
Oppdragsgiver:	Tungavegen 26 AS
Oppdrag:	605217-01 – Tungavegen 26 Reguleringsplan med KU
Dato:	09.01.2018
Skrevet av:	Diana van der Meer
Kvalitetskontroll:	Ida Haukeland Janbu/ Ingrid Sæther

PLANBESTEMMELSER TUNGAVEGEN 26, GNR/BNR 15/27 M.FL.

Dato på plankartet: 09.01.2018

Dato for siste revisjon: 09.01.2018

Dato for kommunestyrets vedtak:

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Tungavegen 26, gnr/bnr 15/27 m.fl, datert 09.01.2018.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for omdisponering av området fra næringsmiddelindustri til annen lager-, industri-, kontor- og handelsvirksomhet.

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Forretninger
 - Industri/lager
 - Kontor/industri

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Torg
 - Gang-/ sykkelveg
 - Gangveg/gangareal
 - Sykkelveg/-felt
 - Annen veggrunn - grøntareal

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Opparbeidelsesplan

Tekniske planer for veg, vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det sendes inn detaljert og kotesatt utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering og utforming av avkjørsler, atkomster, parkeringsplasser for bil og sykkel, avfallsanlegg, gangforbindelser, uteoppholdsarealer, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning samt system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann.

3.3 Renovasjon

Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for system, anlegg og lokaler for avfallshåndtering. Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

3.4 Adkomst og parkering

Adkomst skal skje via o_SKV1, o_SKV2, f_SKV3 og f_SKV4 og er vist med piler på plankartet. Pilene er veiledende, og kan justeres i forbindelse med byggesak. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, friskt, trafikkavvikling o.l.

Parkering skal følge parkeringsnorm for Trondheim kommune. Parkeringsplan skal følge søknad om tillatelse til byggetiltak og skal vise hvor p-plassene er lokalisert.

3.5 Varelevering

Varelevering skal primært skje via atkomst fra o_SKV2, f_SKV3 og f_SKV4.

3.6 Støy og støv

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i T-1442/2016 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) og T-1520/2012 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging).

3.7 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

3.8 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.9 Dokumentering av bygg

Bygg som skal rives må fotodokumenteres før riving, og oversendes Sør-Trøndelag Fylkeskommunes kulturvernavdeling til arkivering. Nivå på dokumentasjon avklares med samme avdeling.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Utnyttelse

Bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 80 % inklusive overflateparkering.

4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

4.3 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsens totale gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak tillates overstige maks byggehøyde for inntil 10 % av takflaten, tillates maks høyde på 2 meter og skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

4.4 Utforming og materialbruk

Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg i byggeområdet. Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og som bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand.

Oppføring av plasthaller kan bare tillates for korte avgrensede tidsrom. Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende. Det tillates tette gjerder/levegger eller liknende med høyde inntil 2,0 m for skjerming av området.

4.5 Forretninger

Innenfor formålet kan det oppføres bygninger for forretning med tilhørende anlegg. Samlet detaljhandel kan ikke utgjøre mer enn 15 000 kvm BRA.

Innenfor formålet tillates forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskole/-hagesenter.

Det tillates oppbygg på bebyggelsen i forbindelse med innganger på inntil to meter over regulerte kotehøyder.

4.6 Industri/lager

Innenfor formålet kan det oppføres bygninger for lett industri og lager med tilhørende anlegg og innretninger.

Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport.

Utendørs lagring tillates når det er nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet for innsyn. Plassering av eventuelle konteinere/brakker skal bygges inn, eventuelt skjermes. Det tillates ikke utendørslagring utenfor byggegrensene, dersom det ikke er skjerming i form av tett gjerde eller liknende.

4.7 Kontor/industri

Innenfor formålet kan det oppføres bygninger for kontor og lett industri med tilhørende anlegg.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, fortau og sykkelveg/-felt

Kjøreveg o_SKV1 og o_SKV2, fortau og sykkelveg/-felt skal være offentlig og opparbeides med bredder som vist på plankartet. Kjøreveg f_SKV3 og f_SKV4 skal være felles og opparbeides for eiendommer som har adkomst fra disse.

5.2 Gangveg/gangareal

Gangveg/gangareal f_SGG skal være felles for områdene benevnt som Industri/lager 1 og Forretninger.

Gangveg/gangareal skal være allmenn tilgjengelig sone gjennom området og sikre gjennomgang mellom Landbruksvegen og Tungavegen.

5.3 Torg_1 og Torg_2

Torgområdene skal være felles for Industri/lager 1 og Forretninger, og skal benyttes som uteoppholdsareal for ansatte og besøkende til området. Området skal opparbeides med oppholdssoner/ sittemuligheter og vegetasjon. Området kan i tillegg benyttes til lokal håndtering av overvann.

5.4 Annen veggrunn

Arealet skal tilsås, beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDER

6.1 Bestemmelsesområde grønnstruktur #1

Innenfor bestemmelsesområde – grønnstruktur skal vegetasjon bevares/ reetableres. Området skal ses i sammenheng med område regulert som fremtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringszone - frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veger.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Teknisk plangodkjenning av byggeplan for kjøreveg og fortau skal foreligge før tiltak gjennomføres.

8.2 Vann- og avløpsplan

Før godkjenning av rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp for hele området.

8.3 Før det gis ferdigattest til første bebyggelse innenfor formål Forretninger, skal:

- felles Torg_1 være ferdig opparbeidet
- felles gangveg/gangareal SGG være ferdig opparbeidet med snarveistandard i en bredde på min 2,5 m
- o_SKV1 være opparbeidet med venstresvingefelt/ forbikjøringsfelt ved adkomst til område for forretningsformål

8.4 Før det gis brukstillatelse til første bebyggelse innenfor Industri/lager 1, skal felles Torg_2 være ferdig opparbeidet.

8.5 Samtidig opparbeidelse av arealer

Fortau skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger. Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, evt. avfallssug, el og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis for det enkelte felt.

8.6 Geotekniske forhold

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