



Nordre gate 18 og 20 og Thomas Angells gate 20, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.4.20

Dato for godkjenning av bystyret : 27.5.20

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter datert 25.2.2019, senest endret 2.4.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for påbygg på eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Bolig/Forretning/Kontor (1802)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gatetun (2014)

Hensynssoner

Bevaring kulturmiljø (570)

Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Bestemmelsesområde

#1 - Felles gårdsrom/passasje

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak i felt BKB1 og BKB2 skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500, som viser takterrasser og felles gårdsrom/passasje (bestemmelsesområde #1).

3.2 Parkering

Det tillates ikke etablert bilparkeringsplasser innen planområdet.

Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser per bolig, hvorav 20 prosent av disse skal ha tilstrekkelig plass for transportsykel eller sykkel med henger. Sykkelparkering skal etableres i kjeller og felles gårdsrom/passasje (bestemmelsesområde #1).

3.3 Varelevering og avfallshåndtering

Varelevering skal skje fra Nordre gate og Thomas Angells gate samt via Vaterlandsveita og Jomfrugata.

Avfallshåndtering skal skje i felles gårdsrom/passasje (bestemmelsesområde #1). Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før første tillatelse til tiltak kan gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

3.4 Luftkvalitet

Luftkvaliteten innen planområdet skal tilfredsstille krav i retningslinje T-1520, tabell 1. Luftinntak skal plasseres på tak. Der dette ikke er mulig, skal luftinntak plasseres på øst-, vest- eller sørsiden, så langt som mulig vekk fra avkastluften til serveringssteder og veier.

3.5 Støy

Det tillates ikke boenheter hvor rom for varig opphold får fasadestøy over 65 dB (Lden). Private uteareal skal ha støynivå under 55 dB (Lden), dette oppnås med etablering av innglasset balkong/vinterhage med lufting. Boenhetene langs Thomas Angells gate skal sikres stille side, og minimum ett soverom skal etableres mot stille side. Boenheter der det ikke er mulig å oppnå stille side, skal ha mekanisk balansert ventilasjon som gir full kontroll på inneluft hele året, solskjerming og kjøling.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon som viser at støyforholdene inne og ute er tilfredsstillende. Endelig plassering og utforming av lokale skjermingstiltak samt dokumentasjon på eventuelle avbøtende tiltak skal inngå i dette.

3.6 Brannsikkerhet

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en samlet brannstrategi for eksisterende og ny bebyggelse innenfor planområdet og til kvartalet i sin helhet.

3.7 Vann og avløp

Vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

3.8 Forurenset grunn

Før det gis tillatelse til tiltak for nye boliger, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at det ikke er behov for tiltak i grunnen eller at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

3.9 Plan for bygge- og anleggsfasen

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, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Med beskyttelsestiltak menes blant annet tidlig informasjon til offentligheten om anleggsfasens omfang og varighet, og klar skilting av alternative ruter for myke trafikanter. 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 (tabell 1) og T-1442/2016 (tabell 3), tilfredsstilles.

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. Det skal utarbeides en plan der hvert bygg beskrives med eventuelle krav til gjennomføring og eventuelle avbøtende tiltak. For bygg med antikvarisk verdi skal planen

forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før søknad om igangsettingstillatelse.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Tillatt bruk

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

Arealer i 1. etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.

4.1.2 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal utformes slik at den passer godt inn med nabobebyggelse og det varierte bylandskapet i Midtbyen. Svalganger mot offentlige gater er ikke tillatt. Det tillates ikke vinduer i branngavler mot tilgrensende eiendommer. Balkonger skal utføres med transparent rekkverk, som glass eller spiler. Utkragende balkonger i felt BKB1 tillates ikke innglasset. Det tillates etablert inntrukket balkong for boenheter i 4. etasje i felt BKB2.

4.1.3 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige de kotehøydene som er angitt på plankartet. Ved etablering av vegetasjonsdekke på tak som del av overvannshåndtering, kan maksimal kote angitt i plankart overskrides tilsvarende dokumentert tykkelse på vegetasjonsdekke.

Ny bebyggelse på Thomas Angells gate 20 skal trekkes minimum 3 meter tilbake fra fasadeliv på eksisterende bebyggelse mot Thomas Angells gate og Jomfrugata. Balkonger i felt BKB1 tillates å krage 0,6 meter ut fra fasade i 5. og 6. etasje. Bærende konstruksjoner tillates ut over byggegrense i 5. og 6. etasje ut til gesims av eksisterende bebyggelse i 4. etasje.

Takterrasser på felt BKB2 må trekkes minimum 2 meter tilbake fra gesims, og utføres med transparent rekkverk, som glass eller spiler.

Tekniske installasjoner og trappehus tillates maksimalt 1 meter over gesims og skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Tekniske installasjoner skal plasseres slik at disse er i minst mulig grad synlig fra omkringliggende bebyggelse og gaterom, og minimum 2 meter fra gesims.

4.1.4 Krav til uterom for bolig

Det skal avsettes minimum 15 m² uterom per boenhet eller per 100 m² BRA boligformål. Uterom skal avsettes på egen grunn i form av gårdsrom, takterrasse og/eller balkong.

Det tillates etablert boliger i 4. etasje i BKB2 uten direkte tilgang til uterom. Uterom til disse boligene skal løses på felles takterrasse.

4.1.5 Felles gårdsrom

Felles gårdsrom er felles for BKB1 og BKB2. Felles gårdsrom skal nyttes til avfallshåndtering, sykkelparkering og uterom. Mindre avvik fra angitt kotehøyde på terreng i gårdsrom tillates for å sikre god tilgjengelighet og sammenheng med tilgrensende gatetun.

4.1.6 Hovedinnganger

Forretninger og kontor skal ha hovedinngang mot Nordre gate eller Thomas Angells gate. Kontor- og boligbebyggelse skal ha hovedinnganger i Nordre gate, Vaterlandsveita eller Jomfrugata. Hovedinnganger for bolig skal utformes slik at de er fysisk og visuelt adskilt fra innganger til publikumsrettet virksomhet.

4.2 Bolig/forretning/kontor - felt BKB1

Boliger er kun tillatt fra 3. etasje og oppover.

Bakgårdsarealet kan bebygges med maksimalt 40 m² i lett konstruksjon. Eksempelvis søppel-/sykkelskur.

4.3 Bolig/forretning/kontor - felt BKB2

Boliger er kun tillatt fra 4. etasje og oppover.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Gatetun – felt o_GT

Varelevering og adkomst for renovasjon tillates over gatetunet.

§ 6. HENSYNSSONE

6.1 Sone med angitt særlig hensyn - bevaring kulturmiljø

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som for nybygg eller påbygg.

Tiltak som berører eksteriører innen hensynssonen skal forelegges antikvarisk sakkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før tillatelse kan gis. Dette gjelder også skilting og lyssetting.

6.2 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 kulturminnemyndigheten.

§ 7. BESTEMMELSEOMRÅDE

7.1 Felles gårdsrom/passasje #1

Felles gårdsrom/passasje (bestemmelsesområde #1) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Signatur.