



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20220016

Arkivsak:21/28509

## Haakon VII's gate 27 og 27B, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.02.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC Arkitekter AS, datert 08.11.2022, senest endret 01.12.2022.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for forretningsvirksomheter med særskilt arealbehov i Haakon VII's gate 27B, samt næringsbygg med kombinert arealbruk i Haakon VII's gate 27. Planen er en endring av tidligere plan for å hjemle forretningsvirksomhet og medfører ingen endring i utbyggingsvolum.

Planen har også til hensikt å sikre videre vern av kulturminnet «Hangaren» gjennom bruk, og utbedre trafikale forhold i avkjørsler til og fra planområdet.

### § 3 FORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- Forretning (1150)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)
- Kjøreveg (2011)
- Hensynssone, bevaring kulturmiljø (570)

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### §3.1 Fellesbestemmelser

##### §3.1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det sendes inn detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger og varemottak, atkomstveger, areal for gående, bilparkering, sykkelparkering, uteopphold, møblering, beplantning, belysning og eventuelle støttemurer og trapper, samt andre arealavgrensende tiltak, og areal for renovasjonsavfall.

##### §3.1.2 Grad av utnytting

Det tillates en utnyttelse på maksimum 120% BRA. Areal under terreng med gulvnivå under kote 37,0m kan unntas fra beregningsgrunnlaget.

#### §3.1.3 Byggegrenser og byggehøyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankart. Der byggegrense ikke fremkommer av plankart er byggegrense i formålsgrense. Maksimalt tillatte byggehøyder fremkommer av plankart.

#### §3.1.4 Utforming

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til eksisterende bygning med antikvarisk verdi, og samtidig til tilstøtende bymessige områder og viktige landskapskvaliteter.

#### §3.1.5 Uterom

Minimum 10% av areal innenfor byggeområdet skal tilrettelegges for møteplasser og uteopphold. Ubebygde areal skal gis en høy grad av opparbeiding med utstyr egnet for opphold. Det skal etableres belysning i fotgjengersoner og parkeringsarealer. Det skal etableres tydelige visuelle skiller mellom soner for fotgjengere og trafikkareal gjennom bruk av ulike overflater. Samleplasser for vogner og sykkelparkering skal utformes helhetlig.

Høydeforskjeller mellom åpent parkeringsareal og fortau skal utformes på en slik måte at disse ikke oppleves som en fysisk eller visuell barriere. Støttemurer og plassavgrensende elementer skal avtrappes mot fortau og delvis utformes med bruk av naturstein. Arealer foran publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående.

Utendørs lagring tillates ikke utover ordinære avfallscontainere. Det tillates ikke lagring av avfall ut mot Bromstadvegen og Haakon VII's gate.

#### §3.1.6 Parkering

For bilparkering skal det etableres maks 1,25 plasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA forretnings- og tjenesteytingsformål og maks 0,85 plasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA kontorformål. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede og plasseres nær inngangene på bakkeplan. Ved trinnvis utbygging skal parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel dokumenteres oppfylt trinn for trinn.

For sykkelparkering skal det etableres min. 1,5 plasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA forretnings- og tjenesteytingsformål og min. 1,75 plasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA kontorformål.

#### §3.1.7 Avkjørsel

Det skal opparbeides avkjørsler som vist med piler på plankartet. Adkomst til eiendommene skal skje ved felles adkomstveg fra Haakon VII's gate for eiendommene 412/271, 412/272 og 412/273 som vist på plankart. Ved kryssing skal areal for myke trafikanter tydeliggjøres med kantstein og vegmerking.

Utkjørsel til Bromstadvegen i f\_KV2, skal sperres ved langsidene av formålet med innkjøring fra parkeringsplass som markert i plankart.

### §3.1.8 Universell utforming

Arealer foran innganger, samt viktige gangarealer til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjørearealer og parkeringsareal.

## §3.2 Haakon VII's gate 27, Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

### §3.2.1 Arealformål

I feltet tillates kontor, tjenesteyting, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet. I tillegg tillates forretninger for plasskrevende varegrupper og mindre forretninger/utsalg som er direkte tilknyttet lager- og industrivirksomhet i bygget. Med plasskrevende varegrupper menes forretninger for biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

Det tillates ikke dagligvarehandel.

### §3.2.2 Utforming

Fasader skal brytes opp for å unngå monotoni. Fasadene mot Haakon VII's gate skal ha innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne.

## §3.3 Haakon VII's gate 27B, Forretning (1150)

### §3.3.1 Arealformål

I feltet tillates forretning med arealstørrelser mellom maksimum 5000m<sup>2</sup> BRA og minimum 2000 m<sup>2</sup> BRA.

Det tillates ikke forretning for dagligvarer.

### §3.3.2 Utforming

Tilbygg til Hangarens nordside skal utformes med transparens og letthet i uttrykket. Endelig utforming av tilbygg til Hangaren skal skje i samråd med byantikvaren. Nyere tilbygg til Hangaren kan rives. Før rivning skal bygningene registreres gjennom fotodokumentasjon.

På Hangarens sør- og nordfasade kan det oppføres nye servicebygg. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene og kotehøyde som vist i plankartet. Utformingen skal være godt tilpasset eksisterende bebyggelse i størrelse og utforming.

Alle søknadspliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges byantikvaren til uttalelse før arbeider tillates igangsatt.

## §4 HENSYNSSONER

### §4.1 Hensynssone for bevaring av kulturminner (H570)

Eksisterende hangarbygning skal bevares.

Ved utbedring skal bygningens opprinnelige interiør- og eksteriørkarakter, herunder materialbruken, opprettholdes. Alle søknadspliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges byantikvaren til uttalelse før arbeider tillates igangsatt.

## § 5 DOKUMENTASJON

### §5.1 Anleggsperiode

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, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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

## **§5.2 Forurensing i grunnen**

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensingsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset forevises forurensingsmyndigheten.

## **§5.3 Miljø**

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

## **§5.4 Deponi**

Ved en framtidig bygging i planområdet må det dokumenteres at det ikke er risiko for at deponigass fra det nedlagte avfallsdeponiet i Ladedalen får betydning for/blir ledet inn mot planlagte bygninger og infrastruktur. Dersom undersøkelsen viser risiko for gassinntrengning må det gjennomføres avbøtende tiltak mot deponigass og gassinntrengning i bygg. Tiltakene skal fremlegges som en forpliktende tiltaksplan og gjennomføringen skal dokumenteres overfor Trondheim kommune.

## **§ 6 REKKEFØLGEKRAV**

### **§6.1 Utearealer**

Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før utearealene er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

### **§6.2 Gjerde mot jernbane**

Langs eiendommen skal det oppsettes gjerde med minimum 1,8 meter høyde mot jernbanens eiendom. Gjerdet skal være etablert før ny bebyggelse innenfor området tas i bruk.

### **§6.3 Avkjørsel Haakon VII's gate**

Før ny bebyggelse tas i bruk skal det sikres at inn- og utkjøring til/fra Haakon VII's gate kun skal skje med høyresving delt med trafikkøy og midtdeler i Haakon VII's gate. Før ferdigattest kan gis skal areal for myke trafikanter i avkjørselen tydeliggjøres med bruk av kantstein og vegmerking.

### **§6.4 Utkjørsel Bromstadvegen**

Før ferdigattest kan gis skal utkjørselen utbedres i tråd med §3.1.7. Før ny bebyggelse tas i bruk skal det sikres at utkjøring til Bromstadvegen kun skal skje med høyresving.

### **§6.5 Beplantning**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal det plantes trerekke langs Bromstadvegen fra Haakon VII's gate til Leangbrua.

### **§6.6 Gangforbindelse**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal det etableres direkte gangforbindelse mellom hovedinngang til Hangaren og gangveg langs Bromstadvegen.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).