

# Reguleringsplan for Gravråksmoen

## Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 5028 2009006

Mindre endring den 26.06.15 i sak 105/15

Endring den 03.07.17 i sak 47/14

Endring den 26.06.18 i sak 73/18 (bestemmelsene endret iht. Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser)

### 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for regional næringsutvikling.

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven (endret til nye formål etter ny plan og bygningslov 2010 den 09.06.2015, kun i bestemmelsene – ikke i plankartet):

§ 12.5 – nr. 1 Bebyggelse og anlegg	Industri/næringsvirksomhet
§ 12.5 – nr. 5 LNFR	jord- og skogbruk
§ 12.5 – nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg Annet vegareal Gang- og sykkelveg Bussholdeplass Felles avkjørsel Felles gangareal Annet fellesareal Felles grøntareal
§11.8 a Faresone	Høyspentanlegg
§11.8 b,c Infrastruktursone og soner med angitte særlig hensyn	Restriksjonsområde/frisiktsoner Parkbelte i industristrøk Bevaringsområde for landskap/vegetasjon/kulturminner

## 4. Bestemmelser til arealformål

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

#### 4.1.1 Industri/næringsvirksomhet

Innenfor de enkelte delområdene kan det etableres industri/næringsvirksomhet med tilhørende anlegg.

All næringsvirksomhet skal følge gjeldende restriksjoner knyttet til støv, støy og forurensning.

#### 4.1.2 Grad av utnytting

Maksimal tomteutnyttelse er satt til 70 % BYA.

#### 4.1.3 Bebyggelsens plassering og høyde

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggelinje mot adkomstveg.

Maksimal høyde, målt vertikalt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til gesims er 20 m.

Ved bebyggelse over 15m skal tiltaket rapporteres som luftfartshinder til Luftfartstilsynet.

#### 4.1.4 Parkering

Minimumskrav til parkering på hver tomt er som følger:

Kontor/industri 1,2 plasser per 100m<sup>2</sup> bruksareal (BRA)

Lager 0,5 plasser pr 100m<sup>2</sup> bruksareal (BRA)

Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

#### 4.1.5 Miljø

Byggesøknaden skal redegjøre for hvilken virksomhet som skal etableres. Det skal ikke gis tillatelse til virksomhet som etter sin art kan medføre forurensninger, før det er søkt om og gitt tillatelse Forurensningsloven § 11, og hvor avbøtende tiltak er skissert og godkjent av forurensningsmyndigheten.

All virksomhet som kan medføre forurensning eller fare skal etablere et internkontrollsystem med driftsplan, ev. beredskapsplan. Nødvendige tiltak skal etableres før virksomheten igangsettes.

Det tillates utslipp av forurenset prosessvann til vann eller grunnen fra noen av de aktivitetene, som er gitt tillatelse til. Melhus kommune er myndighet når det gjelder utslipp av sanitæravløpsvann (kloakk). Slikt avløp skal kobles til kommunalt nett.

Alt prosessvann skal passere oljeutskiller eller annet hensiktsmessig renseanlegg.

Transport til og fra virksomhetene skal skje uten at dette medfører spredning av forurensning. Virksomheter med tillates fritas ikke for plikter i henhold til annen lovgivning. Særlig aktuell er bestemmelse gitt av Direktoratet for arbeidstilsyn, Direktorat for brann- og eksplosjonsvern og Vegdirektoratet. Det vises særlig til forskrift om langtransport av farlig gods (ADR).

Støy skal være i tråd med MDs retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1441. Det må fremlegges støyrapport med forslag til avbøtende tiltak, for virksomhet som ikke er i tråd med disse retningslinjene.

#### 4.1.6 Utelagring

Utelagring av materiale, varer, produkter, container og lignende tillates bare dersom funksjonene skjerms med gjerde eller overdekket bygning. Vegetasjon kan også benyttes som skjermingstiltak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen.

#### 4.1.7 Areal mot parkbelte

Utenfor byggegrense mot parkbelte skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Beltet skal skjøttes slik at vegetasjonsbeltet tetthet opprettholdes.

#### 4.1.8 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle i bygninger, anlegg og utearealer. Bygninger, anlegg og utearealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så mange som mulig.

### 4.2 LNFR (§12.5 – nr.5)

#### 4.2.1 Jord- og skogbruk

Området skal nyttes til jord- og skogbruk.

### 4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12.5 – nr. 2)

#### 4.3.1 Kjøreveg

Offentlig trafikkareal skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal og med det stigningsforholdet som er vist på plankartet.

#### 4.3.2 Annet vegareal

Arealet skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsås og beplantes.

#### 4.3.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveger skal opparbeides med fast dekke og med det stigningsforhold som er angitt på plankartet.

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

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 5.1.1 Nettstasjon/høgspenning

Området omfatter nettstasjoner for høgspenningsanlegg og høgspenninglinjer (nettstrekk). Nettstasjonene skal oppføres som vist på plankartet.

### 5.2 Infrastruktursone og soner med angitt særlige hensyn (§ 11-8 b, c)

#### 5.2.1 Restriksjonsområde/frisikt

I frisiktsone som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

#### 5.2.2 **Parkbelte industristrøk**

Parkbeltet skal utgjøre buffersone mellom omkringliggende kulturlandskap, elvekorridor og næringsareal. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Der vegetasjon fjernes, skal områdene tilsås og beplantes med stedege busker/trær slik at området til enhver tid holdes skogkledd. Kantskog/blandingsskog skal etableres i parkbelte mot nord, elvekorridoren, slik at det bestandig blir vegetasjon minst 2 meter inn fra skråningskanten, og slik at det totalt blir en bredde mellom formålsgrensen og skråningskant på minimum 7 meter. Skjøtsel og hogst skal skje etappevis slik at det alltid er skog igjen i deler av skogbeltet.

Gjennom hele parkbeltet skal det opparbeides en tur/joggeløype i enkel standard som kobles til øvrige gang- og sykkelvegnett.

Innenfor områdene er det ikke tillatt med varige inngrep som endrer området sin naturlige utforming.

#### 5.2.3 **Hensynsone bevaring av kulturminner**

Før iverksetting av tiltak skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredede kulturminnene id. 95858 og id. 111686. Tiltak i andre deler av planområde iht. gjeldende plan som ikke er til hinder for den arkeologiske utgravningen kan tillates.

Det skal tas kontakt med Trøndelag Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

## 6. Bestemmelser til fellesområder

### 6.1 **Felles avkjørsel**

Felles avkjørsel, FA1, FA2 og FA3 og FA4 skal være felles for eiendommer som har sine adkomster fra respektive veger.

### 6.2 **Felles grøntareal, FGA1-FGA8**

Felles grøntområder skal gis en parkmessig opparbeiding. Samtlige grøntområder er felles for alle eiendommer/tomter innenfor planområdet.

Felles grøntarealer skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

### 7.2 **Før tillatelse til tiltak**

#### 7.2.1 **Teknisk VVA-plan**

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan.

#### 7.2.2 **Utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200/1:500 som viser prinsipp for bebyggelsesstruktur, terrengendringer, lokalisering og utforming av avkjørslser, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, utforming av felles grøntarealer samt beplantning, herunder redegjørelse for vegetasjon som skal bevares/fjernes, møblering, forstøtningsmur og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Planen skal utformes etter prinsippene for tilgjengelighet for alle. Planen skal oppdateres etter hver som de ulike tomtene/parsellene bebygges, der det er vesentlige endringer siden sist datert utomhusplan.

Utomhusarealene skal opparbeides i samsvar med vedtatt utomhusplan før det gis ferdigattest på første byggetrinn.

## 7.3 Før igangsettingstillatelse

### 7.3.1 Geoteknikk

Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Denne rapporten må også omfatte vurderinger vedrørende eventuell forurenset grunn. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. I forhold til stabilitet i skråning mot nord, er det i geoteknisk rapport utarbeidet av Multiconsult AS, datert 15. juli 2009, anbefalt en avstand på min. 15 m. mellom skråningskant og ny bebyggelse. Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at ovennevnte er ivarettatt.

### 7.3.2 Flomtiltak

Før det gis igangsettingstillatelse skal det etableres forebyggende flomtiltak i nordvestre del av planområdet i samsvar med tilrådninger i konsekvensutredning, datert 06.06.08.

### 7.3.3 Gang- og sykkelveg

Før det gis igangsettingstillatelse skal det etableres gang- og sykkelveg som kobles til eksisterende gang- og sykkelveger ved Skjerdingsstad og Sjøberg.

### 7.3.4 Miljøteknisk undersøkelse

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og etter at pålagt opprydding har funnet sted.

### 7.3.5 Energiplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en energiplan der minst to uavhengige energibærere er skissert. Planen skal godkjennes av Melhus kommune.

### 7.3.6 Plan for anleggstrafikk

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en beskrivelse eller plan for anleggstrafikken tilknyttet til ulike byggetrinnfasene. Planen skal godkjennes av Melhus kommune.

### 7.3.7 Utbyggingsavtale

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en utbyggingsavtale med Melhus kommune.

## 7.4 Før bebyggelse tas i bruk

### 7.4.1 Opparbeiding av veier

Før området til industri/lagring tas i bruk skal det foreligge brukstillatelse på adkomstveger og gang- og sykkelveg.