



Haakon VII's gate 27 og 27B, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 01.09.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC Arkitekter AS, datert 08.11.2022, senest endret 04.09.2023.

§ 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:

- Forretning (1150)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)
- Kjøreveg (2011)
- Gangveg (2016)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Hensynssone for bevaring av kulturminner (570)
- Bestemmelsesområde, Midlertidig bygge- og anleggsområde

§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 tomteutnyttelse på maksimum 120% BYA. Areal under terreng med gulvnivå under kote 37,0 m 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 arealer 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 fotgjengersoner 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.

Det skal etableres gangforbindelse mellom Haakon VII's gate 27 og 27B og fra hvert bygg ut til gang- og sykkelveg i Bromstadvegen. Forbindelsene skal være min. 3,0 m brede, sammenhengende og godt merket ved kryssing av kjøreareal.

Areal mellom ovennevnte gangforbindelser som grenser til annen veggrunn – grøntareal, skal i en bredde på minimum 5,0 m ikke brukes til oppstillingsplasser for bil. Dette arealet kan brukes til sykkelparkering, fortau og/eller grøntareal. Arealet skal beplantes med trær i tillegg til trerekken mot Bromstadvegen jf. §3.4.1.

Det tillates ikke sammenhengende biloppstillingsplasser mot annen veggrunn – grøntareal sør for gangforbindelsen til Hangaren. Areal til oppstillingsplasser for bil skal brytes opp med grøntareal og beplantning av trær.

Det skal etableres et torg på min. 500 m² i tilknytning til hovedinngang for Hangaren og ovennevnte gangforbindelse. Torget skal utformes som en plass for opphold og ha beplantning og benker.

Det skal etableres rabatter med trær som romlige element innenfor parkeringsarealet.

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 1,1 plasser pr. 100 m² BRA forretnings- og tjenesteytingsformål og maks 0,5 plasser pr. 100 m² 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. 2,0 plasser pr. 100 m² BRA kontor-, forretnings- og tjenesteytingsformål. Plasser som etableres mot fasade på bygg skal være takoverdekt.

§3.1.7 Avkjørsel

Det skal opparbeides avkjørsel som vist med pil 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 skal stenges.

§3.1.8 Universell utforming

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

§3.1.9 Varelevering

Varelevering med store kjøretøy skal skje utenom forretningenes åpningstid.

§3.2 Haakon VII's gt. 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 5000 m² BRA og minimum 2000 m² 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 søknadspåklagte arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges byantikvaren til uttalelse før arbeider tillates igangsatt.

§3.4 Samferdselsanlegg

§3.4.1 Annen veggrunn – grøntareal

Areal angitt som annen veggrunn - grøntareal mot Bromstadvegen skal beplantes med gress og trerekke langs Bromstadvegen.

Arealene skal være offentlige.

§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 søknadspåklagte arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges byantikvaren til uttalelse før arbeider tillates igangsatt.

§5. BESTEMMELSEOMRÅDER

§5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#A)

Området merket som bestemmelsesområde #A på plankartet kan benyttes til rigg- og anleggsområde i anleggsperioden for hovedsykkelveg Gildheimkrysset – Leangen stasjon regulert i planid r20200021.

Innenfor bestemmelsesområdet kan det settes opp kran, mellomlagres masser, materialer, maskiner, utstyr o.l. som kreves for gjennomføring av anlegget.

Etter avsluttet anleggsperiode skal alle midlertidige områder istandsettes, og tilbakeføres til regulert formål.

Bestemmelsene om de midlertidige anleggsområder opphører når kommunen har fått melding om at anlegger eller deler av det er ferdigstilt.

§6 DOKUMENTASJON

§6.1 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, trafikk sikkerhet 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.

§6.2 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.

§6.3 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.

§6.4 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.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§7.1 Utearealer

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

§7.2 Gjerde mot jernbane

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

§7.3 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. Før ferdigattest kan gis skal areal for myke trafikanter i avkjørselen tydeliggjøres med bruk av kantstein og vegmerking.

§7.4 Utkjørsel Bromstadvegen

Før ny bebyggelse tas i bruk skal utkjørselen være stengt.

§7.5 Beplantning

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

§7.6 Gangforbindelse

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal det etableres direkte gangforbindelse mellom Haakon VII's gate 27 og hovedinngang til Hangaren og frem til gangveg langs Bromstadvegen i tråd med §3.1.5.

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