



## Forsøkslia 9, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.03.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 19.05.2022

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS datert 13.09.2021, senest endret 25.03.2022.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbedring av veg og trafikksikkerhet samt videreutvikle eksisterende næringsvirksomhet innenfor planområdet. Det er spesielt lagt vekt på å sikre grøntdraget langs Leirelva.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Næringsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Kollektivholdeplass

Grønnstruktur

- Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift:

- Naturformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag:

- Naturområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner:

- Sikringssone frisikt

Bestemmelsesområder:

- Midlertidig bygge- og anleggsområde

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### §3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, forstøtningsmurer, vegger, stigningsforhold, materiale på

veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, snølagring og universelt utformet snarveg fra bussholdeplass til inngangsparti i sør.

### *§3.2 Renovasjon*

Håndtering av næringsavfall skal løses innenfor BN 3.

### *§3.3 Næringsbebyggelse*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Parkering og overdekt sykkelparkering tillates utenfor byggegrensen innenfor BN1. Samlet bebygd areal innenfor planområdet skal ikke overstige 1750 m<sup>2</sup> BYA.

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner på tak tillates over maksimal kotehøyde, men kan ha maks høyde på 2,5 meter og areal på maks 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner på tak, med unntak av heis, skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims og lengst mulig vekk fra naboene i nord, og være utformet helhetlig med øvrig bebyggelse.

Det tillates nødvendig støttemur i skråning mot o\_SKV1 og o\_SKV2. Ved søknad om tiltak skal det foreligge en godkjenning av kommunen av utformingen av denne.

### *§3.4 Parkering*

Det skal anlegges minimum 0,4 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være takoverdekt eller innendørs.

Det kan anlegges inntil 30 biloppstillingsplasser hvorav minimum 2 plasser avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

### *§3.5 Støy*

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2, gjelder for planen. Støyende næringsvirksomhet tillates ikke på natt (kl 23-07) og søndager og helligdager. Tekniske installasjoner på utsiden av bygningsmassen skal tilfredsstillende teknisk forskrift (TEK-17) ved at NS8175:2019, tabell 5 skal være oppfylt.

## **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### *§4.1 Veg*

Vegarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

### *§4.2 Gangveg og sykkelveg*

SGG skal opparbeides med totalt 3 meter bredde.

SGS skal opparbeides med 2 meter bredde for gående og 3 meter bredde for syklende.

### *§4.3 Annet veiareal*

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.

### *§4.4 Felles kjøreveg*

f\_SKV1 er felles for eiendommene 101/3, 101/37, 101/60, 101/61 og 101/283.

## § 5 Grønnstruktur

### §5.1 Friområde

Innenfor friområde o\_GF tillates det å etablere utendørs oppholdsareal med benker og bord for rekreasjon og uteopphold. Det er ikke tillatt med tiltak som kan skade vegetasjonen i kantsonen langs Leirelva.

### §5.2 Vegetasjon

Beplantning skal fortrinnsvis være stedegen og være tilpasset de stedlige forholdene. Vegetasjonen i friområdet skal bidra til en god overgang til kantsonen langs Leirelva.

## § 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift:

### §6.1 Naturformål

Tiltak som kan skade vegetasjonen tillates ikke. Område for naturformål skal opparbeides med stedegen vegetasjon og inngå som del av et sammenhengende grønndrag langs Leirelva.

Det tillates oppføring av nødvendige sikringstiltak innenfor formålet, nord for o\_SVT.

### §6.2 Særlige landskapshensyn

Langs Leirelva skal kantvegetasjon bevares for å sikre naturmiljøet i og langs elva. Tiltak som kan skade vegetasjonen eller vassdraget tillates ikke. Eksisterende kantvegetasjon skal beskyttes i bygge-/ anleggsperioden. Fjerning av trær og annen vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med miljøansvarlig i kommunen. Der kantvegetasjon mangler kan det etableres vegetasjonsskjerm med stedegne arter mot elva.

## § 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag:

### §7.1 Naturområde i vassdrag

Leirelva som gyteelv for laks og sjøørret skal opprettholdes. Tiltak i og langs elva er i utgangspunktet ikke tillatt. Dersom det må gjøres nødvendige tiltak innenfor planområdet som kan berøre vassdraget eller vegetasjonskanten langs elva, skal det utarbeides en tiltaksplan for sikring av vassdragets kvaliteter. Tiltaksplanen skal godkjennes av Trondheim kommune. Ovennevnte tiltak skal ikke gjennomføres i laksens eller sjøørretens gyteperiode.

## § 8 hensynssoner:

### §7.1 Sikringsone friskt H140

I område vist som frisksone skal det være friskt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

## §9 BESTEMMELSESONRÅDER:

### § 9.1 bestemmelsesområde for midlertidig bygge og anleggsområde

Arealer merket #1 kan i anleggsperioden benyttes til anlegg- og riggområde.

## § 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### §10.1 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, 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, tilfredsstilles.

#### *§10.2 Geoteknikk*

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### *§10.3 Deponi av overskuddsmasse*

Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal utarbeides en felles overordnet massehåndteringsplan som beskriver disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Massehåndteringsplanen skal være godkjent av miljøenheten før igangsettingstillatelse kan gis.

#### *§10.4 Veg*

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis, dette gjelder også tilpasning fra eksisterende veg opp Forsøkslia i nord til den nye regulerte vegen.

#### *§10.5 Vann- og avløp*

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

#### *§10.6 Partikkelavrenning til vassdrag*

Tiltaksplan for partikkelavrenning fra tiltaksområdet til Leirelva skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

#### *§10.7 Forurenset grunn*

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn må være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset foreligge.

#### *§ 10.8 Viktig gyteområde*

Tiltaksplan for ivaretagelse av laks og sjøørret i Leirelva må være godkjent av fiskesakkyndig i kommunen før igangsettingstillatelse kan gis for o\_SKV1 og o\_SGS.

### **§ 11 REKKEFØLGEKRAV**

#### *§ 11.1*

Offentlig veg, SKV2 skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpnet for offentlig trafikk før brukstillatelse kan gis.

#### *§ 11.2*

I forbindelse med tiltak som berører Leirelva (VNV) eller kantvegetasjon langs elva (LNA) skal dokumentasjon på at tiltak bestemt i tiltaksplan for naturområde i vassdrag er gjennomført foreligge før brukstillatelse kan gis.

#### *§ 11.3*

Universelt utformet snarveg mellom Forsøkslia 9 og bussholdeplass innenfor o\_SGS skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

*§ 11.4*

Sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

*§11.5*

Midlertidig anlegg- og riggområde #1 skal ryddes, istandsettes, revegeteres og tilbakeføres til det formålet som er angitt i planen senest innen andre sommerhalvår etter anlegget er tatt i bruk før ferdigattest kan gis.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).