



Professor Brochs gate 6, detaljregulering Reguleringsbestemmelser, Alternativ 2

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 08.07.2020

Dato for godkjenning av Bystyret : 03.09.2020

§1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsplangrense på plankart merket Pir II, datert 17.01.2019, revidert 08.07.2020.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for lokaler for kunnskapsbasert næring og/eller universitet, høy utnyttelse av en sentrumsnær eiendom, gode offentlige byrom, bymessig bebyggelse og å sikre at Trikkestallen bevares som en viktig, lokalhistorisk bygning.

2.2 Reguleringsplanformål

Området reguleres til følgende formål (sosikode i parantes):

Bygeområder (pbl § 12-5 nr. 1):

- Bolig (1110)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gågate/gangveg (2016)
- Sykkelveg /felt (2017)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)

Hensynssone (pbl § 11-8d)

- Hensynssone bevaring av kulturmiljø – etter lov om kulturminner (H570)

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7):

- #1 Kvartal eksisterende bebyggelse
- #2 Nytt kvartal
- #3 Gårdsrommet

2.3 Offentlige formål

Areal merket o_ skal være offentlig formål.

§3 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utnyttelsesgrad

Maksimal/minimum tillatt BRA og BYA for byggeområdene er definert i tabell under:

| | #1 Eksisterende bebyggelse | #2 Nytt kvartal | #3 Gårdsrommet |
|-----------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| BYA | 4 600 m ² | 2 200 m ² | 2 650 m ² |
| Maks. BRA | 22 000 m ² | 11 500 m ² | 5 000 m ² |
| Min. BRA | 18 000 m ² | 8 000 m ² | 0 m ² |

Tenkte plan og areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting BRA.

3.2 Formål

Byggeområdene skal nyttes til kontor og/eller undervisning. Det tillates innslag av bevertning, forretning og annen privat og offentlig tjenesteyting. Forretninger skal ikke overstige 500 kvm BRA per bruksenhet, og ikke over 3 000 kvm BRA totalt for BKB.

3.3 Plassering av bebyggelse

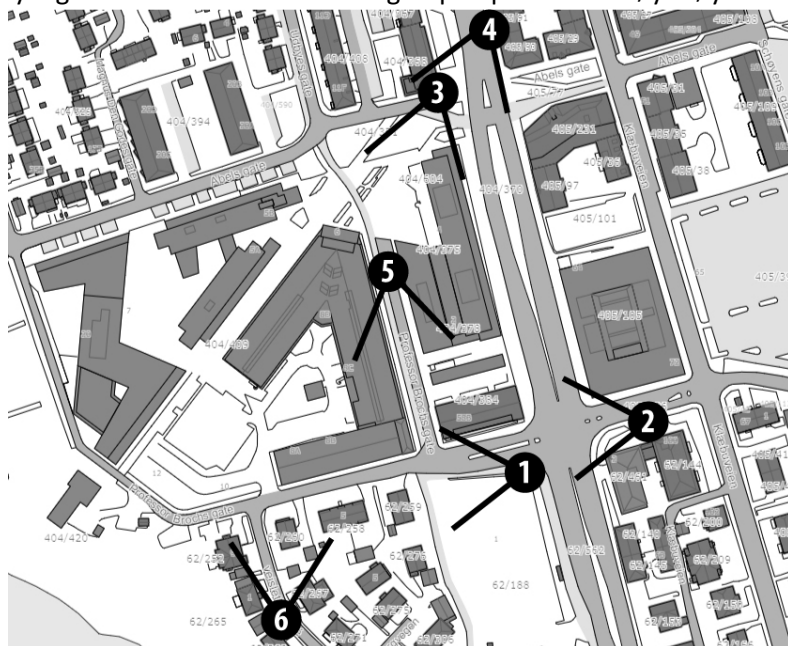
Det skal være maksimalt 2 meter fra hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) til fasadeliv i ny bygning.

Nybygde fasader i bestemmelsesområde #1 og #2 skal ligge i flukt med hverandre mot torg og gater.

Luftinntak skal vendes vekk fra Holtermanns veg.

3.4 Høyde på bebyggelse

Over de regulerte byggehøydene tillates oppført heisoppbygg, takoppbygg for trapp til tak og skjerm/rekkverk for takterrasser. Oppbygg og rekkverk skal være tilstrekkelig inntrukket til at det ikke er synlig fra bakkeplan i torg og gater langs utsidene av kvartalet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal synligheten dokumenteres med gateperspektiver fra øyehøyde med ståsted vist i kartet under:



3.5 Hovedinnganger

Hovedinnganger skal være tydelig markert og plasseres i første etasje mot offentlige torg/plasser og gaterom.

3.6 Parkering

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor byggegrensene som er vist på plankartet, inkludert HC-parkering. Innkjøring til parkeringsanlegg skal skje som vist med pil på plankartet. Det kan anlegges maksimum 0,25 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA kontor og maksimum 1 parkeringsplass pr 100 m² BRA forretning/service.

Rampe til parkeringskjeller skal ha et flatt parti på fem meter mot fortau. Det tillates ikke etablert parkering for biler på terrengnivå.

Innenfor BKB skal det anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.

3.7 Avfallshåndtering /renovasjon

Det skal settes av plass for avfallsrom innomhus.

§4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Fellesbestemmelser

Alle samferdselsanlegg skal ha en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og design og skal opparbeides i samsvar med teknisk plangodkjent av kommunen.

4.2 Frisiktlinjer

I området mellom frisiktlinjer angitt på plankartet, skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

4.3 Kjøreveg o_SKV1

Gang- og sykkelfelt skal være opphøyd der o_SS og o_SF1 krysser Professor Brochs gate (o_SKV1).

4.4 Torg o_ST og f_ST

Området skal brukes til opphold, gang- og sykkeltrafikk, og sykkelparkering. Det tillates ikke fysiske stengsler eller skilt som hindrer allmenn ferdsel for gående og syklende.

Det tillates ikke gjennomkjøring for bil mellom Abels gate og Professor Brochs gate via Torg o_ST. Utformingen av torget skal bidra til å forhindre dette. Det tillates nødvendig tilbringertjeneste for varelevering og renovasjon for tiliggende eiendommer 404/375, 404/378, 404/409, 404/604 og 404/606.

Det skal legges til rette for adkomst for bil til gnr/bnr 404/408 og 404/368. Adkomsten skal tydelig avgrenses i materialbruk mot det øvrige torgarealet.

4.5 Torg f_ST

Arealet skal være felles for tiliggende eiendommer gnr/bnr: 404/375, 404/378, 404/409, 404/604 og 404/608.

4.6 Fortau o_SF 1

Det tillates møblering med bredde inntil 0,5 meter langs fasade.

4.7 Sykkelveg / felt o_SS

Det skal etableres sykkelveg gjennom området i nord-sør-retning.

4.7 Gågate/gangveg o_SGG

Det tillates nødvendig tilbringertjeneste for varelevering og renovasjon for tiliggende eiendommer 404/375, 404/378, 404/409, 404/604 og 404/606.

4.8 Annen veggrunn - Grøntareal o_SVG1

Areal skal opparbeides med trær og beplantning. Det tillates gatemøblering og sykkelparkering mellom trærne.

§5 HENSYNSSONER (PBL § 12-6, JF § 11-8)

5.1 Hensynssone bevaring av kulturmiljø - (H570)

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares. Dette omfatter den gamle trikkehallens vegger og ytre fasader mot gate. Bebyggelse merket bevaring på plankartet tillates ikke revet, med unntak av andreetasje mot Professor Brochs gate.

Det tillates at eksisterende vindusåpninger utvides for å få plass til innganger. Fasaden til den gamle trikkehallen skal ha en mørk, tradisjonell pussfarge. Ved ombygging av fasader skal byggets opprinnelige arkitektoniske uttrykk være førende.

Skilt, lysarmaturer og lignende fra tiden bygningen ble brukt som trikkehall skal bevares.

Nye skilt, lysarmatur og fasadeutstyr for øvrig skal utformes med hensyn til bygningens opprinnelige karakter.

Rommet på innsiden av portene i portbygningen skal beholdes som et stort åpent rom.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres i samråd med byantikvaren.

§6 BESTEMMELSESONRÅDE (PBL § 12-7)

6.1 Bestemmelsesområde #1 Kvartal med eksisterende bebyggelse

Ny bebyggelse skal fremstå med rene linjer, ha et rolig og homogent uttrykk og ha en materialitet som gir lyse fargetoner. Det tillates ikke fremskutte elementer ut over fasadeliv og gesims.

I søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en beskrivelse av fasadeuttrykk, som redegjør for valg av materialbruk, fargebruk, solavskjerming og sammenhengen med tilgrensende bebyggelse innenfor planområdet.

Fasader inn mot #3 Gårdsrommet kan utformes uten antikvariske hensyn.

6.2 Bestemmelsesområde #2 Nytt kvartal

Ny bebyggelse skal ha rene linjer, ha et rolig og homogent uttrykk og ha en materialitet som gir lyse fargetoner. Det tillates ikke fremskutte elementer ut over fasadeliv og gesims.

I søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en beskrivelse av fasadeuttrykk, som redegjør for valg av materialbruk, fargebruk, solavskjerming og sammenhengen med tilgrensende bebyggelse innenfor planområdet.

Fasader inn mot #3 Gårdsrommet kan utformes uten antikvariske hensyn.

6.3 Bestemmelsesområde #3 Gårdsrommet

Det skal etableres et indre gårdsrom. Dette kan etableres på grunnen, under bakken eller heves opp en eller flere etasjer. Eventuelt glasstak over hele eller deler av gårdsrommet kan etableres med maksimal høyde kote +42,5 meter.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Varelevering og avfallshåndtering

I søknad om tiltak skal det framgå hvordan varelevering og avfallshåndtering skal skje.

7.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, inkludert trafikk sikker skoleveg og trafikk sikker atkomst rundt hele planområdet, renhold, støvdemping, støyforhold og hvilke trær som skal beskyttes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrenser som angitt i T-1442/2016 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn.

7.3 Geoteknikk

Rapporter fra grunnundersøkelser og geoteknikk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapportene skal det framgå om det er behov for geoteknikk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden og om entreprenør må trekke inn geoteknikk ekspertise/om geotekniker skal være tilstede på anlegget i kritiske faser av gjennomføringen/i anleggsperioden eller i hele byggeperioden. Hvis det utløses krav om uavhengig kontroll av geoteknikk prosjektering, skal denne være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse.

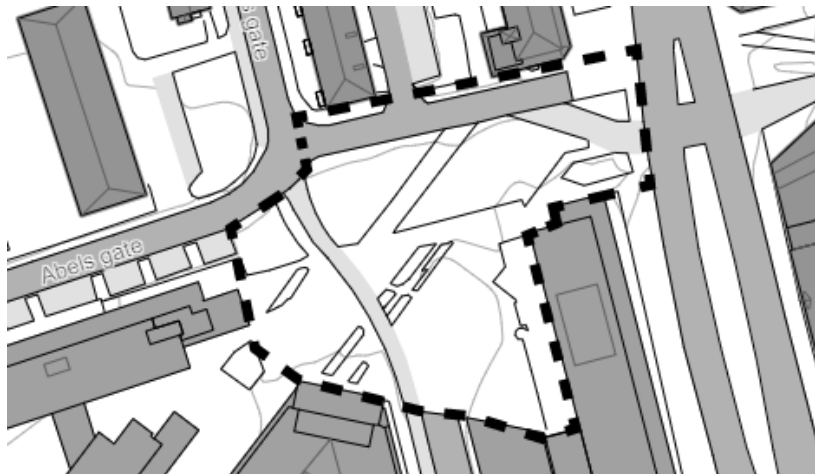
7.4 Håndtering av forurensing i grunn

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.

7.5 Tekniske planer

Det skal lages tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet, og for resten av Dalsenget torg som vist på figur under. Det skal utarbeides tekniske planer for vann og avløp, veganlegg inklusive fortau/gang- og sykkelveg/annet offentlig trafikkareal, kjøremønster for varetransport og nødvendig tilbringertjeneste, belysning, dekke, vegetasjon, inkludert tilstrekkelig vekstvolum til bytrær, offentlige torg, og for renovasjon og avfallsanlegg. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisisiktsone ved avkjørsel.

Teknisk plan for vann og avløp skal inneholde plan for omlegging av offentlige hovedledninger og redegjørelse for slukkevannekapasitet. Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper, skal det først foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele området, deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis rammetillatelse. Planene skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.



Dalsenget Torg.

7.6 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan. Parkeringsplanen skal vise utforming og fordeling mellom plasser for biler, el-biler, HC og sykler.

7.7 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket, og skal ivareta fordrøyning av overvann innenfor planområdet ved lokal infiltrasjon. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

7.8 Nettstasjon

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør og inngå i teknisk plan. Nettstasjon(er) må sikres adkomst for vedlikehold.

§8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Opparbeidelse av kjøreveger, fortau, torg, gågater og sykkelveg

Alle samferdselsanlegg, inklusiv Dalsenget torg, og med unntak av annen veggrunn – grøntareal på sørsiden av Professor Brochs gate o_SVG3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse for det byggetrinnet som kommer sist av bestemmelsesområde #1 eller #2.