



Kongens gate 87, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

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 Norconsult, datert 16.10.2018 senest endret 23.06.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny bebyggelse, som tilbygg og påbygg på eksisterende kontorbygning i Kongens gate 87. Hovedformålet i nytt tilbygg er kontor.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Kontor (BK)
 - Uteoppholdsareal (BUT)
 - Bolig/forretning/kontor (BKB)

Samferdselsanlegg

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Gang- og sykkelveg (o_SGS)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
- Parkeringsplasser (SPP)

Hensynssone - Frisikt (H140)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for bebyggelse, anleggsformål og gang- og sykkelveg skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle området. Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, trapper, nedkjøring til parkeringskjeller, sykkelparkering, adkomst, forstøtningsmurer, trær og øvrig beplantning, oppholdsareal og eventuelle støyskjermingstiltak.

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer.

3.2 Støy

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for bebyggelse og anleggsformål skal det dokumenteres at refleksjonsstøy fra planlagt bebyggelse ikke øker støynivået for omkringliggende støyømfintlig bebyggelse.

3.3 Vegetasjon inkludert fremmede arter

Trær skal bevares eller flyttes innenfor tomta. Trær som må fjernes fordi de ikke kan flyttes skal erstattes i samråd med Trondheim kommune.

Fremmede arter registreres og fjernes før anleggsvirksomheten starter, for å hindre ytterligere spredning. Det skal sikres at både tilførte masser og plantemateriale ikke medfører spredning av skadelige fremmede plantearter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

Området BK skal brukes til formålet kontor. Det tillates etablert kontor, forretning, tjenesteyting og bevertning i hele byggets første etasje (sokkel).

4.2 Bebyggelsens høyde

Byggehøyde er vist på plankartet som h1, h2 og h3. Det tillates maksimum byggehøyde c+ 30 meter for h1. Det tillates maksimum byggehøyde c+ 29 meter for h2 og c+ 22 meter for h3.

Nybygget skal ikke skjerme for horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet midt i vinduet i rom for varig opphold, minimum 0,8 meter over gulvet, i østvendte leiligheter i Kongens gate 89.

Det tillates ikke tekniske installasjoner på tak over h1 og h3. Det tillates takterrasse på taket til h2 og h3. Det tillates tekniske installasjoner over tak på h2, innenfor 45-gradersregelen.

Ny toppetasje på eksisterende bygg skal være inntrukket fra hovedfasade med maksimalt 45 graders vinkel, fra hovedfasadens gesims til toppetasjens gesims.

Vedlagte prinsippsnitt viser tillatte høyder og vinkler på bygningsmassen.

4.3 Grad av utnyttning

Det tillates inntil 10 650 m² BRA innenfor BK. Ved utregning av bruksarealet skal ikke tenkte plan medregnes.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

4.4 Plassering og utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet.

Nedkjøring til parkeringskjeller og utendørs inngangssoner med ramper, trapper og sykkelparkering tillates utenfor byggegrenser.

Nordre del av nedkjøring til parkeringskjeller skal ha overdekning med grønn beplantning.

På nordfasaden skal bygningselementer innenfor BUT ha minimum 6 meter fri høyde fra terreng/gate.

På østfasaden innenfor BUT tillates det takoverbygd inngangsparti og sykkelparkeringsplasser under terreng.

Ny bebyggelse skal utformes som et tilbygg til eksisterende bygningsvolum med en sammenbindende glassgård. Fasadene til eksisterende bebyggelse skal i størst mulig grad ivaretas. Eksisterende vestfasade skal være eksponert i nytt tilbygg.

Fasadene i nytt bygningsvolum skal i hovedsak utformes i glass med utenpåliggende spileverkskonstruksjon. Det skal etableres ulik grad av transparens i glasset i fasaden til tilbygget med hensyn til dagslys, innsyn og utsyn for nabobebyggelse og egen bebyggelse. Det tillates en overbygd pergola over h2 og h3, forutsatt at denne ikke reduserer dagslysinnslipp.

Det skal etableres innganger i nord, sør og øst.

4.5 Adkomst og parkering

Adkomst til planlagt parkeringskjeller i ny bebyggelse er vist med adkomstpil på plankartet. Avkjørsel til parkeringskjeller skal utformes etter kravene i Statens Vegvesens håndbok N100. Varelevering skal skje fra Erling Skakkes gate.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det tillates etablert 27 parkeringsplasser for bil i underetasje på planlagt bebyggelse. Det skal etableres ladestasjon for elbil i P-kjeller.

Det skal etableres minimum 213 sykkelparkeringsplasser. Minimum 70 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak.

4.6 Energi

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme. Nettstasjon tillates oppført innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg.

4.7 Uteoppholdsareal - BUT

BUT skal tilpasses og programmeres for en variert brukergruppe.

Siktlinje mot Kongens gate 66 fra Erling Skakkes gate skal ivaretas ved ny beplantning innenfor BUT.

Overflater skal i størst mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg

o_SGS, o_SKV, o_SVG, o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig og opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

o_SGS skal opparbeides som universell utformet gangveg. Materialbruk i o_SGS og SVG skal hensynta historisk kontekst og utformingen skal utføres i samråd med Byantikvaren.

SKV skal opparbeides som avkjørsel til planområdet.

SPP tillates opparbeidet som parkering for bevegelseshemmede.

§ 7 HENSYNSSONE

7.1 Sikringsone – frisiko

Innenfor de viste frisikoene skal det være friskt i en høyde minimum 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg. Arealet innenfor frisikoene må ikke nyttes slik at sikt blir hindret på noe tidspunkt.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal følge søknad om tiltak.

8.2 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, universell utforming, renhold og 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, tilfredsstilles.

8.3 Renovasjon, vann- og avløpsplan

Avfallshåndtering skal løses innomhus.

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det følge plan for renovasjon, vann og avløp. Planen skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Valg av fordrøyningsløsning skal være avklart før det gis rammetillatelse.

8.4 Geotekniske forhold og grunnforhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Plan om graving og disponering av masse skal medfølge søknad om tiltak. Slik plan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553.

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.

