



## Torgård, del av gnr/bnr 310/1, 310/2 og 309/1 detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.10.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll AS, datert 30.6.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for plasskrevende industri- og lagervirksomhet.

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5, § 12-6 og § 12-7:  
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

- Industri/lager (BKB 1-3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (o\_SKV)

Landbruksformål (PBL § 12-5 nr. 3)

- Landbruksformål (LL)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Faresoner - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370)
- Sone med særlige hensyn – Bevaring naturmiljø (H560)
- Sikringssoner – Nedslagsfelt for drikkevann (H110\_1 og 2)

### §3. FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Arkeologiske hensyn

Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas arkeologiske undersøkelser av det registrerte bosetningsområde, idnr. 102657-1-329, fra forhistorisk tid innenfor planområdet. Undersøkelsen bekostes av tiltakshaver i henhold til kulturminnelovens § 19. Den arkeologiske granskningen skal gjennomføres i sommerhalvåret. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket blir gjennomført, slik at omfanget og kostnader for de nødvendige undersøkelsene kan fastsettes etter søknad fra tiltakshaver.

#### 3.2 Grunnforhold

Det skal utarbeides plan for håndtering av masser, før tiltak kan igangsettes. Masser som fylles til eller fra planområdet skal testes for plantesykdommer, samt renses for miljøskadelige stoffer. All matjord innenfor planområdet skal gjenbrukes i form av jordforbedring/jordbruksformål i nærområdet. Jordmassene som flyttes skal være fri for uønskede og fremmede arter.

### **3.3 Skjæringer/fyllinger**

Skjæringer/fyllinger mellom de enkelte tomter eller utbyggingstrinn skal beplantes med busker og trær. Utelagring skal skjermes med gjerder eller vegetasjon.

### **3.4 Avfallshåndtering**

Avfallshåndtering skal skje på egen tomt. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan dette skal løses.

### **3.5 Krav til overvannshåndtering**

Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal det gjøres tiltak for å redusere overvannsavrenning. Der vann slippes ut i bekk skal det sikres akseptabel vannkvalitet og usikrede bekker skal erosjonssikres. Dersom utslipp fører til større vannføring enn i dag skal plastring av bekk vurderes i henhold til geoteknisk vurdering.

I VA-planen skal det redegjøres for eksisterende bekks kapasitet, samt behov for erosjonssikring/plastring.

Før virksomhet som medfører spillvannsavløp kan gis midlertidig brukstillatelse, skal pumpestasjon for spillvann og tilhørende pumpeledninger være etablert.

### **3.6 Parkering**

Det skal etableres minimum 0,2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA, og maksimalt 0,3 parkeringsplasser for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA lager/industri.

### **3.7 Utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den/de deler av planområdet det søkes tillatelse til tiltak i. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, med høyder, fyllinger/voll, utgravninger, beplantning, vegetasjon som skal bevares samt støttemurer med høyder og andre arealavgrensede tiltak. Stigningsforhold angis, terrengplanering og forstøtningsmurer angis med høyder.

## **§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (BKB)**

Områdene skal benyttes til industri/lager

### **4.1 Plassering av bebyggelse**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser vist på plankartet.

### **4.2 Grad av utnyttning og byggehøyde**

- a) Grad av utnyttning skal være minimum 70 % BYA.
- b) Maksimal høyde skal være 16 meter over planert terreng

### **4.3 Grøntbelter**

Det skal etableres grøntbelte langs Brøttemsvegen. Beltet skal være en buffersone mellom veg (fv 704) og område for industri / lager. Beltet skal etableres innen 30 m fra Brøttemsvegens senterlinje og beplantes. Det kan etableres mur i områder for skjæring og fylling, der hvor mur ikke etableres skal skjæringer og fyllinger ikke være brattere enn 1:2.

### **4.4 BKB 3**

Område BKB 3 kan ved fremtidig utbygging av godsterminal benyttes til terminal for samlastere.

## **§5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (SKV)**

### **5.1 Veg**

Innenfor o\_SKV skal det etableres kjøreveg til industriområdet, med fortau. Fortauet skal ha minimum bredde 2,5 meter. Området skal være offentlig.

## **§6. HENSYNSSONER**

### **6.1 Høyspentlinje (H\_370)**

Det skal ikke etableres beplantning som kan vokse nærmere ytre ledning i høyspenttraséen enn 3 meter. Innen sonen for høyspentlinje tillates det ikke bygg som er til hinder eller som kan skape risiko for anlegget eller tiltaket.

### **6.2. Hensynssone bevaring naturmiljø (H 560)**

Innenfor H\_560 tillates det ikke oppført bygninger eller adkomstveger.

## **§7. SIKRINGSSONER**

### **7.1 Nedslagsfelt drikkevann (H\_110)**

Plankartet viser vannkildens restriksjonssoner 2 (H110\_1) og 3 (H110\_2).

Generelt: Det tillates ikke industriell virksomhet eller andre aktiviteter som kan bli opphav til grunnvannsforurensning.

#### **Sone 2:**

- Helsemyndighetene skal høres ved omsøking av bebyggelse.
- Infiltrasjon i grunnen av hygienisk betenkelige stoffer tillates ikke.
- Alle avløpsledninger skal trykkprøves.
- Lagring av olje, oljeforbindelser og kjemikalier tillates kun i små mengder. Størrelse på lagringstanker begrenses til 1000 liter. Det skal finnes sikringstiltak.
- Nedgravde tanker tillates ikke.
- Lagring av olje og kjemikalier er søknadspliktig.
- Deponi for avfall, slam el.l. tillates ikke.

#### **Sone 3:**

- Større infiltrasjonsanlegg tillates ikke.
- Deponi for avfall, slam el.l. tillates ikke.
- Større lager av olje, oljeforbindelser og kjemikalier tillates ikke.
- Nedgravde tanker tillates ikke.

## **§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 igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 legges til grunn. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

## **8.2 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå 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 forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

## **8.4 Bærekraftig og forsvarlig gjenbruk av matjord**

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Matjorda skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

## **8.5 Vann og avløp**

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

## **8.6 Avfallsløsning**

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

## **8.7 Nettstasjon/trafo**

Energiforsyningsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis

## **§ 9 Rekkefølgekrav**

### **9.1 Godsterminal**

Innenfor område BKB3 kan det ikke etableres bebyggelse og/eller installasjoner før behovet for dette arealet i forbindelse med godsterminal er falt bort. Dette kan skje ved at jernbane-myndigheten vedtar at ny godsterminal ikke blir på Torgård, eller at de akseperer at det ikke er behov for arealet i forbindelse med ny godsterminal for Trondheimsregionen.

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