

Planbestemmelser for detaljregulering av EVJA NORD (N6), plan-ID 1-279

Utarbeidet av ARC Arkitekter AS

Plan-ID: 1-279

Plannavn: Evja Nord (N6)

Dato: 12.09.2019

Sist revidert: 06.12.2019

Planbestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense på plankart merket ARC Arkitekter og datert 12.09.2019.

§ 1 Planens intensjon

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av lager, kontor og/eller forretninger for plasskrevende varegrupper samt annen relevant næring med tilhørende infrastruktur.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål iht. PBL § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (nr. 1)

- Energianlegg (1510)
- Forretning/kontor/lager/parkering (1900)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Grønnstruktur (nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (3060)

Området reguleres til følgende hensynssoner iht. PBL § 12-6:

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Infrastruktur – Hovedvannledning (H410)

Området reguleres til følgende bestemmelsesområder iht. PBL § 12-7:

Bestemmelsesområder

- Trafikkregulerende tiltak

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Geotekniske forhold

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en geoteknisk vurdering av grunnforholdene innenfor det aktuelle byggeområdet.

3.2 Teknisk plan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse (IG) skal det sendes inn tekniske planer for veg, vann og avløp, håndtering av forurensede masser, evt. støytiltak, energiforsyning/tilkobling til fjernvarme og avfallshåndtering. Planen skal godkjennes av Stjørdal kommune.

3.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse (IG) skal det sendes inn utomhusplan for det byggeområdet tiltaket skal skje i. Planen skal vise relevant informasjon ut over kravene i Byggesaksforskriftens (SAK10) § 5-4. Det betyr at planen skal være kotesatt og vise planlagt bebyggelse, planlagt terreng, plassering av evt. støyskjerming, beplantning, belysning, adkomstforhold for både biler og myke trafikanter, bilparkering, sykkelparkering og avfallshåndtering. Situasjonsplan iht. SAK10 § 5-4 skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

3.4 Anleggsperioden

Tiltaksplan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse til tiltak (IG). Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafikk sikkerhet, massetransport, driftstider, renhold, støvdempning og støyreducerende tiltak. Nødvending beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Tiltaksplanen skal også inkludere tiltak for å unngå avrenning med forurensning til Evjegrøfta i anleggsperioden. Behovet for sedimentasjonsgrøft/-dam skal vurderes.

For å opprettholde 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-1442/2016 eller nyere legges til grunn.

§ 4 Rekkefølgekrav

4.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

Det skal ikke gis brukstillatelse innenfor byggeområdene før følgende er ferdig opparbeidet:

- Fortau SF1
- Annen veggrunn SVG1
- Tilrettelagt krysningssted B2

- Fortau langs Husbyfaret fra avkjørsel f_SKV2 til avkjørsel til gnr/bnr. 102/68 og 102/948 (Fagerhaug skole).

Det skal ikke gis brukstillatelse innenfor byggeområde BAA2 før følgende er ferdig opparbeidet:

- Fortau SF2
- Fellesavkjørsel SKV3
- Tilrettelagt krysningssted B1

4.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur og miljøtiltak

Nødvendige miljøtiltak, VA-føringer, tilknytning til fjernvarme, eventuelle støytiltak og etablering av avfallsløsninger skal gjennomføres i henhold til teknisk plan før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

4.3 Overvannshåndtering

Før det gis brukstillatelse skal tiltak for fordrøyning av overvann være ferdigstilt og foreligge på egen tomt. Det skal tas hensyn til framtidige klimaendringer og overvannsfordrøyning må dimensjoneres for økt mengde styrtregn.

4.4 Flomvei

Før det gis brukstillatelse skal det være etablert flomvei for overvann langs Husbyfaret og ned til Evjejrøfta. Flomvegen skal utformes slik at vannet ledes forbi område BE (energianlegg) før det ledes til Evjejrøfta.

Før det gis brukstillatelse for byggeområde BAA2, skal det være etablert flomvei langs eiendomsgranse i øst gnr/bnr. 102/281 og ned til Evjejrøfta.

Flomvei vil si mur, heving av terreng eller annet tiltak som fører vannet i riktig retning forbi fremtidig bygg.

4.5 Utforming av byggetomt BAA2

Før det gis brukstillatelse for byggeområde BAA2, skal terrenget innenfor byggeområdet være hevet slik at gulv i 1.etasje etableres på minimum kote 9. Det tillates ikke etablert kjeller.

4.5 Fremmede arter

Fremmede arter skal ikke spres som følge av utbyggingen. Før det sendes søknad om igangsettingstillatelse skal det undersøkes om det finnes viltvoksende svartelistede/fremmede arter innenfor planområdet. Dersom det gjøres funn, skal det lages en tiltaksplan for massehåndtering og bekjempelse av funn. Tiltaksplan

innleveres senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse, og tiltak utføres i bygg- og anleggsperioden.

§ 5 Fellesbestemmelser

5.1 Universell utforming

Tiltak innenfor planområdet skal utformes på en slik måte at de kan brukes av så mange som mulig på mest mulig like vilkår.

5.2 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette må formidles videre til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.

5.3 Trondheim lufthavn Værnes

5.3.1 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen (tegning ENVA-P-08) for lufthavnen. Det vil si ikke høyere enn kote 62.

5.3.2 Hinderflater og bruk av kraner

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 62, må tiltakshaver avklare behovet for utarbeidelse av risikoanalyse for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. En eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell søknad om forhåndsgodkjennelse til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 62 før det foreligger godkjennelse fra Avinor.

5.3.3 Krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg

Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med en maksimal byggehøyde over kote 45, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegning av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene/tilbyggene/fasadeendringene.

5.4 Støy

Omkringliggende boligbebyggelse og skole skal, ved endring av eksisterende virksomhet og etablering av ny virksomhet, ikke utsettes for støy over grenseverdiene for gul støysone i tabell 3 i T-1442/2016 eller nyere. Nødvendig støyskjerming skal etableres nærmest mulig tiltaket.

5.5 Luftkvalitet

Ved endring av eksisterende virksomhet og etablering av ny virksomhet, skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, legges til grunn. Det tillates ikke etablert tiltak som medfører at luftkvalitetsgrenser innenfor de enkelte byggeområder overgår gul sone i retningslinjenes tabell 1.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Energianlegg, BE

Formålet sikrer areal for ny nettstasjon. Arealene rundt nettstasjonen skal tilsås slik at de framstår grønne og estetisk tiltalende.

6.2 Forretning/kontor/lager/parkering, BAA1-2

Innenfor områdene tillates det forretningsarealer med plasskrevende varegrupper, kontor, lager og parkering.

Med plasskrevende varegrupper menes bilrelatert handel, trelast og andre byggevarer, møbler/interiør, hvitevarer, planter og gartneriprodukter. Detaljhandel som for eksempel matvarer, klær, sko, sportsartikler og bøker tillates ikke.

6.2.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting er vist i plankartet som tillatt %BRA med øvre og nedre verdi. Tillatt % BRA skal beregnes iht. TEK17 § 5-5.

6.2.2 Plassering av bygninger

Bygninger skal plasseres innenfor gitte byggegrensener i plankartet.

6.2.3 Byggehøyder

Innenfor område BAA1 er maksimal tillatt gesimshøyde kote +20 moh.
Innenfor område BAA2 er maksimal tillatt gesimshøyde kote +19 moh.

6.2.4 Takform

Tillatt takform for bebyggelse er flatt tak.

6.2.5 Material- og fargebruk

Det skal benyttes en helhetlig material- og fargepalett innenfor hvert byggeområde og paletten skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

6.2.6 Parkering

Minimumskrav til parkeringsdekning innenfor områdene skal være som følger:

Parkering for bil:

Lager: minimum 1 plass pr. 100 m² BRA
Forretning/kontor: minimum 2 plasser pr. 100 m² BRA

På parkeringsområder med 50 parkeringsplasser eller mer, skal minimum 4 % av plassene etableres for forflytningshemmede. For parkeringsområder med opptil 50 plasser, skal det anlegges minimum 2 plasser for forflytningshemmede. Plassene skal plasseres nær bebyggelsens hovedinngang.

I nordvestre hjørne av BAA1 skal det etableres minimum 25 biloppstillingsplasser for sambruk i tillegg til ovennevnte minimumskrav til parkering. Disse plassene skal sikre tilstrekkelig parkeringskapasitet for hybelhusene på gnr/bnr. 102/90, plasseres med nærhet til disse og ha adkomst fra veiformål på eiendom gnr/bnr. 102/71 i nord.

Parkering for sykkel:

Lager: minimum 0,45 plasser pr. 100 m² BRA
Forretning/kontor: minimum 2 plasser pr. 50 m² BRA

Ved beregning av bruksareal som underlag for parkeringsdekning er det det formålet og den etasjehøyden det søkes om, som er beregningsgrunnlaget (ikke potensielle flere etasjer innenfor samme byggehøyde).

6.2.7 Myke trafikanter

Det skal etableres adkomst for myke trafikanter fra fortau til tiltakets hovedinngang. Adkomst skal være fysisk skilt fra kjørearealer med nivåforskjell eller lignende.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Kjøreveg, o_SKV1, f_SKV2 samt f_SKV3

o_SKV1 skal være offentlig kjørevei.

f_SKV2 skal være felles privat for bebyggelse i felt BAA1 og eiendommene gnr/bnr. 102/948, 102/68, 102/90 og 102/971.

f_SKV3 skal være felles privat for bebyggelse i felt BAA2 og framtidig kjøreadkomst til gnr/bnr. 102/281 og 102/153.

Kjøreveier skal opparbeides med fast dekke og belysning.

Avkjøring til byggeområder skal skje som vist med pil på plankart. Pilens plassering er veiledende, og nøyaktig plassering skal avgjøres i forhåndskonferanse eller byggesøknad. Frisikt må sikres.

7.2 Fortau, o_SF1-2

o_SF1-2 skal være offentlig fortau. Fortau skal opparbeides med kantstein, fast dekke og belysning.

7.3 Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG1-5

Innenfor områdene o_SVG1-5 settes det av areal for grøfter og veifyllinger. Arealene skal tilsås slik at de framstår grønne og estetisk tiltalende. Arealene skal være offentlige.

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Vegetasjonsskjerm, o_GV

Innenfor område o_GV skal vegetasjonen bevares, også vanmiljøet i og langs Evjegrøfta. Arealet skal være offentlig.

§ 9 Hensynssoner

9.1 Hensynssone H140 – Frisikt

Det tillates ikke gjerder, vegetasjon, skilting o.l. med over 0,5m høyde som kan være til hinder for frisikt i hensynssonen.

9.2 Hensynssone Infrastruktur H410 – Hovedvannledning

Det tillates ingen tiltak, hverken bygging, arbeid i terreng (herunder planering/utgraving/fylling/skjæringer) eller andre innretninger innenfor en 5 meters sone fra hver side av hovedvannledning.

§ 10 Bestemmelsesområder

10.1 Bestemmelsesområde B1 – Tilrettelagt krysningssted

Innenfor område B1 skal det opparbeides tilrettelagt krysningssted av kjørevei o_SKV1 med nedsenket kantstein og belysning som indikerer krysningssted.

10.2 Bestemmelsesområde B2 – Tilrettelagt krysningssted

Innenfor område B2 skal det opparbeides tilrettelagt krysningssted av kjørevei o_SKV2 med nedsenket kantstein og belysning som indikerer krysningssted.