

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR SJØSIDEN, gnr/bnr 83/95 m.fl

PlanID:	5040	
Saksnummer:	2024/6808	
Planbestemmelser datert:	20.12.2024	sist revidert: 04.08.2025
Plankart datert:	20.12.2024	sist revidert: 11.06.2025
Planbeskrivelse datert:	20.12.2024	sist revidert: 01.07.2025
Vedtatt av kommunestyret:	04.09.2025	



Forslagstiller: ONYX Eiendom AS

Plankonsulent: Letnes Arkitekter AS

§ 1. Generelt

§ 1.1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for en videre utvikling av næring, forretning og tjenesteyting på Sjøsidan.

§ 1.2 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for område avgrenset med reguleringsplangrense på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 13,8 daa.

§ 1.3 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 (SOSI-koder angitt i parentes):

Arealer for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

Arealer for samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Holdeplass/plattform (2080)

§ 1.4 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

- Planforslaget vil erstatte gjeldende bebyggelsesplan, «**Bebyggelsesplan Tangen Nord – M2**» (Plan ID.: 5035_1-174-A), for overlappende områder.
- Planforslaget vil erstatte gjeldende reguleringsplan, «**E6, ny parsell Værnes - Kvithammer**» (Plan ID.: 5035_1-200), for overlappende områder.
- Planforslaget vil erstatte gjeldende reguleringsplan, «**Tangen næringsområde**» (Plan ID.: 5035_1-218 C), for overlappende områder.
- Planforslaget gjelder foran «**Reguleringsplan for Tangen Nord**» (Plan ID.: 5035_1-174.) for overlappende områder.

§ 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Byggegrenser (eksempelvis mot veg/jernbane) (§ 12-7 nr. 2)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankart.

Mindre frittliggende bygninger som boder, trafoer etc. kan likevel plasseres utenfor byggegrense.

§ 2.2 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.2.1 Støy

Retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging, eller senere vedtatte versjoner, gjøres gjeldende for planområdet.

Dette gjelder både i anleggsperioden og i driftsfasen.

§ 2.2.2 Luft

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, til enhver tid gjeldende versjon, gjøres gjeldende for planområdet.

Dette gjelder både i anleggsperioden og i driftsfasen.

§ 2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.3.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt innenfor areal for bebyggelse og anlegg etter tretrinnsmodellen for overvann, slik at overvannet infiltreres eller fordrøyes innenfor planområdet, og der det er mulig utnyttes som ressurs.

Løsninger for vann- og avløp, inkludert overvannshåndtering og slokkevann, skal utarbeides iht Stjørdal kommunes VA-norm.

§ 2.3.2 Universell utforming

Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2.4 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

§ 2.4.1 Krav om pumpe i kjeller

Ved etablering av kjeller innenfor planområdet skal det prosjekteres med pumpeløsning med tilstrekkelig kapasitet til å håndtere flomvann ved 100-årsflom.

§ 2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

§ 2.5.1 Varslingsplikt etter lov om kulturminner

Hvis det ved arbeider i marken påtreffes automatisk fredete kulturminner, eller det kommer frem gjenstander eller spor etter eldre aktivitet i området, jfr. kulturminneloven §3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten (Fylkeskommunen og Sámediggi - Sametinget) varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Samtlige som skal utføre arbeid og undersøkelser skal informeres om dette av tiltakshaver.

§ 2.5.2 Hindre spredning av fremmede arter, planteskadegjørere og ugras

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av planteskadegjørere, ugras og uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet, fortrinnsvis under siste vekstsesong før tiltaket skal iverksettes. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse. Kartleggingen og tiltaksplanen skal følge søknad om igangsetting. Dersom kartlegging ikke er praktisk mulig å gjennomføre må det gjøres tiltak som om det var påvist uønskede og fremmede arter.

Det skal ikke innføres eller spres planteskadegjørere, ugras eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal, jf Forskrift om plantehelse §4. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på dette i forkant av tilkjøring.

Grunnarbeider og masseforflytning skal ikke føre til ytterligere spredning av eventuelle fremmede arter i området. Eventuelle overskuddsmasser skal behandles på en sann måte at artene ikke spres, både under transport og ved permanent deponering, jf. forskrift om fremmede organismer.

§ 2.6 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

§ 2.6.1 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmenett.

§ 2.7 Bestemmelser knyttet til nærhet til flyplass

§ 2.7.1 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn

Byggekran som opererer over 30 meter over bakken og er oppstilt i mer enn 4 uker, skal tiltakshaver rapportere inn til NRL (nasjonalt register over luftfartshinder) før oppstilling. Dersom byggekran er oppstilt i mindre enn 4 uker, er den ikke rapporteringspliktig, men tiltakshaver skal lyssette den med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk. Tiltakshaver skal varsle Trondheim lufthavn i forkant ved opp- og nedrigging av kraner.

§ 2.7.2 Krav til radiotekniske vurderinger av kraner

Ved bruk av tårnkrane der bommen overstiger kote 44 meter over havet, skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor.

Mobilkrane vil kunne benyttes med arm opp til 40 meter over terreng uten krav til separat radioteknisk vurdering. Dersom mobilkrane skal operere over denne høyden, skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor.

Ved en radioteknisk vurdering for kraner må tiltakshaver opplyse nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner.

§ 2.7.3 Sprengningsarbeider – Varsling

Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten opprette en skriftlig prosedyre om forhåndsvarsling og samordning av sprengningsarbeider med kontrolltårnet ved Trondheim lufthavn.

§ 2.7.4 Forebyggende tiltak mot birdstrike ved Trondheim lufthavn

Det stilles krav om lukket avfallshåndtering.

Tak og bygningskonstruksjoner skal utformes og driftes på en slik måte at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der. Grønne tak tillates ikke etablert.

§ 2.8 Krav om nærmere dokumentasjon

§ 2.8.1 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise bebyggelsens plassering, trafo, parkering for biler og sykler (inkludert lastesykler og sykler med vogn), kjøremønstre, gå- og sykkelmønstre inkludert snarveg fra gang- og sykkelvegen sør for havnekrysset opp til KBA2, ledelinjer, grønne soner som skal beplantes, varelevering, renovasjon/søppelhåndtering, snøopplag og belysning.

I tillegg skal uteområdet med sitteplasser ved serveringssted fremgå av planen, dersom det er relevant for omsøkt tiltak. Utomhusplanen skal vise overvannshåndtering, være høydesatt og vise fall

på vei og terrengoverflater slik at overvann ledes bort fra rampen til parkeringskjeller, og ikke ledes til tilliggende areal med samferdselsformål og infrastruktur.

§ 2.8.2 Plan for bygge- og anleggsfasen

Planen skal gjøre rede for hvordan omgivelsene skal sikres mot eksponering for støy og støv, slik at det ikke overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, trafiksikkerhet for gående og syklende, riggområde, permanente tiltak for å unngå at vegetasjon utenfor planområdet skades under og etter bygging og tiltak mot avrenning av masser i anleggsfasen.

§ 3. Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA_1 og KBA_2)

KBA 1

Innenfor KBA1 tillates det etablering av

- Næringsbebyggelse, unntatt
 - hotell/overnatting,
 - annen næring som bl.a. messehall og konferansesenter
 - Arealkrevende og forurensende industri- og lagervirksomhet

Mindre produksjonsbedrifter og verkstedbedrifter tillates, og disse kan etablere forretningsareal for direktesalg til kunde på maks 20 % av bedriftens samlede BRA, maks 80m² BRA. Varesalg skal ha tilknytning til virksomhetens primæraktivitet.

- Tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal

KBA 2

Innenfor KBA2 tillates det etablering av

- Næringsbebyggelse, unntatt
 - hotell/overnatting,
 - annen næring som bl.a. messehall og konferansesenter
 - Arealkrevende og forurensende industri- og lagervirksomhet
- Tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal
- Forretninger med følgende spesifikasjoner:
 - Handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer betyr kjøretøy, møbler, brune- og hvitevarer, trelast, hagesenter o.l.
 - Detaljvarehandel, men kun for forretninger som krever mer enn 2000m² sammenhengende areal

- Dagligvare tillates ikke

I tillegg tillates følgende etablert innenfor område KBA_1 og KBA_2:

- Renovasjon
- Trafo
- Parkering for bil og sykkel (Herunder også el-sparkesykler, varesykkel og lignende)
- Ladestasjon for EL-bil

§ 3.1.1.1 Grad av utnytting

KBA 1

Minimum tillatt BRA = 100%

Maks tillatt BRA = 12500 m² (imaginære etasjer skal ikke medregnes) og maks BYA = 80%

I beregning av BYA medtas ikke parkering under bakken.

KBA 2

Minimum tillatt BRA = 80%

Maks tillatt BRA = 38000 m² (imaginære etasjer skal ikke medregnes) og maks BYA = 80%

I beregning av BYA medtas ikke parkering under bakken.

§ 3.1.1.2 Bebyggelsens høyde og utforming, bygningsvolum, takform

KBA 1

Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 23,5.

I øverste etasje skal fasadelivet være inntrukket minst 2 meter langs fasade mot Wessels veg.

Det tillates etablert heisoppbygg og tekniske installasjoner over tak over fastsatt kotehøyde.

KBA 2

Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 23,5.

Det tillates etablert heisoppbygg og tekniske installasjoner over tak over fastsatt kotehøyde.

§ 3.1.1.3 Utforming

Bebyggelse, anlegg og uteområder skal gis en god estetisk utforming, i samspill med omgivelsene.

Det legges vekt på en god sammenheng i bebyggelsens form, volum og material- og fargevalg innenfor planområdet.

§ 3.1.1.4 Utomhusarealer

Viktige og foretrukne gangsoner skal tydeliggjøres og markeres med dekke som står i kontrast til inntilliggende kjøreareal. Gangsoner skal være sammenhengende og fungere som ledelinjer til og mellom hovedinnganger fra gangvegen langs Wessels veg. Det skal etableres god belysning for å synliggjøre og sikre trygge gangforbindelser. Fri bredde på gangsonene skal muliggjøre nødvendig snøbrøyting med relevant utstyr. Området skal ha plass til snøopplag. Parkeringsareal skal anlegges med permeabelt dekke ihht godkjent plan for overvann.

Det tillates oppføring av gjerder for fysisk avgrensning mellom myke og harde trafikanter. Det tillates å bygge tak over sykkelparkering.

§ 3.1.1.5 Parkering

Det skal etableres minimum 2 og maks 2,4 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA for forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning.

Det skal etableres minimum 1 og maks 1,2 parkeringsplass pr. 100 m² BRA annen næring.

BRA for tenkte plan i høye etasjer medtas ikke i beregning av parkeringsdekning.

Andel HC-parkeringsplasser skal være minst 5%.

HC-parkering skal etableres i nærheten av alle publikumsinnganger.

Det tillates etablert maksimalt 120 parkeringsplasser på bakkenivå innenfor planområdet.

Parkering kan løses på tvers av delområdene, innenfor formål Bebyggelse og anlegg.

Det skal etableres minst 200 parkeringsplasser for sykkel.

Min 20 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres og tilrettelegges for større sykler, som varesykkel/lastesykkel/familiesykkel/ spesialsykkel og sykkel med vogn. dvs. minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger og ha stativ der en kan låse fast sykkelrammen.

§ 3.1.1.6 Energiforsyning

Energiforsyningsanlegg skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt plassering og utforming som gir en funksjonell og estetisk god helhetsløsning. Plassering skal godkjennes av nettleverandør.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_KV, o_GS1, o_GS2, o_HPP)

Alle veg- og holdeplassareal skal belegges med fast dekke og utformes i henhold til vegnormalen (Statens vegvesens håndbok N100).

Utforming av avkjørslr fra hovedveg til planområdet, felt o_KV, skal følge vegnormalens krav til dimensjonering, stigningsforhold og frisikt.

§ 3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_AVG1-5)

Arealene skal tilsåes og beplantes med trær slik at arealet fungerer som en buffer mellom myke og harde trafikanter. Arealene skal fysisk adskilles med kantstein.

Gang og sykkelveg langs Wessels veg skal fysisk adskilles med kantstein mot kjøre- og parkeringsareal.

§ 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (frisiktssone)

§ 4.1.1 Frisikt

Det tillates ikke installasjoner, vegetasjon eller annet som kan være til hinder for fri sikt over en høyde på 0,5 meter innenfor hensynssonene.

§ 5. Rekkefølgebestemmelser

§ 5.1 Før rammetillatelse (felt KBA)

§ 5.1.1 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse skal utomhusplan som viser løsninger for utforming av parkering og utomhus arealer, jf. § 3.1.1.4, være godkjent av kommunen.

§ 5.1.2 VAO-plan

Før det gis rammetillatelse skal detaljert VAO-plan med utomhusplan som viser planlagte løsninger for overvannshåndtering være godkjent av kommunen.

§ 5.2 Før igangsettingstillatelse (felt KBA)

§ 5.2.1 Miljøgeologisk kartlegging

Før det gis igangsettingstillatelse skal det leveres en fullstendig kartlegging av forurenset grunn med tilhørende tiltaksplan, som må godkjennes av kommunen.

§ 5.2.2 Kartlegging av uønsket fremmedart og tiltaksplan

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av planteskadegjørere, ugras, uønskede og fremmede arter og laget en tiltaksplan iht § 2.5.2.

§ 5.2.3 Geoteknisk prosjektering

Før det gis igangsettingstillatelse skal geoteknisk rapport med geoteknisk detaljprosjektering for omsøkte tiltak være godkjent av kommunen.

§ 5.2.4 Plan for bygge- og anleggsfase

Før det gis igangsettingstillatelse skal plan for anleggsfasen, inkludert riggområder, jf § 2.8.2, være godkjent av kommunen.

§ 5.2.5 Tiltak mot birdstrike

Før det gis igangsettingstillatelse skal ROS-analyse med forslag til forebyggende tiltak mot birdstrike være godkjent av Avinor.

§ 5.2.6 Utomhusplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal utomhusplan jf § 2.8.1, være godkjent av kommunen.

§ 5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA)

§ 5.3.1 Opparbeidelse av tilgrensende areal

Før det gis ferdigattest til ny bebyggelse skal tilgrensende areal mot veg, fortau, gang/sykkelveg, og uteareal med parkering, grøntrabatter o.l. være opparbeidet og ferdigstilt iht. til godkjent utomhusplan.