



Detaljregulering av Kongens gate 93, detaljregulering (22/21377)

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 07.04.2025

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Bergersen arkitekter AS, datert 04.07.2024, senest endret 01.04.2025.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å benytte eksisterende, fredete bygning innenfor planområdet til boligformål.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Uteoppholdsareal (1600)
 - Uthus (1589)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Gatetun (2014)
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Grønnstruktur
 - Turveg (3031)
- Hensynssoner
 - Bevaring kulturmiljø (H570)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
 - Hensynsone grønnstruktur (H540)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Bevaring kulturmiljø

Det historiske sykehusbygget skal bevares ved eksteriør og interiør i tråd med fredningen og føringene etter kulturminneloven. Utomhusområdet for sykehuset, samt omliggende bebyggelse, både tilhørende det opprinnelige sykehuset og tilliggende tidligere institusjonsbygg skal bevares som helhetlig kulturmiljø. Bygg og anlegg kan tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende.

Det tillates ikke etablert nye tiltak som kan redusere eller skade kulturmiljøverdiene. Dette kan være tiltak som terrengendring, endring av dekker, etablering av nye stier, gjerder, uønskede endringer i vegetasjon.

For tiltak i utomhusområdet skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet med grunnlag i høy tetthet av nasjonalt vernede bygninger i og omliggende til planområdet.

For tiltak utover vanlig vedlikehold av bygningen er kulturminneloven gjeldende. Fredningsvedtaket setter rammer for vurderte kulturminneverdier ved eksteriør og interiør.

§ 3.2 Bevaring bygrunn

Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles, i tråd med kulturminneloven §8, 2.ledd. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.

§ 3.3 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres innenfor uthus, formål f_UNB.

Ny nettstasjon for området skal være etablert før søknad om brukstillatelse for boliger.

§ 3.4 Fjernvarme

Krav om tilkobling til fjernvarme utgår om dette ikke er forenlig med verneinteresser. Dette må i tilfelle dokumenteres.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 Renovasjonsanlegg

Boligene skal ha løsning med nedgravde avfallscontainere.

Renovasjonspunkt merket f_RA kan benyttes av gn/bnr 403/229, 403/260 og 430/249.

§ 4.1.2 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal for boliger skal være minimum 10 kvm per 100 kvm BRA boligformål eller boenhet.

Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplanting.

f_UTE 1

- Historiske renner og ganglinjer skal bevares.
- Minst 70 % skal være felles uteoppholdsareal. Buffersoner langs fasaden kan benyttes til privat uteoppholdsareal.

f_UTE 2

- Adkomstsoner og innganger til bygg innenfor planområdet og tilliggende til planområdet skal ivaretas. Tiltak som hindrer dette tillates ikke.

f_UTE 3

- Tiltak og utforming skal ikke være til hinder for ferdsel.

§ 4.1.3 Parkering

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet innenfor planområdet. Minimum 30% av disse skal etableres under tak i uthus. Minimum 5% av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogner. Minst 6 av sykkelparkeringsplassene skal anlegges som gjesteparkering innenfor f_UTE1.

Parkering for biler tillates ikke innenfor planområdet.

§ 4.2 Boligbebyggelse

§ 4.2.1 Grad av utnyttelse

Bebygd areal BYA innenfor planområdet skal ikke overstige 840 m².

Det tillates maksimum 17 boenheter i eksisterende bygningsmasse.

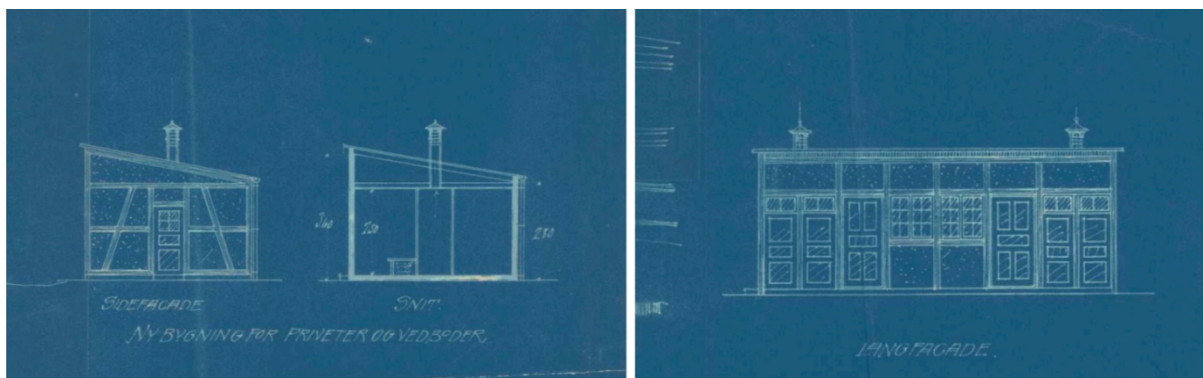
§ 4.2.2 Leilighetssammensetning

80 prosent av boenhetene innenfor planområdet skal være 60 m² (BRA) eller større, 30 prosent skal være 80 m²(BRA) eller større. Ingen boenheter skal ha mindre BRA enn 40 m².

Det tillates maksimalt 2 ettrøms boenheter innenfor planområdet. Minimum 75% av boenhetene innenfor planområdet skal være tre-/fireroms.

§ 4.3 Uthus

Uthus reetableres innenfor formål f_UNB, med maksimal høyde som angitt på plankart. Utformingen av uthus skal følge tegningsunderlaget fra 1905. Eventuelle nødvendige justeringer fra historisk underlag, samt prosjekteringstegninger og detaljer skal godkjennes av antikvarisk myndighet.



Tegningsgrunnlag fra 1905

§ 4.4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.4.1 Gatetun

Planområdet skal ha atkomst som vist med pil på plankartet.

§ 4.4.2 Annen veggrunn - grøntareal

Område o_AVG1 og o_AVG2 skal brukes til grøntareal.

Rampe tillates etablert innen o_AVG1, i tilknytning gangveg på vestsiden av bygget.

§ 4.5 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.5.1 Turveg

o_TV1 skal være offentlig tilgjengelig.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hele planområdet reguleres til bevaring av kulturmiljø ved hensynssone H570. Endringer eller tiltak innenfor arealer vist med hensynssone H570 i plankartet skal forelegges

antikvarisk myndighet, samt at aksept fra kommunens antikvariske rådgiver skal innhentes.

§ 5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Eksisterende bygningsmasse er fredet etter kulturminneloven § 22a.

Det vises til de til enhver tid gjeldende fredningsbestemmelser og tilhørende presiseringsdokumenter, jamfør forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer.

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet.

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

Ved endringer eller tiltak utover vanlig vedlikehold på interiør eller eksteriør innenfor arealer vist med hensynssone H730 i plankartet må det innhentes tillatelse fra Trøndelag fylkeskommune.

§ 5.3 Hensynssone grønnstruktur (540)

Trær innenfor hensynssonen skal bevares. Fjerning av trær regulert til bevaring kan bare skje etter en faglig vurdering og etter samråd med kommunen og kulturminnemyndigheten.

§ 6 DOKUMENTASJON

§ 6.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:400. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, gangveier, lek, trapper, sykkelparkering, avfallshåndtering, adkomst, beplantning, oppholdsareal og foreslått plassering av utemøbler.

Utomhusplanen skal forelegges rette kulturminnemyndighet ved søknad om tiltak. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 6.2 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, eventuell massetransport og deponering, 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-1442/2021, skal følges. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og

anleggsarbeidet kan igangsettes. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

Trær som er regulert til bevaring må beskyttes i anleggsperioden i samsvar med veileder for arbeid nær trær fra Trondheim kommune. Dette gjelder både krone og rotsone.

§ 6.3 Forurensset grunn

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

§ 6.4 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 60$ dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 65$ dB på fasade fra alle støykilder, må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, i hver boenhet ha åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer $L_{den} > 70$ dB.
- For inntil 24% av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side.
Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.
- Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at kravene er tilfredsstilt.

§ 6.5 Luftforurensning

Retningslinjer for behandling av luftforurensning T-1520 skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at kravene er tilfredsstilt.

§ 6.6 Vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i hht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Senest 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 "Renovasjonteknisk norm".

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

§ 6.7 Renovasjonsanlegg

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

§ 6.8 Turveg

O_TV1 skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 7 REKKEFØLGESKRAV

§ 7.1 Ferdigstillelse av uteareal

Før brukstillatelse kan gis, skal uteareal (f_UTE1-3), med turveg (o_TV1 og f_TV2) og sykkelparkering, skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplanen. Regnbed på uteoppholdsarealet og permeable overflater i bakgården skal etableres og ferdigstilles

før søknad om brukstillatelse. Sesongavhengig arbeid kan ferdigstilles påfølgende vår dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret.

§ 7.2 Ferdigstillelse av avfallsløsning

Permanent avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

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