Midtre Gauldal kommune Vedtatt dato: 01.09.2026

Detaljregulering Liøya næringsområde

Reguleringsbestemmelser

PlanID 1648 2017004

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering og videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet, samt å avklare intern infrastruktur i området.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.2.1 Universell utforming

Publikumsbygg og opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Offentlige trafikkanlegg skal utformes med høy grad av tilgjengelighet for alle med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

2.2.2 Estetisk utforming

Bygningene skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger. Utelager skal skjermes med vegetasjon, gjerder eller være innebygd.

2.3 Miljøkvalitet (for eksempel knyttet til støy og forurensning) (§ 12-7 nr. 3)

2.3.1 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at relevante krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 tilfredsstilles. Likeledes skal det dokumenteres at krav til innendørs støyforhold iht. TEK17/NS 8175 tilfredsstilles.

For tilgrensende barnehage og bolig skal støy fra anleggsfasen ikke overstige følgende grenser i tabell 4 i T-1442/2021:

Bygningstype	Støykrav dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav natt (LpAeq8h 23-07)

Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60 dB	55 Db	45 dB
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Støyintensive tiltak i anleggsperioden skal foregå mellom kl. 07.00 og kl. 19.00. I anleggsfasen skal det gjennomføres varsling av naboer i forkant av støyintensive tiltak.

For eksisterende bebyggelse i driftsfasen skal støy fra industri ikke overstige følgende grenser i tabell 2 i T-1442/2021:

Støy-kilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag**
Øvrig industri	Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB og Levening ≤ 50 dB Med impulslyd: Lden 50 dB og Levening ≤ 45 dB	Lnight ≤ 45 dB LAFmax ≤ 60 dB		Uten impulslyd: Lden ≤ 50 dB Med impulslyd: Lden ≤ 45 dB	Uten impulslyd: Lden ≤ 45 dB Med impulslyd: Lden ≤ 40 dB

Luftkvalitet og lukt

Grenseverdiene i retningslinje T-1520/2012 (Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

Retningslinjene i TA-3019 (Regulering av luktutslipp i tillatelser etter forurensningsloven) skal legges til grunn ved etablering av næringsbedrifter i området. Ved etablering av luktgenererende virksomhet, skal det sammen med søknad om tillatelse til tiltak følge spredningsberegninger som grunnlag for vurdering av lokalisering og avbøtende tiltak.

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling og Sametinget, jf. Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

2.4 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

2.4.1 Hele planområdet

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det dokumenteres gjennom detaljert stabilitetsutredning at tiltaket ikke fører til økt fare for setninger eller skred for selve tiltaket eller for jernbanen i anleggsfasen eller permanent.

2.4.2 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal lokalitetsstabiliteten, herunder drenering, vurderes for graveskråningene for nye bygg, for å senke grunnvannsnivået i anleggsfasen.

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal graveskråning utføres med helning 1;1,5 eller slakere for nye bygg hvor grunnvannsnivå ligger dypere enn 4,0 m. Graveskråning skal dekkes til i perioder med nedbør. Potensialet for setninger skal vurderes når drenering er planlagt.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det, før nye tiltak iverksettes innenfor planområdet, sikres at områder med en årlig nominell sannsynlighet for skred større enn 1/1000 (i næringsområdet), som følge av hogst av skogen ovenfor (jf. SWECO-rapport, 2020), sikres mot snøskred. Sikringen skal utføres ved etablering av snøskjerm. Snøskjermens plassering og utforming skal avklares gjennom en egen rapport utarbeidet av fagkyndige.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Byggegrenser

Det tillates ikke oppført nye bygninger innenfor angitt byggegrense. Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse innenfor byggegrensen tillates, med unntak av bygg som i planen er forutsatt revet. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade, samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

Parkering:

I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag pr.	Antall plasser
Næringsbebyggelse, industri/lager	100 m2 BRA	1 plass
Næringsbebyggelse, kontor	100 m2 BRA	2 plasser

Vann, avløp og renovasjon

Det kan anlegges vann og avløpsnett innenfor arealformålene vegetasjonsskjerm, næringsbebyggelse, andre typer bebyggelse og anlegg.

Maks vannuttak fra kum 1617 innenfor planområdet er 25 l/s, ved behov for større vannuttak må det gjøres lokale tiltak.

Ved søknad om tillatelse til tiltak, som krever avfallshåndtering, skal det fremgå av situasjonskart i byggesaken hvor avfallsbeholdere skal plasseres. Plassering av avfallsbeholdere skal forelegges kommunens renovasjonsselskap for uttalelse.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for det omsøkte delområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, forstøtningsmurer, utforming av veger, parkering, avfallshåndtering, , støyskjermingstiltak og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Næringsbebyggelse, felt BN1

I området tillates etablert lager, forretning og kontor av middels areal-, besøks- og arbeidskraftintensiv karakter.

Utnyttelsesgrad skal ligge mellom 40 og 70 % BYA.

Maksimal gesimshøyde, som måles fra gjennomsnittlig terrengnivå til skjæring mellom vegg- og takflate, skal ikke overstige 12 meter og maksimal mønehøyde er 15 m.

Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal mønehøyde/gesimshøyde med inntil 3 m for maksimalt 5 % av takflaten.

Næringsbebyggelse, felt BN2

I området tillates etablert lager, forretning og kontor av middels areal-, besøks- og arbeidskraftintensiv karakter.

Samlet utnyttingsgrad i feltet skal ligge mellom 40 og 70 % BYA.

Gesimshøyden, som måles fra gjennomsnittlig terrengnivå til skjæring mellom vegg- og takflate, skal ikke overstige 12 meter. Maksimal gesimshøyde settes til 15 meter.

Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal mønehøyde/gesimshøyde med inntil 3 m for maksimalt 5 % av takflaten.

Næringsbebyggelse, felt BN3

I området tillates etablert lager, forretning og kontor av middels areal-, besøks- og arbeidskraftintensiv karakter.

Det kan anlegges nye avkjørsler inn til næringsområdet fra Soknesøran. Etablering av ny næringsbebyggelse skal skje fra vegen Soknesøran og innover. Det kan tillates en ny avkjørsel inn til området fra vegen Liøya innenfor g.nr/b.nr 49/21.

Samlet utnyttingsgrad i feltet skal ligge mellom 40 og 70 % BYA.

Gesimshøyden, som måles fra gjennomsnittlig terrengnivå til skjæring mellom vegg- og takflate, skal ikke overstige 12 meter. Maksimal gesimshøyde settes til 15 meter.

Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal mønehøyde/gesimshøyde med inntil 3 m for maksimalt 5 % av takflaten.

Det tillates at området fylles opp får å komme på samme terrengnivå som de bebygde delene av BN1.

Andre typer bebyggelse og anlegg, renovasjon (BRE)

I området kan det etableres og drives renovasjonsanlegg / gjenbrukstorg. Det tillates oppført bygninger og anlegg som naturlig hører til driften av gjenbrukstorget.

Byggene kan ha en maks mønehøyde på 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Sorteringsstasjonen kan bygges inntil BYA = 200 m2 og kontor / sosialt rom kan bygges inntil BYA = 100 m2.

Areal avsett til formål renovasjonsanlegg skal gjerdes inn med plassering mellom formål grønnstruktur og renovasjonsanlegg.

All aktivitet skal skje iht. de krav og bestemmelser som blir fastsatt av forurensningsmyndighetene.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (f_SKV)

Området omfatter private og felles adkomster. Avkjøring må utformes i samsvar med forskrifter for avkjørsel for offentlig vei.

Avkjørsler

Avkjørsel til g.nr/b.nr 49/21 fra både fra Liøya og Soknesøran må legges minst 100 m fra vegkrysset mellom Soknesøran/Liøya. Det legges ikke opp til flere avkjørsler fra Liøya enn det inn til g.nr/b.nr 49/21 inn til næringsområdet og inn til BN2. Ved behov for nye avkjørsler inn til næringsområde BN1 og BN3 må utforming og plassering må beskrives i situasjonsplan i forbindelse med byggesak. Frisikt må også illustreres i denne.

Fortau (felt o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SF4.)

Områdene skal benyttes til fortau. Fortau o_SF1 og o_SF2 omfatter fortau som er regulert i gjeldene reguleringsplan for området, og skal opparbeides med 3 meters bredde. o_SF3 omfatter forlengelse av eksisterende fortau på sørsida av Liøya.

o_SF4 omfatter etablering av fortau på nordsida av Liøya som skal kobles til fortau regulert i reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde. Fortauet skal opparbeides med 2,5 m bredde.

Annet vegformål, grøntareal

Området kan benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter, beplantning, murer, stabiliserende tiltak og lignende. Det kan anlegges avkjørsler innenfor dette arealet jf. situasjonsplan.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm (VG)

Området skal fungere som vegetasjonsskjerm mellom Liøya barnehage og næringsområdet.

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

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

4.1.1 Sikringssone frisikt

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt. Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerhetssoner i Statens vegvesen håndbok 231 Rekkverk må være tilfredsstilt.

4.1.2 Faresone høyspenningsanlegg

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre byggverk. Hensynssonen faller bort dersom høyspenningsanlegget fjernes.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BRE, BN1, BN2, BN3)

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

Før det etableres industribebyggelse innenfor BN3 skal boligbebyggelsen på gnr/bnr 46/21, 46/7 og 46/54 innløses.