



## Klostergata 56 og Schwachs gate 1 og 3, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene 26.04.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket TAG arkitekter AS, datert 19.12.2019, senest endret 11.03.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Reguleringsplanen skal legge til rette for boliger for studenter.

Området reguleres til:

#### \_BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (1110)

Boligbebyggelse/tjenesteyting/næringsbebyggelse, kontor – B/T/K (1800)

Tjenesteyting/forretning/kontor – T/F/K (1800)

#### \_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gang- og sykkelveg (2015)

Annen veggrunn\_grøntareal (2019)

#### \_GRØNNSTRUKTUR

Friområde (3040)

#### \_HENSYNSSONER

Frisikt (140)

Kulturminne `Elgeseter kloster` (570)

#### \_BESTEMMELSESOMRÅDER

# 1 Renovasjon

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

### **§3.1 UTOMHUSPLAN**

Det skal foreligge en overordnet, høydesatt utomhusplan sammen med søknad om tiltak. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, hovedgrep for uteareal, beplantning, belysning, møbler og benker, dekke, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, vinterbruk med snølagring, oppholdsareal, hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt og tilpasning mot omkringliggende situasjon.

Utomhusplanen skal vise prinsipper for renovasjon, brannoppstillingsplasser, sykkelparkering og overvannshåndtering.

Utomhusplanen må dokumentere at krav til kvalitativt uteoppholdsareal tilfredstilles for planområdet. Ved søknad om tiltak for oppføring av bebyggelse skal detaljert utomhusplan foreligge.

### **§3.2 KULTURMINNER I GRUNNEN**

Ved funn i grunnen, som kan være et mulig fredet kulturminne, skal byggearbeider stanses umiddelbart og Trøndelag fylkeskommune varsles.

### **§3.3 FJERNVARME**

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

### **§3.4 RIVING AV EKSISTERENDE BYGG**

Eksisterende bygninger innenfor felt B forutsettes fjernet.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§4.1 BOLIGBEBYGGELSE– FELT B**

#### **§4.1.2 RENOVASJON**

Boliger innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres dokkingpunkt for avfallssug.

#### **§4.1.3 BEBYGGELSEN**

Innenfor felt B skal det etableres boliger.

#### **§4.1.4 GRAD AV UTNYTTING**

Samlet bruksareal innenfor felt B skal ikke overstige 3 900 m<sup>2</sup> BRA. Areal helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i BRA.

#### **§4.1.5 BEBYGGELSENS PLASSERING**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Det tillates etablering av kjeller innenfor byggegrensene.

Mot Klostergata skal bebyggelsens første etasje trekkes minimum 2,0 meter inn fra byggegrense.

Branntrapper, nedkjøringsrampe og balkonger på bebyggelsens nordligste fasade tillates etablert utenfor byggegrenser.

Balkonger på bebyggelsens nordligste fasade kan krage maksimum 1,5 meter ut over byggegrense.

#### §4.1.6 BEBYGGELSENS HØYDE

Bebyggelse skal oppføres med maksimale byggehøyder som angitt på plankartet.

Oppbygg over heis og tekniske installasjoner, kan overstige angitte kotehøyder med inntil 1,0 meter, og skal ligge minimum 1 meter fra gesims.

#### §4.1.7 UTFORMING

Bebyggelsen mot Klostergata, Schwachs gate og Nidelva skal ha skrå takflater. Det skal etableres en felles takterrasse på bebyggelsens sørøstre hjørne.

Balkongrekkverk mot Klostergata skal utformes som en forlengelse av vegglivet. Rekkverk på takterrasse skal utformes som en forlengelse av taklivet.

Inngangsparti skal plasseres på hjørnet av bebyggelsen, mot Klostergata.

#### §4.1.8 UTEOPPHOLDSAREAL

Ubebygde areal innenfor felt B skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal for boligene innenfor feltet.

Det skal etableres en felles takterrasse.

Det skal etableres benker ved inngangspartiet til bygget.

#### §4.1.9 MATERIAL- OG FARGEBRUK

Bygningen skal ha farge- og materialbruk tilpasset det omkringliggende bygningsmiljøet. Valg av fasadematerialer og fargebruk skal avklares i samråd med Byantikvaren. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden.

§4.1.10 PARKERING Innenfor felt B skal det etableres minimum tre bilparkeringsplasser, hvorav minimum en bilparkeringsplass skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det skal avsettes minimum 1,2 sykkelparkeringsplasser per soverom. Sykkelparkeringsplassen skal plasseres i kjeller eller på bakken innenfor felt B. Minimum 80 prosent av sykkelparkeringsplassene skal etableres i kjeller. Det skal tilrettelegges for parkering for transportsykler.

## **§4.2 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIG/OFFENTLIG TJENESTEYTING/KONTOR**

### §4.2.1 BEBYGGELSEN

Innenfor felt B/T/K kan det etableres bebyggelse for bolig, offentlig tjenesteyting og kontor.

### §4.2.2 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Innenfor feltet er det to eksisterende bygg:

Bygg 1 (Schwachs gate 1):

Eksisterende bygg i tre etasjer samt loft. Ytre avgrensninger skal opprettholdes.

Bygg 2 (Schwachs gate 3):

Eksisterende bebyggelse i fire etasjer med tilbaketrukket gesims mot øst/nordøst mellom 3. og 4. etasje. Bebyggelsen har én kjelleretasje. Ytre avgrensninger skal opprettholdes.

Kravet om opprettholdelse av ytre avgrensninger gjelder også for eksempel etter brann.

#### **§4.3 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG – TJENESTEYTING/FORRETNING/KONTOR**

##### **§4.3.1 BEBYGGELSEN**

Innenfor felt T/F/K kan det etableres bebyggelse for offentlig tjenesteyting, forretning og kontor.

## **§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§5.1 ADKOMST**

Planområdet skal ha kjøreadkomst som vist med avkjørselspiler på plankart.

### **§5.2 KJØREVEG**

Kjøreveg o\_KV1 og o\_KV2 skal utformes som vist på plankartet.

Kjøreveg o\_KV1 og o\_KV2 skal være offentlige og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§5.3 FORTAU**

Fortau o\_F1, o\_F2, o\_F3 og o\_F4 skal utformes som vist på plankart.

Fortauene o\_F1, o\_F2, o\_F3 og o\_F4 skal være offentlige og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Alle tilpasninger til høydeforskjeller mellom felt B og felt o\_F1 skal tas innenfor felt B og/eller felt o\_AVG.

### **§5.4 TORG**

Felt o\_T er offentlig og skal opparbeides som et attraktivt byrom for opphold med en bymessig standard kvalitet. Byrommet skal gis et sammenhengende gulv og utformes for opphold og gang- og sykkeltrafikk.

Det tillates varetransport og tilbringertjeneste fra torget.

Vegetasjon skal ikke i vesentlig grad hindre fri sikt til Nidarosdomen. Opparbeidelse av torg skal ivareta området funksjon som flomveg.

Plan for opparbeidelse av torget skal utarbeides i samarbeid med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

### **§5.5 GANG- OG SYKKELVEI**

Gang- og sykkelvei o\_GS skal utformes som vist på plankart, skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

### **§5.6 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL**

Felt o\_AVG skal være opparbeidet som fortau inntil felt o\_KV1 opparbeides som regulert. Innenfor dette arealet skal det etableres trerekke på minimum tre gatetrær. Etablering av trerekke skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune. Resterende areal skal utformes for å kunne benyttes som snøopplag.

### **§5.6 BESTEMMELSESONRÅDE #1**

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres dokkingpunkt for avfallssug.

## **§6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§6.1 FRIMORÅDE**

Området skal utformes i sammenheng med eksisterende parkdrag langs Nidelva. Eksisterende trær skal bevares.

## **§7 HENSYNSSONER**

### **§7.1 KULTURMINNE `ELGESETER KLOSTER`**

`Elgeseter kloster` er et automatisk fredet kulturminne. Et hvert inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ulovlig uten særskilt tillatelse jamfør kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inn grep i det automatisk fredete kulturminnet som ikke er tillatt etter denne planen, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

### **§7.1 FRISIKT**

Innenfor området som er skravert som hensynssone frisikt skal det ikke etableres fast «møblering» og/eller utsmykning som rager høyere enn 1,5 meter over høyeste veg-/plassnivå. Vegetasjon skal ikke i vesentlig grad hindre fri sikt til Nidarosdomen.

## **§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§8.1 UTOMHUSPLAN**

Detaljert utomhusplan for omsøkte område, skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

### **§8.2 BYGGE- OG ANLEGGSFASEN**

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, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold.

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-1442/2016, følges.

### **§8.3 GEOTEKNISK PROSJEKTERING**

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis.

Iprosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§8.4 STØY**

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Retningslinje T-1442/2016 skal legges til grunn for tiltak, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende unntak:

Det tillates ensidige hybler/boenheter beregnet for studenter med soverom mot gul støysone

forutsatt tilfredsstillende innvendig støynivå oppnås gjennom fasadetiltak og balansert ventilasjon.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet på lydnivå under Lden 55dB for veitrafikk.

### **§8.5 VANN OG AVLØP**

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

### **§8.6 TEKNISK INFRASTRUKTUR / RENOVASJON**

Før igangsetting av tiltak skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

## **§9 REKKEFØLGEKRAV**

### **§9.1 OPPARBEIDELSE AV UTEROM**

Uterom skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nye boliger kan gis. Dersom nye boliger tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende sommer.

### **§9.2 RENOVASJONSLØSNING**

Mobilt avfallssug skal være etablert og i drift før de nye boligene kan tas i bruk.

### **§9.3 OPPARBEIDELSE AV TORG**

Felt o\_T skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis.

### **§9.4 FRIOMRÅDE**

Felt o\_GF skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

### **§9.5 KJØREVEG**

o\_KV2 skal tilbakeføres til dagens tilstand etter byggearbeidene før ferdigattest kan gis.

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