



**Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, detaljregulering (21/2632)  
Reguleringsbestemmelser**

**Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.09.2023**

**Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>**

**§ 1 AVGRENSNING**

**Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket**

**Bergersen Arkitekter AS datert 05.07.2023.**

**§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

**Hensikten med planarbeidet er å utvikle Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 for ny bruk og økt brukbarhet av dagens funksjoner, gjennom rivning, nybygg og renovering. Ny bebyggelse i Nordre gate 6 vil øke arealet for hver etasje slik at behov for større leieforhold og flere arbeidsplasser i Midtbyen imøtekommes.**

**Området reguleres til følgende formål:**

**Bebyggelse og anlegg:**

**Forretning/Kontor/Beverting (BAA)**

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

**Gangveg/gangareal/gågate (GG)**

**Grønnstruktur:**

**Park (PA)**

**Hensynssone:**

**Postadresse:  
ORNAVN  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM**

**Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14**

**Telefon:  
72 54 25 00**

**Organisasjonsnummer  
:  
NO 942 110 464**

**E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)  
[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)**

## **Bevaring kulturmiljø, Middelalderbygrunn (H730)**

### **Bestemmelsesområder:**

**#1 Adkomst P-kjeller**

**#2 Utforming**

**#3-5 Gårdsrom**

**#6 Trafo**

### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 3.1 VARELEVERING OG RENOVASJON**

**Varelevering tillates bare til angitte tider i henhold til Trondheim kommune sin bestemmelse for varelevering i Midtbyen.**

**Renovasjon tillates bare til angitte tider i henhold til Trondheim kommune sin bestemmelse for renovasjon i Midtbyen.**

**Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.**

#### **§ 3.2 AREALBRUK**

**All bebyggelse innenfor planområdet reguleres til kombinert bebyggelse og anlegg med forretning/kontor/bevertning (BAA)**

**Alt gateareal innenfor planområdet reguleres til gågate (GG).**

**Ubebygget areal på nordsiden av bebyggelsen reguleres til park (PA).**

**Første etasje tillates benyttet til kombinert formål forretning/bevertning (BAA).**

**Andre etasje tillates benyttet til kombinert formål forretning/kontor/bevertning (BAA).**

**Tredje, fjerde og femte etasje tillates benyttet til kontor (BAA).**

**Sjette etasje tillates benyttet til kombinert formål kontor/bevertning (BAA).**

### **§ 3.3 PLASSERING AV BEBYGGELSE**

**Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet.**

### **§ 3.4 HØYDE PÅ BEBYGGELSE**

**Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.**

**Tekniske installasjoner på tak kan maks ha høyde på 30 cm over gesims, og areal på maks 5 prosent av takflaten, og skal ha en avstand på minimum 50 cm fra gesims.**

**Det tillates takterrasser, trapp og heismaskinrom på tak innenfor maksimal kotehøyde angitt på plankart.**

### **§ 3.5 UTFORMING AV BEBYGGELSEN**

**Fellesbestemmelser for BAA1 og BAA3:**

- **Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge skiltplan for fasade. Alle skilt skal ha et dempet uttrykk og lik farge.**
- **Alle bygningsmessige elementer som trapp- og heishus, rekkverk, tekniske installasjoner og takoppbygg for tekniske installasjoner, skal integreres som deler av en helhetlig arkitektonisk utforming.**
- **Hovedinngang mot Sommerveita og Nordre gate skal ha en arkitektonisk utforming som gjør den lett synlig i fasaden.**
- **Vindusflater i første etasje skal være gjennomsiktede og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.**

**BAA1:**

- **Mot regulert formål o\_GG og bestemmelsesområde #1 skal byggets første etasje ha fasade som består av glassfasadesystem, med knapp detaljering. Fasaden skal ha en arkitektonisk utforming som gir et horisontalt sprang mellom første og andre etasje. Fritt ytterhjørnet mot Sommerveita skal føres ned til gate med en integrert utformet søyle, og tillates i hensynssone for frisikt.**
- **Skrå takflate mot Sommerveita skal starte ved gesims over tredje etasje og føres til gesims over femte etasje.**
- **I skrå takflate mot Sommerveita tillates ett kobbhus per etasje utført i glass på alle sider.**

- Plassering av kobbhus skal ha en forskyvning i forhold til hverandre. Hvert kobbhus skal være maksimum 5 kvadratmeter i grunnflate, de skal ha tilnærmet flatt tak, og plasseres med avstand imellom seg.
- Skrå takflater og fasader fra andre etasje til og med femte etasje skal være platekledd med kobber.
- Fasade i sjetten etasje skal utføres med glassfasade og platekledning med metall.
- Platekledd ny bebyggelse skal ha minimum 80 prosent glassfasade.
- Etasjehøyder i BAA1 skal tilpasses eksisterende etasjehøyder i BAA3.

#### **BAA3:**

- Gavlvegg mot sør skal ha en jevn og ensartet overflate som skiller seg fra øvrig fasadekledning i andre etasje til femte etasje. I gavlvegg tillates nye vindusåpninger.
- Fasade i sjetten etasje skal utføres med glassfasade og platekledning med metall.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 EIEFORHOLD AV SAMFERDSELSANLEGG**

Areal merket o\_GG og o\_PA på plankartet skal være offentlig.

### **§ 4.2 ADKOMST**

**BAA1 skal ha atkomst som vist med pil på plankartet.**

**Oppstillingsplasser for brannbil skal dokumenteres i utomhusplan som følger søknad om tiltak. Oppstillingsplassene skal være tilgjengelig til enhver tid. Parkering er ikke tillatt på atkomstveier for brannbil. Dette skal opplyses ved tydelig skilting og oppmerking. Til søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at akseltrykk og punktbelastning for brannbilens støtteben er i henhold til Trøndelag brann- og redningstjeneste sin veiledning. Til søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at alle etasjer kan nås med maksimum 50 meter slangeutlegg fra angrepsvei i Sommerveita og Nordre gate.**

### **§ 4.3 PARKERING**

**Det tillates ikke gateparkering innenfor planområdet.**

**Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA. Minimum 5 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogner.**

**Det skal opparbeides minimum 10 sykkelparkeringsplasser på gateplan o\_GG sør for BAA4. Minimum 50 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogner.**

#### **BAA1 og BAA3:**

- **Det videreføres løsning med parkeringskjeller avsatt til bil- og sykkelparkeringsplasser, med adkomst fra #1**
- **Det skal opparbeides garderobefunksjoner i tilknytning til sykkelparkeringsplasser, og én servicestasjon med sykkelvask.**
- **Sykkelparkeringsplasser i etasjestativ skal være maks 40 prosent av antall parkeringsplasser for sykkel.**
- **Det skal opparbeides maksimalt 15 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg, hvorav minst én parkeringsplass skal tilrettelegges og avsettes til personer med nedsatt bevegelsesevne.**

## **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 5.1 PARKER**

**Inngrep i Stiftgårdsparken tillates ikke uten tillatelse fra Statsbygg og Trondheim kommune.**

### **§ 5.2 GRØNNE TAK**

**Det skal opparbeides minimum 100 kvadratmeter grønne tak på takflate langs gesims på BAA1.**

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### **§ 6.1 HENSYNSSONE FOR KULTURMILJØ**

**Planområdet ligger innenfor område avmerket som hensynssone bevaring kulturmiljø, Middelalderbygrunn (570). Søknadspliktig tiltak skal forelegges antikvarisk myndighet for godkjenning.**

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

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 og som ikke er tillatt etter denne planen, er forbudt uten særskilt tillatelse etter kulturminneloven.

## **§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **#1 Adkomst garasjeanlegg**

Det skal opparbeides adkomst for bil og sykkel innenfor #1 vist i plankartet. Det skal opparbeides kantsoner med regnbed på begge sider av kjørebanelen for beskyttelse mot bygg. #1 skal opparbeides med belysning.

#1 skal ikke overbygges og ha minimum 4 meters bredde fra andre etasje og oppover.

### **#2 Utforming**

Kotehøyde på gesims mot Stiftsgårdsparken skal være maks kote+20,2 meter. Fasade utføres med glass og metall, og skal ha minimum 40 prosent glassareal. Første etasje utføres med åpningsbare fasader i glass. Fra fjerde etasje og oppover skal yttervegg være inntrukket mot Stiftsgårdsparken, og utforming skal tilpasses mot øvrige gesimshøyder i plankartet. Videre utforming skal utføres i samråd med byantikvar.

### **#3 Nytt gårdsrom**

Det skal etableres gårdsrom innenfor #3 fra femte etasje og oppover.

Fasade mot gårdsrom skal ha minimum 80 prosent glassareal.

### **#4 Nytt gårdsrom**

Det skal etableres glassoverbygget gårdsrom innenfor #4 fra andre etasje og

**oppover. Glasstaket skal etableres mellom femte og sjette etasje eller lavere.**

#### **#5 Eksisterende gårdsrom og tilhørende portrom**

**Eksisterende gårdsrom innenfor #5 skal bevares. Eksisterende port i Nordre gate 4 skal benyttes som forbindelse mellom gårdsrommet og Sommerveita.**

**Fasaden på ny bebyggelse skal utformes med kileformet spalte mot gårdsrommet. Fasade skal utføres med glass og metall tilsvarende sjette etasje for ny bebyggelse.**

#### **#6 Trafo**

**Det kan etableres trafostasjon innenfor #6 i plankartet i første etasje. Rom for trafo skal utformes i henhold til krav og prosjekteres i samråd med Tensio, bygningsingeniør og brannrådgiver. Rom for trafostasjon skal ha fasade med dør mot Stiftsgårdsparken.**

### **§ 8 DOKUMENTASJON**

#### **§ 8.1 UTOMHUSPLAN**

**Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, innganger for byggets brukere fra Nordre gate og Sommerveita, skilt, benker, ramper, forstøtningsmurer, utforming av veg, stigningsforhold, materiale på veg, adkomst til parkeringskjeller, adkomst til trafostasjon, naturlige ledelinjer, avfallshåndtering, oppstillingsplasser for brannbil, oppholdsareal, overvannshåndtering, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.**

**Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.**

#### **§ 8.2 ANLEGGSPERIODEN**

**Før anleggsperioden starter må det utarbeides en brannsikkerhetsplan som gjelder for anleggsperioden. Denne må ta for seg punkter som gjelder blant annet strøm, signal, vanntilførsel, rømningsveier som er sårbare i en slik periode.**

**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, massedeponering, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, skal tilfredsstilles.**

**Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave-, og byggetiltak.**

**Riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.**

**Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse eller automatisk fredete kulturminner.**

**Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører endringer i grunnvannstanden, endringer i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade automatisk fredete kulturminner som skal bevares i planområdet eller tilstøtende områder.**

**Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot ovennevnte skader. Hvis avbøtende tiltak etter Riksantikvarens vurdering ikke kan sikre kulturminnet på en tilfredsstillende måte, kan Riksantikvaren kreve at kulturminnet sikres gjennom en overvåket utgraving. Riggplan og plan for avbøtende tiltak skal godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.**

### **§ 8.3 GEOTEKNIKK**

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

### **§ 8.4 FORURENSET GRUNN**

**Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av**



forurensningsmyndigheten.

#### **§ 8.5 OMLEGGING AV LEDNINGER**

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

#### **§ 8.6 KRAV OM UTSLIPPSTILLATELSE**

**For arbeid med parkeringskjeller må det foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven før igangsettingstillatelse. Tillatelsen regulerer blant annet forholdene til plassering av masser, støy, støv, og rystelser.**

#### **§ 8.7 VANN OG AVLØP**

**Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes.**

**Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.**

**o\_GG, BAA1 og BAA3:**

- **Det skal opparbeides høybrekk mellom Sommerveita og topp av nedkjøringsrampe som tiltak mot kraftig nedbør.**
- **Fallforhold og avbøtende tiltak mot skader på bygg skal dokumenteres i utomhusplan som følger søknad om igangsetting.**
- **Overvann skal fordrøyes. Påslippskrav er på 5,3 l/s.**

**Ved søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for “Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett” og “Renovasjonsteknisk norm”.**

#### **§ 8.8 AVFALLSHÅNDTERING**

**Plan for avfallshåndtering skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.**

**§ 9 REKKEFØLGEKRAV**

**§ 9.1 FERDIGSTILLELSE AV GÅGATE**

**Areal regulert til gangveg/gangareal/gågate skal være reetablert som det var før byggearbeidene startet, og ferdigstilt i henhold til utomhusplan før det kan gis ferdigattest.**

**§ 9.2 FERDIGSTILLELSE AV PARK**

**Areal regulert til park skal reetableres slik det var før byggeprosjekt startet, før det kan gis ferdigattest.**

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