



Østre Rosten 68, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.11.2016
Dato for godkjenning av bystyret : 26.1.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC ARKITEKTER AS, senest endret 18.11.2016

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Bebyggelse og anlegg:

Forretning/industri/lager (F/I/L)

Industri/lager (I/L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (KV1 og f_KV2)

Fortau (f_F1)

Sykkelveg/-felt (o_SV)

Annen veggrunn - tekniske anlegg, restareal (o_AVT)

Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Hensynssone:

Frisiktssone (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Felles bestemmelser

3.1.1 *Situasjonsplan*

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt situasjonsplan for hele byggeområdet. Planen skal angi plassering av planlagt bebyggelse (inkludert ny nettstasjon), eksisterende og planlagt terreng, beplantning, forstøtningsmurer, utforming av veger, atkomstforhold, stigningsforhold, bilparkering, HC - parkering, varelevering, avfallshåndtering og vise at snølagring er ivaretatt. Det skal nyttes allergivennlige planter.

Der søknad om tiltak kun omfatter bebyggelse på en mindre del av eiendommen, må ikke dette være til hinder for å oppnå minimum utnyttelse (140 % BRA) for hele eiendommen.

Bebyggelsens formålsinndeling må synliggjøres som grunnlag for parkeringsberegning.

3.1.2 *Avfallshåndtering - avfallsterminal*

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus på egen grunn.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen og foreligge før igangsettingstillatelse gis.

3.1.3 *Nettstasjon*

Ny nettstasjon skal etableres, enten som frittstående eller som rom i bygning. TrønderEnergi Nett AS skal godkjenne plassering. Rommet i bygg må være på bakkeplan og mot yttervegg. Rommet skal være minimum 4x4 meter, og utføres i henhold til spesifikasjon fra TrønderEnergi Nett AS. Nettstasjonene skal ha tilgang fra veiareal godkjent for egnet lastebil.

3.1.4 *Støyforhold og luftforurensning*

Samlet støynivå for område F/I/L skal ikke overstige grenseverdier i tabell 3 i T-1441/2012. Før igangsettelsestillatelse gis må bedriften dokumentere at driften ikke stråler ut mer støy enn de overnevnte støygrenser.

For å sikre best mulig luftkvalitet, skal inntak til ventilasjonsanlegg for bebyggelsen vendes bort fra svevestøvkilde som E6 og FV 902. Det vises til Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

3.2 **Forretning/industri/lager (F/I/L)**

Innenfor felt F/I/L tillates det etablert forretning, industri og lager.

For handelsvirksomhet tillates det kun etablering av plasskrevende varegrupper. Som plasskrevende varegrupper regnes for eksempel biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, byggevarer og planteskole/hagesentre.

Det tillates ikke etablering av detaljhandel.

Det tillates ikke etablert bedrifter som ved støy eller andre forurensninger, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder.

Ved etablering av bedrifter som avgir lukt til nærområdene må det gjennomføres spredningsberegninger med hensyn til lukt for omgivelsene. For luktgenererende bedrifter er det krav til spredningsberegninger.

3.2.1 *Plassering av bebyggelse*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

3.2.2 *Utnyttelsesgrad*

Utnyttelsesgrad skal være minimum 140 % BRA, og maksimum 200 % BRA. Tenkte plan, parkeringsplasser, lastebiloppstillingsplasser og arealer under terreng skal medregnes i grad av utnytting.

3.2.3 *Byggehøyder*

Maksimal tillatt byggehøyde er kote +165.

Nødvendige tekniske installasjoner, heis, og overdekninger tillates over maks. angitte byggehøyder.

3.2.4 *Utforming av bebyggelse*

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

3.2.5 *Parkering*

Det tillates etablert overflateparkering på terreng for bevegelseshemmede og korttidsparkering for besøkende.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede.

Det er ikke tillatt med gassdrevne biler, herunder propangass eller hydrogen, i parkeringskjeller under bakkenivå.

Ved etablering av forretning skal det opparbeides 1-1,5 parkeringsplasser pr 100 m² BRA.

Ved etablering av industri og lager skal det opparbeides 0,05-0,4 parkeringsplasser pr 100 m² BRA.

3.2.6 *Ubebyggt areal*

Ubebyggt areal skal opparbeides iht. godkjent situasjonsplan.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Følgende arealer er til offentlig formål:

Sykkelveg/-felt (o_SV)

Annen veggrunn - tekniske anlegg, restareal (o_AVT)

4.1 **Kjøreveg**

Veiarealet skal opparbeides som vist på plankartet.

f_KV2 er felles for følgende eiendommer: gnr/bnr 323/1050, 323/1116, 323/1383 og 323/1098.

4.2 **Fortau**

Det skal anlegges fortau som vist på plankartet. Utforming av fortauet skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

4.3 **Sykkelveg/-felt**

o_SV skal nyttes til sykkelvegkobling mellom E6 og Østre Rosten.

4.4 **Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Omfatter teknisk anlegg langs eiendommen i vest.

4.5 **Annen veggrunn – grøntareal**

Arealet skal opparbeides iht. godkjent situasjonsplan. På grunn av terrengforskjell skal det etableres en støttemur mot eiendommen i vest.

§ 5 **VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

5.1 **Plan for 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 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-1442/2012, legges til grunn. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygg - og anleggsarbeider kan igangsettes.

5.2 **Geotekniske forhold**

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

5.3 **Vann- og avløpsplan**

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

5.4 **Forurensning i grunnen**

Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter forurensningsloven og til Trondheim kommune sitt aktsomhetskart for forurensning i grunnen. Dersom det er grunn til å tro at grunnen kan være forurenset, må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 **Kjøreveg**

Kjøreveger f_KV1 og f_KV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt F/I/L.

6.2 **Fortau**

f_F1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt F/I/L.

6.3 **Annen veggrunn - grøntareal**

Opparbeidelse av ubebygde areal med vegetasjon skal være ferdig før brukstillatelse gis for bebyggelsen i felt F/I/L.

6.4 **Nettstasjon**

Ny nettstasjon må være etablert før det gis ferdigattest for ny bebyggelse på planområdet. Plassering av ny stasjon skal godkjennes av TrønderEnergi AS.

6.5 **Landskapsforhold**

Høydeforskjellen i overgangssone i planområdets vestre del skal sikres mot masseutgliding før brukstillatelse kan gis.

6.6 **Krysset Østre Rosten – Arne Solbergs veg**

Tekniske planer for krysset Østre Rosten - Arne Solbergs veg skal være godkjent av vegeier. Ny løsning i krysset Østre Rosten – Arne Solbergs veg skal være etablert før brukstillatelse gis.

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