



## Detaljregulering av Tulluan, gnr/bnr 537/2 og 553/1 m.fl. Reguleringsbestemmelser etter mindre reguleringsendring

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 01.03.2024

Dato for godkjenning av byplansjefen :

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS datert 23.02.2024.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å gjøre en tilpasning av reguleringsplan k2017004 og omfatter ny avkjørsel og byggegrense samt nytt underformål "Øvrige kommunaltekniske anlegg" under Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA):
  - Kontor (1310)
  - Industri (1340)
  - Lager (1350)
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (KV)

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (BG)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Utomhusplan

Ved søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan for gjeldende utbyggingstrinn i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, kjøreadkomst, internveier, fortau, gatebelysning, fotgjengeroverganger, eventuelle

forstøtningsmurer, sykkelparkering, bilparkering på terreng, overvannshåndtering og avfallshåndtering.

### 3.2 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon i sonen mellom byggegrense og plangrense mot Tullbekken skal bevares. Eksisterende vegetasjon i sonen mellom byggegrense og plangrense for øvrig skal i størst mulig grad bevares.

Hvor det ikke er mulig å bevare eksisterende vegetasjon utenfor byggegrense, skal det tilbakeføres ny stedegen vegetasjon.

### 3.3 Estetikk

Bygninger og utendørsanlegg skal tilfredsstille allmenne krav til estetisk utforming og landskapstilpasning. Skilting er underlagt samme krav.

### 3.4 Geoteknikk

Sikkerhet mot kvikkleireskred iht NVE-veileder 1/2019, eller senere revisjoner av denne, skal være dokumentert for hele planområdet før tillatelse til første tiltak innen planområdet gis.

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### 3.5 Støy

For tiltak innenfor planområdet skal støygrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, legges til grunn.

### 3.6 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, håndtering av partikkelføring til Tullbekken, trafikkikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. 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, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

### 3.7 Luftkvalitet

For tiltak innenfor planområdet skal luftkvalitetsgrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012, legges til grunn.

### 3.8 Teknisk plan vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp, inklusive overvann, skal godkjennes av kommunen før tillatelse til

tiltak gis. Dersom søknad om igangsettingstillatelse gjelder for delfelt, skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele reguleringsområdet før teknisk plangodkjenning. Teknisk infrastruktur skal primært etableres i offentlig veg, felles avkjørsel/vei.

Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

### 3.10 Rensebasseng (sedimentasjonsbasseng)

Overvann på området som dreneres mot Tullbekken skal føres via sedimentasjonsbasseng for å hindre partikkelavrenning til bekken.

Sedimentasjonsbasseng og tilhørende sandfangskum skal kunne tømmes ved behov.

### 3.11 Sluttdokumentasjon for VA

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA, inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veileder for «Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett» og «Renovasjonteknisk norm».

### 3.12 Radon

Det skal gjennomføres radonmålinger i forbindelse med prosjektering av nye bygninger ment for varig opphold.

### 3.13 Beredskapsplan for miljøutslipp

Byggesøknad skal inneholde beredskapsplan for håndtering av miljøutslipp.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Kontor/Industri/Lager

#### 4.1.1 *Reguleringsformål*

Innenfor kombinerte formål (KBA) kan det etableres kontor-, industri- og lagervirksomhet samt øvrige kommunaltekniske anlegg. Øvrige kommunaltekniske anlegg omfatter avfallssorteringsanlegg.

Det kan etableres felles avkjørsler, interne gangveier og parkeringsareal innenfor regulerte formålsgrenser. Internveier skal opparbeides med fortau. Gangvei skal etableres fram til formålet BG.

#### 4.1.2 *Utearealer*

Ved behov for utendørs lagring, må dette fysisk avgrenses, eksempelvis ved inngjerding.

#### 4.1.3 *Grad av utnytting*

Utnyttingsgrad innenfor området skal være BYA 40-80 %, inklusive parkeringsareal (oppstillingsplasser for bil).

Det avsettes maksimum 1 parkeringsplass for personbiler pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

#### **4.1.4 Utforming av bebyggelse**

Høyde skal ikke overstige 12 meter over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Veg**

f\_KV er regulert som felles vegareal for adkomst til planområdet fra ny Fv. 704.

### **§6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **6.1 Blå/grønnstruktur**

Formålet (BG) er avsatt til grøntbelte.

Gjennom BG skal tidligere fv 6702 benyttes som gang- og sykkeladkomst til planområdet fra øst.

BG skal opparbeides som grøntbelte langs samferdselsanlegg.

### **§ 7 REKKEFØLGEKRAV**

#### **7.1 Brukstillatelse**

Før brukstillatelse til ny næringsvirksomhet kan gis, skal tilliggende rundkjøring i nordvest samt fv 6702 sør til Vassfjellet og fv 704 østover frem til og med krysset med Brøttemsvegen, som vist i K2017004 "Reguleringsplan for fv. 704 Tanem - Tulluan", være åpnet for trafikk.

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