



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200003

Arkivsak: 20/31105

Erling Skakkes gate 3 og 5 og St Jørgensveita 5A, detaljregulering Reguleringsbestemmelser – Alternativ A

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.10.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter, datert 11.3.2020, senest endret 03.07.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av gnr. 400 bnr. 66 med leilighetsbygg, slik at kvartalet sluttføres.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (1110)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (2011)

Hensynssoner:

Bevaring kulturmiljø (570)

Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en overordnet utomhusplan for området. Planen skal følge med søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, brosteinfelt, lekearealer, avfallsanlegg, overvannshåndtering og frisikt ved avkjørsler. Den skal også vise hvordan universell utforming er ivaretatt. Utforming av veggsonen i tilstøtende gater skal utarbeides i samråd med Byantikvaren.

3.2 Avfallshåndtering

Boligene innenfor planen skal ha småbeholdere på hjul. Avfallsløsning må være på plass før bebyggelse tas i bruk.

3.3 Brannsikkerhet

Nye byggverk innenfor planområdet skal oppføres med automatisk slokkeanlegg.

3.4 Adkomst

Bebyggelsen skal ha kjøreadkomst fra Erling Skakkes gate. Det skal etableres gangadkomst fra Kannikestrete.

3.5 Bebyggelse som inngår i planen

Det tillates ikke inngrep i eksteriøret for bebyggelse som skal bevares. Eventuelle endringer av fasade må avklares med Byantikvar.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Boligbebyggelse

Innenfor planområdet tillates det oppført boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

4.1.1 Utnytting

Maks tillatte grad av utnytting er 1880 m² BRA. Det skal etableres minimum 25 og maksimum 30 boenheter. Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

4.1.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet.

4.1.3 Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Mot omkringliggende gater skal bebyggelsen plasseres i byggegrenser. Mot gårdsrom kan bebyggelsen ha svalganger med tak inntil 2,0 meter fra byggegrense. Rømningstrapper kan bygges inntil 3,5 meter fra byggegrense.

4.1.4 Utforming

4.1.4.1 Takform

Ny bebyggelse skal ha saltak.

Det tillates etablert kobbhus på ny bebyggelse mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. Kobbhus skal ligge over gesims. Høyde over gesims kan være maksimalt 1,7 meter og bredden kan være maksimalt 2,0 meter.

4.1.4.2 Bebyggelsesstruktur og -form

Mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita skal ny bebyggelse følge kotehøyde fastsatt i plankart og utformes i to etasjer samt loftsetasje. Mot bakgård tillates det en løftet gesims som muliggjør tre etasjer. Mot Kannikestrete skal ny bebyggelse følge kotehøyde fastsatt i plankart. Ny bebyggelse skal ha saltak og tilpasses tiliggende, eksisterende bebyggelse.

Området er innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø. Alle tiltak skal utføres i samråd med byantikvaren også med hensyn til fasadeporsjoner, materialbruk og detaljering.

Det tillates etablert svalgang mot gårdsrom.

4.1.4.3 Boligkvalitet

Minimum 80 % av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter.

4.1.4.4 Fellesareal

Inngangsparti skal utformes på en måte som muliggjør opphold.

4.1.5 Parkering

Det tillates ikke etablert bilparkering innenfor planområdet.

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig innenfor planområdet. Minimum 75 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

4.1.6 Uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 15 m² uterom per boenhet eller per 100 m² BRA bolig. Uterom skal etableres på egen grunn i bakgård, og skal være universelt utformet. Bakgård skal opparbeides som uteoppholdsareal og anlegges med sitteplasser og beplantning.

4.1.7 Støy

Alle boenheter skal ha oppholdsrom mot stille side med maksimalt støynivå på 55 dB i tråd med retningslinje T-1442

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

f_SKV er felles for alle eiendommer innenfor planområdet, samt gnr/bnr.: 400/91, 92, 93 og 97. Det tillates etablert visuelt åpen/gjennomsiktig portløsning, i smijern, for innkjøring. Porten skal etableres slik at kjøretøy kan kjøre helt ut av kjørebane og fortau for å stoppe. Etablering av port må gjøres i samråd med naboeiendom og Byantikvaren.

§ 6. HENSYNSSONER

6.1 Sone med angitt særlig hensyn - bevaring kulturmiljø

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteriske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeuttrykk bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.

For området markert på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningens eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall.

Automatisk fredet kulturminne: Middelalderbyen Trondheim

Hele planområdet er regulert til hensynssone d) automatisk fredet kulturminne: Middelalderbyen Trondheim. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3, er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal med sitteplasser skal ferdigstilles før brukstillatelse kan bli gitt. Beplantning kan senest skje påfølgende vekstsesong.

7.2 Trafikksikkerhetstiltak

Det skal opparbeides et brosteinsfelt ved innkjøringen til planområdet fra Erling Skakkes gate. Feltet skal være sammenhengende og 1 meter bred ut fra fasadeliv. Feltet skal være 3 meter på hver side av innkjørsel, parallelt med Erling Skakkes gate, og samlet lengde skal minimum være 10 meter. Belegningen skal ferdigstilles før brukstillatelse kan bli gitt.

7.3 Avfallsløsning

Avfallsløsning må være på plass før bebyggelse tas i bruk.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsperioden

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, driftstider, ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Ved anleggsarbeider skal det settes inn tiltak for å minimere risikoen for å komme i berøring med intakte kulturlag eller å fjerne beskyttende materiale over disse. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, gjøres gjeldende.

8.2 Fundamenteringsmetode

For fundamentering skal det benyttes selvborende pel eller jetpel.

Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, og hvordan hensyn til nærliggende bebyggelse skal ivaretas.

8.3 Tekniske planer

Tekniske planer for avfall og veg skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Detaljert vann- og avløpsplan, inkludert plan for håndtering av overflatevann, skal teknisk godkjennes av kommunen og foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak for nye boliger.

8.4 Kulturminner i grunnen

Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningskader, endringer i grunnvannstanden, endringer i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlagene i planområdet eller i tilstøtende områder.

Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot ovennevnte skader. Planen skal forelegges og godkjennes av rette antikvariske myndighet før tiltak etter planen kan iverksettes.

Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre det automatisk fredede kulturminnet på en tilfredsstillende måte kan rette antikvariske myndighet kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk utgraving. Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse 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 Forurenset grunn

Før igangsettingstillatelse, 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.

Signatur