

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 1- 266

Saksnr: 2015/4494

Planbestemmelser for områderegulering Ydstines næringsareal

Planforslag er datert:	15.01.2020
Dato for siste revisjon av plankartet:	01.11.2021
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	22.02.2023
Kommunestyrets vedtak:	30.11.2023

§ 1 AVGRENSNING

Disse planbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankart merket Stjørdal kommune, datert 15.01.2020.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål iht. § 12-5

- Bebyggelse og anlegg, herunder:
 - Næringsbebyggelse (1300)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder:
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Parkering (2080)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Grønnstruktur, herunder:
 - Vegetasjonsskjerm (3060)

Området reguleres med følgende hensynssoner iht. § 12-6

- Sikringssoner, herunder:
 - Frisikt (140)
- Faresone, herunder:
 - Ras – og skredfare (310)
- Sone med angitte særlige hensyn, herunder:
 - Bevaring naturmiljø langs Byabekken (560)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan

Før etablering av næringsvirksomhet innenfor område regulert til næringsbebyggelse skal det utarbeides detaljregulering for det delområdet som planlegges utbygd. Plan for detaljregulering skal også omfatte alle infrastrukturanlegg, herunder nettstasjon og kloakkpumpelanlegg. Planbeskrivelsen skal vise oppriss/snitt/fasadetegninger/3D modell av nye bygg med materialvalg.

3.2 Krav til utarbeidelse av situasjonsplan

Søknad om tiltak skal innbefatte en kotesatt situasjonsplan som viser:

- Bygningers plassering, høyde og funksjon
- Interne produksjons-, tilvirknings- og utendørs lagringsareal
- Interne veier og parkeringsplasser
- Opparbeidelse av restareal, grøntrabatter, utstillingsområder, publikums- og adkomstsoner og lignende.
- Tomteinndeling.

3.3 Fare og sikkerhet

Vedlagt detaljreguleringsplan skal det foreligge en geoteknisk rapport som viser tilstrekkelig sikringstiltak mot ras, skred og fallfare i faresonen for ras- og skred (310).

3.4 Rigg – og anleggsplan

Til søknad om alle tiltak skal det følge en rigg- og anleggsplan for virksomheten med oversikt over transportbehovet.

3.5 Kulturvern/kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Dette må videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

3.6 Parkering

Det skal etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvareal næring.

Parkeringsplasser skal etableres på egen grunn og som andel av felles parkeringsplasser (f_ P).

3.7 Masseuttak

a) På områdene for næringsbebyggelse (1300) og vegetasjonsskjerm (3060), tillates midlertidig masseuttak inntil næringsbebyggelse med tilhørende anlegg etableres som permanent formål.

b) Driftstider:

- Sprenging, knusing, sikting og boring: man-fre 07.00 - 16.00
- Opplasting og utkjøring: man-fre 07:00 - 19.00 og lørdager 08.00- 15.00
- Det tillates ingen virksomhet på hellig- og høytidsdager.

c) Driftsretning:
Uttaket skal begynne i øst og drives vestover på en måte som gjør at bruddveggen mot vest virker støyskjermende på nærmeste boligbebyggelse i området.

d) Avrenning fra driftsområdet:
Overflatevann fra masseuttaket skal ledes til slambasseng før det infiltreres og føres til resipient, som vist på overvannsplan (G001), datert 20.05.2022.

3.8 Støy

a) Utenfor rom med støyfølsom bruk (ved fasade) skal støy fra midlertidig og permanent virksomhet innenfor Næringsbebyggelse (1300) og Vegetasjonsskjerm (3060) ikke overskride grenseverdier i tabell 2 i T - 1442-2021 for støykilde: «Øvrig industri – med impulslyd».

b) Støy i bygg- og anleggsperioden ved oppføring av ny næringsbebyggelse, skal oppfylle grenseverdier i tabell 4 i T - 1442-2021 utenfor rom med støyfølsomme bruksformål.

3.9 Sikring av matjordlag

Det skal utarbeides en plan for håndtering av matjord på areal som beslaglegges ved utbygging. Matjorda skal brukes til å forbedre eksisterende jordbruksarealer, fortrinnsvis i nærheten av tiltaksområdet. Hvis dette ikke er gjennomførbart, kan matjordlaget brukes på nydyrkingsareal i kommunen. Matjordplanen skal sendes kommunal landbruksmyndighet for behandling.

3.10 Uønskede fremmede arter

Før oppstart fjerning vegetasjonsdekke skal entreprenøren kartlegge området for registrering av svartelista arter sammen med botaniker. Svartelista arter, her spesielt kjempespringfrø, lastes opp og transporteres til godkjent mottak. Alt vegetasjonsdekke i minst 6 meter omkrets rundt plantene fjernes for å redusere faren for at gjenniggende frø skal spire. Det er ikke tillatt å kjøre gjennom vegetasjon med svartelista arter før vegetasjonen er fjernet. Dette for å ikke medvirke til frøspredning. Det skal etableres kontrollerbare rutiner for fjerningen basert på fotoregistrering for å sikre at avtalte behandling av vegetasjonen overholdes.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Næringsbebyggelse (1300) – merket som N

a) Innenfor området tillates det etablert:

- Industri-, håndverks-, og lagervirksomhet.
- Verksted.
- Kontor tilknyttet administrasjon av virksomheten tillates.
- Engros samt noe direktesalg tilknyttet virksomheten tillates.
- Bebyggelse for teknisk infrastruktur

b) Permanente eller midlertidige tiltak for andre formål enn omtalt i 4.1 a tillates ikke.

c) Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense angitt i plankartet, der det er oppgitt.

d) Maks utnyttingsgrad skal ikke overstige 80 % BYA.

e) Gesims – og mønehøyde skal ikke overstige 25 meter over gateplan/gjennomsnittlig planert terreng.

f) Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover de viste

maksimalle byggehøyder med inntil 3 m, tilbaketrukket min 2,5 m fra gesims og skal utgjøre maksimalt 25% av takflaten.

- g) Bebyggelse og tekniske installasjoner sårbar for flomvann må plasseres mer enn + 6,05 moh. (nivå for 200-årsflom i Stjørdalselva). Alle nybygg skal oppføres som kjellerfrie konstruksjoner. Rom for opphold og oppbevaring/lager under bakken tillates ikke.
- h) Bebyggelse for teknisk infrastruktur:
- *Kloakkpumpestasjoner* skal plasseres langs kjøreveg innenfor viste byggegrenser og tillates plassert 1 meter fra eiendomsgrense. Kloakkpumpestasjoner kan plasseres i egne rom i næringsbygg og utformes i tråd med ny bebyggelse.
 - *Nettstasjoner* skal plasseres langs kjøreveg innenfor viste byggegrenser og tillates plassert 1 meter fra eiendomsgrense. Nettstasjoner bør plasseres i egne rom og utformes i tråd med ny bebyggelse. Nye og eksisterende frittliggende nettstasjoner skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra bygg med brennbare fasader.
- i) Innenfor næringsarealet kan det etableres snuplass for felles kjøreveg (f_KV) tilpasset fremtidig tomtestruktur i næringsarealet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Kjøreveg (f_KV)

- a) Gjelder felles privat kjøreveg og skal opparbeides som vist på plankartet.
- b) Arealet er felles for planområdet.
- c) Det tillates enkeltavkjørsler til felles privat kjøreveg.
- d) Avkjørsler skal vises i detaljregulering og utformes i tråd med kommunal vegnorm.
- e) Plassering av snuplasser tilpasses fremtidig tomtestruktur i næringsarealet.

5.2 Fortau (f_F)

Gjelder felles privat fortau. Arealet er felles for planområdet. Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG)

- a) Gjelder felles privat veggrunn - grøntareal. Arealet er felles for planområdet. Sone for grøntareal skal opparbeides som grøntrabatt.
- b) f_AVG1 og f_AVG2 kan benyttes til forlengelse av f_KV med tilliggende parkering og fortau. Inntil f_KV blir forlenget kan områdene midlertidig disponeres til avkjøring til næringsareal samt til parkerings- og lagerareal for næringsvirksomhet.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

- a) Områdene merket o_SVG kan benyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter og annet sideareal, rekkverk, beplantning, støytiltak, gjerder, belysning, stabiliserende tiltak, støttemurer og andre element som naturlig hører inn under formålet. Det kan tillates oppført mindre bygninger og tekniske installasjoner knyttet til veganlegget.
- b) Mindre endringer i skråningsutslag og formålsgrenser for Annen veggrunn – grøntareal vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlag.

5.5 Parkering (f_P)

Gjelder felles privat parkering vist i planen som skal opparbeides med merkede parkeringsplasser. Plassene skal være felles for planområdet N.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm (VS)

a) Terreng:

Fra toppkant av området skal fjellskjæring trappes ned i trinn som beskrevet i notat utarbeidet av Pro Invenia, datert 17.06.21, (Pro Invenia ref: 2021/-AMS).

b) Vegetasjon:

Nedtrappet fjellskjæring skal opparbeides og beplantes med stedegen vegetasjon som i størst mulig grad skal gå i ett med øvrig tilknyttet vegetasjon.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone (150)

Gjelder frisisiktsone i kryss og utkjøring til E14. I frisisiktsonen skal det være friskt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

7.2 Faresone (310)

Gjelder ras – og skredfare.

7.3 Hensynssone naturmiljø (560)

a) Gjelder bevaring av naturmiljø langs Byabekken.

b) Innenfor hensynssonen skal det ikke gjøres tiltak som medfører forringelse av vannforekomsten, herunder bekkelukking og/eller bruk av bekken som resipient.

c) Etableres nytt bekkeløp for Byabekken og eksisterende bekkeløp opphører, kan området som omfattes av hensynssonen nyttes til formål som vist på plankartet.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Veg-, vann- og avløpsanlegg, overvann

a) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal tilliggende felles privat kjøreveg (f_KV) med fortau (f_F), parkering (f_P) og annen vegggrunn (f_AVG) være ferdig opparbeidet, og avkjøring til E14 være etablert i henhold til planen.

b) Bebyggelsen må være sikret tilfredsstillende vann – og avløpsforhold før det gis brukstillatelse.

c) Plan utformet i tråd med bestemmelsenes §3.7 for håndtering av avrenning fra område berørt av bergverksdrift skal foreligge før uttak av masser tillates igangsatt.

8.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

a) Før rammetillatelse gis for ny næringsbebyggelse i området N, skal masseuttaket være avsluttet og område avsatt til Vegetasjonsskjerm (VS) skal være opparbeidet som beskrevet i §6.1.

8.3 Sikring mot ras, skred og fallfare

- a) Før igangsettingstillatelse for opparbeidelse av næringsarealet gis, skal sikringstiltak mot ras, skred og fallfare fra de bratte skråningene i planområdet være gjennomført ihht. geoteknisk rapport, jfr. §3.3.