

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan TANGEN NÆRINGSOMRÅDE

Utarbeidet av Stjørdal kommune

Arkivsak: 08/4270, videreføring av 06/4364
Arkivkode: R Stjørdal
Sakstittel: Ny reguleringsplan for Tangen næringsområde
Plan-ID: 1-218 C

Kommunestyrets vedtak: 18.06.2009
Plankart Sist revidert: 17.11.23
Bestemmelser Sist revidert: 23.11.23
Planbeskrivelse Sist revidert: 25.05.09

Reguleringsendring vedtatt: 17.04.2024

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor plangrensen som er vist på plankartet. Området reguleres til følgende formål (Pbl §25):

Byggeområder: (Pbl §25.1)

- Områder for kontor
- Områder for garasjeanlegg
- Områder for forretning

Områder med kombinerte formål: (Pbl §25.1)

- Områder for kontor/industri
- Områder for kontor/garasjeanlegg

Offentlige trafikkområder: (Pbl §25.3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang- og sykkelveg
- Fortau
- Parkering

Friområder: (Pbl §25.4)

- Park

Spesialområder: (Pbl §25.6)

- Vann og avløpsanlegg
- Frisiktsoner

1. Plankrav

1.1 Soneinndeling

Reguleringsplanen deles i to soner:

Sone A: K/I1, K/I2, K/I3, K1, F1 og GA1, i tillegg til trafikkformål.

Sone B: Akomb1, Akomb2, K2, Park1, Park2, Park3, S1 og S2, i tillegg til trafikkformål.

1.2 Krav om bebyggelsesplan i Sone B (detaljregulering ihht ny plan- og bygningslov fra 01.07.09)

Det stilles krav om utarbeiding av bebyggelsesplan som må være godkjent før første byggesak godkjennes i sone B.

Planen skal vise detaljert hvordan bebyggelsen i området tilpasses terrenget rundt.

Planen skal vise hvor og hvordan parkeringsbehovet løses på kort og lang sikt.

Planen skal vise mulighetene for evt trinnvis utvikling i området.

Det skal legges vekt på god terrengbehandling mot friområdene.

Det skal utarbeides illustrasjonsplan og prinsippkisser som illustrerer bebyggelsesplanen med bestemmelser, samt snitt som viser området i sammenheng med områder utenfor Sone B.

2. Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Planområdet skal ha tilgjengelighet for alle

Stigningsforhold på gangsoner skal tilstrebes maks 1:20.

Tverrfall på gangsoner skal være maks 2%.

Alle bygninger skal gi alle tilgjengelig atkomst via hovedinngangen i alle bygninger.

Alle uteoppholdsarealer skal være tilgjengelig for alle via samme atkomst.

Alle friområder skal ha tilgjengelig atkomst og varierte opplevelsesmuligheter for alle.

3. Fellesbestemmelser for byggeområder og områder med kombinerte formål

3.1 Sikring mot flom, stormflo og kvikkleire

Før det tillates oppført kjeller i planområdet må det gjøres vurderinger innen fagkompetanse geoteknikk som kan dokumentere sikkerheten mht flom og kvikkleire, hvilken type kjeller og avbøtende tiltak som må gjøres for å dempe risiko.

3.2 Sikring mot grunnvann/sikring av grunnvann

Før det tillates oppført kjeller i planområdet må det gjøres vurderinger innen fagkompetanse geoteknikk som kan dokumentere sikkerheten mht grunnvann ved bygging av kjeller, og evt avbøtende tiltak, samt konsekvensene for grunnvann og grunnvannsnivået ved gjennomføring av tiltaket.

3.3 Tilgjengelighet for alle

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

3.4 Utnyttingsgrad

Maks utnyttingsgrad beregnes i %-BRA og skal være som vist på plankartet.

Eventuelle glassgårder skal regnes med sitt faktiske golvareal, dvs uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde. Dersom det bygges nye dekker, skal dette byggemeldes på vanlig måte. Utendørs parkering skal beregnes innenfor tillatt %-BRA.

3.5 Byggehøyde

Maks tillatt gesimshøyde er 16 meter (4 etasjer) over fortausplan/gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates en tilbaketrukket 5.etasje med maks gesimshøyde 19 meter over fortausplan/gjennomsnittlig planert terreng. 5.etasje skal være tilbaketrukket minst 2,5 meter fra fasadeliv.

3.6 Bebyggelse

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense og inntil byggelinje angitt på plankartet. Ved byggesøknad skal det leveres oppriss/snitt/fasadetegninger eller annen hensiktsmessig fremstilling av høyder og volum i bygningsmassen, samt materialvalg. Det skal også leveres oppriss/snitt/fasadetegninger som viser tilpasning av bygningsmassen i forhold til nabobygninger og omgivelser.

3.7 Parkering i kjeller

Det tillates parkering i kjeller/underetasje etter kriteriene under pkt 3.1 og 3.2.

3.8 Parkeringsdekning

Parkeringsnormen er:

1 biloppstillingsplass pr 100 m² gulvareal kontor

1 biloppstillingsplass pr 100 m² gulvareal industri

0,5 sykkelparkeringsplass pr ansatt.

Parkeringsbehovet i Sone A ved behov utover egen tomt skal dekkes i område GA1.

Parkeringsbehovet i Sone B skal dekkes i Sone B

Parkeringsbehov i tilknytning til utfart til friluftsområder skal dekkes i GA1.

Ved %BRA er det brutto gulvareal som gjelder som beregningsgrunnlag.

Ved full utnyttning er det en forutsetning at kunde-/gjeste-/HC-parkering er den eneste parkeringen på egen eiendom. Denne skal dekke minimum 5% og maks 10% av det totale parkeringsbehovet for hver eiendom/virksomhet, og inngår i tillatt %-BRA.

Parkeringsdekningen skal dokumenteres i byggesøknad.

3.9 Ubebygde areal

Den ubebygde del av tomta tillates ikke nytt til lager, heller ikke avfall.

3.10 Avfall/lager

Avfallshåndtering/lagring skal integreres i bygget, ikke oppbevares utendørs.

3.11 Utomhus

Utomhusplan skal utarbeides av fagkyndig og vedlegges byggesøknad, og skal godkjennes før det gis rammetillatelse for bygging av bygninger og anlegg.

Planen skal vise parkmessig utforming av ubebygde areal i byggeområder og tilrettelegging for sykkelparkering og parkeringsplasser. Planen skal også vise avkjørsel til vei.

Terrengbehandling skal illustreres med kotekart, snitt eller annen hensiktsmessig måte.

3.12 Gjerder

Det tillates ikke oppføring av gjerder.

3.13 Overflatevann

Plan for behandling av overflatevann må vises i byggesøknaden.

3.14 Radon

Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige bygninger for varig opphold.

4. Byggeområder

4.1 Byggeområde – Kontor

Område K1 skal nyttes til formål kontor.

Maks %-BRA = 170%

Område K2 skal nyttes til formål kontor.

Maks %-BRA = 150%.

4.2 Byggeområde - Garasjeanlegg

Område GA1 skal nyttes til parkeringshus.

Maks %-BRA = 450%.

Parkeringshuset skal dekke parkeringsbehovet til områdene K/I1, K/I2, K/I3, K1 og F/K1 utover behov som ikke dekkes på egen tomt. Det tillates trinnvis utbygging etter behov, men skal dimensjoneres for totalt 5 etasjer.

Parkeringshuset skal ha en utforming som gir gjennomlys og gjennomlufting. Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdelig/variasjon i detaljering og materialbruk skal være maks 15 meter.

4.3 Byggeområde forretning

Område F1 skal ikke bebygges eller benyttes til lager, kun parkering og varemottak.

5. Områder med kombinerte formål

5.1 Område for kontor/industri

Områdene K/I1, K/I2, K/I3 skal nyttes til formålene kontor og industri.

Maks %-BRA = 170%.

5.2 Kontor/garasjeanlegg

Områdene Akomb1 og Akomb2 skal nyttes til kombinert parkeringsanlegg/kontorbygg.

Maks %-BRA = 300%.

Bebyggelse i Akomb1 og Akomb2 skal ha en arkitektur som skal tilstrebe å henvende seg til friområdene rundt, etter samme prinsipp som eksisterende bygg i K2 (StatoilHydro).

På Akomb1 tillates bygning oppført med parkering i kjeller/underetasje og kontor fra 1.etasje opp til 5.etasje.

På Akomb2 tillates bygning oppført med parkering i kjeller/underetasje/1.etasje opp til 5.etasje, og kontor fra 1.etasje opp til 5.etasje.

Akomb1 og Akomb2 skal dekke parkeringsbehovet for seg selv i tillegg til parkeringsbehovet til K2 som ikke dekkes på eget område.

Bebyggelsen over bakken i Akomb1 og Akomb2 skal oppføres i lameller i øst-vest retning. Sonene imellom lamellene regnes som utomhusområde og må behandles i utomhusplan.

Detaljert utforming av bebyggelse og beregning av parkering skal løses gjennom bebyggelsesplan for Sone B.

6. Offentlige trafikkområder

6.1 Trafikkområder

Områdene skal nyttes til formålene kjøreveier, fortau, gang-/sykkelveier, annet trafikkareal og gateparkering.

Det skal utarbeides byggetegninger for alle områdene som beskriver materialbruk, forming, behandling og beplantning av sidearealer.

Wessels veg og indre gater skal opparbeides med beplantning av trær ihht gateprofiler i reguleringsplankart.

Sideareal innenfor formål for fortau og gang- og sykkelveier skal beplantes og gis parkmessig sluttbehandling.

Plassering av utkjørsler fra tomtene skal avklares i byggetegningene, samt vurderes i forhold til utomhusplan som skal følge byggesøknadene for utbygging av tomtene.

7. Offentlige friområder

Områdene skal nyttes til park

7.1 Park

Områdene Park1, Park2 og Park3 skal benyttes som offentlig leke- og rekreasjonsområder. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for området bruk som parkområde.

Parkene skal opparbeides etter plan utarbeidet av fagkyndig. De skal ha høy kvalitet og universell utforming, og tilrettelegges for variert bruk og gi opplevelser for alle brukergrupper. Parkene skal ha belysning.

Park1 skal planlegges med tanke på en eventuell fremtidig gangbro over til Langøra.

Park2 skal opparbeides med tanke på å inngå som en del av en større bydelspark når området mellom Tangen og sentrum omdannes til sentrumsformål. Parken skal sonedeles for støyende og stille aktiviteter.

7.2 Bygg og anlegg

Tiltak med direkte tilknytning til rekreasjon og aktivitet i parkene kan tillates.

Bygninger med offentlig sanitæranlegg tillates. Andre bygninger eller tiltak tillates ikke.

Bygninger og tiltak som skal bygges skal vises i parkplanen.

7.3 Parkering til rekreasjonsområder

Parkeringsbehov i tilknytning til utfart i friområdene forutsettes løst ved parkering på "grustaket" (nord for SARA og øst for E6) og på område GA1.

8. Spesialområder

Områdene skal nyttes til formålene kommunalteknisk virksomhet og frisiktsoner.

8.1 Vann- og avløpsanlegg

Området S1 skal benyttes til pumpestasjon. Bebyggelsen skal tilpasses arkitekturen i område K2. Arealet rundt pumpestasjonen vil inngå som en del av grøntstrukturen i området, og skal derfor beplantes og gis et tiltalende uttrykk.

Området S2 skal benyttes til pumpestasjon. Området rundt pumpehuset skal bygges opp på samme høydenivå som fortauet og tilrettelegges for inspeksjon og tømning i pumpehuset.

8.2 Frisiktzone ved veg

Frisiktsoner er vist med stiplede linjer og mål på reguleringsplanen.

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers plan.

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1

Før bebyggelsen er ferdigstilt skal ledningsnett for vann, overvann og spillvann inkludert brannkummer plassert etter anvisning fra Brann- og feiervesenet være ferdig opparbeidet.

9.2

Eksterne vann- og avløpsløsninger skal bygges etter godkjent vann- og avløpsplan. Før brukstillatelse kan gis skal Vann- og avløpsplan for området være godkjent av Stjørdal kommune.

9.3

Ny bebyggelse i Sone B kan ikke gis brukstillatelse før Wessels veg og søndre rundkjøring er lagt om i henhold til reguleringsplanen.

9.4

Bebyggelsesplan for Sone B må være godkjent før byggesøknader i Sone B kan godkjennes.

9.5

Bebyggelse i K1 og GA1 skal ha atkomst fra Tverrvei 2 og kan ikke tas i bruk før Tverrvei 2 er opparbeidet.

9.6

Ny bebyggelse i K2 kan ikke gis brukstillatelse før Park1 og Park3 er opparbeidet etter godkjent plan.

9.7

Ny bebyggelse i Akomb1 og Akomb2 kan ikke gis brukstillatelse før Park2 er opparbeidet etter godkjent plan.

9.8

Uterom skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

9.9

Ombygging og heving av eksisterende pumpestasjon samt bygging av atkomst og areal rundt pumpestasjon tilrettelagt for inspeksjon og tømning, skal være ferdigstilt før eller samtidig med lokalveien med fortau over nordenden av kulverten.