

Heggstad, 199/110 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.11.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 22.11.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merka Rambøll, sist endra 11.12.2018.

§ 2 REGULERINGSPLANENS FORMÅL

Området reguleres til

Bebyggelse og anlegg

- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert Energianlegg/Renovasjonsanlegg
- Kombinert Næring/Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsanlegg

Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Naturområde – grønnstruktur

Hensynssoner

- Frisikt
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø – viltkorridor
- Gjennomføringssone omforming

Bestemmelsesområder

- Krav til særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Geoteknikk

Det stilles krav til geoteknisk prosjektering av all bebyggelse i planområdet. Denne skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis for det enkelte byggeområdet. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, og det må dokumenteres at utbygging ikke påvirker områdestabiliteten negativt, verken under utbygging eller etter ferdigstilling.

§ 3.2 Støy

For alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal til enhver tids gjeldende retningslinjer for støy i arealplanlegging tilfredsstilles. T-1442 - «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» legges til grunn for reguleringsplanen. Boliger og støyfølsom bebyggelse skal ikke få støyforhold på fasade og uteplass som overskrider støygrenser angitt i tabell 3 i T-1442/2016 (Lden 55 dB).

§ 3.3 Kulturminner

Dersom det under opparbeiding skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle overordnet kulturminnemyndighet.

§ 3.4 Parkering

Det tillates opparbeid parkeringsplasser i forhold til det faktiske bruksareal for hvert bygg. For områder regulert til næring tillates maksimum 0,7 parkeringsplasser pr. 100 m² faktisk gulvareal. For tillatt kontorandel av det faktiske gulvarealet tillates det maksimum 1,5 parkeringsplasser pr. 100 m² gulvareal, jf. maksimalt tillatte kontorandel.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til kommunens til enhver tids gjeldende bestemmelser om dette.

§ 3.5 Forurensing

Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av rette myndigheter.

- Ved etablering av bygg og infrastruktur i eller i nærheten av deponiet, må utredning og eventuelle tiltak gjennomføres, for å sikre mot gassintrenging.
- Det skal sikres at driften innenfor planområdet ikke medfører sjenerende lukt for omkringliggende luktfølsom bebyggelse. Krav til utslippsgrense fastsettes i byggesak og skal følge TA 3019/2013 – «Regulering av luktutslipp i tillatelser etter forurensingsloven».
- Det skal etableres nødvendige tiltak for å håndtere forurensning og avrenning til grunn og vann, herunder etablering av dreneringssystem for overvann, etablering av sedimenteringsbasseng, sandfang eller oljeutskillere, evt. tette dekker som hindrer forurensning til grunnen i områder hvor det håndteres olje og kjemikalier.

§ 3.6 Situasjonsplan

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan for hver enkelt tomt. Planen skal vise plassering og utforming av avkjørsel, atkomst, parkeringsplasser, avfallsanlegg, forstøtningsmur og andre arealavgrensende tiltak. Avkjørselspunkt angitt på reguleringsplankartet tillates avvik ved utarbeidelse av situasjonsplan.

§ 3.7 Fargebruk

Innenfor områdene N3, N4, og N5 skal bebyggelse ha jordfarger.

§ 3.8 Avkjørsel

Plankartets avkjørselspiler er retningsgivende. Plassering av adkomst kan avvike noe fra angitt plassering. Plassering og utforming av avkjørsel skal vises i situasjonskart eller i søknad om igangsettelse (IG).

§ 3.9 Matjord

Ved varig omdisponering av dyrka mark må matjordlaget fjernes, lagres tilfredsstillende og tilbakeføres til jordbruksareal etter at anlegget avsluttes. Jordstruktur skal beholdes, og jorda må ikke komprimeres. Det skal benyttes landbruksfaglig kompetanse under prosjektering, utførelse og etterkontroll. Overskytende matjord skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Jordmassene som skal flyttes skal være fri for uønskede og fremmede arter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Næringsbebyggelse (N)

§ 4.1.1 Arealbruk

Områdene tillates benyttet til kontor, verksted, lager og industrivirksomhet. Det tillates ikke detaljhandel i områdene. Maksimal tillatt kontorandel for hvert bygg er 25 % av byggets faktiske gulvareal.

§ 4.1.2 N1

Maksimum tillatte gesimshøyde for bebyggelse er 20,0 meter. Området tillates brukt til parkering for omkringliggende næringsbebyggelse ved behov. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom byggesøknad for området.

§ 4.1.3 N2

Maksimum tillatte gesimshøyde for bebyggelse er 20,0 meter. Dersom det skal oppføres bygninger må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom byggesøknad for området.

§ 4.1.4 N3

Maksimal tillatte utnyttingsgrad for område H820 er %BRA=50%. For resten av N3 er minste tillatte utnyttingsgrad %BRA=130 %. Østre (øvre) del av området har tillatt gesimshøyde på maksimalt 18,0 meter. Vestre (nedre) del av området har regulert gesimshøyde på maksimalt 12,0 meter, til kote +143. Gesimshøyde måles fra laveste planerte terrengnivå.

Tiltak for å sikre områdestabiliteten må være gjennomført før bygge- eller anleggstiltak forekommer, jf. § 9.1.2.

§ 4.1.5 N4

Minste tillatte utnyttingsgrad for området er 130 % BRA. Maksimal tillatte gesimshøyde er 18,0 meter for 50 % av byggets høyde og 12,0 meter for 50 % av byggets høyde. Gesimshøyde måles fra laveste planerte terrengnivå. Sokkeletasje kan etableres der terrengforhold tillater det.

Tiltak for å sikre områdestabiliteten må være gjennomført før bygge- eller anleggstiltak forekommer, jf. § 9.1.2.

§ 4.1.6 N5

Minste tillatte utnyttingsgrad for området er 50 % BRA. Maksimal tillatt gesimshøyde er 18,0 meter fra laveste planerte terrengnivå. Det er ikke tillatt med terrengtilpasning for utelagring og bebyggelse utenfor regulert byggegrense.

§ 4.2 Renovasjonsanlegg (REN)

Renovasjonsanlegg o_REN1 kan nyttes til behandling, mellomlagring og lagring av avfall. Internveger kan anlegges på området. Maksimal utnyttelse for området er 60 % BRA. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 20,0 meter.

Tiltak for å sikre områdestabiliteten må være gjennomført i hht. Rapport R 1500-5 rev. 01, utarbeidet av Trondheim kommune, datert 22.03.2018.

§4.3 Kombinert næring/renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg o_Komb N/Ren kan benyttes til behandling av avfall. Internveger kan anlegges på området. Maksimal utnyttelsesgrad for o_Komb N/Ren er 165% BRA. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 15,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dagens terrengnivå er 137-140 moh.

Det tillates maksimalt to skorsteiner med maksimal høyde 30 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Tiltak for å sikre områdestabiliteten må være gjennomført i hht. Rapport R 1500-5 rev.01, utarbeidet av Trondheim kommune, datert 22.03.2018.

§ 4.4 Idrettsanlegg (I)

§ 4.4.1 o_I1

o_I1 skal benyttes til idrettsformål. Området kan blant annet benyttes til organisert motorsportaktivitet. Mandag til og med fredag kan motorsportaktivitet kun forekomme maksimalt fra kl. 08.00 - 20.00, lørdager 10.00 – 19.00, søndager og bevegelige helligdager 13.00 – 19.00.

§ 4.4.2 o_I2

o_I2 skal benyttes til idrettsformål. Det tillates oppført enkle konstruksjoner innenfor området, dersom det er formålstjenlig for aktiviteten som blir utøvd. Området kan blant annet benyttes til organisert aktivitet med mikro-elbiler. Det tillates adkomst og parkering knyttet til formålet på området. Ved et støynivå under 60 dBA kan aktivitet for kjøretøy med el-motor benyttes mellom kl. 07.00 og 23.00.

§ 4.5 Avløpsanlegg (o_AV)

§ 4.5.1 Tiltak

Tiltak må sikre at områdestabiliteten ikke forverres.

§ 4.5.2 Bruk av området

Området tillates benyttet til renseanlegg/pumpestasjon.

§ 4.6 Kombinert Energianlegg/Renovasjonsanlegg (o_E/R)

§ 4.6.1 Arealbruk

Det tillates oppført transformatorstasjon.

§4.6.2 Utnyttelse og høyde

Minimum tillatte utnyttelse er 150 % BRA. Maksimal tillatt gesimshøyde er 12,0 meter fra laveste planerte terrengnivå.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (KV og V)

Alle veger innenfor planområdet skal utformes med nødvendig breddeutvidelse i kurvatur, slik at semitrailer og personbil kan møtes hindringsfritt.

Atkomstvegene til planområdet skal anlegges slik, at kravene til frihøyde for jernbanespor ved kryssingsstedene ivaretas.

§ 5.1.1 Offentlige veger

o_V1 skal opparbeides og utformes som vist på plankart sist endra 12.06.2018.

o_V2 skal opparbeides med bredde 6,0 meter fra vegen Heggstadmyra og inn til o_E/R

o_V3 skal opparbeides som vist på plankart sist endret 12.06.2018.

§ 5.1.2 Felles veger

f_KV1 skal opparbeides med bredde 7,0 meter og er felles for o_I2, N3, o_AV, o_REN1

og o_I1 f_KV2 skal opparbeides med bredde 3,5 meter og utformes som vist på

plankartet sist endra 12.06.2018. f_KV3 skal opparbeides med bredde 7,0 meter og

utformes som vist på plankartet sist endra 12.06.18. f_KV3 er felles for N3, N4 og

o_Komb N/Ren

§ 5.1.3 Private veger

KV1 er adkomstveg til pumpestasjon for sigevann og o_I2.

§ 5.2 Fortau

Fortau skal opparbeides med minimum bredde 2,5 meter.

§ 5.3 Gang-/sykkelveg (o_GS1, o_GS2)

Gang- og sykkelveger skal opparbeides med bredde på 3,0 meter. Gang- og sykkelvegene

skal kobles til eksisterende gang- og sykkelveg eller fortau der disse møter hverandre ved

grense for planen. Gang- og sykkelveger skal forsynes med gatelys.

§ 5.4 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn (f_AVG) – grøntareal skal skille trafikantgrupper og skal fungere som

snøopplag.

§ 5.5 Avkjørsler

Avkjørsler er hjemlet gjennom påtegnning av piler fra veg. Pil skal vise *at* avkjørsel

tillates på strekningen, og skal ikke forstås som stedfestet.

§ 5.6 Parkeringsanlegg (o_P)

o_P skal benyttes som parkeringsanlegg.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (o_G)

For område o_G1 og o_G2 skal terreng opparbeides, tilsås og beplantes.

§ 6.2 Naturområde – grønnstruktur (o_NAT)

I naturområde o_NAT skal eksisterende trær og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Eventuell reetablering skal bestå av stedeagne busker og trær. Terrenginngrep tillates ikke innenfor området.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt, H140

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

§ 7.2 Ras- og skredfare, H310

Dokumentasjon av sikkerhet iht. NVEs retningslinjer, flom- og skredfare i arealplaner, skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Dokumentasjonen må være kvalitetssikra av uavhengig foretak.

§ 7.3 Høyspenningsanlegg, H370

Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor faresone for høyspenningsanlegg. Netteier skal varsles før anleggsarbeid starter, når dette er nærmere enn 30 meter. Sikringszone for H370_1 er 11 meter til hver side av senterlinjen for høyspentledningen. Sikringszone for H370_2 er 7,5 meter til hver side av senterlinjen for høyspentledningen.

§ 7.4 Hensyn landskap, H550

Området med hensynssone – landskap skal tilsås og beplantes.

§ 7.5 Bevaring naturmiljø, viltkorridor, H560

Tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon tillates ikke. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 - 1 tillates ikke.

§ 7.6 Gjennomføringssone – omforming, H820

Områder med gjennomføringssone – omforming krever tiltak i henhold til med Rapport R 1500-5 rev.1, utarbeidet av Trondheim kommune, datert 22.03.2018.

§ 8 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 og #2, Særskilte krav til rekkefølge før gjennomføring av tiltak

Dersom det skal gjennomføres inngrep i grunnen innenfor Bestemmelsesområder #1 og #2, kreves det utarbeidet tiltaksplaner som sikrer forurensa grunn. Tiltaksplaner må godkjennes av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis.



TRONDHEIM KOMMUNE

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Bebyggelse i området

§ 9.1.1

Før det tillates bygging i område N5, må stabiliserende tiltak merka område for omforming H820_1 og H820_2 være utført. I tillegg må andre stabiliserende tiltak angitt i Rapport R 1500-5 rev.1, utarbeidet av Trondheim kommune, datert 22.03.2018, innenfor kvikkeleiresone Heggstadrønningen være utført.

§ 9.1.2

Før det tillates bygging i områdene N3, N4 og o_Komb N/Ren må stabiliserende tiltak merka H820_2 være utført. I tillegg må andre stabiliserende tiltak, angitt i Rapport R 1500-5 rev.1, utarbeidet av Trondheim kommune, datert 22.03.2018, innenfor kvikkeleiresone Heggstad, være utført.

§ 9.2 Veger i området

o_V1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for nye tiltak i søndre del av o_REN1. o_V2 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for o_E/R. f_KV1 må opparbeides før brukstillatelse gis innenfor o_REN1, o_I1, o_I2, o_AV og vestre halvdel av N3. f_KV3 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til N3, N4, N5 og o_Komb N/Ren.

§ 9.3 Gang- og sykkelveger

o_GS1 og skal opparbeides før det gis brukstillatelse for nye tiltak i søndre del av o_REN1 o_GS2 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for N3.

§ 9.4 Utbygging N3, N4 og N5

Søknadspliktige tiltak innenfor områdene skal godkjennes av vegmyndighetene før igangsettelsestillatelse kan gis.

§ 9.5 Venstresvingefelt i vegen Heggstadmoen

Før næringsområdene N3, N4 og N5 samt område o_Komb N/Ren kan realiseres, skal et 50 meter langt venstresvingefelt fra sør i vegen Heggstadmoen og inn til Heggstadmyra være etablert.

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