



Gnr/bnr 16/374 og del av 16/418, Svenskjordet Øst, detaljregulering (21/135)
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 10.07.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 14.12.2022, senest endret 29.06.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planen legger til rette for næringsbebyggelse for virksomheter som omfatter lager/logistikk, lett industri, håndverksbedrifter og lokalservice, herunder blant annet bygg- og anleggsvirksomheter, verksted og servicefunksjoner, agentur/engros samt tilhørende kontorer for disse virksomhetene. Virksomhetene kan ha noe direkte salg, showroom og utstillinger, begrenset til næringsvirksomhetens primæraktivitet.

Med bakgrunn i kapasitetsbegrensningene for trafikk i området er det ikke lagt til rette for etablering av arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter.

Deler av området tilrettelegges for kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur.

Det reguleres endrede adkomstforhold fra Grilstadvegen / Kochhaugvegen til eiendommene innen planområdet.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (1110)

Næringsbebyggelse (1300)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Gang- og sykkelveg (2015)

Gangveg (2016)

Sykkelanlegg (2017)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (2800)

HENSYNSSONER

Frisikt (H140)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Flomveg (H320)

BESTEMMELSESMRÅDER

Adkomstveger, #1 - #2

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak innen planområdet skal det følge detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

Ved søknad om rammetillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater, også på tak.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal planen vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veier, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veier, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, oppholdsareal og vinterbruk med snølagring.

§ 3.2 Universell utforming

Uteområder skal være universelt utformet.

Offentlige trafikkanlegg inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser som forbinder offentlige trafikkanlegg skal utformes med tilgjengelighet for alle.

§ 3.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

§ 3.4 Energianlegg

Nettstasjon tillates oppført innenfor områdene BN og SKF, uavhengig av viste byggegrenser. Nettstasjon skal etableres frittstående eller som del av øvrig bebyggelse.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (B)

Arealet skal benyttes til boligformål og skal ikke bebygges uten at det foreligger avklaring med antikvariske myndigheter.

Det tillates etablert adkomstveg med opptil 4 meters bredde mellom f_SKV og tunet på gnr. 17, bnr. 12. Når denne adkomstvegen er opparbeidet, skal eksisterende adkomst til eiendommen fra Grilstadvegen stenges.

Gangadkomst for gnr. 17, bnr. 12 fra Kochhaugvegen skal etableres via BN eller SKF.

§ 4.2 Næringsbebyggelse (BN)

Innen området BN tillates næringsbebyggelse. Dette omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Det tillates ikke kontor, hotell/overnatting, bevertning, bensinstasjon/vegserviceanlegg, eller annen næring.

§ 4.2.1 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Boder, sykkeloppbevaring, servicebygg, støttemurer, baldakiner, rømningstrapper og andre konstruksjoner / installasjoner, hver med mindre enn 50 m² grunnflate og høyde maksimum 2,5 meter tillates oppført utenfor viste byggegrenser så lenge det skjer innenfor areal avsatt til næringsbebyggelse.

Parkeringsanlegg på tak/terreng innen det området av BN som i plankartet er vist med byggehøyde c+49 tillates etablert sør/sørvestover inntil 4,75m ut over byggegrensen i en total maksimal lengde på 110 meter langs Kochhaugvegen. Parkeringen som ligger utenfor byggegrensen skal deles i minst to deler som har minimum 20 meter mellom delene.

Mot parkeringsområdet i Kochhaugvegen i høyde minimum 2,7 meter over inngangsarealet tillates fasadelivet krage 2,0 meter ut over vist byggelinje.

Det er ikke tillatt med oppføring av bygg, inklusive støttemurer eller lignende, eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

Det tillates kun utebelysning som gir indirekte / skjermet lys rettet mot bakken. Skiltbelysning av neon- eller diodelys tillates. Lyssettingen skal ikke blende eller være sjenerende for trafikanter eller beboere og naboer.

§ 4.2.2 Bebyggelsens utforming

Det arkitektoniske uttrykket skal bidra til å redusere monoton fasade, dette skal gjøres ved å ha variasjon i fasadeliv, volum og materialbruk. Mellom delbyggene A-C som i plankartet har forskjellig byggehøyde skal taket være senket i nord-sørgående retning til maksimum byggehøyde kote 53 med bredde minimum 15 meter.

Fargesetting av fasader og tak skal bidra til å redusere fjernvirkning av bygningsstørrelse. Vegetasjon på fasader skal vurderes.

Det skal etableres vegetasjon på minimum 50 % av takflaten, dette skal ivareta funksjon for naturlig overvannshåndtering og ha variert artssammensetning av planter som gjør det egnet som funksjonsområde for fugl og insekter.

Byggehøyder skal ikke overstige koter vist i plankartet. Utgang til tak, oppbygg for heis og tekniske installasjoner, drivhus og liknende kan overstige angitte kotehøyder med inntil 2,5 meter. Takoppbygg skal ha et areal på maksimum 5 % av takflaten og ha minst 2 meters avstand fra gesims. På adkomstarealet / parkeringsarealet med kotehøyde 49,0 nærmest Kochhaugvegen kan boder og overbygg for sykkeloppbevaring overstige angitte kotehøyder med inntil 2,5 meter.

Fasade eller fasadekledning skal ha en utforming/støyabsorbering som reduserer refleksjonsstøy fra trafikk.

§ 4.2.3 Utnytting

Grad av utnytting innen BN skal være maksimum BRA=36.000 m², inkludert parkering på terreng og tak. Tenkte plan og halvplan skal ikke regnes inn i bruksarealet.

§ 4.2.4 Adkomst

Området skal ha adkomst fra Grilstadvegen som vist i plankartet.

Varelevering skal etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene. Mot Kochhaugvegen skal tillates kun varelevering med mindre varebiler. Varelogistikk og annen nødvendig kjøreadkomst skal ivareta og tilpasses slik at det ikke oppstår konflikter for myke trafikantgruppene.

Det skal etableres universell utformet adkomst for myke trafikanter fra offentlig gangveg til bebyggelsen.

§ 4.2.5 Parkering

Det skal etableres minimum 0,3 parkeringsplasser for sykkel og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA næringsbebyggelse, der arealer avsatt til parkering ikke skal regnes inn.

Oppstillingsplasser for virksomheter i forbindelse med håndtering og service av maskiner og kjøretøy kommer i tillegg til nevnte parkeringskrav, så lenge de etableres innvendig.

Bilparkering for ansatte skal skje innomhus. Maksimalt 15 % av området avsatt til BN skal benyttes til bilparkeringsplasser på terrengnivå og tak.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innvendig eller ha overbygg med belysning. Parkeringsstativ skal ha form som gir mulighet for å låse sykkelramme.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur, slik at det kan etableres ladestasjon for elbiler.

§ 4.2.6 Renovasjon

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Nedgravde oppsamlingsløsninger skal være universelt utformet.

§ 4.2.7 Utforming av utomhus og overvannshåndtering.

Overvann tillates ikke ledet mot skråningen mot E6.

Det skal etableres permeable eller semi-permeable overflater ved biloppstillingsplasser.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (SKV)

Veg vist som o_SKV er offentlig kjøreveg og skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen. Veg vist som f_SKV er felles kjøreveg for gnr. 16, bnr. 374 og gnr. 16, bnr. 418.

§ 5.2 Fortau, sykkelanlegg og gangveg (SGG, SS, SGS)

Gangveg o_SGG, sykkelanlegg o_SS og gang- og sykkelveg o_SGS er offentlig areal. Utforming skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Fortau f_SF skal være felles for gnr. 16, bnr. 374 og gnr. 16, bnr. 418.

Arealene skal opparbeides med fast dekke.

§ 5.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn, grøntareal er offentlig areal og skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen. Innenfor disse områdene tillates opparbeidet i grunnen nødvendig tekniske anlegg som vann-, avløps og overvannshåndteringssystemer, kabelanlegg, belysning, skilt o.l. Arealene skal tilsås etter ferdigstillelse.

Opparbeidelse av o_SVG1 skal skje samtidig som o_GS1 vist i reguleringsplan for Grilstadvegen 1, planident r20110027.

Området o_SVG2 tillates benyttet som midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med utbygging innen BN. Dersom området o_SVG2 er benyttet som midlertidig anleggsområde i forbindelse med utbygging innen BN, skal området senest i løpet av andre sommerhalvår etter ferdigstillelse av BN ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

§ 5.4 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)

Det tillates etablert konstruksjoner / installasjoner, hver med mindre enn 25 m² grunnflate og høyde maksimum 3,0 meter, oppført innenfor områdene for bedrifter med samferdselsvirksomhet. Maksimal grad av utnytting er 30 % BYA.

Innen området skal det etableres adkomster fra f_SKV til innendørs- og terrengplasserte parkeringsplasser i BN. Plassering av viste avkjørsler er veiledende.

Det tillates etablert oppstillingsanlegg for sykkel innen området.

Området tillates benyttet som midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med utbygging innen BN. Dersom området o_SKF er benyttet som midlertidig anleggsområde i forbindelse med utbygging innen BN, skal området senest i løpet av andre sommerhalvår etter ferdigstillelse av BN ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisikt

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsoner (H140).

§ 6.2 Bevaring kulturmiljø

Bygninger og hageanlegg skal bevares slik anlegget framstår i dag eller slik antikvarisk myndighet måtte bestemme det. Vestre del av området skal være tilplantet og ha en parkmessig opparbeidelse. Det tillates etablert adkomstveg for gnr. 17, bnr. 12 gjennom området.

I forbindelse med av endret vegføring i Grilstadvegen og ny adkomstveg for gnr. 17, bnr. 12 tillates det endringer i terrenget innenfor hensynssonen. Etter endt anleggsarbeid skal arealet i hensynssonen tilplantes med stedegen vegetasjon.

§ 6.3 Flomfare

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare (H320) skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at terreng og anlegg utformes slik at funksjonen som flomveg blir ivaretatt.

§7 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 7.1 Adkomstveg

Innen bestemmelsesområde #1 skal det etableres minimum 4 meter bred adkomstveg fra f_SKV til gnr. 17, bnr. 12. Plassering av vist avkjørsel er veiledende.

Innen bestemmelsesområde #2 skal det etableres fortau eller tilsvarende universell utformet adkomster fra offentlig og felles samferdselsområder til ny bebyggelse innen BN.

§ 8 DOKUMENTASJON

§ 8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan settes i gang. Tiltak for å unngå akutt forurensing skal være en del av anleggsfasen.

Tiltak innen midlertidig anleggsområde skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundamenter / kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse og infrastruktur.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitetsgrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520, legges til grunn. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider skal følges.

§ 8.2 Renovasjon, vann- og avløp, utomhusplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjon.

Teknisk plan for vann og avløp skal foreligge sammen med første søknad om tillatelse. Prosjektering og utforming av overvannshåndtering skal ta hensyn til forventede klimaendringer med styrtregn og endret nedbørsintensitet. Det skal gjøres en vurdering av hvor mye overvannshåndtering som kan gjøres med åpne løsninger, inkludert overvannshåndtering på tak. Det skal legges opp til åpen overvannshåndtering og bruk av permeable overflatematerialer på uteområder i den utstrekning det er hensiktsmessig. Plassering av eventuelle fordrøyningsanlegg fastsettes i byggesaken.

Ved bruksendring som gir vesentlig endret kapasitet for vann og avløp, skal det foreligge godkjenning fra ledningseier.

Senest ved søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak i henhold til enhver tids gjeldende veileder for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunens ledningsnett".

Ved søknad om tiltak skal det følge med utomhusplan, jamfør §3.1.

§ 8.3 Arkeologisk forhold / Kulturminner

Derom det gjøres funn av historiske spor i grunnen i form av mulig automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stoppes og Fylkeskommunen kontaktes.

§ 8.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden og en vurdering av behovet for supplerende kartlegging innen planområdet.

§ 8.5 Forurensing i grunnen

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.

§ 8.6 Belysningsplan

Det skal foreligge en belysningsplan for alle offentlige trafikkområder. Belysningsplanen skal være i tråd med Trondheim kommune sin belysningsnorm.

§ 8.7 Bærekraftig og forsvarlig gjenbruk av matjord

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan godkjent av kommunen som redegjøres for håndtering av matjordressurser under anleggsperioden og etter endt utbygging. Planen skal sikre at den tekniske utførelsen av jordflyttingen blir vellykket. Utbygger må sikre nødvendige tiltak for å hindre smitte av planteskadegjørere ved flytting av matjord. Matjorda (A- og B-sjiktet) skal sikres til forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Det tillates vertikal flytting av matjord til dyrking på taket av tiltak i planområdet.

§ 8.8 Fremmede arter

Ved all massehåndtering skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Før anleggsstart skal det undersøkes og kartlegges om det finnes fremmede arter innenfor planområdet. Etter massehåndteringen og når tiltaket er ferdig skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

§ 8.9 Fargesetting

Fargesetting og materialbruk skal vises ved relevant søknad. Det skal utarbeides designmal som skal være retningsgivende i detaljprosjekteringen.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

§ 9.2 Felles kjøreveg

Felles kjøreveg f_SKV skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innen BN.

§ 9.3 Midtdeler i o_SKV

Midtdeler i o_SKV skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innen BN.

§ 9.4 Ny adkomst til B

Adkomst fra f_SKV til tunet på gnr. 17, bnr. 12 skal være opparbeidet og eksisterende adkomst til denne eiendommen fra Grilstadvegen skal være stengt før det gis brukstillatelse til næringsbebyggelse innen område BN.

§ 9.5 Avkjørsel ved Grilstadvegen øst for bussholdeplass.

Kantstein ved avkjørsel fra gnr. 17, bnr. 654 til Grilstadvegen skal opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplaner og skisser godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse innen BN.

§ 9.6 Bærekraftig og forsvarlig gjenbruk av matjord

Før ny bebyggelse innen BN kan tas i bruk skal matjord være ivaretatt i samsvar med godkjent matjordplan.

§ 9.7 Brundalsforbindelsen

Brundalsforbindelsen, første etappe fra Omkjøringsvegen til Yrkesskolevegen / Hørlocks veg, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til næringsbebyggelse innen område BN

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

< Dokument som det er vist til i planbestemmelse gjennom henvisning, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med det vedleggsnummeret og navn og dato som det er henvist til i bestemmelsen >