



Kjøpmannsgata 73, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 7.9.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 11.2.2020, senest endret 9.6.2020

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for et kontorbygg sør for Royal Garden Hotel og opparbeide plassen vest for Royal Garden Hotel og allmenningen nord for Bakke bro til offentlig torg.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert formål Forretning/kontor/tjenesteyting, BKB (1813)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Torg, o_ST (2013)

Grønnstruktur

- Park, o_GP (3050)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

-Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_VFV (6710)

Hensynssoner

- Frisikt (140)

- Hovedstrømkabel for Midtbyen (190)

- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rivning av eksisterende bebyggelse

Eksisterende styringsterminal for trafikkregulering skal rives.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Kombinert formål Forretning/kontor/tjenesteyting

Bebyggelsen i BKB skal benyttes som forretning, kontor, tjenesteyting og hotell.

4.2 Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for bebyggelse i BKB skal ikke overstige 3500 m² BRA. Areal helt eller delvis under bakken skal ikke regnes med som BRA.

4.3 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse i nord. Takvinkelen skal være mellom 30 og 40 grader. Langvegg mot sør skal fremstå kompakt med mye tette flater. Langvegg skal fremstå som at den hviler på bakken. Gavlfasadene kan være i glass.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maksimal høyde på 0,5 meter over ferdig tak og være inntrukket minimum 3 meter fra gesims sør, øst og vest.

Oppbygg for heis på tak kan ha maks høyde på 1 meter, og areal på maks 10 prosent av takflaten. Oppbygget skal være inntrukket minimum 7 meter fra søndre, østre og vestre gesims. Tekniske installasjoner og oppstikk for heis skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Torg

Offentlig torg er vist på plankartet som o_ST og omfatter forplass vest for hotellet, allmenning nord for Bakke bro og arealet mellom disse.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan for oppgradering av torg (o_ST). Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

Planen skal være høydesatt, vise planlagt bebyggelse, gangadkomster, kjøremønster, trappeforbindelse fra Bakke bro, sykkelparkering, bilparkering, beplantning og materialbruk. Utomhusplanen skal vise at torget er utformet etter prinsipper om universell utforming, og sikre tilgjengelighet til byggene knyttet til plassen.

Gangsone for gående skal strekke seg fra nord til sør i planområdet og være minimum 3 meter bred.

Allmenningen skal ha trappetrinn i stein ned mot Nidelva.

Torget skal være opparbeidet slik at det er tydelig skille på oppholdsarealer/gangarealer og kjørearealer.

Området skal opparbeides med offentlig drosjeholdeplass.

Det kan etableres gangbro over o_ST mellom bebyggelse og anlegg BKB og Bakke bru.

Det skal etableres trapp fra Bakke bro vestover og trapp østover ned til allmenningen. Trapp ned til allmenningen skal utformes av betong, stein eller tilsvarende tungt materiale.

5.2 Sykkelparkering

Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA Forretning/kontor/tjenesteyting (bebyggelse i BKB).

5.3 Hovedvannledning

Det skal etableres teknisk kulvert for hovedvannledning. Denne skal ha uhindret adgang.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Park

Offentlig park er vist på plankartet som o_GP. Parken er en del av Cicignons voll. Grøntanlegg med trær, annen vegetasjon og beplantning, og skråningen mellom Kjøpmannsgata øvre og nedre løp skal bevares.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Bryggepromenade

Innenfor friområde sjø og vassdrag tillates bryggepromenade utformet som flytebrygge. Bryggepromenade tillates kun fastmontert i bebyggelse og anlegg på land. Det tillates ikke inngrep i elvebunnen under vann. Landganger skal forbinde bryggepromenaden med allmenning og Krigsseilerplassen. Bryggepromenaden skal være 130 meter lang og maksimalt 5 meter bred og ligge minimum 3 meter fra hotellet.

7.1.1 Utforming av bryggepromenade

Bryggepromenade skal være allmennt tilgjengelig. Bryggepromenaden skal harmonere med arkitekturen til Royal Garden Hotel. Flyteelementet tillates å være av betong eller metall. Konstruksjonen oppå flyteelementet tillates å være i tremateriale. Belegg på dekket tillates å være i tre- eller ulike komposittmaterialer. Byantikvaren skal involveres i arbeidet. Utforming av bryggepromenaden skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Hovedkabel strøm for midtbyen

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for håndtering av høyspentkabler. Planen skal være godkjent av netteier.

8.2 Automatisk fredet kulturminne

Planområdet inngår i det automatisk fredete kulturminnet: "Middelalderbyen i Trondheim"

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet krever tillatelse etter kulturminneloven.

8.3 Frisikt

Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over vegdekket på tilstøtende veg.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442 legges til grunn.

Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade automatisk fredete kulturminner i grunnen eller omkringliggende bebyggelse.

9.2 Forurenset 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.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdigstilt før tillatelse til tiltak kan gis.

9.3 Vann og avløp

VA-plan skal være godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak for bebyggelse kan gis.

9.4 Avfall

Teknisk godkjent plan for renovasjon skal foreligge tillatelse for bebyggelse kan gis.

9.5 Krav om konsekvenser av flom/flo

Rapport som redegjør for konsekvenser av flo/flom og avbøtende tiltak skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak.

9.6 Styringsterminal for trafikkregulering

Plassering av ny styringsterminal for trafikkregulering skal være avklart med rette myndigheter før søknad om tillatelse til tiltak.

9.7 Omlegging av ledninger

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

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 o_ST skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen i BKB kan tas i bruk.

10.1.1 Trapper mellom Bakke bro og allmenning skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen i BKB kan tas i bruk.