



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

**R 0384h**

Arkivsak:05/33491

## **BRATTØRA, KONGRESSHOTELL REGULERINGSBESTEMMELSER**

Planforslag er datert	:10.01.2008
Dato for siste revisjon av plankartet	:15.01.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:15.01.2009
Dato for bystyrets vedtak	:26.03.2009
Dato for revisjon av kart og bestemmelser i hehold til bystyrets vedtak av 26.03.2009	: 23.04.2009

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Brattøra, kongresshotell, og datert 10.01.2008. Planen er vist på to plankart. Plankart 1 er merket areal på terreng, plankart 2 er merket areal under terreng.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til:

#### Byggeområder

- Område for hotell med tilhørende anlegg
- Annet kombinert formål; forretning/kontor/bevertning/hotell

#### Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Fortau
- Kai
- Havneområde i sjø
- Parkeringshus

#### Spesialområde

- Frisiktsone ved veg

### **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

#### **§ 3.1 UTFORMING AV UTEOMRÅDER OG TRAFIKKANLEGG**

Alle uteområder og trafikkanlegg skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming. Universell utforming må gjennomføres konsekvent, herunder med gode ledelinjer

til hovedattraksjoner og inngangspartier.

Områdene skal utformes med høy kvalitet i utførelse og med robust og gjenkjennelig materialbruk etter retningslinjer gitt i Trondheim kommunes "Designprogram for Midtbyen".

## § 3.2 MILJØ

### 3.2.1 Vilkår om forurenset grunn

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensete masser, alternativt dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset.

### 3.2.2 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være innsendt før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring og inneholde en plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider. Det skal gjennomføres bygningsbesiktigelse før og etter igangsetting og oppfølging av setninger og rystelser i byggeperioden på de nærmeste bygningene. Rapporten skal angi egnede metoder for byggegrøp-oppstøtting og fundamentering.

## § 4 BYGGEOMRÅDER

### § 4.1 FELLESBESTEMMELSER

#### 4.1.1 Krav om utomhusplan

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93, skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomta.

Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, gangatkomster, sykkelparkeringsanlegg, uteoppholdsareal samt beplantning, møblering og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger. Planen skal beskrive hvordan prinsippene for universell utforming og trafiksikkerhet er ivaretatt.

Planen skal utformes i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan og også vise opparbeidelsen av K1 og plassen mellom hotellet og Pirbadet.

Utomhusplanen skal godkjennes som del av igangsettingstillatelsen.

#### 4.1.2 Avfallshåndtering

Avfall skal lagres innendørs, det tillates ikke plassert avfallscontainere og lignende utendørs på ubebygd grunn.

#### 4.1.3 Støyskjerming

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i rundskriv T1442. Alle fasader skal dimensjoneres i forhold til høyeste forekommende maksimalstøy. Dokumentasjon av målinger og løsninger med hensyn til vibrasjoner skal vedlegges søknad om tiltak. Nødvendige tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

#### 4.1.4 **Universell utforming**

Alle nye bygninger skal utføres i henhold til Trondheim kommunes norm for universell utforming av publikumsanlegg.

### § 4.2 OMRÅDER FOR HOTELL MED TILHØRENDE ANLEGG

#### 4.2.1 **Arealbruk**

Området skal brukes til hotell med kongressenter. I dette inngår inkludert relaterte aktiviteter som restaurant, uteservering, galleri/utstillingslokaler, mindre forretningslokaler for bilutleie, kiosker og liknende.

#### 4.2.2 **Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

#### 4.2.3 **Bebyggelsens høyde**

Maksimal gesims- og mønehøyde for de ulike deler av bebyggelsen skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet.

**Det tillates ikke tekniske installasjoner ut over maksimale kotehøyder gjengitt på plankartet.**

#### 4.2.4 **Grad av utnytting**

Tillatt bruksareal i ny bebyggelse skal ikke overstige 23.000 m<sup>2</sup> BRA. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan og uten bruksareal under terreng.

#### 4.2.5 **Utforming av bebyggelsen**

Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.

#### 4.2.6 **Parkering**

Det skal etableres minimum 80 parkeringsplasser for sykler på egen grunn. Det skal ikke etableres egne parkeringsplasser for bil for bebyggelsen.

#### 4.2.7 **Kjøreatkomst**

Atkomst med bil til offentlig veg tillates som vist med pil på plankartet.

#### 4.2.8 **Bruk av ubebygd grunn**

Det tillates ikke plassering av sykkelstativ eller annen utelagring på ubebygd areal mot Havnegata. Det tillates ikke lagring av avfallscontainere på plassen mot Pirbadet.

#### 4.2.9 **Innpassing av pumpestasjon**

Ny pumpestasjon for avløpsledning skal plasseres innenfor planlagt bebyggelse, jf. § 7.2.2.

### § 4.3 ANNET KOMBINERT FORMÅL; FORRETNING/KONTOR/BEVERTNING/HOTELL

#### 4.3.1 **Arealbruk**

Området kan benyttes til kontor, bevertningssted med uteservering og hotell. Det tillates også relaterte funksjoner som mindre forretninger, galleri og utstillingslokaler. Inntil hurtigbåtterminalen flytter fra område kalt K1 på plankartet tillates også en videreføring av dagens terminalvirksomhet i tilknytning til hurtigbåtene. 1. etasje skal som hovedregel ha publikumsrettede funksjoner.

#### 4.3.2 **Grad av utnytting, plassering og høyde**

Bebyggelsens utstrekning og høyde skal beholdes som i dag. Ved fasadeendringer skal det legges vekt på kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

#### 4.3.3 **Atkomst**

Kjøreatkomst for nødvendig nyttetraffic skal være fra Havnegata via ny gate sør for Pirbadet.

#### 4.3.4 **Parkering**

Det skal etableres sykkelparkering for minimum 35 sykler innenfor området. Det skal ikke etableres egne parkeringsplasser for bebyggelsen.

### § 5 **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

#### §5.1 **FELLESBESTEMMELSER**

##### 5.1.1 **Utforming og materialbruk**

Alle offentlige trafikkområder skal utformes på en bymessig måte med materialer av høy kvalitet og robusthet. Designprogrammet for Midtbyen skal legges til grunn for utforming. Områdene skal utformes i samsvar med prinsippene i vedlagt illustrasjonsplan.

##### 5.1.2 **Krav om opparbeidelsesplan**

Før det gis tillatelse til tiltak i områdene skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av kommunen og av Trondheim Havn for kaiområder. Planen skal vise utforming og materialbruk, vegetasjon, murer sykkelstativ og annet utstyr, blant annet lekeutstyr for noe større barn, benker. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold. Planen skal inneholde forslag til skiltplan.

#### § 5.2 **KJØREVEG**

##### 5.2.1 **Arealbruk**

Området skal benyttes til kjøreveg, buss- og biloppstillingsplasser for bevegelsehemmede samt til nedkjøringsrampe til parkeringskjeller under hotellet som vist på plankartet.

##### 5.2.2 **Utforming**

Rekkverk rundt nedkjøringsrampe skal utføres med materialer som gir maksimal transparens. Skilt skal dimensjoneres og plasseres med respekt for sikten til Munkholmen.

#### § 5.3 **FORTAU/PLASS**

Fortau/plass skal opparbeides som vist på plankartet. Sør for Pirbadet skal det opparbeides en tilstrekkelig stor lekeplass som vist på illustrasjonsplanen. Lekeplassen skal legge til rette for aktiviteter for barn i alderen fra 6 år og oppover, med klatre- og balanseapparater.

Det tillates etablert trappe- og heisopp ganger som vist med omriss av planlagt bebyggelse på plankartet. Bygningen kan ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter.

#### § 5.4 **KAI/STRANDPROMENADE K1**

##### 5.4.1 **Arealbruk**

Området skal brukes til kai og kaipromenade. Det tillates nødvendig nyttetraffic med bil til havnefunksjoner, men ikke kjørettraffic til byggeområdene.

#### 5.4.2 **Utforming**

Dagens steinfylling skal bygges inn og utstyres med blant annet trappeanlegg ned mot vannet. Det skal anlegges trafikksikker gangsone minimum 3 meter bred.

#### § 5.5 OFFENTLIG PARKERINGSANLEGG

Området skal benyttes til offentlig parkeringsanlegg og ha minimum 300 bilplasser hvorav minimum 10 plasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede og være plassert nærmest heishus.

Det skal etableres vertikale gangforbindelser til overliggende plan og til fortau som angitt i § 5.4.

### § 6 SPESIALOMRÅDER

#### § 6.1 FRISIKTSONER

Innen frisiktsoner ved veg skal det være fri sikt fra en høyde på 0,5m over vegens plan.

### § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### § 7.1 TVERRFORBINDELSEN

Gangbru mellom Brattørkaia og Sentralstasjonen skal være utbygget og tatt i bruk i samsvar med § 12.1 i reguleringsplan r477a, for ”Brattørkaia, Trondheim sentralstasjon og ny tverrforbindelse”, før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor byggeområdet.

#### § 7.2 VILKÅR OM OPPARBEIDING AV OFFENTLIGE ANLEGG

##### 7.2.1 **Generelt**

Alle offentlige anlegg som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet i samsvar med opparbeidelsesplan godkjent av kommunen før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet.

##### 7.2.2 **Pumpestasjon**

Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge prosjekt godkjent av kommunen for ny pumpestasjon med tilhørende omlegginger av ledninger som erstatning for dagens pumpestasjon innenfor området, jf. § 4,2, 10. ledd. Pumpestasjonen skal være bygget og tatt i bruk før dagens pumpestasjon og ledninger fram til denne kan tas ut av bruk.

##### 7.2.3 **Utvidelse av kai for turistbusstrafikk**

Før ny bebyggelse kan få ferdigattest, skal kaia nord for Pirbadet være tilrettelagt for tovegs busstrafikk for cruisebåttrafikk i samsvar med utforming vist i illustrasjonsplanen.

#### § 7.3 KRAV TIL BYGGE- OG ANLEGGSPHASEN

##### 7.3.1 **Krav til anleggsplan**

Med søknad om tillatelse til tiltak, herunder ledningsarbeider, skal det foreligge en plan godkjent av kommunen for riggområder, anleggstrafikk og trafikkavvikling i anleggsperioden, herunder rute for massetransport. Planen skal utarbeides i samråd med berørte parter, blant annet Pirbadet as, Pirsenteret as og FosenNamsosSjø as. Planen skal

vise riggområder og kjøreruter for anleggstrafikken, vise sikker og trygg trafikkavvikling for alle transportformer til Pirbad og hurtigbåtterterminal, herunder for drosjer, buss, av- og påstigningsareal og gang-sykkelruter, rullestoltilgjengelighet samt parkering for bevegelseshemmede og ordinært, offentlig parkeringstilbud. Planen skal også sikre og beskrive eventuelle andre avbøtende tiltak og inneholde forslag til skiltplan.

### 7.3.2 Krav til anleggsfasen

For anleggsperioden skal det etableres minimum 200 midlertidige besøksparkeingsplasser i rimelig gangavstand til Pirbadet.

Det skal i tillegg anlegges minimum 6 parkeringsplasser for bevegelseshemmede nær inngang behandlingssenter i Pirbadet. Passasje mellom Pirbadets vegg og anleggsgjerde skal på hele strekningen fra parkeringsplass til inngang være tilgjengelig med rullestol.

Transport med rivingsmasse gjennom Midtbyen tillates ikke.

Midlertidige parkeringsplasser og veganlegg samt gjerder og andre avbøtende tiltak skal være opparbeidet og tatt i bruk før eksisterende anlegg kan nedlegges.

Trondheim kommunes bestemmelser om bygge- og anleggsstøy skal overholdes. Ved riving skal støving dempes med vann eller andre tilsvarende midler.

**Bystyrets vedtak av 26.03.09 er som følger:**

#### **VEDTAK:**

1. **Bystyret vedtar reguleringsplan for Brattøra kongresshotell som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Optiman as, senest endret 15.01.2009 med reguleringsbestemmelser senest endret 15.01.2009, med disse endringene:**
  - a) **Topp høyden på atriet skal ikke overstige kote 37**
  - b) **Den maksimale høyden på de to østre blokkene (av utbygger benevnt som blokk C og D) settes til kote 28,2**
  - c) **Den maksimale høyden på østre blokk (av utbygger benevnt som blokk B) settes til kote 31,2**
  - d) **Den maksimale høyden på den vestre blokka (av utbygger benevnt som blokk A) settes til kote 31,2**
2. **Ytre molo gjøres tilgjengelig for allmennheten og opparbeides parkmessig.**
3. **Det tillates ikke tekniske installasjoner ut over maksimale kotehøyder gjengitt på plankartet.**
4. **Vedtaket gjøres i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.**

**Byggesaken sendes til politisk behandling i bygningsrådet.**

**FLERTALLSMERKNAD – Ap, H, FrP, SV, KrF, Sp, MDG, R og DEM:**

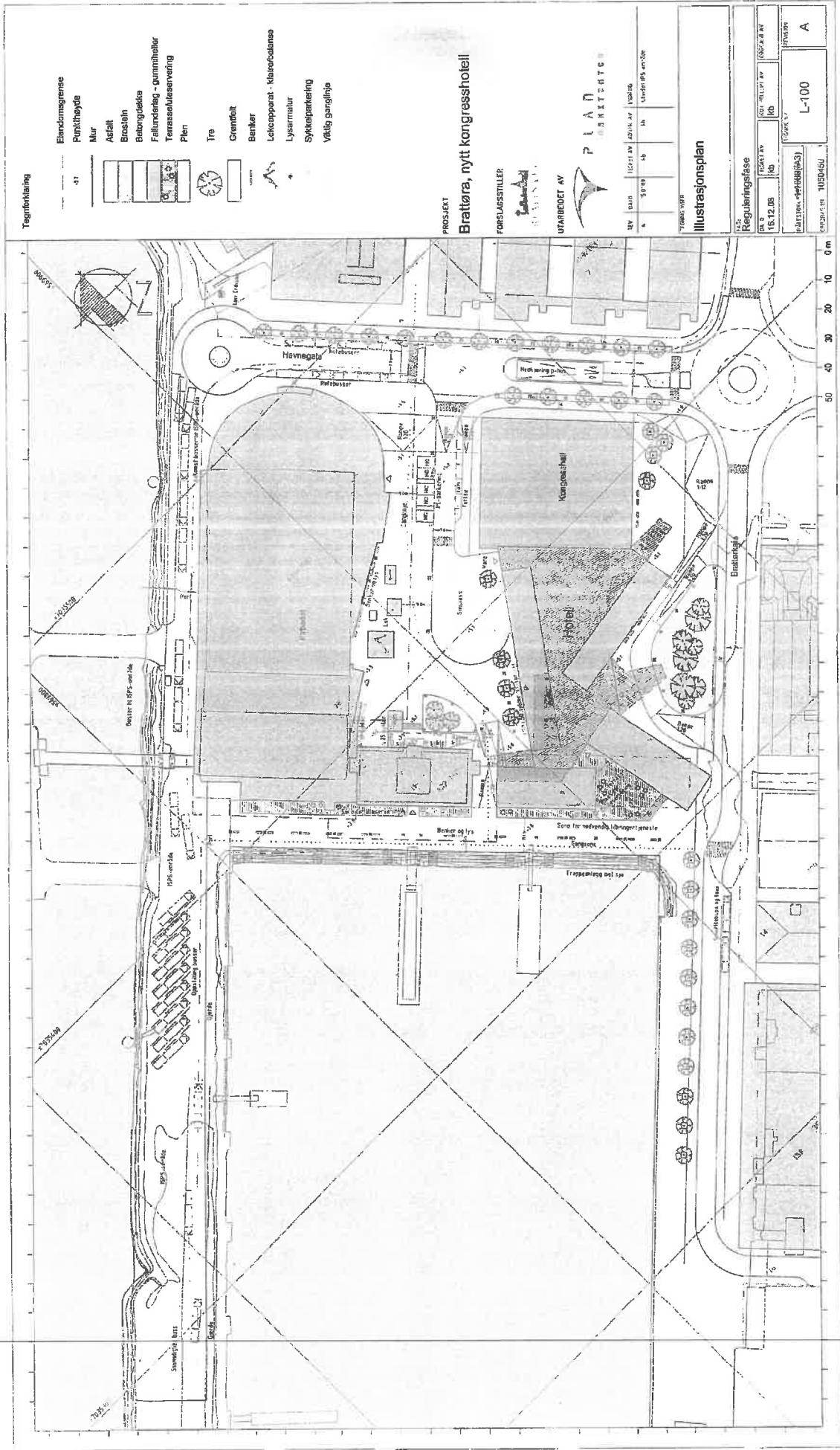
**Hensynet til parkeringsmuligheter for biler med HC parkering ved Pirbadet må spesielt ivaretas i byggeperioden.**

Adm.merknad: Kart og bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket.

*P. ta Ottervik*

Saksvedlegg 3  
 FBR 23 /09

Sak 0 29/09



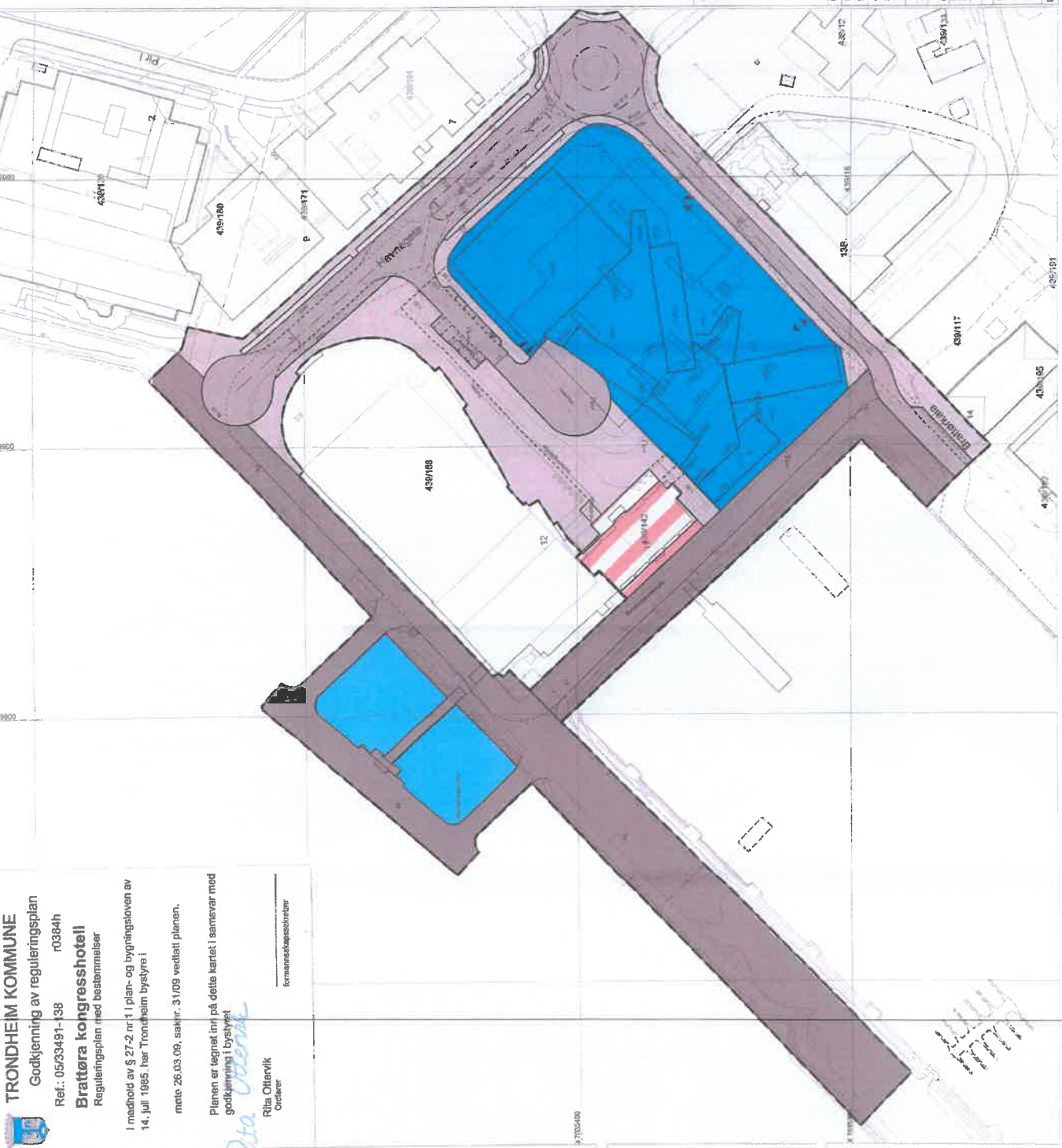


**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan  
 Ref.: 05/33491-138  
**r0384h**  
**Brattøra kongresshotell**  
 Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr 1 i plan- og bygningssloven av 14. juli 1985, har Trondheim bystyre i møte 28.03.09, saknr. 31/09 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenning i bystyret

Rita Ollenvik  
 Ordfører  
 Formannskapetssjef



**TEGNFORKLARING**  
 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMAL

- BYGGEOMRÅDER (100)**  
 (Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for hotell med tilhørende anlegg (181)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)**  
 (Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjørveg (310)
  - Annen vegg grunn (319)
  - Fortau (322)
  - Kai (381)
  - Havneområde i sjø (392)
- SPECIALOMRÅDER (600)**  
 (Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Frisktoens vett veg (640)

**KOMBINERTE FORMÅL (900)**  
 (Pbl. §25, 2.ledd)

Annet kombiert formål (980)  
 Formålshenholdsbevaring/hotell

- LINJESYMBOLER M.V.**
- Planens begrensninng (1201)
  - Formålsgrense (1202)
  - Frisktilinje (1222)
  - Regulert senterlinje veg (1221)
  - Regulert kant kjøreban (1223)
  - Regulert parkeringsstrek (1225)
  - Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
  - Omriss av eksisterende bebyggelse (1214)
  - Avkjørsel (1242)
  - Omriss parkeringskjeller
  - Snuslyfje trafik
  - Menelinje på tak
  - Punktlinjelse av maks cotehøyde tak
  - Maks cotehøyde terreng
- c=36.9  
 c=5.1

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Reguleringsplan med bestemmelser for  
**Brattøra, kongresshotell**  
 Havnegata, 439/2 og  
 Brattørkaia 9 (439/179) og 11 (439/142)  
 Plankart 1 av 2 - areal på bakken

MALESTOKK  
 1:1000 (A2)

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Reduser plattform - egen plan kjører	20.05.2008	sb	Uvidet IPS, fortløp, tilførsel	15.01.2009	lb
Diverse endringer	24.08.2008	sb	av. 18 skattebeholdning	15.01.2009	brh
Jakt, høyde, anslages og 14 gub	12.12.2008	sb	Endring etter vedtak	23.04.2009	brh
SANGBEHANDLING FT.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN					
Bestemmelser byregulering	05.09.2008		DATO	05.09.2008	
Bestemmelser byregulering	11.03.2008		11.03.2008		
Bestemmelser byregulering	15.04.2008		15.04.2008		
Bestemmelser byregulering	02.03.2008		02.03.2008		
Bestemmelser byregulering	27.10.2008		27.10.2008		
Bestemmelser byregulering	03.10.2008		03.10.2008		
Bestemmelser byregulering	10.02.2009		10.02.2009		
Bestemmelser byregulering	12.03.2009		12.03.2009		
Bestemmelser byregulering	29.03.2009		29.03.2009		

TEGNELISTE  
 Tegneliste nr. 10  
 Tegneliste nr. 11  
 Tegneliste nr. 12  
 Tegneliste nr. 13  
 Tegneliste nr. 14  
 Tegneliste nr. 15  
 Tegneliste nr. 16  
 Tegneliste nr. 17  
 Tegneliste nr. 18  
 Tegneliste nr. 19  
 Tegneliste nr. 20  
 Tegneliste nr. 21  
 Tegneliste nr. 22  
 Tegneliste nr. 23  
 Tegneliste nr. 24  
 Tegneliste nr. 25  
 Tegneliste nr. 26  
 Tegneliste nr. 27  
 Tegneliste nr. 28  
 Tegneliste nr. 29  
 Tegneliste nr. 30  
 Tegneliste nr. 31  
 Tegneliste nr. 32  
 Tegneliste nr. 33  
 Tegneliste nr. 34  
 Tegneliste nr. 35  
 Tegneliste nr. 36  
 Tegneliste nr. 37  
 Tegneliste nr. 38  
 Tegneliste nr. 39  
 Tegneliste nr. 40  
 Tegneliste nr. 41  
 Tegneliste nr. 42  
 Tegneliste nr. 43  
 Tegneliste nr. 44  
 Tegneliste nr. 45  
 Tegneliste nr. 46  
 Tegneliste nr. 47  
 Tegneliste nr. 48  
 Tegneliste nr. 49  
 Tegneliste nr. 50  
 Tegneliste nr. 51  
 Tegneliste nr. 52  
 Tegneliste nr. 53  
 Tegneliste nr. 54  
 Tegneliste nr. 55  
 Tegneliste nr. 56  
 Tegneliste nr. 57  
 Tegneliste nr. 58  
 Tegneliste nr. 59  
 Tegneliste nr. 60  
 Tegneliste nr. 61  
 Tegneliste nr. 62  
 Tegneliste nr. 63  
 Tegneliste nr. 64  
 Tegneliste nr. 65  
 Tegneliste nr. 66  
 Tegneliste nr. 67  
 Tegneliste nr. 68  
 Tegneliste nr. 69  
 Tegneliste nr. 70  
 Tegneliste nr. 71  
 Tegneliste nr. 72  
 Tegneliste nr. 73  
 Tegneliste nr. 74  
 Tegneliste nr. 75  
 Tegneliste nr. 76  
 Tegneliste nr. 77  
 Tegneliste nr. 78  
 Tegneliste nr. 79  
 Tegneliste nr. 80  
 Tegneliste nr. 81  
 Tegneliste nr. 82  
 Tegneliste nr. 83  
 Tegneliste nr. 84  
 Tegneliste nr. 85  
 Tegneliste nr. 86  
 Tegneliste nr. 87  
 Tegneliste nr. 88  
 Tegneliste nr. 89  
 Tegneliste nr. 90  
 Tegneliste nr. 91  
 Tegneliste nr. 92  
 Tegneliste nr. 93  
 Tegneliste nr. 94  
 Tegneliste nr. 95  
 Tegneliste nr. 96  
 Tegneliste nr. 97  
 Tegneliste nr. 98  
 Tegneliste nr. 99  
 Tegneliste nr. 100

Date: 10.01.2008 | Kommunens saknr.: 05/33491





# TRONDHEIM KOMMUNE

## GJELDENDE REGULERINGSPLANER

INNSENDTE REGULERINGSPLAN r0384h ER EN ENDRING AV  
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER): r0384c, r0384e, r0384I, r0423a, r0477a

1:3000

