

## **DETALJREGULERING KVARTALET KJØPMANNSGATA - PARKVEGEN – HOTELLGATA**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.04.2020  
Dato for godkjenning av kommunestyret: 18.06.2020

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 31.10.2019, sist revidert 15.04.2020.

### **§ 2 FORMÅL**

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:  
Sentrumsformål
  
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:  
Kjøreveg  
Fortau  
Gangveg-/sykkelveg  
Gangveg  
Sykkelanlegg  
Parkering  
Vann- og avløpsnett  
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
  
- Bestemmelsesområder:  
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

### **§3 GENERELLE BESTEMMELSER**

#### **3.1 Utomhusplan**

Sammen med søknad om tiltak innenfor områdene regulert til bebyggelse og anlegg skal det foreligge en utomhusplan. Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, oppholdsarealer og lekeplass med møblering, atkomster og vareleveranse, parkering for sykkel, utforming av støyskjerming for bolig og uterom, avfallshåndtering for boligbebyggelse og næringsavfall, eventuell ny plassering av nettstasjon, eventuelle forstøtningsmurer, beplantning og opparbeidelse av felles uteområde på tak. Planen skal være høydesatt med koter.

#### **3.2 Avfallsløsning**

Som avfallsløsning for beboere i BS skal det benyttes nedgravde avfallscontainere innenfor bestemmelsesområde #1.

Renovasjonsbil skal snu innenfor eiendom gnr./bnr. 105/85.

Tilkomst til avfallscontainere skal være universelt utformet.

Næringsavfall skal lagres skjermet og i lukket rom.

### 3.3 Støy

Det tillates bebyggelse for støyfølsomt bruk i rød støysone fra veitrafikk opp til Lden 68 dB.

Boenheter i rød støysone skal være gjennomgående med tilgang til en stille side med maksimal vegtrafikkstøy 52 dB Lden. Halvparten av rom for støyfølsomt bruk og halvparten av soverom, minimum ett, skal ha tilgang til den stille siden.

Boenheter i gul støysone skal ha tilgang til en stille side med maksimal vegtrafikkstøy 52 dB Lden. Minst halvparten og minimum ett av soverommene skal ha vindu mot den stille siden.

Alle boenheter skal sikres privat uteoppholdsareal i henhold til tabell 3 i T-1442/2016 for vegtrafikkstøy (maks. Lden 55 dB).

Det tillates innglasset balkong og støydempende levegg for å skjerme private uteoppholdsareal for støy. Støybelastning på balkonger skal ikke overskride Lden 55 dB for vegtrafikkstøy. Det skal være mulig å åpne glasset på minimum 2/3 av arealet over gelender, slik at området får lufting som en normal balkong. Fasade mot innglasset balkong o.l. regnes ikke som stille side for rommene innenfor.

#### *Uteoppholdsareal:*

Støybelastning i felles uteoppholdsareal i brukshøyde (ca 2 meter) skal ikke overskride Lden 55dB for vegtrafikkstøy. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke medregnes i samlet uteoppholdsareal og lekearealer i henhold til arealkrav.

Minst 12 m<sup>2</sup> av småbarnslekeplass på felles uteoppholdsareal skal være støyskermet med støy under grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/16 for alle støykilder. Det skal etableres levegg sør for uteoppholdsarealet på terreng, samt etableres tett rekkverk på uteoppholdsareal på tak. Støyskerming på lekeplass kan være i form av konstruksjoner med tak, som gapahuker og lignende. Utformingen skal tilpasses områdets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk.

### 3.4 Adkomst og parkering

Området skal ha biladkomst fra Parkvegen.

Utrykningskjøretøy og renovasjonsbil skal ha biladkomst over o\_SF og o\_SGG fra Hotellgata.

Biladkomst til gnr./bnr. 105/85 tillates over o\_SF og o\_SGG fra Hotellgata.

Det tillates oppstillingsareal for utrykningskjøretøy innenfor bestemmelsesområde #1.

Ny bebyggelse skal løse parkeringsbehovet i felles p-kjeller under grunnen.

Parkering for andre formål enn bolig skal etableres slik at det er lett tilgjengelig som kundeparkering.

Adkomst til parkeringskjeller er vist med adkomstpil på plankartet.

Parkering i Parkvegen skal være offentlig.

Varelevering med lastebil til kvartalet skal løses ved oppstilling i Parkvegen.

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA ved beregning av parkeringsdekning. Frikjøp av parkeringsplasser tillates i tråd med kommuneplanens arealdel.

Parkeringsplasser for bil beregnes etter følgende normer (Min-Maks):

<b>Bolig</b>	<b>Kontor</b>	<b>Forretning/bevertning</b>
0,8-1,3 plasser pr boenhet	1,0-1,2 plasser pr 100 m <sup>2</sup> BRA	2,0-2,4 plasser pr 100 m <sup>2</sup> BRA

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede med tilgjengelighet for både beboere, ansatte og besøkende. Disse plassene skal etableres nær inngang eller heis. Minimum halvparten av plassene skal tilrettelegges for høye biler. Tilrettelagte parkeringsplasser kan ikke frikjøpes.

Samtlige parkeringsplasser for bolig skal forberedes for lader til el-bil. For øvrige formål skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges med el-uttak for el-biler. Plassene skal dimensjoneres i standard størrelse, og bør plasseres nær inn- og utkjøring.

Parkeringsplasser for sykkel beregnes etter følgende normer:

<b>Bolig</b>	<b>Kontor</b>	<b>Forretning/bevertning</b>
Min. 2 plasser pr boenhet	Min. 4 plasser pr 100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 4 plasser pr 100 m <sup>2</sup> BRA

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykkel.

Minimum 50 % av sykkelparkering for ansatte og beboere skal anlegges i låsbar bod, under tak.

Minimum 30 % av sykkelparkering for besøkende og kunder skal anlegges under tak. Samtlige parkeringsplasser for besøkende skal være på bakkenivå i tilknytning til innganger, og ha stativ som sykler kan låses fast i.

### **3.5 Universell utforming og tilgjengelighet**

Alle opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal.

### **3.6 Kulturminner**

Skulle det under bygge- eller anleggsarbeidet i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Dette pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

### **3.7 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn**

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner i strid med hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen (tegning ENVA-P-08) for lufthavnen, dvs. ikke høyere enn kote 62 meter over havet. Bygg som når opp til maksimal byggehøyde på kote 62 meter over havet, dvs. tangerer horisontalflaten, skal utstyres med hinderlys.

### **3.8 Radioteknisk vurdering av bygg og anlegg**

Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med en maksimal byggehøyde over kote 24,9 meter over havet, skal søknad sendes 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 byggetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene/tilbyggene/fasadeendringene.

### **3.9 Kraner**

Dersom det skal benyttes kraner (tårnkraner/mobilkraner) som bryter horisontalflaten på kote 62 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Trondheim lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver får gjennomført en operativ vurdering.

### **3.10 Radioteknisk vurdering av kraner**

Ved all bruk av tårnkraner der bommen overskrider kote 24,9 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis igangsettingstillatelse. Det er ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkran innenfor planområdet.

### **3.11 Rive- og anleggsperioden**

Kjøreareal på eiendom med gnr./bnr. 107/287 skal holdes åpen gjennom hele rive- og anleggsperioden.

### **3.12 Forurensning**

Ved utbygging skal det ikke anvendes bygningsmaterialer som inneholder miljøgifter som står på Regjeringens prioriteringsliste, ref. St.meld.nr. 24 (2000-2001).

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Arealbruk**

Innenfor viste formålsgrenser kan det oppføres bebyggelse med tilhørende anlegg til bolig, forretning, kontor, hotell, samt tjenesteyting og bevertning.

På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

#### **4.2 Høyder og utnyttingsgrad**

Mot Parkvegen, Kjøpmannsgata og Hotellgata tillates gesimshøyde inntil 16 meter.

Minimum 4 m tilbaketrukket fra Parkvegen, Kjøpmannsgata og Hotellgata tillates gesimshøyde inntil 21 m.

Minimum 8 m tilbaketrukket fra Parkvegen, Kjøpmannsgata og Hotellgata tillates gesimshøyde inntil 25,5 m.

Det tillates nødvendige tekniske installasjoner inkl. heisoppbygg med maksimal høyde 1,5 meter over øverste gesims. Dette skal utgjøre maksimalt 2,5 % av øverste takflate.

Ny bebyggelse skal utgjøre minimum 300 % BRA, inkludert areal under bakken.

#### **4.3 Plassering og utforming**

Ny bebyggelse skal oppføres som en sammenhengende bygård, hvor hovedfasader mot offentlig fortau i hovedsak skal følge formålsgrænse.

Langs Parkvegen tillates tilbaketrukket fasade min. 1 meter fra formålsgrænse, i første og andre etasje.

Balkonger med minimum 3,5 m fri klaring fra terreng tillates å krage inntil 1,0 m ut over formålsgrænse mot Parkvegen og mot sør. Utkragede balkonger skal ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden.

Der det oppnås fri høyde på minst 3,5 meter i kuttet hjørne ved gatekryss, kan etasjer over tillates utkraget til bygningens langsgående hovedfasadelinje mot tilliggende gate. Det tillates ikke plassering av søyler under utkragede bygningsdeler.

På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det brukes glass på minimum 80 % av fasaden. Mørklagte fasadeåpninger tillates ikke. Det tillates foliering eller annet dekke på inntil 50 % av hver vindusflate.

Ny bebyggelse skal etableres med arkitektonisk kvalitet hvor god tilpasning til strøkskarakter vektlegges med hensyn til form, materialbruk og farge. Nytt bygningsvolum skal ha et åpent og transparent uttrykk på gateplan mot Kjøpmannsgata og Parkvegen. Fasadematerialer skal harmonere mot tilliggende nabobebyggelse både med tanke på tekstur og farger. Bruk av trepanel og teglstein skal vurderes.

Innganger for besøkende og boliger skal etableres fra Kjøpmannsgata.

Krav til universell tilgjengelighet skal oppfylles i henhold til TEK17.

#### **4.4 Uteoppholdsareal**

For boliger skal uteoppholdsarealet utgjøre minst 20 % av boligens samlede bruksareal (BRA). I beregningen av samlet bruksareal BRA inngår bodareal, mens parkeringsareal ikke medregnes.

Minst 50 % av minimum oppholdsareal skal være felles leke- og uteoppholdsareal for alle beboerne innenfor planområdet. Hver boenhet skal ha minst 5 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal, i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser på åpne tak inngår i beregning av felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal med grønnstruktur på terreng skal opparbeides med minimum 0,8 m. jordoverdekning. Knyttet opp mot eksisterende bebyggelse tillates jordoverdekning eller opphøyde plantefelt i en dybde som er tilpasset eksisterende bebyggelse, men med tilstrekkelig dybde for å oppnå ønsket vegetasjon.

Ved nyplanting skal vekster med mye pollenutslipp og giftige vekster unngås.

Minst 50 % av hvert felles uteoppholdsareal skal være solbelyst daglig i minimum 4 timer om sommeren, fra 1. mai – 20. august.

Det skal etableres småbarnslekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup> på terreng innenfor BS.

#### **4.5 Energi**

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme.

Nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet.

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

#### **5.1 Offentlig samferdselsanlegg**

o\_SKV, o\_SF, o\_SS, o\_SPA og o\_SGG, er offentlige anlegg.

#### **5.2 Felles parkering (f\_SPA)**

Taket av parkeringskjeller tillates å ligge over terreng i en høyde på inntil 0,5 meter. Høydeforskjell skal foreligge innenfor regulert byggeområde.

Parkering skal være felles for ny og eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller skal være felles for tiliggende ny og eksisterende bebyggelse innenfor felt BS29 i områdeplan for Stjørdal sentrum.

#### **5.3 Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer (SKI)**

Nødvendig ledningsnett for vann- og avløp tillates lagt innenfor formålet.

Nødvendig distribusjonsnett for strømforsyningsanleggene tillates lagt innenfor formålet.

#### **5.4 Vann- og avløpsnett (SVA)**

Innenfor formålet skal det anlegges nødvendig VA-anlegg inkludert fordrøyning av overvann.

## **§ 6 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **6.1 Utomhusplan**

Forprosjekt til utomhusplan skal være godkjent av byggesakskontoret i Stjørdal kommune før rammetillatelse gis. Detaljert utomhusplan skal være godkjent av Stjørdal kommune før første igangsettelsestillatelse gis.

### **6.2 Geoteknisk vurdering**

Før det gis igangsettingstillatelse for søknadspliktige tiltak, må det framlegges geoteknisk vurdering som kan dokumentere sikkerheten og konsekvensene m.h.t. bygging og eventuelle avbøtende tiltak.

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i planområdet. Evt. grunnforurensning skal behandles iht. forurensningsloven.

### **6.3 Rive- og anleggsperioden**

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-1442/2016, tabell 4 og 5, legges til grunn.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal utarbeides før igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping, støy- og miljøforhold. Planen skal inneholde planer for riggområdene, skiltplaner og HMS-planer.

Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

Tiltaket kan ikke igangsettes før plan for miljøoppfølging foreligger, som bl.a. skal redegjøre for behandling av avfall, inkl. bygningsavfall. Planen skal være godkjent av Stjørdal kommune.

Adkomstveger til nabobebyggelse skal holdes åpen i hele byggeperioden.

### **6.4 Uteoppholdsareal**

Felles uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse.

Ved utbygging i flere byggetrinn skal det for byggetrinnet det gis brukstillatelse for, være ferdigstilt en andel av uteoppholdsarealet som er tilstrekkelig for å tilfredsstillere uteoppholdskravet pr. boenhet. Småbarnslekeplass skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for første byggetrinn.

### **6.5 Offentlig og felles gategrunn (o\_SKV, o\_SS, o\_SF, o\_SPA, f\_SGS)**

Tilliggende offentlig gategrunn o\_SKV, o\_SF og o\_SPA i Kjøpmannsgata og Parkvegen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse.

Opparbeidelse av sykkelfelt o\_SS skal være sikret før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse.

Felles gang- og sykkelveg (f\_SGS) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse.

#### **6.6 Teknisk infrastruktur**

Detaljert VA-plan inkludert lokal fordrøyning av overvann skal være godkjent av Stjørdal kommune før igangsettingstillatelse gis.

Før bebyggelsen er ferdigstilt skal ledningsnett for vann, overvann og spillvann inkl. brannkummer, være ferdig opparbeidet i henhold til overordnet VA-plan, utarbeidet av Norconsult, datert 31.10.2019.

Ved søknad om tiltak skal det i samråd med Tensio TN AS fastsettes hvorvidt eksisterende nettstasjon skal ivaretas eller ny nettstasjon skal etableres innenfor planområdet.

#### **6.7 Avfallsløsning**

Det skal foreligge godkjent plan for oppsamling og tømming av avfall før det gis rammetillatelse. Avfallsløsning skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

#### **6.8 Varslingsanlegg**

Før det gis brukstillatelse for uteoppholdsareal på tak skal Sivilforsvarets varslingsanlegg være flyttet. Ved søknad om tiltak skal det i samråd med Sivilforsvaret fastsettes hvor varslingsanlegget skal flyttes; enten innenfor planområdet i akseptabel avstand fra uteoppholdsarealet på tak, eller helt ut av planområdet.

#### **6.9 Brannskisse**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent planskisse som definerer hovedangrepsvei, rømningsveier samt brannkummer i området.