



Detaljregulering av Kjøpmannsgata 36 og 38, alternativ 2 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.10.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 26.1.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket r20140033 og datert 12.12.2014.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig/Forretning (1801)
- Bolig/forretning/kontor (1802)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fortau (2012)

Hensynssone

- Båndlegging etter lov om kulturminner - automatisk fredet kulturminne "Middelalderbyen Trondheim" (730)
- Sone med angitt særlige hensyn - bevaring kulturmiljø (570)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Fellesbestemmelser

Området skal benyttes til bolig/forretning og bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke nattklubb/diskotek eller tilsvarende med høyt lydnivå.

Arealene i 1. etasje skal i hovedsak benyttes til publikumsrettet virksomhet.

Sykkelparkering for boliger skal løses innen bebyggelsen og i henhold til bestemmelser fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det stilles ikke krav til sykkelparkering for arealer nytt til forretning.

§ 3.2 Bolig/ forretning/kontor i eksisterende bebyggelse– B/F/K

Området gjelder bygning som skal bevares.
Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

§ 3.3 Bolig/forretning i ny bebyggelse– B/F/K

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.
Mot gate og offentlig plass skal bebyggelse plasseres i byggegrense.
Bebyggelsens gesims-/mønehøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt på plankartet.

Takflate på hjørnebebyggelsen mot Kjøpmannsgata skal følge takflate på eksisterende bebyggelse B/F/K. Det tillates kobbhus på taket med størrelse tilsvarende kobbhus på eksisterende bebyggelse.

Hjørnebebyggelsen skal henvende seg mot Kjøpmannsgata og framstå med hovedfasade mot denne. Fasadematerialet skal holdes i en lys farge.

Oppdeling av fasade skal være som i eksisterende bygning, med store vinduer i 1. etasje og små vinduer i 2. etasje.

Utforming skal utføres i samråd med byantikvaren før rammetillatelse gis.

§ 3.4 Bolig/forretning i ny bebyggelse– B/F

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt på plankartet.

Det tillates takterrasse. Rekkverk for takterrasse tillates ikke over gesimshøyde og skal være fortsettelse av vegg, med samme materiale som veggen, mot gate og offentlig plass.

I byggets 1. etasje skal fasaden mot Kjøpmannsgata og Krambuveita bestå av min. 60 % glassflater. Disse flatene skal være 100 % gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.

Det tillates ensidig belyste boenheter mot nord og øst.

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for detaljering, materialbruk og fargesetting av fasade.

For ny bebyggelse skal støyreducerende tiltak i fasade gjennomføres slik at støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, tilfredsstilles.

Det tillates glasstak over gårdsrommet. Høyden skal ikke overstige gesimshøyde på eksisterende verneverdige bebyggelse i Kjøpmannsgata 36.

§ 3.5 Riving av bebyggelse

Bygninger som skal rives skal kartlegges for evt innhold av miljøgifter. Dokumentasjon på dette samt miljøsaneringsplan skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Bygninger som skal rives skal dokumenteres med fotodokumentasjon og oppmålingstegninger av de eldre delene, i plan og snitt. Dokumentasjonen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3.6 Universell utforming

For endringer i eksisterende verneverdig bebyggelse, må ønsket om universell utforming balanseres mot vernehensyn og krav om bevaring eller tilbakeføring til mer opprinnelig utforming.

§ 3.7 Plassering av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Bebyggelsens gesims-/mønehøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt på plankartet.

§ 3.8 Bebyggelsens utforming

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for materialbruk, detaljering og fargesetting av fasade.

For ny bebyggelse skal støyreduserende tiltak i fasade gjennomføres slik at støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, tilfredsstilles.

§ 3.9 Uterom

Det skal være minimum 20 kvm samlet uterom per 100 kvm BRA bolig. Minimum halvparten av dette skal være fellesareal. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under Lden 55 dBA.

§ 4 HENSYNSSONE

§ 4.1 Kulturminner i grunnen

Før rammetillatelse til tiltak vist i reguleringsplanen, skal det avklares om deler av automatisk fredete kulturminner kommer i konflikt med realiseringen.

§ 4.2 Automatisk fredet kulturminne: Middelalderbyen Trondheim

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, er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 4.3 Sone med angitt særlige hensyn - bevaring kulturmijø

Bygningene som skal bevares gjelder B/F/K.

Eksteriør og bygningsstruktur skal bevares eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk faglig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før tillatelse til tiltak gis.

§ 5 VILKÅR

§ 5.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, driftstider, sikkerhet for gående og syklende, renhold, støydemping og støyforhold. Riggplan og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

§ 5.2 Kulturminner i grunnen

Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, endringer i grunnvannstanden, endringer i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlagene i tilstøtende områder.

Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot ovennevnte skader. Planen skal forelegges og godkjennes av rette antikvariske myndighet før tiltak etter planen kan iverksettes. Riksantikvaren kan foreskrive installering av målesonder i nye fundament som ledd i miljøovervåking av tiltakets innvirkning på kulturminnene.

Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre det automatisk fredete kulturminnet i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte kan rette antikvariske myndighet kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk utgraving. Arkeologisk utgraving bekostes av tiltakshaver.

Riggplan skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis.

§ 5.3 Dokumentasjon eksisterende bebyggelse

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på eksisterende bebyggelse som skal rives. Dette gjelder både fotodokumentasjon med oppmålingstegninger og kartlegging for ev. miljøgifter, jfr. §3.4.

§ 5.4 Støyforhold

Alle boenheter skal ha stille side der støynivå er mindre enn 55dB. Alle boenheter i rød støysone skal ha minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom mot stille side der støynivå er mindre enn 55dB.

§ 5.5 Luftforurensning

Med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en beskrivelse på hvordan boligene kan oppnå tilfredsstillende inneklima. Kravene i T-1520/2012 skal ivaretas.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

§ 6.1 Opparbeidelse av offentlig trafikkareal

Før første brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse, skal tilliggende fortau og plass være istandsatt i henhold til godkjent teknisk plan, som skal godkjennes av kommunalteknikk.