byggetrinn som kommer sist av bestemmelsesområde #1 eller #2.

Hele arealet/torget mellom Elgeseter gate, Abels gate og Miljøbygget/Trikkestallen/ Innovasjons-senteret skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i siste byggetrinn innenfor planområdet, det byggetrinn som kommer sist av bestemmelsesområde #1 eller #2.

9.2 Opparbeidelse av del av boligområde

Området skal være opparbeidet parkmessig og eventuelt gjerde være flyttet til grense mot fortau, før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i siste byggetrinn innenfor planområdet, det byggetrinn som kommer sist av bestemmelsesområde #1 eller #2.