



Detaljregulering av Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4, detaljregulering (22/12391)

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.10.2024
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): 30.04.2025
Dato for endring etter vedtak: 09.05.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II, datert 11.11.2022, senest endret 09.08.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å oppgradere den eksisterende bebyggelsen og tilføre nye arealer for å oppnå mer attraktive, sammenhengende og fleksible næringslokaler. Planen legger til rette nye arealer i form av tilbygg, påbygg og overbygget og klimatisert gårdsrom i Munkegata 35, samt påbygg og omforming av toppetasjer i Olav Tryggvasons gate 37 og 39, Nedre Enkeltskillingsveita 4 og takopplett i Olav Tryggvasons gate 41, og oppgradering av den eksisterende bygningsmassen.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert formål (F/K/T) - forretning/kontor/tjenesteyting

Hensynssoner:

- Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730) - Grunnen i Middelalderbyen Trondheim
- Bevaring kulturmiljø (H570) - Munkegata 35

Bestemmelsesområder:

- #1 Olav Tryggvasons gate 41
- #2 Olav Tryggvasons gate 39

- #3 Olav Tryggvasons gate 37
- #4 Nedre Enkeltskillingsveita 4

§ 3 HENSYNSSONER (PBL § 12-6, jf § 11-8)

§ 3.1 Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730) - Grunnen i Middelalderbyen Trondheim

Planområdet er omfattet av båndlegging av automatisk fredet kulturminne som del av «Grunnen i 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 fra Riksantikvaren.

§ 3.2 Bevaring kulturmiljø (H570) - Munkegata 35

Bebyggelsen innenfor hensynssonen omfatter bygg med to etasjer og saltak mot Munkegata.

Bygningskarakter, ytre form og dimensjoner for ny bebyggelse innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570), skal opprettholdes og bidra til å styrke det kulturmiljøet det er en del av.

Eksisterende bygg tillates demontert for rekonstruksjon/gjenoppbygging. Eksteriør mot Munkegata skal rekonstrueres/tilbakeføres ved bruk av tradisjonelle materialer, detaljering og vindusformater. Fasade i første etasje skal ha en friere og åpen utforming.

Tiltak som berører bygningens eksteriør, skal utføres i samråd med byantikvaren.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 Forretning/kontor/tjenesteyting, felt F/K/T01 og F/K/T02

Bygeområdene skal nyttes til forretning, kontor og tjenesteyting. Det tillates bevertning og annen privat og offentlig tjenesteyting. Minimum 50 prosent av arealene i første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.

§ 4.1.2 Bebyggelsens plassering og høyde

Ny bebyggelse skal ikke overstige kotehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates utkragede baldakiner inntil 0,5 meter ut fra fasade over inngangsdører og over fortau i Olav Tryggvasons gate.

Det tillates ikke tekniske rom over regulert kotehøyde.

Over regulerte kotehøyder tillates det tekniske installasjoner, solcelleanlegg, heisoppbygg og adkomst for drift av tak. Tekniske installasjoner, heisoppbygg og adkomst for drift skal plasseres slik at de ikke er synlig sett fra gateplanet i Munkegata, Olav Tryggvasons gate og gårdsrommet. Solcelleanlegg tillates 0,5 meter over regulert kotehøyde.

Tekniske installasjoner over regulert kotehøyde skal inngå som del av taklandskapet og være en del av den arkitektoniske løsningen.

§ 4.1.3 Utnyttelsesgrad

Areal i felt F/K/T01 skal ikke overstige 1 550 m² BRA.

Areal i felt F/K/T02 skal ikke overstige 5 550 m² BRA.

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

§ 4.1.4 Nettstasjon

Det skal opprettholdes tilgang, via kjeller, til eksisterende nettstasjon, som ligger utenfor bygget under fortau i Olav Tryggvasons gate, for vedlikehold og drift. Økt effektbehov eller endring av spenningssystem, innenfor planområdet, skal avklares med netteier.

§ 4.1.5 Overvannshåndtering

Det skal etableres tilstrekkelig kapasitet for fordrøyning av overvann i henhold til kommunens krav. Fordrøyning skal helt, eller delvis, løses i form av blågrønne tak. Videreført vannmengde skal være maksimalt 5 l/s. Fordrøyningsvolum ved full utbygging av planområdet skal være minimum 17m³. Det skal tilrettelegges for biologisk mangfold og en variasjon av stedegne plantearter.

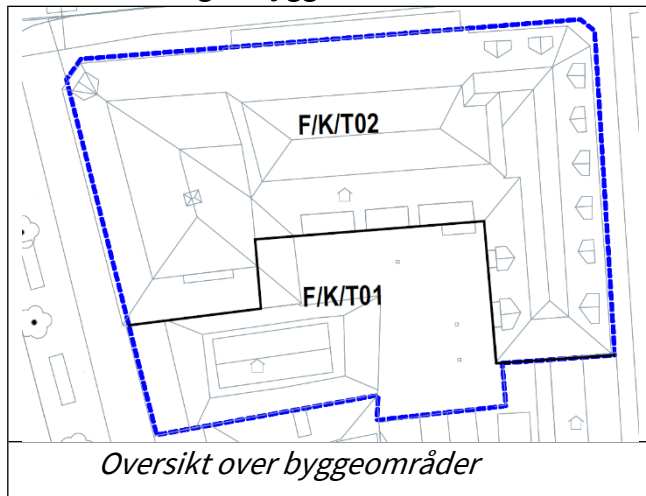
§ 4.1.6 Avfallshåndtering

Det skal settes av plass til avfallsrom innomhus, for næringsavfall. Avfallsrom skal være felles for bebyggelsen innenfor planområdet.

§ 4.1.7 Sykkelparkering

Det skal etableres innendørs sykkelparkeringsplasser for ansatte, for felt F/K/T01 og F/K/T02. Det skal etableres minimum to plasser per 100 m² BRA.

§ 4.2 Utforming bebyggelse



§ 4.2.1 Felt F/K/T01 – Munkegata 35 og gårdsrommet

Ny bebyggelse skal utformes med særskilt hensyn til trehusbebyggelsen i kvartalet.

Nytt bygningsvolum inn mot gårdsrommet skal utformes som en sluttet form, og ha enkle og klare former. Fasader skal ha et rolig og dempet uttrykk, med vinduer plassert med avstand til byggets hjørner og gesims. Fasadene skal ha material- og fargebruk som gir en mørk, matt brunlig tone.

Det skal etableres forbindelser som binder kvartalets bruksarealer sammen.

Universelt utformet adkomst til de andre etasjene i Munkegata 31 og 33 skal etableres via heis i bebyggelsen i felt F/K/T01. Mellom felt F/K/T01 og F/K/T02 tillates det etablert rømningsveier.

Gårdsrommet skal utformes som et klimatisert indre gårdsrom, med glasstak og -vegg. Det skal etableres inngang fra gårdsrommet.

§ 4.2.2 Felt F/K/T02 – «Bankbygget»

Nye fasader innenfor felt F/K/T02 skal ha materialbruk og detaljering med høy kvalitet og utformes etter følgende prinsipper:

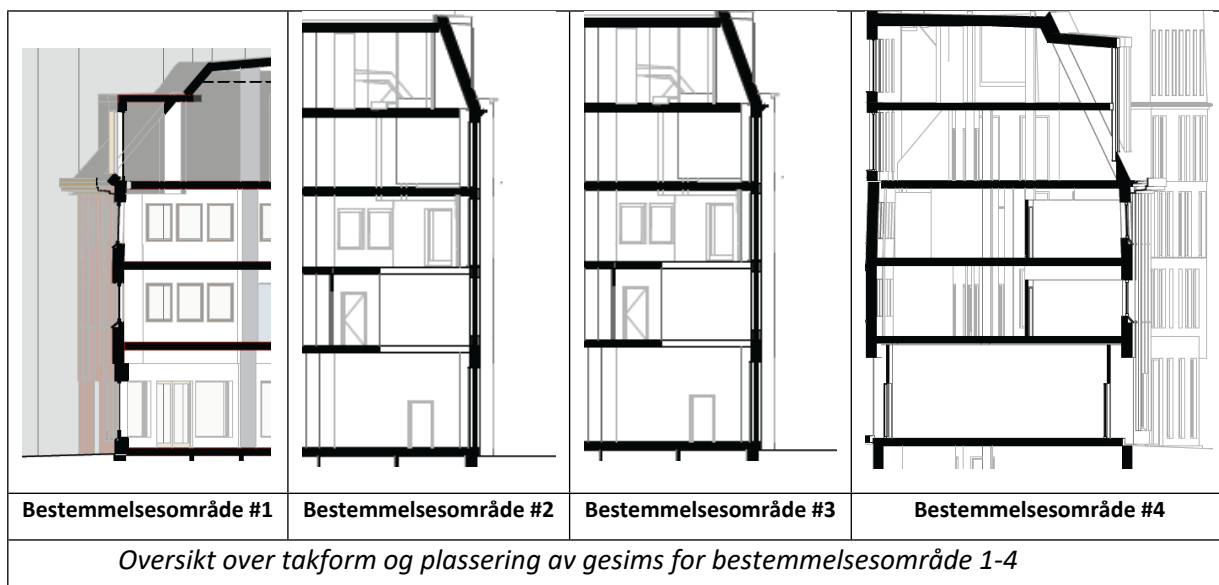
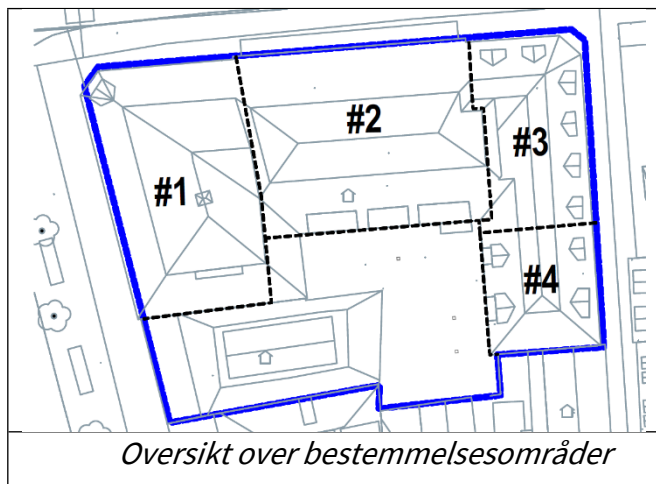
- A. Ny bebyggelse, nye bygningselementer og materialer skal ha formspråk fra samtiden og vise et samspill med eksisterende arkitektur og materialbruk.
- B. Ved fasadeendring skal fasader mot gater og veit inndeles samsvarende med bestemmelsesområder. Fasader skal ha fargebruk som er samstemt med nabofasader.
- C. Fasader i førsteetasje mot gater, skal ha solide materialer, være åpne med høy grad av transparens og inviterende med godt markerte og belyste inngangssoner. Det tillates mindre utkragede baldakiner over inngangsdører.

- D. Hjørnene mot Munkegata og Nedre Enkeltskillingsveita skal være avfaset i første etasje. Det tillates utkraging ut over avfaset gatehjørne mot Nedre Enkeltskillingsveita. Utkragingen skal maksimalt krage 0,8 meter over fortau med en fri høyde under, på minimum 3,6 meter.
- E. Tekniske installasjoner, solavskjerming, rømningsveier, vareleveringsport og lignende skal fargesettes og formgis i sammenheng med den øvrige arkitektoniske løsningen.

§ 5 BESTEMMELSESONMRÅDER

Bestemmelsesområder er angitt med avgrensning.

Avgrensning mellom bestemmelsesområder, tillates sideveis forskjøvet inntil 0,5 meter.



§ 5.1 Bestemmelsesområde #1, Olav Tryggvasons gate 41

Bebyggelsens gesims mot gate skal ligge på etasjeskille mellom 3. og 4. etasje.

Tak skal være skrått med takvinkel som eksisterende. Det tillates takopplett i takflate.

Ytre mål på takopplettene skal ikke være bredere enn 2,8 meter, og avstand mellom dem skal være minimum 1,6 meter. Takopplett på hjørnet Munkegata/Olav Tryggvasons gate skal ikke være bredere enn 2,2 meter.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2, Olav Tryggvasons gate 39

Fasade mot gate skal avsluttes med en tydelig gesims, som skal ligge mellom 4. og 5. etasje.

Fasadeliv skal trekkes minimum 1,2 meter inn fra gatefasaden. Tilbaketrukket fasade i 5. etasje skal ha et enkelt og transparent uttrykk.

§ 5.3 Bestemmelsesområde #3, Olav Tryggvasons gate 37

Fasade mot gate skal avsluttes med tydelig gesims og som skal ligge på etasjeskille mellom 4. og 5. etasje.

Takflate mot Olav Tryggvasons gate skal være skrå med takvinkel maksimum 70 grader. Det tillates takopplett i skrå takflate. Fasade over gesims, inn mot veita, skal utformes i sammenheng med skråtak mot Olav Tryggvasons gate. Ytre mål på takopplett skal ikke være bredere enn 2,8 meter, og avstand mellom dem skal være minimum 1,6 meter.

§ 5.4 Bestemmelsesområde #4, Nedre Enkeltskillingsveita 4

Bebyggelsens gesims mot veita skal ligge på etasjeskille 3. og 4. etasje.

Takflate mot veita skal være skrå, med en takvinkel på maksimum 65 grader. Det tillates takopplett i takflaten. Ytre mål på takopplett skal ikke være bredere enn 2,8 meter, og avstand mellom dem skal være minimum 1,6 meter. Tak for takopplett skal ikke krage ut, og eventuell solavskjerming skal bygges inn i vindussmyg. Fasade på gavl skal utformes i sammenheng med skråtak mot veita, og ha et rolig og dempet uttrykk.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Sikring av automatisk fredet middelalderbygrunn og nabobebyggelse i bygge- og anleggsfasen

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

Det skal utarbeides en plan for sikring av kulturlag i grunnen og vernet nabobebyggelse. Planen skal beskrive nødvendig praktisk rekkefølge som må følges ved gjennomføring. Hvis planen etter Riksantikvarens vurdering ikke sikrer kulturlag i grunnen på en tilfredsstillende måte, kan Riksantikvaren kreve at kulturlag sikres gjennom en arkeologisk utgraving.

Planen skal godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.

§ 6.2 Overordnet plan for brann

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et brannteknisk konsept, som omfatter hele planområdet. Brannteknisk konsept skal inneholde dokumentasjon av løsninger.

§ 6.3 Redegjørelse for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene. Redegjørelsen skal inneholde:

- A. Utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise tomtegrenser, bebyggelsens plassering, høyde, takform og møneretning. Utomhusplanen skal og vise innganger til bebyggelsen, beplantning, skilt, møblering, sykkelparkering, utforming av gater med vannavrenning, overvannshåndtering og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.
- B. Gateperspektiver sett fra Munkegata, Olav Tryggvasons gate og Thomas Angells gate.
- C. Snitt og oppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, gater og nabobebyggelse.
- D. Det skal dokumenteres at tekniske og andre installasjoner på tak ikke er synlig sett fra gateplanet i Munkegata, Olav Tryggvasons gate og gårdsrommet.
- E. Tegninger med ledsagende tekst som beskriver fasadekomposisjon, material- og fargebruk, gesimsdetaljer, herunder hvordan valgte farger virker sammen med nabobebyggelsen og fargepalett for den historiske trehusbebyggelsen.
- F. Prinsippdetaljer som viser overganger mellom ny og verneverdig bebyggelse.
- G. Uttalelse fra Byantikvaren

Utomhusplaner skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 6.4 Geoteknisk prosjektering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge geotekniske undersøkelser og prosjektering.

Det skal være gjennomført geoteknisk prosjektering for sikring av stabilitet ved utgraving/riving samt fundamenteringsløsning. Sikring av nærliggende konstruksjoner i vernet bebyggelse skal prosjekteres.

Prosjekteringen skal være utført i samråd med byggeteknisk rådgiver. Behov for supplerende undersøkelser og prosjektering, samt oppfølging i rive- og byggefaser, skal beskrives.

Det skal dokumenteres at geoteknisk prosjektering er i henhold til plan for sikring av kulturlag i grunnen og nabobebyggelse i bygge- og anleggsfasen.

§ 6.5 Forurensing i grunn

Ved søknad om igangsettingstillatelse, skal 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 legges frem for forurensningsmyndigheten.

Det skal dokumenteres at tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn er i henhold til plan for sikring av kulturlag i grunnen og nabobebyggelse i bygge- og anleggsfasen.

§ 6.6 Bygge- og anleggsfasen

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Planen skal gjøre rede for:

- a. Trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet
- b. Tiltak for å redusere klimautslipp i byggefasen
- c. Støvdemping, renhold og støyforhold
Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen, henholdsvis T-1442 og T-1520, skal legges til grunn
- d. Skilt og informasjon til myke trafikanter om varighet av arbeidet, og beskrivelse av alternative traséer som skal være universelt utformet
- e. Tilkomst for rednings- og sløkkeinnsats
- f. Beskyttelse av gatetrær i Munkegata, både krone og rotsystem. Trondheim kommunes veileder for arbeid nær trær skal legges til grunn
- g. Hvordan varelevering og renovasjon for naboeiendommer løses i anleggsperioden

Olav Tryggvasons gate skal være åpen for normal trafikk gjennom hele anleggsperioden.

Det skal dokumenteres at plan for bygge- og anleggsfasen er i henhold til “plan for sikring av kulturlag i grunnen og vernet nabobebyggelse” i bygge- og anleggsfasen.

§ 6.7 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før relevant tillatelse til tiltak gis.

§ 6.8 Avfallshåndtering

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.9 Brannsikkerhet og beredskap

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for branntekniske løsninger for omsøkte tiltak. Redegjørelsen skal ta med seg tiltakets virkning for omkringliggende eksisterende bebyggelse og regulert bebyggelse.

Det skal dokumenteres at det foreligger beredskapsplan, senest ved brukstillatelse.

§ 6.10 Varelevering og avfallshåndtering

I søknad om tiltak skal det framgå hvordan varelevering og avfallshåndtering skal skje. Eksisterende kjøremønster for vare- og avfallstransport fra Olav Tryggvasons gate inn i Nedre Enkeltskillingsveita, tillates opprettholdt inntil gateprosjektet er ferdigstilt.

Når gateprosjektet er ferdigstilt skal vare- og avfallstransport skje fra Olav Tryggvasons gate. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge teknisk plangodkjenning fra vegeier for skilting som tillater vare- og avfallstransport i østgående retning i Olav Tryggvasons gate.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Ferdigstillelse tekniske anlegg

Før det gis brukstillatelse skal det for det aktuelle byggetrinnet være etablert nødvendig anlegg for vann og avløp, renovasjons- og vareleveringsløsning og sykkelparkering.

Sammen med søknad om brukstillatelse skal det innsendes sluttdokumentasjon for vann og avløp inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til enhver tids gjeldende veileder for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett".

§ 7.2 Automatisk fredet middelalderbygrunn

Før det gis rammetillatelse skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med tiltakene. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jamfør Kulturminneloven § 10. Avbøtende tiltak må sikre kulturminner i planområdet og tilstøtende områder som skal bevares i et langtidsperspektiv.

Signatur (*Byråd for byutvikling/ byrådsleder, byplansjefen ved delegert*).

Bystyrets behandling i møte den 30.04.2025:

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39, 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Pir 2 senest datert 09.08.2024 med bestemmelser senest datert 22.10.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 22.10.2024.

Bestemmelsene §§ 7.2 og 7.3 strykes, og erstattes av et nytt punkt § 6.10 som skal lyde slik: § 6.10 Varelevering og avfallshåndtering I søknad om tiltak skal det framgå hvordan varelevering og avfallshåndtering skal skje. Eksisterende kjøremønster for vare- og avfallstransport fra Olav Tryggvasons gate inn i Nedre Enkeltskillingsveita, tillates opprettholdt inntil gateprosjektet er ferdigstilt.

Når gateprosjektet er ferdigstilt skal vare- og avfallstransport skje fra Olav Tryggvasons gate. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge teknisk plangodkjenning fra vegeier for skilting som tillater vare- og avfallstransport i østgående retning i Olav Tryggvasons gate.

Bestemmelsene § 5.2 Bestemmelsesområde #2, Olav Tryggvasons gate 39, endres slik: Fasade mot gate skal avsluttes med en tydelig gesims, som skal ligge mellom 4. og 5. etasje. Fasadeliv skal trekkes minimum 1,2 meter inn fra gatefasaden. Tilbaketrukket fasade i 5. etasje skal ha et enkelt og transparent uttrykk.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.