



Haakon VII's gate 4, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 1.10.2018

Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket arc arkitekter as, datert 14.5.2018, sist endret 18.9.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig, forretning, kontor og tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg
- Gatetun
- Gang- /sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (570)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1. Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for byggefeltet med tilgrensende uteoppholdsareal, grønnstruktur og samferdselsanlegg i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§3.2 Trær

Det skal etableres trerekke mot tilgrensende samferdselsanlegg i BBB1, BBB2, BBB4, BBB5, BBB9, o_SVG3 og o_SVG4. Trærne skal plasseres slik at de ikke er til hinder for friskt i avkjørlene.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 Fellesbestemmelser

§4.1.1 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast skal etableres maks. 50m fra hovedinngang.

Det skal etableres returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere i gatetun (f_SGT1) og for papp i f_BRE.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

§4.1.2 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilkobles fjernvarmenettet.

§4.1.3. Uteoppholdsareal

Arealkrav

Det skal opparbeides min. 50m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA boligformål. Minimum halvparten av dette skal anlegges på terreng og/eller dekke over parkeringsanlegg og være felles for bebyggelse i planområdet.

Utforming

Uteoppholdsareal skal være sammenhengende og ha gangforbindelser på tvers av formålsgrenser og forbindelser til overordnet vegnett.

For å sikre muligheten for etablering av variert vegetasjon, må det være minst 0,3 m jordoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal etableres grøntareal.

Uteoppholdsarealene skal ha belysning på sentrale plasser og langs gangveger og stier på kveldstid.

Det tillates oppstillingsplass for brannkjøretøy i uteoppholdsareal. Oppstillingsplasser skal utformes som del av uteoppholdsareal og opparbeides med armert gress.

Lekeplasser

Det skal legges til rette for lekeplass for småbarn på terreng i nærhet til innganger til boligene, maks. 50m fra inngangssone.

Det skal minimum være en sandkasse eller lignende installasjon beregnet på småbarn på lekeplassen og det skal være benker eller andre sitteplasser i umiddelbar nærhet til lekeplassen. Det skal legges til rette for kvartalslekeplass for større barn i f_BUT1.

Lekeplasser skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet.

§4.1.4 Parkering

Det skal etableres min. 0,2 og maks. 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 100m² BRA boligformål og maks 1 plass pr. 100m² BRA forretning/tjenesteyting.

Parkering for boliger skal etableres i felles parkeringskjeller i f_SPH.

Det tillates inntil 10 besøks- og gjesteparkeringsplasser på terreng i gatetun (f_SGT1) for boliger, forretninger og tjenesteyting. Parkeringsplasser skal anlegges på fotgjengeres premisser. Parkering for bil på terreng tillates ikke i øvrige byggeområder og uteoppholdsareal.

Parkering for ansatte skal etableres i felles parkeringskjeller (f_SPH).

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal være forbeholdt og utformet for personer med nedsatt funksjonsevne. De skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller der boligene er tilknyttet felles parkeringskjeller og/eller til hovedinngang for publikumsrettet virksomhet.

Alle parkeringsplasser for bil i felles parkeringskjeller til boliger i planområdet skal ha lademulighet for el- bil.

Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m² BRA boligformål, hvis det etableres 0,2-0,5 parkeringsplasser for bil. Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser, hvis det etableres 0,5-0,8 plasser for bil.

Det skal etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel.

Alle boliger som ligger over felles parkeringsanlegg skal ha heis og trapperom direkte ned i felles parkeringsanlegg (f_SPH). Heis skal utformes med tilstrekkelig plass til sykkel.

§ 4.1.5 Universell utforming

Publikumsbygg, opparbeidede felles uteområder og offentlige og felles samferdselsanlegg skal være universelt utformet. Det tillates avvik for BBB9 dersom universell utforming ikke er forenelig med bygningsvernet. Felles uteoppholdsareal på tak i BKB skal være tilgjengelig med trapp og heis eller universelt utformet rampe fra gatetun (f_SGT1). Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri atkomst.

Ved nyplanting i uteområder skal det benyttes allergivennlige planter.

§4.1.6 Grad av utnytting

Ny bebyggelse skal ikke overskride maks. BRA som angitt på plankartet. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes.

Det skal etableres minimum 360 nye boliger i planområdet.

§4.1.7 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og skal ikke overskride maks. kotehøyde som angitt i plankartet. Der byggegrense ikke fremkommer av plankartet er byggegrense i formålsgrense.

Balkonger tillates utkraget inntil 1,5m utenfor byggegrense fra 2.etasje og oppover, men ikke over formålsgrense.

Tekniske rom, heis- og trapperom tillates opptil 2,5m over angitt maks kotehøyde på maksimum 10 % av takflaten. De skal være inntrukket minimum 2,5m fra gesims.

Parkeringsanlegg for sykkel tillates etablert utenfor byggegrense i BBB4, BBB5 og BBB9 og/eller i f_BUT1, f_BUT2 og f_BUT3 i tilknytning til o_SGS1 eller f_SGT1. Parkeringsanleggene for sykkel kan oppføres med maksimum høyde 3,5m.

§4.1.8 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal håndteres innenfor planområdet. I f_G1 og f_G2 kan det etableres åpen fordrøyning av overvann. Overvannsanlegg skal opparbeides parkmessig. I BKB og f_SGT1 i forlengelse av f_G2 og f_G3 kan det etableres fordrøyning under terreng.

§4.1.9 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres integrert i bygg i BBB7, BBB8 eller BKB. Nettstasjonen skal være tilgjengelig fra f_SGT1 eller f_SKV2.

§4.2 Boligbebyggelse

§4.2.1 Bokvalitet

Det tillates ikke boliger ensidig belyst fra nord eller øst.

§4.2.2 Leilighetsfordeling

Maks. 15 % av boligene i samlet ny bebyggelse kan være 1-roms. Min. 40 % av boligene i samlet ny bebyggelse skal være 3-roms eller større. Boliger i BBB9 er unntatt fra bestemmelsen.

§4.2.3 Atkomst

Boliger i BBB2 – BBB5 skal ha atkomst til hovedinngang for nytte- og utrykningskjøretøy via avkjørsel o_SVG2, som angitt med pil i plankartet. Boliger i BBB1, BBB6, BBB8, BBB9 og BKS skal ha atkomst til hovedinngang for nytte- og utrykningskjøretøy via avkjørsel fra o_SKV1 over f_SKV2 og f_SGT1. Boliger i BBB7 skal ha atkomst til hovedinngang for nytte- og utrykningskjøretøy fra o_SKV1.

Ordinær bilkjøring tillates ikke utenom kjøreveg (o_SKV1 og f_SKV2) og gatetun (f_SGT1).

§4.2.4 Støy

Det tillates etablering av boliger i gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55dBA og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55dBA. Det tillates etablering av stille sider ved bruk av private og felles skjermingstiltak i gul støysone.

Det tillates også boliger i rød støysone inntil $L_{den} \leq 70$ dB ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom med støynivå under 55 dBA. Minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side.

§4.2.5 Luftkvalitet

Arealer i boligbebyggelsen i 2. og 3. etasje i område BKB og som vender mot Haakon VII's gate kan ikke brukes til boligheter. Disse arealene kan benyttes til boder, møtelokaler etc. Utearealer på tak mot Haakon VII's gate må ha tett rekkverk eller glass. Balkonger, terrasser soveromsvinduer og luftinntak skal vende bort fra Haakon VII's gate. Luftinntak plasseres slik at støy fra anlegget ikke er til sjenanse for boliger.

§4.2.6 Nedkjøring til felles parkeringskjeller

Nedkjøring til felles parkeringskjeller (f_SPH) skal etableres integrert i bygg i BBB7 og/eller BKB fra f_SKV2. Foran bom til parkeringsgarasje skal det være areal til en ventende bil, uten å komme i konflikt med gående.

Nedkjøringen skal ha eget felt for gående og syklende med minimum 1,5m bredde, som skal være separert fra kjørefelt for bil med rekkverk eller kantstein.

§3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB

§3.3.1 BKBI feltet tillates følgende formål:

- Bolig
- Tjenesteyting
- Forretning
- Kontor

Det tillates ikke boliger i 1. etasje i område BKB, og det tillates kun boligbebyggelse over 1. etasje. Det tillates inntil 150 m² BRA forretning i 1. etasje. Det tillates inntil 2300 m² BRA samlet til tjenesteyting, forretning eller kontor i 1. etasje.

Ved etablering av felles uteoppholdsareal på tak over 1. etasje skal uteoppholdsareal være tilgjengelig fra f_SGT1 med heis og utvendig trapp eller rampe.

Publikumsrettede virksomheter skal ha trinnfri hovedinngang fra f_SGT1 og/eller Haakon VII's gate. Varelevering til virksomheter skal foregå fra f_SGT1.

Det skal etableres en vendehammer tilknyttet f_SGT1. Bakkeplanet skal ha en bymessig karakter, møbleres med sittemuligheter og beplantes med trær og/eller større busker. Det skal etableres sykkelparkering mot Haakon VII's gate og f_SGT1. Uteservering fra tiliggende virksomheter kan tillates, der dette ikke er i strid med bruken av området.

Det skal være en åpen trinnfri passasje mellom Haakon VII's gate og gatetun (f_SGT1) i 1 etasje i BKB. Passasjen skal være min. 4m bred og ha tilstrekkelig høyde for allmenn ferdsel. Bebyggelsen skal ha min. 3 innganger fra Haakon VII's gate.

§4.4 Uteoppholdsareal

§4.4.1 f_BUT1

f_BUT1 skal være felles for alle boligene i planområdet. f_BUT1 skal opparbeides for fleksibel bruk til lek og rekreasjon for alle aldersgrupper.

Uteoppholdsareal skal beplantes og møbleres med installasjoner som gir gode sitteplasser og oversiktighet ved sentrale møteplasser.

§4.4.2 f_BUT2

f_BUT2 skal være felles for alle boligene i planområdet.

Det skal etableres gangsti mellom o_SGS1 og f_SGT1 over feltet.

§4.4.3 f_BUT3

f_BUT3 skal være felles for alle boligene i planområdet. Det kan ha en bymessig karakter med hardt dekke og beplantes med trær og/eller større busker. Det skal etableres gangsti mellom o_SGS1 og f_SGT1 over området. Det tillates uteservering fra tilgrensende virksomheter der dette ikke er i konflikt med tiltenkt bruk av området.

Feltet skal møbleres rikelig med benker og/eller lignende installasjoner med sittemuligheter.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Kjøreveg

Områdene o_SKV1 med tilhørende sideareal og o_SGS1 skal være offentlige. f_SKV2 med tilhørende sideareal og f_SGT1 skal være felles for bebyggelse i planområdet.

§5.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS1

o_SGS1 skal etableres som en videreføring av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg i Julianus Holms veg og opparbeides med tilsvarende dekke og utforming. Vegen skal ha belysning på kveldstid. Det tillates ikke kjøring med bil eller nyttekjøretøy på vegen.

§5.3 Gatetun, f_SGT1

f_SGT1 skal etableres som bygate med særskilt hensyn til myke trafikanter, og er felles for all bebyggelse i planen. Gatetunet skal være fysisk stengt for gjennomkjøring med unntak av varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy.

Det skal avsettes min. 2,5m sone for gangareal på hver side av kjøreareal. Arealet mellom kjøreareal og gangareal skal markeres med tosidig trerekker.

Gatetunet skal ha belysning på kveldstid. Uteservering fra tilliggende virksomheter kan tillates, der dette ikke er i strid med bruken av området.

§5.4 Parkeringshus/-anlegg, f_SPH

Parkeringsgarasjen er felles for alle boligene i planområdet.

§6 GRØNTSTRUKTUR

§6.1 Offentlig grønnstruktur (o_G1)

Feltet skal være offentlig og opparbeides parkmessig med trær og annen vegetasjon etter planer godkjent av Trondheim kommune. Det skal etableres stier og snarveier som forbinder boligbebyggelse i planområdet med Lade allé. Det skal etableres apparater for fysisk aktivitet integrert i parkutformingen. Plasser og gangstier/veger skal ha belysning på kveldstid. Inntil 342 m² av feltets areal kan medregnes som uteoppholdsareal for boliger.

§6.2 Felles grønnstruktur (f_G2 og f_G3)

Feltene skal beplantes med trær og annen vegetasjon og tillates opparbeidet som del av uteoppholdsareal for tilgrensende boliger. Det tillates åpen/underjordisk fordrøyning av overvann i området.

§7 HENSYNSSONER

§7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bebyggelse merket bevaring på plankartet tillates ikke revet. Ved ombygging skal byggets arkitektoniske uttrykk bevares.

Materialer i det eksisterende bygget som inneholder miljøgifter tillates utskiftet med bygningsdeler av samme karakter.

Balkonger på utsiden av bygget tillates utvidet, til maksimalt 170 cm dybde, dersom øvrige arkitektoniske kvaliteter blir ivaretatt. Den tette karakteren til balkongene og åpne/transparente felt skal ivaretas.

Ved oppgradering av tekniske installasjoner tillates bygget påbygd med en inntrukket 6. etasje. Denne etasjen skal harmonere med byggets arkitektoniske uttrykk.

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.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, eller nyere tilsvarende retningslinjer, tilfredsstilles.

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Nødvendige tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§8.2 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§8.3 Forurenset grunn

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

§8.4 Vann- og avløp

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

§8.5 Dokumentasjon av Autronicabygget

Før tillatelse for rivnings- og/eller byggearbeider på eksisterende kontorbygg i BBB9 kan gis, skal dagens utforming, dimensjonering og detaljer av bygget dokumenteres med fotografi og tegning.

§9 REKKEFØLGEKRAV

§9.1 Utomhusplan

Tillatelse til tiltak kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av Trondheim kommune.

§9.2 Uteoppholdsareal

Før brukstillatelse for nye boliger kan gis skal tilstrekkelig areal til å oppfylle minimumskrav til uteoppholdsareal for tiltaket, være opparbeidet. Kravet kan oppfylles på egen grunn og/eller innfor tilgrensende del av felles/offentlig uteoppholdsareal/ grønnstruktur etter følgende tabell:

<i>Felt</i>	<i>Felles uteoppholdsareal</i>
BBB1 og BBB2	f_BUT1, o_G1 og/eller f_G2
BBB3-BBB6	f_BUT1
BBB7	f_BUT2

BBB8, BKS og BKB	f_BUT2 og/eller f_BUT3
BBB9	f_BUT3 og/eller f_G3

Før ferdigattest for bebyggelse i et felt skal alle tilgrensende felt med uteoppholdsareal og grønnstruktur være opparbeidet.

§9.3 Veg

O_SKV1 med avkjørsel og nedkjørsel til parkeringskjeller i f_SKV2 og tilgrensende gang- /sykkelveg, og annen veggrunn skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse i området kan gis.

§9.4 Avkjørsel fra o_SKV1 over o_SVG2 skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse i BBB2 – BBB5 kan gis.

§9.5 f_SGT1 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i BBB7-BBB9 og BKB kan gis.

§9.6 o_SGS1 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i BBB1-BBB9 og BKS kan gis.

§9.7 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§9.8 Nettstasjon

Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§9.9 Sosial infrastruktur

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, samt trygg skolevei skal dokumenteres før tillatelse til tiltak for nye boliger kan gis.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).