

## Planbestemmelser for Sutterøya industriområde

Planforslag er datert	:18.11.2024
Dato for siste revisjon av plankartet	:
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:
Vedtak i Utvalg for Plan og Miljø (UPM)	22.01.2025

### § 1 AVGRENSNING

Disse planbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankart merket Stjørdal kommune, datert 03.10.2023. Disse bestemmelsene erstatter alle tidligere reguleringsbestemmelser som har vært gjeldende innenfor planområdet.

### § 2 FORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål i.h.t §12-5

- Bebyggelse og anlegg, herunder:
  - Industri (rp kode 1340)
  - kombinert formål forretning/industri (rp kode 1812)
  - vann – og avløpsanlegg (rp kode 1540)
  
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder:
  - veg (rp kode 2010)
  - kjøreveg (rp kode 2011)
  - gangveg og fortau (rp kode 2015 og 2012)
  - annen veggrunn (rp kode 2018 og 2019)
  - kollektivholdeplass (rp kode 2073)
  - parkering (rp kode 2080)
  
- Grønnstruktur, herunder:
  - friområde (rp kode 3040)
  - vegetasjonsskjerm (rp kode 3060)
  - kombinert formål vegetasjonsskjerm/overvannsnett (rp kode 3060/2143)
  
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
  - Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

Området reguleres med følgende hensynssone i.h.t §12.6

- Sikringssoner, herunder:
  - Frisikt (kode 140)
  
- Båndleggingssone, herunder:
  - Båndlegging etter lov om naturvern (kode 720)

- Faresone, herunder
  - Ras – og skredfare (kode 310)
  - Høyspenningsanlegg (kode 370)

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### 3.1 Plankrav

Sammen med søknad om tiltak innenfor områdene I1-I5, FI1-FI5, o\_VAR1 – o\_VAR3 og o\_GF1 - o\_GF4 skal det foreligge en kotesatt utomhusplan som viser:

- Bygningers plassering, høyde og funksjon
- Interne produksjons -, tilvirknings – og utendørs lagringsareal
- Interne vegger og parkeringsplasser
- Opparbeidelse av restareal, grøntrabatter, utstillingsområder, publikums – og adkomstsoner og lignende.
- Eventuell tomteinndeling

#### 3.2 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.

#### 3.3 Kulturvern/kulturminner

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

#### 3.4 Energi

For ny bebyggelse med oppholdsareal over 500 kvadratmeter, skal det tilrettelegges for fremtidig tilknytning til fjernvarmeanlegg. Fritak fra tilknytningsplikten (jfr. pbl §27-5, annet ledd) kan kun innvilges der det dokumenteres at omsøkt virksomhet gjør seg nytte av overskuddsvarme fra egen produksjon.

#### 3.5 Parkeringsnorm

- a. 1 biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvareal forretning
- b. 1 biloppstillingsplass pr.100 m<sup>2</sup> gulvareal industri
- c. 0,5 sykkelparkeringsplass pr ansatt.

#### 3.6 Bebyggelse

- a. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er synlig på plankartet, er byggegrensen lik formålsgrensen. Mindre tiltak som frittliggende garasje, boder, tekniske installasjoner og lignende, kan plasseres utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra nabogrense.
- b. Ved byggesøknad skal det leveres oppriss/snitt/fasadetegninger eller annen hensiktsmessig fremstilling av høyder og volum i bygningsmassen, samt materialvalg.
- c. Maks utnytningsgrad beregnes i %-BRA og skal være som vist på plankartet.
- d. Gesims – og mønehøyde skal ikke overstige 13 meter over gateplan/gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde for fasader som grenser til grøntstruktur skal ikke overstige 11 m over gateplan/gjennomsnittlig planert terreng.
- e. 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.
- f. Alle nybygg skal oppføres som kjellerfrie konstruksjoner. Rom for opphold og oppbevaring/lager under bakken tillates ikke.

- g. 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 Bebyggelse for industri, felt I1-I5**

Bebyggelsen skal nyttes til produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg.

### **4.2 Bebyggelse for kombinerte formål - forretning/industri, felt FI1-FI5**

Bebyggelsen skal nyttes til produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg. Alternativt tillates bebyggelsen nyttet til handel med plasskrevende varegrupper, så som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Annen handel, herunder handel med varer som møbel/interiør, hvite – og brunevarer samt detalj - og dagligvarehandel, tillates ikke.

### **4.3 Bebyggelse for vann – og avløpsanlegg, felt o\_VAR1 - o\_VAR3**

Bebyggelsen skal nyttes til offentlig vann – og avløpsanlegg, herunder avløpspumpestasjon og avløpsrenseanlegg.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

### **5.1 Kjøreveg merket o\_KV**

Gjelder offentlig kjøreveg og skal opparbeides som vist på plankartet. Det tillates enkeltavkjørsler til alle offentlige kjøreveger med unntak av Industrivegen og Sutterøygata. Avkjørsler skal utformes i tråd med kommunal vegnorm. Enkeltavkjørsler fra Industrivegen og Sutterøygata tillates ikke.

### **5.2 Gang – og sykkelveg/fortau**

Gjelder offentlig gang – og sykkelveg samt fortau. Gang – og sykkelveg langs kjøreveg og fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Frittliggende gang- og sykkelveg tillates oppført som tursti, og det kan gjøres mindre justeringer av trasè i samråd med lokal vegmyndighet. Mellom o\_VAR2 og o\_VAR3 tillates stien overbygd, jfr. skisse i tilhørende planbeskrivelse.

### **5.3 Annen veggrunn**

Gjelder offentlig veggrunn. Sone for grøntareal skal opparbeides som grøntrabatt med trær (allè). Annen veggrunn skal tilsås.

### **5.4 Kollektivholdeplass, merket o\_KHP**

Gjelder offentlig kollektivholdeplass og skal opparbeides som busslomme.

### **5.5 Offentlig parkering, merket som o\_P1**

Gjelder offentlig parkering og skal opparbeides med merkede parkeringslommer.

### **5.6 Felles kjøreveg, merket f\_KV1-f\_KV11**

Gjelder felles avkjørsler og skal opparbeides som vist på plankartet. Med hensyn på anvist plassering kan det gjøres mindre justeringer i samråd med lokal vegmyndighet.

- f\_KV1 skal være felles for bebyggelsen innenfor felt I1.
- f\_KV2 skal være felles for bebyggelsen innenfor felt o\_VAR2

- **f\_KV3** skal være felles for bebyggelsen innenfor felt I1
- **f\_KV4, f\_KV5** og **f\_KV8** skal være felles for bebyggelsen innenfor felt I2
- **f\_KV6, f\_KV7** og **f\_KV9** skal være felles for bebyggelsen innenfor felt F/I2
- **f\_KV10** skal være felles for bebyggelsen innenfor felt F/I5
- **f\_KV11** skal være felles for bebyggelsen innenfor felt I4
- **f\_KV12** skal være felles for bebyggelsen innenfor felt I3, I4, F/I2 og eiendommene gnr/bnr 82/1, 82/1/9 og 82/22.

### **5.7 Intern veg (IV1)**

Gjelder privat veg og skal nyttes til intern bilveg for tilhørende eiendommer.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Friområder, merket o\_GF1- o\_GF4**

Friområdene skal nyttes til rekreasjon og skal være tilgjengelige for allmennheten. Det tillates ikke tiltak som er uforenlig med områdets bruk. Innenfor friområdene tillates tiltak som inngår i kommunaltekniske anlegg. Etter opparbeidelse/tiltak innenfor området skal ny vegetasjon etableres. Det kan anlegges stier innenfor områdene.

### **6.2 Vegetasjonsskjerm, merket GV1-GV7**

Arealene skal opparbeides og beplantes med vegetasjon som danner skjerm for innsyn/sjenanse.

### **6.3 Kombinert formål - vegetasjonsskjerm/overvannsnett, merket o\_GAA.**

Arealene skal opparbeides og beplantes med vegetasjon som danner skjerm for innsyn/sjenanse. Innenfor området kan det etableres åpen vannførende grøft/bekk for framføring av overvann til sjø.

## **§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **7.1 Naturområde i sjø og vassdrag**

Området skal nyttes til friluftsliv – og båtliv, herunder midlertidig oppankring/fortøyning, fiske/sanking, skjøtsel, drift – og vedlikehold av offentlige og militære virksomheter samt gjennomføring av operative virksomheter.

## **§8 HENSYNSSONER**

### **8.1 Sikringssone**

Gjelder frisiktsoner i utkjøring. I frisiktsonen skal det være frisikt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

### **8.2 Båndleggingssone**

- a. Innenfor båndleggingssonen gjelder fuglefredning etter lov om naturvern. Vernebestemmelser til sonen framgår av **FOR 2003-12-19 nr.1715: Forskrift om verneplan for sjøfuglområder i Nord-Trøndelag, vedlegg 32, fredning av Vinnan og Velvang fuglefredningsområde, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag.**
- b. Med henvisning til §5 i samme forskrift, tillates det framført ledning for vann og kloakk langs sjøbunnen. Etter ferdig anlagt ledningsnett skal overflaten dekket med muddermasser/bunnsstrat.

### **8.3 Faresone**

- a.** Gjelder ras – og skredfare. For alle tiltak innenfor faresonen skal det utføres kontrollerende stabilitetsberegninger. For tiltak utover planeringsarbeider som ikke overskrider 1.5-2 m fylling eller skjæring, skal det foreligge supplerende grunnundersøkelser.
- b.** Gjelder høyspentledninger i luftspenn. Det tillates ikke etablert bygg og anlegg nærmere enn 10 meter fra høyspentledningens senterlinje. Unntak gjelder for innregulert kjøreveg og gang – og sykkelveg.

## **§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **9.1 Veg, vann – og avløp**

- a.** Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal tilliggende offentlig kjøreveg (o\_KV) med fortau/annen vegggrunn, kollektivholdeplass (o\_KHP), være ferdig opparbeidet i henhold til planen.
- b.** Gang – og sykkelveg langs Industrivegen og Sutterøygata skal være ferdig opparbeidet med grønnrabatt senest 2 år etter kommunalt renseanlegg (o-VAR 2) er tatt i bruk.
- c.** Felles trafikkformål (f\_KV1-f\_KV11) skal ferdigstilles før brukstillatelse gis for ny bebyggelse som trafikkområdene er felles for.
- d.** Planområdet må være sikret tilfredsstillende vann – og avløpsforhold før igangsettingstillatelse gis.

### **9.2 Grønnstruktur**

Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal tilliggende vegetasjonsskjerm (GV1 - GV7) og friområder (o\_GF1 - o\_GF4) med gang – og sykkelveg, være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplan og godkjent utomhusplan (jfr. §3).

### **9.3 Rigg – og anleggsplan**

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.

### **9.4 Grunnforhold**

- a.** Grunnundersøkelser tilpasset nybygg som søkes oppført og geoteknisk prosjektering skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis.
  - b.** Med utgangspunkt i konstruksjonens laster og setningsømfintlighet skal valg av fundamenteringsløsninger være vurdert ift. grunnens setningsegenskaper og type masse/massesammensetning, jfr. Geoteknisk notat fra Rambøll Norge AS, datert 11.14.2014.
-