



Tulluan, gnr/bnr 537/2, endring av reguleringsplan (ESA 22/22470)
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 07.09.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 15.8.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsendringen er å regulere avkjørsel, internt hovedvegssystem samt byggegrense.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Kontor/Industri/Lager (KBA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (KV)

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (BG)

Hensynssoner

- Ras- og skredfare (H310)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Ved søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan for gjeldende utbyggingstrinn i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, eventuelle forstøtningsmurer, kjøreadkomst, sykkelparkering, bilparkering på terreng og avfallshåndtering.

Det skal også foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom, samt dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

3.2 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon i sonen mellom byggegrense og plangrense skal i størst mulig grad bevares, spesielt mot Tullbekken.

3.3 Estetikk

Bygninger og utendørsanlegg skal tilfredsstillende allmenne krav til estetisk utforming og landskapstilpasning. Skilting er underlagt samme krav.

3.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

3.5 Støy

For tiltak innenfor planområdet skal støygrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, legges til grunn.

3.6 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, 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, tilfredsstillende. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

3.7 Luftkvalitet

For tiltak innenfor planområdet skal luftkvalitetsgrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012, legges til grunn.

3.8 Teknisk plan vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Dersom søknad om igangsettingstillatelse gjelder for delfelt, skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele reguleringsområdet før teknisk plangodkjenning.

Teknisk infrastruktur skal primært etableres i offentlig veg, felles avkjørsel/vei.

3.9 Teknisk plan for offentlig samferdselsanlegg

Teknisk plan for offentlig samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

3.10 Rensebasseng (sedimentasjonsbasseng)

Overvann på området som dreneres mot Tullbekken skal føres via sedimentasjonsbasseng for å hindre partikkelavrenning til bekken.

3.11 Sluttdokumentasjon for VA og renovasjon

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veileder for «Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett» og «Renovasjonteknisk norm».

3.12 Radon

Det skal gjennomføres radonmålinger i forbindelse med prosjektering av nye bygninger ment for varig opphold.

3.13 Beredskapsplan for miljøutslipp

Før første tiltak skal det foreligge beredskapsplan for håndtering av miljøutslipp godkjent av kommunen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Kontor/Industri/Lager

4.1.1 Reguleringsformål

Innenfor kombinerte formål (KBA) i plankartet kan det etableres kontor-, industri- og lagervirksomhet.

4.1.2 Utearealer

Ved behov for utendørs lagring, må dette fysisk avgrenses, eksempelvis ved inngjerding.

4.1.3 Grad av utnytting

Utnyttingsgrad innenfor området skal være BYA 40-80 %, inklusive parkeringsareal (oppstillingsplasser for bil).

Det avsettes maksimum 1 parkeringsplass for personbiler pr. 100 m² BRA.

4.1.5 Utforming av bebyggelse

Høyde skal ikke overstige 12 meter over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

o_KV1 er regulert som offentlig vegareal for adkomst til planområdet fra ny Fv. 704.

f_KV1 er regulert som felles vegareal for adkomst til planområdet fra Fv. 6702 Vassfjellvegen.

Innenfor vegbredden av o_KV1 og f_KV1 skal det etableres 3 meter bredt fortau.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Blå/grønnstruktur

Formålet (BG) er avsatt til grøntbelte.

Gjennom BG skal tidligere fv 6702 benyttes som gang- og sykkeladkomst til planområdet fra øst. BG skal opparbeides som grøntbelte langs samferdselsanlegg.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Faresone - ras og skredfare

Sone for skredfare er avgrenset i området markert H310.

Tiltak innenfor avgrenset område skal ikke settes i gang før nødvendige sikringstiltak definert i planID K2017004 er gjennomført i forbindelse med opparbeidelse av ny fv. 704.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Brukstillatelse

Før brukstillatelse til ny næringsvirksomhet kan gis, skal tilliggende rundkjøring i nordvest samt fv 6702 sør til Vassfjellet og fv 704 østover frem til og med krysset med Brøttemsvegen, som vist i K2017004 "Reguleringsplan for fv. 704 Tanem - Tulluan", være åpnet for trafikk.