

## Reguleringsbestemmelser

PlanID: 1- 266

Saksnr: 2015/4494

### Planbestemmelser for områderegulering Ydstines næringsareal

Planforslag er datert: 15.01.2020

Dato for siste revisjon av plankartet: 15.01.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.05.2020

Kommunestyrets vedtak:

#### § 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 hensynssone iht. § 12.6

- Sikringssoner, herunder:
  - Frisikt (140)
  
- Faresone, herunder
  - Ras – og skredfare (310)

## **§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER**

### **3.1 Krav til utarbeidelse av detaljplan**

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, som må etableres for betjening av delområdet. Detaljregulering kan utføres samtidig som behandling av byggesøknad.

### **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 Krav til framstilling av byggehøyder, bygningsvolum og fasader**

Ved byggesøknad skal det leveres oppriss/snitt/fasadetegninger eller annen hensiktsmessig framstilling av høyder og volum i bygningsmassen, samt beskrivelse av materialvalg.

### **3.4 Tilgjengelighet for alle**

Ved alle byggesøknader skal det dokumenteres hvordan det er tatt hensyn til tilgjengelighet for alle og universell utforming (jfr. teknisk forskrift), både i bygninger og uterom.

### **3.5 Kulturvern/kulturminner**

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

### **3.6 Parkering**

Det skal etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> 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) Mot urørt berg skal masseuttaket avsluttes med en fjellskjæring som skal omfatte areal for vegetasjonsskjerm. Her skal terrenget trappes ned i terrasser på maks 18 meters høyder og minst 5 meters dybde.
- c) Masseuttak skal reguleres av driftsplan som til enhver tid skal være godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. I planen skal det framgå rutiner for varsling, rystelsesmåling og fjerning av skredfarlige parter etter sprenging. Planen skal også fastsette tillatt uttaksperiode.
- d) Drift skal ikke settes i gang før det foreligger driftskonsesjon.

- e) Driftstider:
- Knusing, sikting, boring og sprenging: man-fre 07.00- 16.00
  - Hjullaster og gravemaskin: man-fre 06.30-18.00 og lørdager 08.00- 15.00
  - Det tillates ingen virksomhet på hellig- og høytidsdager.
- f) Forurensninger fra driften av masseuttak (herunder støv- og støyforurensning og utslipp), skal dempes/skjermes/renses til nivåer som tilfredsstillers §30 i Forskrift om begrensning av forurensning.

### **3.8 Bebyggelse for teknisk infrastruktur**

- a) 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.
- b) 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.

## **§ 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.
- 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 maksimale byggehøyder med inntil 3 m, tilbaketrukket min 2,5 m fra gesims og skal utgjøre maksimalt 25% av takflaten.
- g) Alle nybygg skal oppføres som kjellerfrie konstruksjoner. Rom for opphold og oppbevaring/lager under bakken tillates ikke.
- h) Bebyggelse og tekniske installasjoner sårbar for flomvann må plasseres mer enn + 6,05 moh. (nivå for 200-årsflom i Stjørdalselva).
- i) Innenfor næringsarealet kan det etableres snuplass for felles kjøreveg (f\_KV) tilpasset fremtidig tomtestruktur i næringsarealet.

- j) Virksomhetenes bidrag til utendørs støy skal ikke overskride følgende grenser, målt eller beregnet som frittfeltsverdi ved mest støyutsatte fasade hos nabo med støyfølsomme bruksformål (boliger, sykehus/pleie, skole/barnehage, rekreasjonsområder):

<i>Mandag-fredag</i>	<i>Kveld mandag-fredag</i>	<i>Lørdag</i>	<i>Søn-/helligdager</i>	<i>Natt (kl. 23-07)</i>	<i>Natt (kl. 23-07)</i>
55 L <sub>den</sub>	50 L <sub>evening</sub>	50 L <sub>den</sub>	45 L <sub>den</sub>	45 L <sub>night</sub>	60 L <sub>AFmax</sub>

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

### 5.1 Kjøreveg (f\_KV)

- Gjelder felles privat kjøreveg og skal opparbeides som vist på plankartet.
- Arealet er felles for planområdet.
- Det tillates enkeltavkjørsler til felles privat kjøreveg.
- Avkjørsler skal vises i detaljregulering og utformes i tråd med kommunal vegnorm.
- 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)

- Gjelder felles privat veggrunn - grøntareal. Arealet er felles for planområdet. Sone for grøntareal skal opparbeides som grøntribatt.
- f\_AVG3 og f\_AVG4 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 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)

Arealene skal opparbeides og beplantes med vegetasjon som vil danne ønsket skjerming for innsyn.

## **§7 HENSYNSSONER**

### **7.1 Sikringsone**

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

### **7.2 Faresone**

Gjelder ras – og skredfare.

## **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **8.1 Veg-, vann- og avløpsanlegg**

- a) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal tilliggende felles privat kjøreveg (f\_KV) med fortau (f\_F), parkering (f\_P) og annen veggrunn (f\_AVG) være ferdig opparbeidet, og avkjøring til E14 være etablert i henhold til planen.
- b) Videre må bebyggelsen være sikret tilfredsstillende vann – og avløpsforhold før det gis brukstillatelse.

### **8.2 Rigg – og anleggsplan**

- a) Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten og oversikt over transportbehovet. Kommunen kan stille krav om trafiksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafiksikkerheten.

### **8.3 Sikring mot ras, skred og fallfare**

- a) Før byggetillatelse for opparbeidelse av næringsarealet gis skal det utarbeides en plan for sikringstiltak mot ras, skred og fallfare fra de bratte skråningene i planområdet. Planen skal være en av del driftsplanen i konsesjonen for masseuttak.
- b) Før brukstillatelse for næringsarealet blir gitt skal sikringstiltakene være gjennomført så langt de har innflytelse for den del av næringsarealet som søkes utbygd.