

Planbestemmelser for områdeplan 1-250 Storvika og omegn, gnr/bnr 82/1 m.fl

Plan-ID: 1-250
Saknr.: 2014/5539
Bestemmelser datert: 16.03.2018, sist revidert 19.12.2019
Kommunestyrets vedtak: 19.12.2019

Mindre endring for gang- og sykkelveg til Molovika:

Plan-ID: 1-250-A
Saknr.: 2023/1882
Sist revidert: 20.03.2023
Vedtak mindre endring: 19.04.2023, sak 65/23

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Stjørdal kommune datert 16.03.2018, sist revidert 12.09.2019, og vist på plankart for mindre reguleringsendring, datert 20.02.2023.

§ 1 FORMÅL

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

1.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 punkt 1)

- a) Bolig - frittliggende småhusbebyggelse (rp kode 1111)
- b) Boligbebyggelse (rp kode 1110)
- c) Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (rp kode 1590)
- d) Uteoppholdsareal - lekeplass (rp kode 1610)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 punkt 2)

- a) Kjøreveg (rp kode 2010)
- b) Gang- og sykkelveg (rp kode 2015)
- c) Fortau (rp kode 2012)
- d) Annen veggrunn - grøntareal (rp kode 2018 og 2019)
- e) Havn (rp kode 2040)
- f) Parkering (rp kode 2080)

1.3 Grønnstruktur (Pbl §12-5 punkt 3)

- a) Grøntstruktur (rp kode 3001)
- b) Friområde (rp kode 3040)
- c) Turdrag (rp kode 3031)
- d) Vegetasjonsskjerm (rp kode 3060)

1.4 Forsvaret (Pbl §12-5 punkt 4)

- a) Forsvaret (rp kode 4001)

1.5 Landbruk/Natur/Friluftsliv/Reindrift (Pbl § 12-5 punkt 5)

- a) Landbruk-, Natur- og Friluftsmål samt Reindrift (rp kode 5100)
- b) Landbruk-, Natur- og Friluftsmål samt Reindrift - Friluft (rp kode 5130)

1.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5 punkt 6)

- a) Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (rp kode 6001)

1.7 Hensynssoner (Pbl 12-6)

- a) Sikringssone - Frisikt (kode 140)
- b) Sikringssone (kode 190 A og B)
- c) Faresone - brann- og eksplosjonsfare (kode 350)
- d) Sone med angitte særlige hensyn - bevaring naturmiljø (kode 560)
- e) Båndleggingssone for fuglefredning etter lov om naturvern (kode 720)
- f) Båndleggingssone etter lov om kulturminner (kode 730)

§ 2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

- a) Det stilles krav om detaljert reguleringsplan før utbygging av boligområdene B1 og B2. Detaljreguleringsplanene må regulere boliger, lekeplasser ihht bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, atkomst, parkering m.m.

2.2 Kulturminner

- a) Dersom man treffer på kulturminner som er automatisk fredet men ikke påvist, gjelder aktsomhets- og meldeplikten etter KML § 8. Det er ikke tillatt å skade et freda kulturminne eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeide i området.

2.3 Energi

- a) For ny boligbebyggelse i B1 og B2 skal det tilrettelegges for fremtidig tilknytning til fjernvarmeanlegg.

2.4 Tiltak mot støy

- a) I detaljert reguleringsplan for B1 og B2 må det utføres støyutredning ihht Klima- og miljødepartementets gjeldende retningslinje, pr dd T-1442/16. Støyutredningene må vise innendørs og utendørs støy ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og avbøtende tiltak som viser at grenseverdiene for støy overholdes. Avbøtende tiltak skal sikres i detaljplan. Grenseverdien for vegtrafikkstøy skal i dette planområdet være 53 dB.

- b) Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

2.5 Parkering

Bil- og sykkel-oppstillingsplasser (inkludert gjesteparkering) skal være:

- 2 bilplasser pr. boenhet >100m² BRA.
- 1,5 bilplasser pr. boenhet 100-50m² BRA.
- 1 bilplass pr. boenhet <50m² BRA.
- 2 sykkelplasser pr. boenhet.

2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser

Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser skal være i henhold til bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanen.

2.7 Krav til radioteknisk vurdering av bygninger og anlegg

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 62 meter over havet, må tiltakshaver avklare behovet for utarbeidelse av risikoanalyse for å fastslå om det er akseptabelt mht flysikkerheten. En eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell søknad om forhåndsgodkjenning til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 62 meter over havet før det foreligger godkjennelse fra Avinor.

Krav til radioteknisk vurdering i sone 1 (område innenfor 1500 meter fra rullebanens senterlinje): Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 24,9 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.

2.8 Massehåndtering

- a) Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Veg, vann - og avløp

Før igangsettingstillatelse gis for ny bebyggelse i B1 og B2 skal:

- tilliggende offentlig trafikkareal og tilhørende felles trafikkareal være ferdig opparbeidet i henhold til denne planen.
- gang- og sykkelveg langs Havnegata fra krysset ved Storvikavegen til Molovika være opparbeidet i henhold til denne planen og i henhold til reguleringsplan 1-220 Stjørdal småbåthavn.

- det være anlagt trygg kryssing over Storvikavegen, Havnegata og Industrivegen, som sikrer myke trafikanters atkomst til eksisterende gang- og sykkelvegnett i retning sentrum og skoler.
- a) Planområdet må være sikret tilfredsstillende vann - og avløpsforhold før igangsettingstillatelse gis.

3.2 Grunnforhold

- a) Det skal foreligge en geoteknisk vurdering tilpasset nybygg som søkes oppført før igangsettingstillatelse kan gis i B1 og B2.
- b) Ved bygging av parkeringsplass o_P1 skal Rapport 01 Geotekniske vurderinger for parkeringsplass, utarbeidet av Rambøll, datert 04.12.2015 ligge til grunn.
- c) Dersom det under masseutskifting avdekkes avvikende grunnforhold i forhold til Geotekniske rapporter utarbeidet av Rambøll, eller at matjordlaget har større mektighet enn 0,5 meter, skal Rambøll kontaktes umiddelbart.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelse for bolig - frittliggende småhusbebyggelse, merket BF1-BF3

- a) Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg og skal utformes som eneboliger m/evt. sekundærleilighet eller 2-mannsbolig.
- b) Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer, og der terrenget legger til rette for det tillates 1 etasje med sokkel.
- c) Bolighus skal plasseres innenfor viste byggegrenser der det er vist på plankartet.
- d) Bebyggelsen tillates kun utformet med valmet tak eller saltak med takvinkel inntil 40°.
- e) Bygninger i 2 etasjer tillates oppført med maks gesimshøyde på 6 meter og maks mønehøyde på 8.5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Bygninger i 1 etasje + sokkel tillates oppført med maks gesimshøyde 5.5 meter og maks mønehøyde 8.0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- g) Det tillates BYA inntil 30%.

4.2 Bebyggelse for bolig, merket B1

- a) Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg og skal utformes som rekke- eller kjedehus med evt. sekundærleilighet.
- b) Det skal oppføres minimum 3 boenheter pr dekar i området. Det som i detaljreguleringsplanen reguleres til lekeplass inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

- c) Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer, og der terrenget legger til rette for det, tillates 2 etasjer med sokkel.
- d) Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser der det er vist på plankartet.
- e) Maks tillatt byggehøyde er 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Det tillates ikke skjæring, fylling eller støttemurer på over 1 meter.
- g) Det skal tilstrebnes at minimum 40 % av boenhetene blir tilgjengelig for alle.

4.3 Bebyggelse for bolig, merket B2

- a) Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg og kan utformes som rekke-/kjedehus med evt sekundærleilighet, eller blokkbebyggelse for leiligheter.
- b) Det skal oppføres minimum 3 boenheter pr dekar i området.
Maks tillatt grad av utnytting er %-BRA 125%. Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet.
- c) Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.
- d) Maks tillatt byggehøyde mot nord (B2-1) er kote + 17,7.
- e) Maks tillatt byggehøyde på resten (B2-2) er kote +23,5. Bebyggelsen skal trappes ned mot nord og sør.
- f) Heissjakt og eventuelt teknisk rom tillates å overstige maksimal gesimshøyde med 1 meter.
- g) Blokkbebyggelse skal utformes med flatt tak, og framstå med et enhetlig preg og materialbruk. Store sammenhengende flater skal brytes opp ved hjelp av materialbruk i fasaden.

4.4 Uteoppholdsareal - lekeplass, merket f_LEK1

- a) f_LEK1 skal benyttes som sandlekeplass og er felles for eiendommene gnr/bnr 82/17, 82/25, 82/110, 82/109, 82/108, 82/107, 82/106 og 82/1054. Området skal beplantes og opparbeides med gressplen, sandkasse og huskestativ eller tilsvarende og med sittemuligheter tilpasset alle aldre.

4.5 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, merket BAS

- a) I området skal det etableres toaletter og renovasjonsløsning.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Kjøreveg, merket o_KV

- a) Gjelder offentlig kjøreveg og skal opparbeides som vist på plankartet.
- b) o_KV1 skal være offentlig kjøreveg med atkomst til eiendommene gnr/bnr 82/110, 82/25, 82/17, 82/154, 82/106, 82/107, 82/10882/47, 82/27, 82/26, 82/136, 82/137, samt o_P6.

5.2 Felles kjøreveg, merket f_KV1 og f_KV2

- a) Gjelder felles privat veg og skal opparbeides som vist på plankartet. Med hensyn på anvist plassering kan det gjøres mindre justeringer i samråd med lokal vegmyndighet.
- b) f_KV1 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 82/109, 82/10, 82/12, 82,68 og boligområdet merket B1.
- c) f_KV2 er felles atkomst for boligområdet B2.

5.3 Gang - og sykkelveg og fortau, merket o_SGS, o_GS2 og o_SF

- a) Gjelder offentlig gang - og sykkelveg samt fortau, og skal opparbeides som vist på plankartet.
- b) Gang - og sykkelveger skal ikke nyttes til motoriserte kjøretøyer, med unntak av kjøring til HC-parkeringsplassen o_P2 og nød -og nyttetraffikk (dvs drift av jord, skog, bygg og anlegg, men ikke henting og levering av brukere av friluftsområdet), samt kjøring til hytteeiendommene.
- c) Ved oppgradering av gang- og sykkelveg skal det anlegges belysning. Ved kryss og avkjørsler skal det benyttes forsterket belysning iht. prinsipper i håndbok V124 fra Statens vegvesen.

5.4 Fortau merket f_SF

- a) Gjelder felles privat fortau langs f_KV1, og skal opparbeides i sammenheng med boligområdet B1.

5.5 Annen veggrunn, merket o_VG, o_AVG4 og o_AVG5

- a) Gjelder offentlig veggrunn. Sone for annen veggrunn - grøntareal skal opparbeides som grøntrabatt som skal tilsås med stedeodne arter. Ved kryss og avkjørsler skal frisktsoner ivaretas.
- b) Innen o_AVG5 skal det etableres fysisk skille (kantstein, stabbestein eller lignende) mot tilgrensende parkeringsareal for kjøretøyer.

5.6 Annen veggrunn, merket f_VG

- a) Sonen mellom Havnegata og B1 er felles for B1, og skal opparbeides med støyvoll eller støyskjerm og vegetasjon.

5.7 Offentlig parkering, merket som o_P1 - o_P6

- a) Gjelder offentlig parkering tilknyttet friluftslivsaktivitet. Parkeringsmønster vist på plankartet er veiledende for oppmerking. På o_P2 tillates det parkering for brukere med nedsatt funksjonsevne og driftskjøretøy.
- b) På o_P1 tillates det oppført toaletter.
- c) På o_P3 tillates det parkering for HC og hyttene med gnr/bnr 82/1/6, 82/1/7, 82/1/10, 82/105, 82/144 og 82/125.

5.8 Havn, merket som H

- a) Området skal nyttes til havneformål med tilhørende anlegg.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Offentlig grønnstruktur, merket o_G

- a) Det tillates ikke å sette opp innretninger som flaggstang/gjerder/innhegning/stengsel som kan virke privatiserende eller begrensende på ferdsel.
- b) Det tillates ikke å tilføre området planter som er fremmede eller kultivert. Det tillates ikke å plante hekk.
- c) Det tillates ikke terrenginngrep, hogst eller annet som reduserer området grønnstrukturverdi. Skjøtsel, hogst og rydding av trær/vegetasjon skal skje på en varsom måte som ivaretar biologisk mangfold best mulig. Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på.
- d) Det tillates nødvendige tiltak for å forsterke og merke eksisterende stier, for å kanalisere ferdselen. Tiltakene skal være minimale inngrep i natur og landskap.
- e) Det tillates tilrettelegging av sti fra Molovika til hyttene med gnr/bnr 82/125, 82/144, 82/105, 82/1/6, 82/1/7 og 82/1/10, og til Storvika. Nødvendige tiltak som terrengtilpassede trapper og lignende kan tillates.

6.2 Friområder, merket o_F1 - o_F5

- a) Friområdene (Storvika og Molovika) skal nyttes til rekreasjon og skal være tilgjengelige for allmennheten. Områdene skal opparbeides og tilrettelegges for variert bruk innen friluftsliv.
- b) Det tillates oppføring av bygg og anlegg som bygger opp under formålet og hensikten med området (sanitæranlegg, overbygd areal for benker/bord/grilling, kiosk, baderampe i sjø o.l).

6.3 Turdrag, merket GTD

- a) Det tillates opparbeidet tursti fra enden av Storvikavegen på Sutterøberget ned til Storvika badeplass. Stien kan opparbeides med fast dekke. Traseen kan justeres for å tilpasses terrenget.

6.4 Vegetasjonsskjerm, merket o_VS

- a) Arealene skal opparbeides og beplantes med vegetasjon som danner skjerm for innsyn.

§ 7 FORSVARET

Området skal kun nyttes til parkering for Forsvaret.

§ 8 LANDBRUK, NATUR, FRILUFT OG REINDRIFT

8.1 Landbruk-, Natur- og Friluftsmål samt Reindrift, merket LNFR

- a) I LNFR - områdene tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet stedbunden næring. Oppføring av, eller fradeling, til spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- b) Eksisterende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg inngår i planen. Gjenoppbygging av slik bebyggelse etter brann, godkjent riving eller tilbygg/påbygg kan tillates innenfor maksimalt bebygd areal BYA på 80 m², fordelt på et hovedhus og et uthus med maks BYA på 10 m².

Hovedhus tillates oppført med gesimshøyde 3,5 meter og mønehøyde 6 meter. Uthus tillates oppført med maks mønehøyde 4 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

8.2 Friluftsmål, merket LNFR-f 1, LNFR-2 og LNFR-f 3

- a) Områdene skal nyttes til friluftsmål. Oppføring av, eller fradeling til, bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- b) Eksisterende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg inngår i planen. Gjenoppbygging av slik bebyggelse etter brann, godkjent riving eller tilbygg/påbygg kan tillates innenfor maksimalt bebygd areal BYA på 80 m², fordelt på et hovedhus og et uthus med maks BYA på 10 m².
Hovedhus tillates oppført med gesimshøyde 3,5 meter og mønehøyde 6 meter. Uthus tillates oppført med maks mønehøyde 4 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Det tillates ikke å sette opp innretninger som flaggstang/gjerder/innhegning/stengsel som kan virke privatiserende eller begrensende på ferdsel.
- d) Det tillates ikke å tilføre området planter som er fremmede eller kultivert. Det tillates ikke å plante hekk.

- e) Det tillates ikke terrenginngrep, hogst eller annet som reduserer området grønnstrukturverdi. Skjøtsel, hogst og rydding av trær/vegetasjon skal skje på en varsom måte som ivaretar biologisk mangfold best mulig. Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på.
- f) Det tillates nødvendige tiltak for å forsterke og merke eksisterende stier, for å kanalisere ferdsele. Tiltakene skal være minimale inngrep i natur og landskap.

8.3 Friluftsmål, merket LNFR-f 4 og LNFR-f 5

- a) Områdene skal nyttes til friluftsmål. Oppføring av, eller fradeling til, bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- b) Eksisterende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg inngår i planen. Gjenoppbygging av slik bebyggelse etter brann og naturskade kan tillates innenfor byggegrense vist plankartet. Byggegrensen er lik omrisset av eksisterende bebyggelse ved dato for utarbeidelse av plankartet.

På gnr/bnr 82/126 kan gjenoppbygging av uthus merket som bebyggelse som skal fjernes, tillates gjenoppført som erstatning innenfor byggegrense.

Hovedhus tillates oppført med gesimshøyde 3,5 meter og mønehøyde 6 meter. Uthus tillates oppført med maks mønehøyde 4 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ingen tiltak som ikke er søknadspliktig.

- c) Det tillates ikke å sette opp innretninger som flaggstang/gjerder/innhegning/stengsel som kan virke privatiserende eller begrensende på ferdsel.
- d) Det tillates ikke å tilføre området planter som er fremmede eller kultivert. Det tillates ikke å plante hekk.
- e) Det tillates ikke terrenginngrep, hogst eller annet som reduserer området grønnstrukturverdi. Skjøtsel, hogst og rydding av trær/vegetasjon skal skje på en varsom måte som ivaretar biologisk mangfold best mulig. Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på.
- f) Det tillates nødvendige tiltak for å forsterke og merke eksisterende stier, for å kanalisere ferdsele. Tiltakene skal være minimale inngrep i natur og landskap.
- g) Det tillates tilrettelegging av enkel sti fra Molovika til hyttene med gnr/bnr 82/125, 82/144, 82/105, 82/1/6, 82/1/7 og 82/1/10, og til Storvika. Nødvendige tiltak som plassbygde terrengtilpassede trapper kan tillates.

§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

9.1 Naturområde i sjø og vassdrag

- a) Området skal nyttes til friluftsliv, fiske/sanking, skjøtsel, drift - og vedlikehold.
- b) Det er tillatt å bygge badebrygge med rampe ned i sjøen, tilpasset badere med nedsatt funksjonsevne.
- c) Det er ikke tillatt å ta ut masser fra badestrand eller fra sjøbunn, uten godkjenning fra miljøansvarlig myndighet.
- d) Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel i sjø innenfor planområdet.

§ 10 HENSYNSSONER

10.1 Sikringszone - frisikt

- a) Gjelder frisiktzone i utkjøring. I siktsonen skal det være frisikt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

10.2 Faresone - brann- og eksplosjonsfare, merket H350

- a) Innenfor faresone farlig stoff tillates det ikke tennkilder (bål, grilling, parkering av motorkjøretøy etc). Det tillates ikke etablering av nye tiltak. Tiltak knyttet til virksomheten (gassanlegg) kan aksepteres. Virksomheten skal ha kontroll på all aktivitet.

10.3 Sikringssoner - gassanlegg, merket H190A og H190B

- a) Innenfor midtre sone H190A tillates det offentlig veg og havn. Det tillates faste arbeidsplasser innen industri- og havnevirksomhet. Det tillates ikke etablering av boenheter eller institusjoner for overnatting og varig opphold av personer.
- b) Innenfor ytre sone H190B tillates det boligbebyggelse og annen allmenn bruk av den allmenne befolkningen, herunder butikker og mindre overnattingssteder. Det tillates ikke etablering av skoler, barnehager, sykehjem eller lignende institusjoner, kjøpesentre, hoteller eller store publikumsarenaer.

10.4 Sone med angitte særlige hensyn - bevaring naturmiljø, merket H560

- a) Med unntak av opparbeiding av turstier, er det innenfor hensynssonen ikke tillatt med inngrep som forringer verdien av tørrbergsflora som er lokalisert på knauser, berg og bergskrenter.

10.5 Båndleggingssone for fuglefredning etter lov om naturvern, merket H720_1

- 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.*

10.6 Båndleggingssone etter lov om kulturminner, merket H730_2

- a) Kulturminnet er automatisk fredet i hht Kulturminnelovens §3. For å ivareta hensikten

med KML §§3 og 6 reguleres området til hensynssone bevaring. Av hensyn til kulturminnet må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i området.