

Detaljregulering av Tulluan, gnr/bnr 537/2, 537/62 m.fl. Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 12.03.2025

Dato for godkjenning av byplan sjefen: 03.07.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS datert 12.03.2025.xxxxxxx.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å gjøre en endring av reguleringsplan *Næringsområde Tulluan*, vedtatt 26.03.2003, sist vedtatt endret i 2021, med ny planID r20210017 som er grunnlaget for denne endringen. Endringen legger til rette for en bedre organisering og utnyttelse av næringsbebyggelsen i en del av området.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Kontor/Industri/Lager (KBA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (KV)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg (AVT)
- Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm (VS)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)

§ 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.

3.2 Overordnet skjøtselsplan

Det skal utarbeides en plan for opparbeidelse og skjøtsel av vegetasjonsskjerm mot eksisterende boligbebyggelse og samferdselsanlegg. Eksisterende vegetasjon skal der dette er mulig i størst mulig grad bevares. Overordnet skjøtseisplan skal godkjennes av kommunen.

3.3 Estetikk

Bygninger og utendørsanlegg skal tilfredsstille allmenne krav til estetisk utforming og landskapstilpasning (pbl § 29.2). 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, tabell 2 i T-1442/2021, legges til grunn. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig.

3.6 Luftkvalitet

For tiltak innenfor planområdet skal luftkvalitesgrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging, kapittel 6 i T-1520/2012, legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak.

3.7 Matjordplan

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører dyrkamark, skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Matjorda skal sikres en forsvarlig gjenbruk til jordbruksformål. Ved flytting av matjord skal det sikres at dette ikke innebærer fare for spredning av smittsomme plantesykdommer.

Veileder til matjordplaner i Trøndelag frå 2023 (eller nyere versjon) frå Statsforvalteren i Trøndelag, bør benyttes i arbeidet.

3.8 VA og overvann

Tekniske plan for vann og avløp, inklusive overvann, skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak 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. Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for

å hindre skader på bebyggelse ved flom, Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg er ivarettatt.

3.9 Radon

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Reguleringsformål

Innenfor de regulerte boligområdene (B) kan det foretas mindre utvidelser av eksisterende boliger, oppføring av garasje/uthus tilpasset boligens behov, samt vanlig vedlikehold.

4.1.2 Nye boenheter

Det tillates ingen nye boenheter innenfor områdene.

4.2 Kontor/Industri/Lager

4.2.1 Reguleringsformål

Innenfor kombinerte formål (KBA) i plankartet kan det etableres håndtverks-, industri- og lagervirksomhet. Kontor tillates etablert dersom det er i tilknytning til håndtverks-, industri- og lagervirksomhet.

4.2.2 Utearealer

Ved behov for utendørs lagring, må dette fysisk avgrenses, eksempelvis ved inngjerding. Den enkelte bedrift plikter å holde god orden på utearealene og skal se til at enhver utendørs arealbruk ikke er til sjenanse for naboer og forbipasserende.

4.2.3 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.

Søknad om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og uteareal kan bidra til god utnytting av tomta.

4.2.4 Plassering av bebyggelse og tomteforhold

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i plankart. Dette gjelder også parkering.

Innenfor områdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter eiendomsgrenser godkjent av kommunen. Det kan etableres felles avkjørsler og parkeringsareal innenfor regulert formålsgrenser.

4.2.5 Utforming av bebyggelse

Høyde skal ikke overstige 12 meter over planert terreng.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

Formålet o_KV omfatter arealer avsatt offentlig veg. Vegarealet skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommunen.

o_KV1 er område avsatt tilkobling og regulert kryssløsning for ny fv 704 og inn på planområdet.

o_KV2 er område avsatt offentlig veiareal internt på planområde og i tilknytning til Brøttensvegen og ny fv 704.

o_KV6 er område avsatt offentlig veiareal internt på planområdet. o_KV8 er område avsatt Brøttensvegen.

Formålet f_KV omfatter arealer avsatt felles veg. Vegarealet skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommunen.

f_KV3 er regulert som felles veiareal for tilkomst til for KBA2. f_KV4 er regulert som felles veiareal for tilkomst til for KBA1.

f_KV5 er regulert som felles veiareal for tilkomst til for KBA4.

f_KV7 er regulert som felles veiareal for tilkomst til for eksisterende boligbebyggelse B1 og B2.

Felt B1, eiendommer som grenser mot Brøttensvegen har adkomst til o_KV8

Felt B3, eiendommer i feltet har adkomst til o_KV8

5.2 Annen veggrunn, teknisk anlegg

Formålet (AVT) omfatter arealer til offentlig annen veggrunn, teknisk anlegg.

5.3 Annen veggrunn, teknisk anlegg - grøntanlegg

Områdene merket o_AVG benyttes til offentlige grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, sikringsgjerder, belysning, viltgjerder, skilt og evt. støyvoller/støyskjermer, leskur i forbindelse med kollektivholdeplass, gruset skulder og andre elementer som naturlig tilhører formålet.

Adkomst o_KV2 til næringsområdet fra o_KV1 (fv 704) skal utformes som et kryss.

Krav til geometrisk utforming og fri sikt i krysset skal utformes etter Statens vegvesen sine håndbøker.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm

Formålet (VS) er avsatt grøntbelte.

Innenfor formålene VS1, VS 3, VS6, VS8 og VS9 skal det etableres støyvoll og beplantning i tråd med overordnet skjøtseisplan godkjent av kommunene. Støyvoll skal ha en høyde på minimum 2,0 m.

Formålene VS 2, VS 4, VS 5 og VS 7 skal opparbeides som grøntbelte langs samferdselsanleggi i tråd med overordnet skjøtseisplan godkjent av kommunen.

Furutrær innenfor formål VS 4 og VS 5 forutsettes bevart.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone - frisikt

Hensynssonen er merket H140 i plankartet. Innenfor området skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 mover primærvegens kjørebanenivå.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**8.1 Støyskjerm**

Støyskjerm vist på plankartet innenforKBA2, skal opparbeides før utvidelse på eiendom med gnr/bnr. 537/39 kan tillates.

8.2 Gjennomføringsavtale for kryss fra fv 704

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det inngås en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune for bygging av kryss fra fv 704 til næringsområdet.

8.3 Omlegging av kommunale ledninger i felt KBA4

Før bygging i felt KBA4 må kommunale ledninger være omlagt i hht. godkjent teknisk VA-plan.

Signatur {Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert}.