



Torgardsvegen, del av gnr/bnr 310/1, 310/2 og 309/1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.09.2022

Dato for godkjenning av bystyret: 17.11.2022

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll AS, sist datert 28.09.2022.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for plasskrevende industri- og lagervirksomhet.

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5, § 12-6 og § 12-7:
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

- Industri/lager (BKB 1-5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (o_SKV 1-3)
- Fortau (o_SF)
- Gang- og sykkelveg (o_SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Kollektivholdeplass (o_SKH1-2)

Landbruksformål (PBL § 12-5 nr. 3)

- Landbruksformål (LL)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssoner – Nedslagsfelt for drikkevann (H110)
- Frisikt (H140)
- Sone med særlige hensyn – Bevaring naturmiljø (H560)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Hensynssone – Båndlegging etter energiloven (H740)

Bestemmelseområder (PBL § 12-7)

- Bestemmelsessone – vilkår for bruk av arealer (#1-2)

§3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Påvirkning av grunnvann

Det tillates ikke industriell virksomhet eller andre aktiviteter som kan bli opphav til grunnvannsforurensning.

3.2 Grunnforhold

Det skal foreligge plan for håndtering av masser, før tiltak kan igangsettes. Masser som fylles til eller fra planområdet skal testes for plantesykdommer, samt renses for miljøskadelige stoffer. All matjord innenfor planområdet skal gjenbrukes i form av jordforbedring/jordbruksformål i nærområdet. Jordmassene som flyttes skal være fri for uønskede og fremmede arter.

3.3 Skjæringer/fyllinger

Skjæringer/fyllinger mellom de enkelte tomter eller utbyggingstrinn skal beplantes med busker og trær. Utelagring skal skjermes med gjerder eller vegetasjon.

3.4 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje på egen tomt, og i den enkelte byggesak stilles det krav til utarbeidelse av plan for hvordan dette skal løses.

3.5 Krav til overvannshåndtering

Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal det gjøres tiltak for å redusere overvannsavrenning. Der vann slippes ut i bekk skal det sikres akseptabel vannkvalitet og usikrede bekker skal erosjonssikres. Dersom utslipp fører til større vannføring enn i dag skal plastring av bekk vurderes i henhold til geoteknisk vurdering.

Før utførelse skal alle VA-planer detaljeres og teknisk godkjennes av Trondheim kommune. Det skal gjøres en vurdering av eksisterende bekks kapasitet, samt behov for erosjonssikring/plastring.

Før virksomhet som medfører spillvannsavløp kan gis midlertidig brukstillatelse, skal pumpestasjon for spillvann og tilhørende pumpeledninger være etablert.

I anleggsperioden skal overflateavrenning fra tomt ledes via sedimentasjonsbasseng eller lignende før utledning til bekk. Skjærings- og fyllingsskråninger skal erosjonssikres ved tilsåing. Nedføring av overvann i skråninger skal skje i erosjonssikrede nedløpsrenner. Alt overvann fra tette flater skal fordrøyes og renses i overvannsbasseng, regnbed, grønne infiltrasjonssoner eller tilsvarende lokale overvannsløsninger.

Avrenningen fra tomt til bekk skal ikke overskride avrenningen fra naturmark for regnintensiteter opp til 20 års gjentaksintervall, inkludert klimafaktor.

3.6 Parkering

Det skal etableres minimum 0,2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA, og maksimalt 0,3 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA lager/industri.

3.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for de deler av planområdet det søkes tillatelse til tiltak i. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, med høyder, fyllinger/voll, utgravninger, beplantning, vegetasjon som skal bevares samt støttemurer med høyder og andre arealavgrensede tiltak. Stigningsforhold skal angis, og terrengplanering og forstøtningmurer skal angis med høyder. Utomhusplan skal være godkjent før brukstillatelse gis.

3.8 Adkomst

Adkomstpiler i plankart er førende for antall og orientering, mens selve plasseringen er veiledende og kan endres etter behov ved utbygging.

§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (BKB)

Områdene skal benyttes til industri/lager.

4.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

4.2 Grad av utnyttning og byggehøyde

- a) Grad av utnyttning skal være minimum 75 % BYA.
- b) Maksimal høyde skal være 20 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

4.3 Grøntbelter

Det skal etableres et grøntbelte innenfor planområdet langs Brøttemsvegen. Beltet skal være en buffersonne mellom veg (fv 704) og område for industri/lager. Beltet skal etableres innenfor 30 m fra Brøttemsvegens senterlinje og beplantes. Området kan ikke være brattere enn 1:2.

Det kan etableres mur i områder for skjæring og fylling, og der hvor mur ikke etableres skal skjæringer og fyllinger ikke være brattere enn 1:2.

4.4 Terminal for samlastning

Område BKB 4 og 5 skal, ved fremtidig utbygging av logistikkknutepunkt (godsterminal), prioriteres brukt til terminal for samlastere og/eller atkomst til terminaler. Dersom logistikkknutepunktet skal etableres ved Torgård, skal planlegging og utbygging av N8 i KPA/KDP Tiller skje i sammenheng med planlegging og utbygging av logistikkknutepunktet.

4.5 Strømforsyning

Innenfor BKB1-5 kan det etableres nettstasjon og trafo.

4.6 Pumpestasjon

Innenfor BKB1-2 kan det etableres pumpestasjon for å betjene avløp fra utbyggingsområdet. Pumpestasjon skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene og tilpasses naturgitte og bygde omgivelser.

§5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (SKV)

5.1 Veg (o_SKV)

Innenfor o_SKV skal det etableres offentlig kjøreveg.

5.2 Fortau (o_SF)

Innenfor o_SF skal det etableres fortau til industriområdet. Fortauet skal ha minimum bredde på 2,5 meter.

5.3 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Området o_SGS skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg. Stigningsforholdene må tilpasses bruken og det er ikke krav om universell utforming for denne traséen. Gang- og sykkelvegen skal kunne benyttes som nødveg for utrykningskjøretøy, og må derfor være kjørbare.

5.4 Annen veggrunn – grøntanlegg (o_SVG)

Annen veggrunn grøntanlegg (o_SVG) tillates brukt som snøopplag og til plassering av ledninger, kabler, skilt etc.

5.5 Kollektivholdeplass (o_SKH1-3)

Formålet skal benyttes til offentlig holdeplass for kollektivtrafikk. o_SKH2 skal benyttes som busslomme og oppstillingsplasser for busser i hvile.

Innenfor formål o_SKH2 tillates det oppført leskur, sykkelparkering og hvilebod tilknyttet kollektivtransport. Formålet o_SKH3 skal benyttes som offentlig kollektivholdeplass.

§ 6. LANDBRUKSFORMÅL

6.1 Landbruk (LL)

Området merket LL skal benyttes til landbruksformål.

§7. HENSYNSSONER

7.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

Plankartet viser vannkildens restriksjonssoner 2 og 3 (H110).

Sone 2:

- Helsemyndighetene skal høres ved omsøking av bebyggelse.
- Infiltrasjon i grunnen av hygienisk betenkelige stoffer tillates ikke.
- Alle avløpsledninger skal trykkprøves.
- Lagring av olje, oljeforbindelser og kjemikalier tillates kun i små mengder. Størrelse på lagringstanker begrenses til 1000 liter. Det skal finnes sikringstiltak.
- Nedgravde tanker tillates ikke.
- Lagring av olje og kjemikalier er søknadspliktig.
- Deponi for avfall, slam e.l. tillates ikke.

Sone 3:

- Større infiltrasjonsanlegg tillates ikke.
- Deponi for avfall, slam e.l. tillates ikke.
- Større lager av olje, oljeforbindelser og kjemikalier tillates ikke.
- Nedgravde tanker tillates ikke.

7.2 Hensynssone - Bevaring naturmiljø (H560)

Område vist med hensynssone H560 skal ivaretas som viltkorridor. Ved tiltak innenfor sonen skal viltet hensyntas. Innenfor H560 tillates det ikke oppført bygninger eller adkomstveger.

7.3 Hensynssone – Båndlegging av kulturminner (H730)

Hensynssone H730 omfatter automatisk fredete kulturminner som er båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, stykke opp eller ødelegge sammenhengen mellom enkeltminnene i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven § 8.

7.4 Hensynssone - Båndlegging etter energiloven (H740)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Det skal ikke etableres beplantning som kan vokse nærmere ytre ledning i høyspenttraséen enn 3 meter.

§ 8. BESTEMMELSESONMRÅDER

8.1 Kulturminner (#1)

Før tiltak i delområder innenfor bestemmelsesområde #1 kan realiseres, skal det innenfor aktuelt tiltaksområde foretas arkeologiske undersøkelser av det registrerte bosetningsområde, idnr. 102657-1-329. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket blir gjennomført, slik at omfanget og kostnader for de nødvendige undersøkelsene kan fastsettes etter søknad fra tiltakshaver.

8.2 Fordrøyningsanlegg (#2)

Bestemmelsesområde #2 kan benyttes til fordrøyningsanlegg for hele planområdet, dersom tilfredsstillende fordrøying ikke etableres på den enkelte tomt.

§9. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 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, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 skal legges til grunn. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

9.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.3 Forurenset grunn

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.

9.4 Bærekraftig og forsvarlig gjenbruk av matjord

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Matjorda skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Ved flytting av matjord skal det sikres at dette ikke innebærer fare for spredning av smittsomme plantesykdommer.

9.5 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

9.6 Avfallsløsning

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 10. REKKEFØLGEKRAV

10.1 Godsterminal

Innenfor områdene BKB 4 og 5 kan det ikke etableres bebyggelse og/eller installasjoner før behovet for dette arealet i forbindelse med godsterminal er falt bort, gjennom et formelt vedtak gjort av statlige myndigheter.

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