

# Planbestemmelser Tislauøra Næringsområde

Planid: 5028-2017008

**Bestemmelser:** 11.05.2020

*Revisjon: 17.08.2020*

*Revisjon: 10.09.2020*

*Revisjon: 01.03.2021*

**Tiltakshaver:**

Melhusbygg AS

**Ansvarlig Planlegger:**

Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

v/Anne Marie E. Valderaune

Tlf: 95 07 88 17

E-post: [anne@ikon.as](mailto:anne@ikon.as)

# Reguleringsplan for Tislauøra Næringsområde

## Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 5028-2017008  
Saksnummer <xxxxxxx>

### 1. Planens hensikt

*Reguleringsplan skal tilrettelegge for etablering av næringsvirksomhet med tilhørende næringsbygg og lagerbygg på eiendommen GID 8/4 i Melhus kommune. Med etablering av næringsvirksomhet innenfor planområdet skal reguleringsplan sikre et belte av flommarkskog mot Gaula samt bedre tilstand og sikre framtidig bevaring av andre flommarkskoger i nærheten.*

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (12-7 nr.4)

- a) Estetisk utforming (felt BL, BTK, BAV, BKB\_1, BKB\_2)  
Reflekterende materialer på bygningsfasader tillates ikke, unntatt for glass i vinduer.  
Bebyggelsen skal ha farger tilpasset landskapet og naturen i området.
- c) Byggegrense (felt BKB\_1, BKB\_2)  
Parkering tillates utenfor byggegrense.

### 2.2 Naturmangfold – kompenserende og avbøtende tiltak (12-7 nr.6)

Det skal gjennomføres økologisk kompensasjon for å øke verdien av flommarkskogen innenfor planområdet og andre flommarkskoger i nærheten av planområdet. Som et minimum skal kompenserende tiltak iht. MU-Rapport 2019-11 pkt. 10.2.1 og pkt. 10.2.2. gjennomføres.

### 2.3 Miljøkvalitet (12-7 nr.3)

- a) Bedrifter som etablerer aktiviteter med utendørs støy, må gjennomføre en egen støyvurdering iht. T-1442. Om nødvendig må bedriften iverksette tiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå.
- b) Til enhver tids gjeldende *retningslinje for utslipp av oljeholdig avløpsvann i Melhus kommune*, skal legges til grunn. Ved etablering av bedrifter med oljeholdig spillvann og/eller høyt forbruk av produksjonsvann skal det etableres miljøsertifiserte olje-/fettutskillere, som kobles på spillvannsledning.

### 3. Bestemmelser til arealformål

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

##### 3.1.1 Lager (§12-7 nr.1) (felt BL)

- a) Ferdig gulv skal minimum ligge på kote +6. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote 17,5. Øvre gesims flatt tak skal ikke overstige kote 16,5.
- b) Tillatt % bebygd areal, %BYA er satt til følgende:  
Minimum BYA = 40 %BYA  
Maksimum BYA = 55 %BYA

##### 3.1.2 Avløpsanlegg (§12-7 nr.1) (felt BAV)

Innenfor arealformål skal det etableres pumpestasjon. Ferdig gulv pumpestasjon skal settes på kote + 6. Overgang gulv/vegg skal ha en utforming som tillater at gulvet spyles. Maks tillatt mønehøyde er satt til kote + 10,5.

##### 3.1.3 Telekommunikasjonsanlegg (§12-7 nr.1) (felt BTK)

Innenfor arealformål skal det etableres nettstasjon/telekommunikasjonsanlegg. Ferdig gulv er satt til kote + 6. Maks tillatt mønehøyde er kote + 10,5.

##### 3.1.4 Forretning/Kontor/Industri (§12-7 nr.1) (felt BKB\_1, BKB\_2)

- a) Ferdig gulv skal minimum ligge på kote +7,3. Maksimalt tillatt mønehøyde er satt til kote 17,5.
- b) Tillatt % bebygd areal = %BYA, inkluderer parkering og renovasjon. %BYA er satt til følgende:  
felt BKB\_1: minimum BYA= 43 %BYA. Maksimum BYA=65%  
felt BKB\_2: minimum BYA= 45 %BYA. Maksimum BYA=70%
- c) Parkering  
Det skal sikres 25 biloppstillingsplasser og 21 parkeringsplasser for sykkel/moped innenfor arealformål forretning/kontor/industri (BKB\_1 og BKB\_2).
- d) Renovasjon  
Innenfor arealformål for forretning/kontor/industri (BKB\_1, BKB\_2) skal det sikres et eget område for renovasjonsløsning. Område for renovasjon skal plasseres slik at renovasjonsbil, enkelt og hensiktsmessig kan komme til.

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

##### 3.2.1 Kjøreveg (§12-7 nr.1) (felt f\_SKV\_2, f\_SKV\_3)

Arealformål kjøreveg (SKV) reguleres til følgende kjørebredde:

f\_SKV\_2: 7,0 meter

f\_SKV\_3: 10,0 meter

Etablering av teknisk anlegg i grunnen, kan tillates.

### 3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (§12-7 nr.1) (felt SVG)

Arealformål skal benyttes til drift av kjøreveg og trasé for teknisk anlegg i grunnen.

### 3.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (§12-7 nr.1) (felt SVT)

Arealformål tillates benyttet som manøvreringsareal i tilknytning til driften av felt BKB\_1, BKB\_2 og BL.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Vegetasjonsskjerm (§ 12-7 nr. 1) (felt GV\_1, GV\_2)

Eksisterende skog skal opprettholdes som vegetasjonsskjerm mot næringsområde. Forekomster av fremmede arter innenfor formålsområde skal fjernes.

## 3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Friluftformål (§12-7 nr. 1,2) (felt LF)

Arealformål skal opprettholdes som kantsone. Plenareal og traktorveg innenfor arealformål, skal ryddes og tilrettelegges for gjengroing.

Forekomster av fremmede arter innenfor formålsområde skal fjernes.

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

### 4.1 Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H370, H140)

#### a) Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)

Høyspentledning innenfor formålsområde skal legges i kabel langs vegtrasé og inn til egen nettstasjon i planområdet.

#### b) Sikringsone – Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende elementer som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor frisiktsonen.

### 4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (MEV410)

Faste konstruksjoner, eller andre elementer som er til hinder vedlikehold og tilsyn av metrovannledning, er ikke tillatt innenfor hensynssone (MEV410).

Ved søknad om tiltak innenfor hensynssone MEV-410 (MeTroVann-ledning) skal Trondheim kommune v/kommunalteknikk være høringspart. Det skal vises spesiell aktsomhet ved prosjektering og utførelse av anlegg over og ved MeTroVann-ledning. Under anleggsperioden skal det benyttes avlastingsplate hvis tiltaket og/eller gjennomføringen medfører økt belastning på grunnen.

### 4.3 Hensynssone (§ 11-8 c) (H560)

- a) Hensynssone – Bevaring naturmiljø (H560)  
Tiltak som gir reduksjon av flommarkskog innenfor formålsområdet, er ikke tillatt. Hogst eller andre fysiske inngrep tillates ikke, innenfor Hensynssone H560.

## 5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr.10)

### 5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKB\_1, BKB\_2, BL)

- a) Før tillatelse til tiltak, skal det foreligge geotekniskrapport iht. §2.4.
- b) Høyspentlinje skal være lagt i kabel og koblet til egen nettstasjon innenfor felt BTK, før tillatelse til tiltak, innenfor felt BKB\_1 og BKB\_2 gis.
- c) Før tillatelse til tiltak skal det foreligge en godkjent VVA-plan. Trondheim kommune skal høres ved tiltak og/eller VVA-plan som berører infrastrukturene (MEV410).
- d) Under anleggsfasen/byggefase skal det foreligge en skiltplan som henviser tungtransport mot E39.

### 5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB\_1, BKB\_2, BL)

- a) Avbøtende og kompensierende tiltak iht. §§ 2.2, 3.3 og 3.4 skal være utført før bebyggelse tas i bruk, eller senest i påfølgende vekstsesong.
- b) Bebyggelse skal være koblet til VA-nett iht. VAO-plan, før bebyggelsen tas i bruk.
- c) Før bebyggelse tas i bruk skal skilt som henviser tungtransport mot E39 være oppført.
- d) Før bebyggelse tas i bruk skal renovasjonsløsning være etablert.
- e) Støyvurdering og nødvendige støyreducerende tiltak skal etableres før virksomhet med utendørs, støyende aktivitet kan ta i bruk nærings-/lagerlokalene.
- f) Nødvendige tiltak for å hindre forurensning mot sjø og vassdrag skal etableres før bedrifter med oljeholdig spillvann og/eller høyt forbruk av produksjonsvann kan ta i bruk nærings-/lagerlokalene.
- g) Før ferdigattest kan gis, skal det sikres etablert vegetasjonsskjerm innenfor GV\_1 og GV\_2.

## Dokumenter som gir juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Lorentzen, M. N. 2019. Tislauøra næringsområde. Konsekvenser på tema naturmangfold. Miljøfaglig Utredning rapport 2019-11. ISBN 978-82-8138-963-2
- Retningslinje for utslipp av oljeholdig avløpsvann i Melhus kommune