



Tungavegen 26, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 26.9.2018
Dato for godkjenning av Bystyret : 22.11.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Tungavegen 26, gnr/bnr 15/27 m.fl., seinest endret 7.9.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for lager-, industri-, kontor- og handelsvirksomhet.

Området reguleres til:

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

Med søknad om tiltak skal det følge detaljerte tekniske planer for veg, vann og avløp, godkjent av Trondheim kommune.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for planområdet i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for plassering av bygninger, utforming av avkjørsler, atkomst, parkeringsplasser for bil og sykkel, avfallsanlegg, gangforbindelser, uteoppholdsarealer, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning samt system for håndtering av overvann med tilslutning til egnet overordnet system. Eventuelle midlertidige løsninger skal vises.

3.3 Avfallshåndtering

Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for system, anlegg og lokaler for avfallshåndtering. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus. Plan for avfallsløsning, godkjent av kommunen, skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

3.4 Adkomst og parkering

Det må dokumenteres at avkjørsler ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, frisikt, trafikkavvikling o.l.

Adkomst via o_SKV1 er vist med piler på plankartet.

Parkering for bil skal være i tråd med parkeringskrav i kommuneplanens arealdel.

Parkeringsplasser for sykkel skal etableres på følgende vis for de ulike byggeformålene:

Forretning: Minimum 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA. Det skal etableres overdekt sykkelparkering ved hovedinnganger. Minimum 5 % av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for lastesykkel og sykkelvogn.

Kontor/ industri: Minimum 1,5 parkeringsplass pr. 100 m² BRA.

Industri/lager: Minimum 0,2 parkeringsplass pr. 100 m² BRA.

3.5 Varelevering

Varelevering skal 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 tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2016 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) og T-1520/2012 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging).

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

3.7 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

3.8 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av ev. fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen (§ 3.2).

3.9 Dokumentering av bygg

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

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Utnyttelse

Bebygd areal BYA innenfor planområdet skal være minimum 40 % BYA og maksimum 80 % BYA.

4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Nettstasjon, støyskjermer og åpne overbygde areal, som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrense, såfremt de ikke er til hinder for sikt eller framkommelighet for utrykningskjøretøy.

4.3 Bebyggelsens høyder

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

Tekniske installasjoner på tak tillates å overstige maks byggehøyde for inntil 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner 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.

Oppføring av plasthaller kan bare tillates for korte avgrensede tidsrom. Mot veg tillates det gjerder/levegger eller liknende med høyde inntil 2,0 m for skjerming av området. Gjerder/levegger må være transparent på minst 50 % av gjerdets lengde.

4.5 Forretning for plasskrevende varer

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

Samlet forretningsareal kan ikke utgjøre mer enn 15 000 m² BRA. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Parkeringsareal som ligger under terreng og overflateparkering skal ikke regnes med.

Det tillates ikke etablering av nye plan innenfor forretningsvolumet.

Det tillates ikke kjøpesenter eller dagligvarebutikk. Det tillates ikke bevertning eller inndeling i mindre enheter enn 7500 m².

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 luftforurensning, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport.

Plassering av eventuelle containere/brakker skal bygges inn, eventuelt skjermes. Det tillates ikke utendørslagring utenfor byggegrensene.

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.

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 skal i tillegg benyttes til lokal håndtering av overvann.

5.4 Annen veggrunn

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

§ 6 BESTEMMELSEOMRÅDER

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, og allerede etablert grønnstruktur ved tilstøtende eiendom nord for o_SKV1.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone - 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 byggeplan for kjøreveg og fortau, godkjent av Trondheim kommune, skal foreligge før første tiltak innenfor planområdet.

8.2 Vann- og avløpsplan

Med søknad om første tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp for hele området.

8.3 Før det kan gis brukstillatelse til første bebyggelse innenfor planområdet, skal:

- felles Torg_1 være ferdig opparbeidet
- felles gangveg/gangareal SGG være ferdig opparbeidet med 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, ev. avfallssug, el og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse 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.

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