



**Stjørdal**  
kommune

# **Planbeskrivelse revisjon**

**Kommuneplanens arealdel 2013-2022**

Egengodkjent vedtatt i Stjørdal kommunestyre 05.10.2017



## Innhold

Generelle endringer .....	5
Forholdet til gjeldende kommuneplan .....	5
Om organisering av dokumentet .....	5
Retningslinjer for dispensasjon.....	6
Språk og referanser .....	6
1.1 Plankrav .....	7
1.1.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner.....	7
1.2 Rekkefølgebestemmelser.....	7
1.2.1 Områdevise rekkefølgekrav.....	8
1.4 Teknisk infrastruktur.....	8
1.4.1 Vei- og trafikkanlegg.....	8
1.4.2 Kollektivtrafikk .....	8
1.4.3 Tilknytning til fjernvarme.....	8
Energi .....	8
Vann og avløp .....	8
1.5.5 Teknisk infrastruktur Renovasjon .....	8
1.5 Byggegrense .....	8
1.5.1 Byggegrense - «grønn strek».....	8
1.5.2 Byggegrense - regulert formål.....	9
1.5.3 Byggegrense - samferdselsanlegg .....	9
1.5.4 Byggegrense høyspentlinje.....	9
1.6 Krav til bebyggelse og uterom.....	9
Utomhusplan .....	9
1.6.1 Uteoppholdsareal.....	9
1.6.2 Avstands- og arealkrav for lekeplasser.....	10
1.6.3 Parkering .....	10
Universell utforming .....	10
1.7 Krav til miljø og estetikk .....	10
1.7.1 Støy.....	10
1.7.3 Fysisk utforming av anlegg Skilt og belysning .....	11
1.7.5 Krav om hensyn til natur, landskap og grønstruktur .....	11
1.7.6 Hensyn til vann og vassdrag.....	11
Bruksendring .....	12
2.1 Bolig.....	12

2.1.1 Utbyggingsvolum; tetthet og byggehøyder i områder med krav om reguleringsplan .....	12
2.1.3 Utnyttingsgrad som overstyrer eldre reguleringsplaner Utbygging uten krav til reguleringsplan .....	12
2.1.4 Fortetting i sentrumsnære områder BF1, BF2 og BF3 .....	13
2.1.5 Kategori bolig fortetting - BF1 .....	13
2.1.6 Kategori bolig fortetting - BF2 .....	13
2.1.7 Kategori bolig fortetting - BF3 .....	13
2.1.2 Områder avsatt til boligbebyggelse - grendefelt.....	14
Område avsatt til eksisterende boligbebyggelse.....	14
2.2 Sentrumsformål.....	14
2.3 Fremtidig offentlig/privat tjenesteyting.....	14
2.5 Idrettsanlegg.....	14
2.6 Fritidsbebyggelse.....	14
2.6.1 Eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen .....	15
2.6.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen .....	15
2.6.4 Områder avsatt til ny fremtidig fritidsbebyggelse.....	15
2.7 Område for fremtidig fritids- og turistformål .....	15
Fornøysespark FT 1 FN .....	15
4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift .....	15
4.1 Område LNFR - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. ....	15
Bruksendring av landbruksbygg.....	15
4.1.2 Skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus .....	15
Eksisterende, lovlig fradelt/festet og bebygd boligeiendom, næringseiendom, fritidseiendom og naust. ....	15
4.2 Område LNFR sone SB - areal for spredt boligbebyggelse .....	16
4.2.1 SB 1-10 .....	16
4.2.2 Eksisterende boliger i LNFR-områder .....	16
4.3 Områder LNFR sone SF - areal for spredt fritidsbebyggelse.....	16
4.3.1 SF1-16.....	16
4.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder.....	16
4.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og i sikringsone for drikke- og grunnvannskilder: .....	16
Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde.....	17
6. Vedlegg 1 .....	17
Endringer i plankartet.....	18

Stjørdal havn .....	18
BF3 sør for E14 .....	18
Næring og forretning .....	18
Grønnstruktur.....	18
Vassdrag .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
Sone med krav til felles planlegging .....	19
Vedlegg.....	20
Tabell A.....	20

## Generelle endringer

Stjørdal kommune ønsker å gjøre en rekke mindre endringer i kommuneplanens arealdel. Målet er å gjøre planbestemmelsene til et bedre og mer brukervennlig forvaltningsverktøy, samt å rette tekniske feil, f.eks. feil i kartreferansene. Det er i hovedsak foreslått endringer i planbestemmelsene, men det er også foreslått endringer i plankartet der det er oppdaget feil og mangler.

Utgangspunktet for arbeidet har vært at det skal kunne behandles som en mindre endring etter plan- og bygningsloven § 11-17. Hver for seg er endringene av en slik karakter at de kunne vært behandlet etter denne paragrafen, men summen av endringer er såpass omfattende at det legges opp til en ordinær høring og endelig vedtak i kommunestyret for å sikre tilstrekkelig forankring av arbeidet.

Da denne revisjonen i utgangspunktet skulle være en mindre endring etter § 11-17, er det ikke utarbeidet et planprogram. Kommunen vurderer at endringene er av en slik art at de ikke endrer rammer for utbygging i kommunen. Det er dermed ikke krav om konsekvensutredning for endringene, og da heller ikke planprogram. Ved behov har kommunen gjort en vurdering av konsekvensene, disse vurderingene er i så fall beskrevet i dette dokumentet.

Denne planbeskrivelsen tar for seg hvilke endringer som er foreslått, og bakgrunnen for disse. Den skal ikke erstatte gjeldende planbeskrivelse, men være et supplement for å forstå de endringene som nå er foreslått.

### **Forholdet til gjeldende kommuneplan**

Formålet med denne revisjonen har vært å rydde og klargjøre. Dette skal forenkle saksbehandlingen, og gjøre det enklere for innbyggere og utbyggere å sette seg inn i hvilke konsekvenser planen har for dem. Det har vært et mål å ikke endre rammebetingelsene i planen. I bestemmelser som omhandler krav til ny reguleringsplan og antall boenheter som tillates bygd innenfor planperioden er det derfor spesifisert at det er 20.03.2014 som er den relevante vedtaksdatoen å måle ut fra.

### **Om organisering av dokumentet**

De gjeldende kommuneplanbestemmelsene er organisert etter paragraf i plan- og bygningsloven (pbl.). Dette har vist seg å være en lite hensiktsmessig organisering, da brukerne ofte må slå opp mange steder i dokumentet for å finne ut hva som gjelder for det tiltaket de ønsker å søke om. Det er derfor foreslått en omfattende endring i strukturen på dokumentet. Målet er å fremme oversikt og effektivitet i plan- og byggesaksbehandlingen.

Ny organisering tar utgangspunkt i arealbruken slik den er vist i kommuneplankartet. Alle bestemmelser som gjelder på tvers av arealformål, eller som gjelder flere arealformål, er samlet i kapittel 1. Bestemmelser knyttet til arealformålene i kommuneplankartet er samlet i kapittel 2-4. Kapittel 5 omhandler hensynssonene vist i kartet. En oversikt over hvor i gjeldende bestemmelser hvert punkt i de reviderte bestemmelsene er hentet fra er vist i tabell A i dette dokumentet. Underpunkt som foreslås slettet i sin helhet har ikke fått nummer i høringsutkastet. Det er foreslått noen nye underoverskrifter for å gjøre det lettere å slå opp i dokumentet.

Der det har vært ønskelig å flytte hele eller deler av en bestemmelse til et annet punkt er det markert i dokumentet. Bestemmelsen er da vist som slettet der den er plassert i gjeldende bestemmelser, og som ny tekst der den er flyttet til i høringsutkastet. Slike endringer er beskrevet og begrunnet i denne planbeskrivelsen.

Som følge av omorganiseringen av dokumentet er interne referanser endret. I avsnitt som er foreslått slettet er referansene uendret, slik at de henviser til punkt i gjeldende bestemmelser.

### **Retningslinjer for dispensasjon**

I gjeldende bestemmelser ligger det inne flere retningslinjer for dispensasjon, særlig knyttet til bygging i LNF-områder. Det finnes ikke hjemmel i plan- og bygningsloven for denne typen retningslinjer. Kommunen foreslår å fjerne dette begrepet fra bestemmelsene, og som følge av dette fjerne flere retningslinjer.

Dersom et tiltak skal behandles som dispensasjon skal det gjøres en individuell vurdering av det konkrete tiltaket. Tiltaket skal vurderes opp mot intensjonene i overordnet planverk, men kommunen har ikke hjemmel i pbl. til å legge generelle føringer for hvordan dispensasjoner skal behandles.

Dersom det er tiltak som kommunen på generell basis ønsker å tillate, bør dette komme tydelig fram av kommuneplanbestemmelsene. Tiltak som kommunen vurderer skal behandles som dispensasjonssaker trenger ikke å omtales i bestemmelsene. Retningslinjer for dispensasjon kan gi tiltakshaver et feilaktig inntrykk av hvordan dispensasjoner skal behandles.

### **Språk og referanser**

Et tydelig og entydig språk er viktig for å sikre felles forståelse av planbestemmelsene. Ren språklig korrigering som ikke endrer innholdet i bestemmelsene er ikke markert i dokumentet. Dette gjelder blant annet stavefeil, konsekvent bruk av forkortelser, retting av stor/liten forbokstav o.l.. Kommunen vurderer at en bredere omtale av slike endringer i høringsdokumentet ville virke forstyrrende heller enn opplysende.

Det er utarbeidet to høringsutgaver av planbestemmelsene. I den ene er alle endringer som kan ha juridiske konsekvenser markert i dokumentet. Dette inkluderer alle steder det er foreslått å legge til, fjerne eller endre ord i bestemmelsene og retningslinjene. Den andre utgaven av bestemmelsene viser hvordan vedtatt revisjon kan bli sendes ut. Ordlyden i de to utgavene skal være identisk.

Endringer som kun er ment å gjøre dokumentet bedre lesbart er ikke videre omtalt i planbeskrivelsen. Det samme gjelder følgende generelle endringer:

I gjeldende bestemmelser er det ikke alltid tydelig om noe skal være et minimums-, maksimums- eller absolutte krav. Dette gjelder blant annet sykkelparkering, mønehøyde og angivelse av arealkrav. Der slikt mangler er det foreslått å legge inn angivelse av min./maks. i tråd med hvordan dette er praktisert i kommunen i dag.

I retningslinjene er ordet *skal* brukt relativt ofte i stedet for *bør*. Dette gjør det vanskelig å skille mellom hva som er krav (bestemmelser), og hva som er anbefalinger (retningslinjer). Særlig i forbindelse med naboklager opplever kommunen at publikum har

for høye forventninger til hva slags føringer som ligger i retningslinjene. Kommunen har derfor gått gjennom retningslinjene og foreslått å endre *skal* til *bør* der dette vil bidra til en riktigere forståelse av retningslinjenes funksjon.

Referanser til overordnede føringer er oppdatert og rettet. Det samme er kartreferanser der det ikke er samsvar mellom kommuneplankart og -bestemmelser.

## 1.1 Plankrav

### 1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak

Foreslåtte endringer i krav til reguleringsplan tar utgangspunkt i to nasjonale føringer; ønske om økt fortetting i eksisterende utbyggingsområder, og målet om mer effektive plan- og byggeprosesser. Foreslåtte endringer skal gjøre det enklere for kommunen å utøve skjønn i spørsmålet om planbehov for mindre fortettingsprosjekter. I dag dispenseres det ofte fra plankravet for små fortettingsprosjekt dersom det vurderes at en reguleringsplan ikke vil bidra med vesentlig ny informasjon. Det absolutte plankravet for små tiltak i fortettingsområder er foreslått tatt ut av planen, og erstattes med en retningslinje som henviser til når kommunen har anledning til å stille krav om plan, jf. pbl. § 12.1. Dette er forventet å redusere behovet for dispensasjoner, gi en smidigere behandling og bedre forutsigbarheten for utbygger.

Det er tydeliggjort at plankravet er et krav om ny plan. Så lenge dette ikke har kommet entydig fram har det av og til dukket opp spørsmål om gamle planer tilfredsstiller kravet. Planer vedtatt etter at gjeldende KPA trådte i kraft regnes i denne sammenhengen som nye.

Gjeldende retningslinje sier ingenting som ikke følger av § 12.1 i pbl.. Kommunen foreslår derfor å ta retningslinjen ut av bestemmelsene.

### 1.1.2 Områderegulering

Det er foreslått å tydeliggjøre når kravet om områderegulering trer i kraft. Videre er kravet til områderegulering for boligområder foreslått flyttet til avsnitt om krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak.

### 1.1.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Det er foreslått en forenkling og tydeliggjøring av bestemmelsene. I tillegg er reguleringsplanene i vedlegg 1 gjennomgått.

## 1.2 Rekkefølgebestemmelser

Det er foreslått nye krav til når det kreves reguleringsplan for tiltak i fortettingssonene BF1-3. Eventuelle rekkefølgekrav om opparbeiding av uteareal for disse områdene må avklares i områderegulering.

Rekkefølgebestemmelse knyttet til nødvendige samfunnstjenester innenfor helse- og omsorgssektoren er foreslått tatt ut av dokumentet. Det er vanskelig å beregne hvordan behov for tjenester innenfor helse- og omsorgssektoren vil bli påvirket av nye boligfelt, og tjenestene er ikke geografisk avgrenset på samme måte som f.eks. behov for skolekapasitet er. Kommunen vurderer derfor at bestemmelsen ikke har en reell styringsfunksjon, og den bør derfor tas ut av dokumentet.

### 1.2.1 Områdevis rekkefølgekrav

Fotgjengerundergang under jernbanelinja ved B6 Hegreneset er etablert. Det foreslås derfor å ta rekkefølgekravet ut av bestemmelsene.

## 1.4 Teknisk infrastruktur

### 1.4.1 Vei- og trafikkanlegg

I kommunens planstrategi er hovedplan sykkel foreslått revidert i løpet av kommunestyreperioden. Kommuneplanbestemmelsene bør ta høyde for en slik revisjon. Føringer for skjøtsel er foreslått tatt ut av bestemmelsene, da kommunen ikke har hjemmel til å stille krav om dette.

### 1.4.2 Kollektivtrafikk

Bestemmelsen er foreslått endret slik at det kommer tydeligere fram at areal til leskur er et plankrav.

### 1.4.3 Tilknytning til fjernvarme

Det er foreslått å ta inn en retningslinje om hvilke areal som ikke trenger regnes inn i BRA ved vurdering av tilknytningsplikten. Dette gjelder rom uten oppvarmingsbehov. Det er i tillegg presisert at tilknytningsplikten gjelder alle typer utbygging, ikke bare bolig.

### **Energi**

Kommunen vurderer at punkt 1.5.3 Tilknytning til fjernvarme og 1.5.4 Tilrettelegging for alternativ energi utenfor konsesjonsområde er uttømmende. Bestemmelsen er foreslått strøket for å unngå flere bestemmelser om samme tema med ulik ordlyd.

### **Vann og avløp**

Bestemmelsen sier ingenting som ikke følger direkte av pbl., og er derfor foreslått tatt ut av KPA.

### 1.5.5 ~~Teknisk infrastruktur~~ Renovasjon

Areal på bakkeplan er et knapphetsgode i sentrum og de sentrumsnære boligområdene. Det er derfor ønskelig at flere tar i bruk nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall.

## 1.5 Byggegrense

### 1.5.1 Byggegrense - «grønn strek»

I høringsutkastet til gjeldende plan var det foreslått bestemmelser knyttet til grønn strek. Dette ble endret til retningslinje som følge av en merknad fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag da planen var på høring. Det har i etterkant vist seg at kommunens adgang til å vedta bestemmelser til «grønn strek» er avhengig av hvilken juridisk linjetype som benyttes.

Den eneste juridiske linjen med grønn farge er markagrensa i Oslo (SOSI-kode 1163). Kommuner som ikke grenser til Oslomarka har ikke anledning til å benytte denne linja med bestemmelser. I kommuneplankartet i Stjørdal er grense for langsiktig byutvikling, også kalt «grønn strek», vist som byggegrense (SOSI-kode 1111). Dette er en juridisk linjetype som kommunen har anledning til å knytte bestemmelser til. Det foreslås derfor å endre



føringene for «grønn strek» tilbake fra retningslinje til bestemmelse, i tråd med høringsdokumentene til gjeldende plan.

#### **1.5.2 Byggegrense - regulert formål**

Bestemmelse om avstand fra bolig til dyrka mark er foreslått endret til en retningslinje og flyttet fra punkt om utnyttingsgrad til punkt om byggegrense. Effektiv utnyttelse av areal avsatt til utbyggingsformål er et viktig virkemiddel for å redusere presset på den dyrka marka. Dette oppnås gjennom høy utnyttelse og god arrondering. Et absolutt krav om 20 meter buffer mellom boliger og dyrka mark kan medføre at boligområdene ikke blir så effektivt utnyttet som ønsket, og bestemmelsen kan derfor virke mot sin hensikt.

#### **1.5.3 Byggegrense - samferdselsanlegg**

Kommunen foreslår å samle føringene for byggegrense for samferdselsanlegg i en retningslinje. I gjeldende bestemmelser er disse skilt i byggegrense - regulert formål og offentlig vei utenfor regulert strøk. Etersom dette er føringer fastsatt av andre enn kommunen er alt vist som retningslinjer. Kommunen har valgt å beholde denne informasjonen i KPA fordi særlig byggegrense mot fylkesvei kan være vanskelig å finne dersom man ikke er godt kjent med plansystemet og de regionale planene.

#### **1.5.4 Byggegrense høyspentlinje**

Under retningslinjene for lekeplass står det at det ikke tillates lekeplasser under høyspenningsanlegg. Ved å inkludere lekeplass i byggegrensekravet blir det tydeligere definert hvilke avstandskrav som gjelder for disse arealene.

### **1.6 Krav til bebyggelse og uterom**

#### **Utomhusplan**

Bestemmelse og retningslinje for utomhusplan er dokumentasjonskrav, ikke føringer for hvilke problemstillinger reguleringsplanen skal ivareta. Denne typen krav hører mer naturlig hjemme i en veileder for utarbeidelse av reguleringsplan enn i KPA, og punktet er derfor foreslått tatt ut av bestemmelsene.

#### **1.6.1 Uteoppholdsareal**

Krav til uteoppholdsareal varierer avhengig av bebyggelsens plassering. Nærmest sentrum finner man de laveste kravene, mens arealkravet øker lenger vekk. I gjeldende bestemmelser omfattes de fleste boliger av de strengeste arealkravene, sone D. En konsekvens av dette er at det er vanskeligere å finne plass til fortetting i eksisterende boligfelt.

I tillegg til krav om MUA har ny bebyggelse i områder vist til boligformål krav om felles lekeareal. Kommunen foreslår å begrense sone D til areal utenfor sentrum og kommunedelsentrene. Dette vil gjøre det lettere å finne areal til fortetting i eksisterende boligfelt, og sikrer bedre sammenheng mellom føringene for uteoppholdsareal og lekeareal.

Retningslinjene for uteoppholdsareal i gjeldene plan er vanskelige å orientere seg i. Det er blant annet en utfordring at begrepsbruken ikke er konsekvent. Begrepet felles brukes både om fellesareal for prosjektet, og for offentlig areal utenfor prosjektet. Det er

foreslått å rydde i retningslinjen, men kvalitetskravene er ikke endret. Forslag til reviderte retningslinjer åpner for at offentlige friområder kan regnes inn i MUA for alle boligfelt. Det er foreslått en begrensning på hvor stor andel av MUA som kan erstattes på denne måten, slik at kommunen sikrer noe uteoppholdsareal på egen grunn i alle boligprosjekt. Punkt som relaterer seg til lekeareal er foreslått flyttet til retningslinjene for lekeplasser.

### **1.6.2 Avstands- og arealkrav for lekeplasser**

Det er foreslått at grendefeltene ikke lenger skal unntas krav om lekeklass. Dette er i hovedsak små felt utenfor annen bebyggelse, og dermed uten naturlige sosiale møteplasser i gangavstand fra boligfeltet. Krav til nærlekeklass/ sandlekeklass vil sikre tilgang på en slik sosial møteplass. Grendefeltene er i hovedsak for små til at det vil være aktuelt med balløkke eller andre større lekeareal.

Som omtalt over er alle punkt relatert til lekeplasser samlet under overskriften lekeplasser. Avsnitt om bruk av offentlig areal er foreslått tatt ut av bestemmelsene, da dette dekkes av bestemmelsene for uteoppholdsareal.

### **1.6.3 Parkering**

Referansen til byggekostnadsindeksen er foreslått endret fra P-hus til veganlegg, da det ikke finnes en egen indeks for parkeringshus.

### **Universell utforming**

Universell utforming er viktig, men slik retningslinjen er utformet i gjeldende plan sier den ingenting som ikke følger direkte av lovverket. Det er derfor foreslått å ta retningslinjene om universell utforming ut av planbestemmelsene.

## **1.7 Krav til miljø og estetikk**

### **1.7.1 Støy**

Store deler av Stjørdal kommune er utsatt for støy fra både veg, jernbane og flyplass. Støybestemmelsene slik de står i gjeldende plan ble originalt skrevet for å håndtere flystøy, men har blitt utvidet til å gjelde alle støykilder, uten at de har blitt revidert for å ivareta hensynet til flere støykilder.

I gul støysone er det foreslått å tydeliggjøre dokumentasjonskravet i tråd med T-1442/2016 retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Videre er det foreslått at krav til utforming av bebyggelse i gul støysone skal være juridisk bindende, og at de derfor endres fra retningslinje til bestemmelse. Dette skal sikre tilfredsstillende bokvalitet for alle nye boliger i støyutsatte områder.

Det er foreslått å skille mellom rød sone for flystøy og rød sone for støy fra veg og bane. Etersom flystøy kommer fra oven er det mer krevende å finne gode avbøtende tiltak for denne typen støy. Kommunen har noen eksisterende boligfelt innenfor rød sone for flystøy. Det er ønskelig at beboere i disse områdene får anledning til å utvikle eiendommene sine normalt. Samtidig er det ikke ønskelig å legge til rette for flere boenheter i rød støysone.

Når det kommer til støy fra veg og bane er denne lettere å skjerme seg fra. Derfor foreslås det et krav om stille side ved utvidelse av boliger som ligger i denne sonen. Støy er et betydelig helseproblem, og det er derfor ønskelig å bedre støyforholdene i eksisterende

boligbygg dersom de skal endres. Dersom boligen ligger slik til at det ikke er mulig å oppnå stille side bør det vurderes å omdisponere tomte til annet formål. Som i gjeldende bestemmelser skal det ikke tillates nye boenheter i rød støysone. Det er støynivå etter skjerming som skal legges til grunn ved vurdering av om det kan tillates nye boenheter i et område. Det vil si at det kan tillates boliger i områder med støy over grenseverdiene for rød støysone i T-1442/2016 dersom det kan dokumenteres at støyskjerming vil redusere støyen til under grenseverdiene.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) legger vekt på fortetting i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter. T-1442/2016 åpner for at kommunen kan definere avviksområder der det kan tillates boliger i rød støysone. Kommunen foreslår å åpne for avvikszone innenfor sentrumsområde S1. Dette er et område der kommunen ønsker funksjonsblanding og høy aktivitet. Støyberegninger viser at flere av hovedgatene kan komme i rød støysone i fremtiden. Skal det være boliger i sentrum må området derfor defineres som avviksområde. Som avbøtende tiltak foreslås det å stille krav til soverom og privat uteoppholdsareal (veranda e.l.) på stille side for alle boenheter.

Også for uteoppholdsareal er det foreslått å skille mellom flystøy og støy fra veg og bane. Skjerming for flystøy innebærer ofte tak i tillegg til tette vegger. Da det er ønskelig at det meste av uteoppholdsarealet ikke ligger under tak, er det foreslått å begrense skjermingskravet til deler av området. Dette vil gi dem som opplever flystøyen som sjenerende eller plagsom mulighet til å skjerme seg, uten at andre utendørskvaliteter må prioriteres bort på hele uteområdet.

### **1.7.3 Fysisk utforming av anlegg-Skilt og belysning**

Lovverket har klare føringer for når det er søknadsplikt for skilt og reklame. Kommunen ønsker ikke å være strengere enn loven, og foreslår å ta setning om dette ut av bestemmelsen.

Ordlyden på bestemmelsen er foreslått endret for å sikre en mer entydig forståelse av innholdet.

### **1.7.5 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur**

Foreslått endring skal tydeliggjøre at unntaket fra kravet om minimum 50 meters bredde på grønne korridorer kun gjelder forhold utbygger ikke selv styrer. Krav om skjøtsel er foreslått tatt ut av bestemmelsene, da kommunen ikke har hjemmel til å kreve dette.

### **1.7.6 Hensyn til vann og vassdrag**

Vannforskriften gir føringer for hvordan tiltak med avrenning til vann og vassdrag skal håndteres. Kommunen foreslår å endre bestemmelsen slik at den blir mer i tråd med forskriften. Bestemmelsen er foreslått utvidet til å gjelde alle tiltak, da stedeegne forhold som topografi, vegetasjon og grunnforhold vil ha mer å si for hvor avrenning kan være problematisk enn avstand til vassdraget. Dersom man legger alle vassdrag vist i vann-nett til grunn, er det uansett svært lite av kommunen som ligger mer enn 100 meter fra et vassdrag. Kommunen foreslår å styrke dokumentasjonskravet ved byggesak. Samtidig reduseres kravet om oppfølging av tiltak. I dag er det krav til rapportering om økologisk

tilstand et år etter etablering for alle typer tiltak. Dette foreslås endret til en åpning for å kreve slik oppfølging i de tilfellene der kommunen vurderer at det er behov for det.

## Bruksendring

Alt som står i retningslinjen følger av plan- og bygningsloven. Kommunen ser derfor ingen grunn til at det skal omtales i kommuneplanbestemmelsene.

## 2.1 Bolig

### **2.1.1 Utbyggingsvolum, tetthet og byggehøyder i områder med krav om reguleringsplan**

Bestemmelsen er foreslått justert slik at den gjelder alle områder med plankrav, uavhengig av om områdene er vist som eksisterende eller fremtidige i plankartet. I tillegg er det foreslått å fjerne alle henvisninger til IKAP, både i bestemmelsene og i retningslinjene.

Når det gjelder utnyttingsgrad for større prosjekt er dette foreslått endret fra bestemmelse til retningslinje, med unntak for minstekrav ved omdisponering av dyrka mark. I slike prosjekt bør det gjøres en konkret vurdering av beliggenhet og omgivelser, før utnyttelsen settes. Særlig den lave maksimale utnyttelsen kan hindre en optimal utnyttelse av boligområder der kommunen ønsker økt fortetting.

Kommunen har gjort en vurdering av om denne endringen bør regnes en KU-pliktig endring av bestemmelsene. Kravet er knyttet til områder som skal reguleres, og der utnyttelsesgrad skal fastsettes i reguleringsplanen. I nyere planer i kommunen er det vanlig med en BYA på 40-60 %, og bebyggelse i 2-4 etasjer. Kravet til maks 70 % BRA blir ikke fulgt opp. Det vurderes derfor at konsekvensene ved å endre dette fra et krav til en anbefaling vil være minimale, og at det ikke er nødvendig å utrede dette nærmere.

Utnyttingsgrad i grendefelt er flyttet til punkt om grendefelt.

Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) gir viktige føringer for kommuneplanarbeidet, særlig når det kommer til arealdelen. IKAP gir derimot i liten grad føringer for reguleringsplan og byggesak, da det forutsettes at retningslinjene i IKAP forankres i kommuneplanens arealdel. Retningslinjene i gjeldende plan omtaler i stor grad føringer for kommuneplanarbeidet, og hører mer naturlig hjemme i et planprogram eller en planbeskrivelse. Kommunen foreslår å fjerne de delene av bestemmelse og retningslinje som ikke er relevant for den videre plan- og byggesaksbehandlingen, slik at de føringene som er relevant kommer tydeligere fram av dokumentet.

### **2.1.3 Utnyttingsgrad som overstyrer eldre reguleringsplaner Utbygging uten krav til reguleringsplan**

Bestemmelsen er utvidet for å gjelde alle områder uten krav til reguleringsplan, med unntak av BF1-3 der det finnes egne bestemmelser. Hensikten er å sikre mest mulig lik saksbehandling i fortettingssaker, uavhengig av planstatus for området. Dette er også bakgrunnen for at det foreslås å endre føringene om formgiving fra retningslinje til bestemmelse.

Retningslinje om reguleringsplan foreslås tatt ut da temaet er ivaretatt i punkt 1.1 i bestemmelsene.

#### **2.1.4 Fortetting i sentrumsnære områder BF1, BF2 og BF3**

Bestemmelsene om plankrav er foreslått flyttet til punkt 1.1. Bestemmelsen som åpner for ervervsbebyggelse i BF3 er foreslått tatt ut av planen, da kommunen ikke ønsker en generell åpning for denne typen aktivitet i boligområdene.

I retningslinjen er det foreslått å endre unntaket fra et generelt krav om detaljregulering etter områderegulering til en mulighet for å kreve detaljregulering der det ikke er tilstrekkelige detaljer i områdereguleringen. Dette er gjort for å unngå unødvendige planprosesser, i tråd med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

Bestemmelse om fellesareal er foreslått endret slik at det kommer tydelig frem at prosjektene skal bidra med areal til felles uteareal/lekeplass. Det er også tatt inn en setning om hvordan dette arealet skal plasseres. Slik bestemmelsen er formulert i gjeldende KPA kan det oppfattes som at et økonomisk bidrag vil tilfredsstille kravet, noe som ikke er i tråd med intensjonen bak bestemmelsen.

Retningslinje om pulttak er foreslått tatt ut, da dette er foreslått beskrevet i detalj under BF2 og BF3.

#### **2.1.5 Kategori bolig fortetting - BF1**

Dette er et etablert boligområde der det er ønskelig å bevare dagens boligstruktur i størst mulig grad. Innenfor området tillates ikke en økning av antall boenheter. Det er derfor ikke fastsatt utnyttingsgrad for området i gjeldende plan. Det foreslås å fastsette en utnyttingsgrad for området for å definere hvor store påbygg og tilbygg som tillates innenfor hver eiendom. Videre er det foreslått en tydeligere definering av hvilke tiltak som tillates. Dette skal sikre likebehandling og forutsigbarhet for grunneiere og beboere i området.

#### **2.1.6 Kategori bolig fortetting - BF2**

Det er foreslått en presisering av bestemmelsene for å klargjøre at minimumskravet til utnytting bare gjelder ny bebyggelse. Eksisterende bebyggelse har ofte vesentlig lavere utnyttelse enn minstekravet. Slik gjeldende bestemmelse er formulert må det dispenseres fra utnyttelseskravet når det søkes om mindre tilbygg til eksisterende bebyggelse. Dette har ikke vært intensjonen med bestemmelsen, og den foreslås derfor endret.

I gjeldende bestemmelser er det detaljerte krav til utforming av saltakshus. Det tillates også pulttak og flatt tak, uten at gesimshøyder og takvinkel er definert. Det er foreslått bestemmelser som i større grad likestiller de tre bygningstypene. Høyder og takvinkler er basert på det som tillates for saltak, i tråd med gjeldende praksis i kommunen.

Når det gjelder utforming er det foreslått å erstatte begrepet *harmonere med ta hensyn til*. Hva slags arkitektur som harmonerer med eksisterende bebyggelse er i stor grad et spørsmål om personlig smak. Dette gjør bestemmelsen vanskelig å forvalte. Begrepet *ta hensyn til* er i større grad i tråd med intensjonen i bestemmelsen, som er å kunne avvise tiltak som vil kunne ha stor negativ virkning på omgivelsene.

#### **2.1.7 Kategori bolig fortetting - BF3**

Som for BF2 er det foreslått egne føringer for pulttak. For flatt tak er det foreslått et tillegg for å sikre at ytre gesims ikke blir høyere for bygninger med flate tak enn det som tillates for saltak. Dette har sammenheng med at når man har en inntrukken tredjeetasje

er det vanlig å benytte nedre takflate til terrasse. Dersom veggen fortsettes over takhøyde for å fungere som rekkverk vil bygget framstå som høyere, og i mindre grad tilpasset omkringliggende bebyggelse.

For beskrivelse av utnyttingsgrad og utforming, se punkt om BF2 over.

### **2.1.2 Områder avsatt til boligbebyggelse - grendefelt**

Utnyttelsesgrad for grendefelt er foreslått flyttet fra det generelle punktet om utnyttelsesgrad til bestemmelse for grendefelt. Formålet er å i størst mulig grad samle bestemmelser knyttet til samme område i plankartet.

### **~~Område avsatt til eksisterende boligbebyggelse~~**

Alle plankrav er flyttet til punkt 1.1. Bestemmelsen er derfor foreslått slettet i sin helhet, mens ny formulering er vist under punkt 1.1. Retningslinje for dispensasjon er foreslått tatt ut av planen.

## **2.2 Sentrumsformål**

Det er foreslått å presisere at hotell og bevertning ligger innenfor sentrumsformålet, i tråd med hva som normalt defineres som sentrumsfunksjoner. Videre er det presisert at bestemmelsene om kjøpesenter også gjelder forretninger over 3000 m<sup>2</sup>. Kommunen vurderer at disse presiseringene ikke vil føre til endret praksis knyttet til hva som tillates innenfor formålet.

Retningslinjene for sentrumsområdene er flyttet ut av tabell. Retningslinjer for S1-3 er foreslått tatt ut av planen, da de ikke inneholder egne føringer ut over et ønske om høy utnytting. Ordlyden for S4-6 er ikke endret. Retningslinjer som omhandler senternes plassering og utstrekning er foreslått fjernet, da dette allerede er definert i plankartet. Slike føringer hører naturlig hjemme i planbeskrivelse eller planprogram.

## **2.3 Fremtidig offentlig/privat tjenesteyting**

Det er foreslått tatt inn en setning om sone med krav om felles planlegging for O4 Halsen sykehjem. Selve sonen er i hovedsak uendret fra gjeldende plan, men det er i tillegg tatt inn noen mindre tomter som ligger mellom tomtene som er listet opp i gjeldende plan.

## **2.4 Næring**

Det er foreslått å spesifisere i retningslinjene at områder der handel med plasskrevende varer er tillatt er avlastingssenter i tråd med regional plan for arealbruk.

## **2.5 Idrettsanlegg**

Forbud mot innendørsanlegg ved Øverlands Minde og Sandskoganområdet er foreslått endret til bestemmelse for å sikre at utendørsanleggene blir ivaretatt.

## **2.6 Fritidsbebyggelse**

I gjeldende plan er det uklart ved hvilke vassdrag det er byggegrense langs. Dette var vist i kommuneplanen fra 2003, men har falt ut i senere revisjoner av planen. Kommunen har

utarbeidet et temakart som viser de aktuelle vassdragene med byggegrensener, og bestemmelsen er foreslått oppdatert slik at den henviser til disse vassdragene.

#### **2.6.1 Eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen**

Maks mønehøyde for garasje mangler i gjeldende plan. Det er foreslått samme mønehøyde som for anneks og uthus.

Som omtalt under «bolig» er begrepet *harmonerende* vanskelig å forvalte etter. Også under fritidsbebyggelse er det foreslått å endre dette til *tilpasses*. I tillegg til eksisterende bebyggelse foreslås det å presisere at bebyggelsen skal tilpasses landskapet. Dette i tråd med føringene for plassering av byggene i gjeldende plan.

#### **2.6.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen**

I stedet for å henvise til føringer for fritidsbebyggelse i strandsonen under bestemmelsene for LNFR-områder der spredt hyttebygging er tillatt, er disse føringene nå foreslått plassert sammen med resten av bestemmelsene for disse områdene. Dette er de samme føringene som ligger under punkt 4.3.3, omtale av endringene kan finnes der.

#### **2.6.4 Områder avsatt til ~~ny~~ fremtidig fritidsbebyggelse**

Det er foreslått å ta føringer for hvordan reguleringsplan skal utarbeides ut av retningslinjene. Retningslinjer for innhold i reguleringsplaner er foreslått beholdt.

### **2.7 ~~Område for fremtidig~~ fritids- og turistformål**

#### **~~Fornøylespark FT 1~~**

Alle plankrav er samlet i punkt 1.1, og er derfor foreslått tatt ut av bestemmelsene for det enkelte planområdet.

## **4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift**

### **4.1 Område LNFR - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.**

Byggeforbudet mot sjø og vassdrag er foreslått omformulert slik at det omtales hvilke tiltak det gjelder for. Definisjonen av tiltak er den samme som i pbl. § 1-8, i tråd med intensjonen i gjeldende bestemmelser.

Retningslinjer for dispensasjon foreslås tatt ut av dokumentet.

#### **~~Bruksendring av landbruksbygg~~**

Retningslinjer for dispensasjon foreslås tatt ut av dokumentet.

#### **4.1.2 Skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus**

Retningslinjer for dispensasjon foreslås tatt ut av dokumentet.

#### **~~Eksisterende, lovlig fradelte/festet og bebygde boligeiendom, næringsseiendom, fritidseiendom og naust.~~**

Retningslinje for dispensasjon foreslås erstattet av bestemmelse under LNF(R)-område der spredt boligbygging / spredt fritidsbebyggelse tillates.

## 4.2 Område LNFR sone SB - areal for spredt boligbebyggelse

### 4.2.1 SB 1-10

Det er foreslått å endre begrensningen på antall kvadratmeter fra bebygd areal (BYA) til bruksareal (BRA). Maks BRA = 2x maks BYA i gjeldende plan. Dette vil fortsatt gi kommunen mulighet til å styre utbyggingsvolumet, men gir utbygger større frihet til å forvalte utbyggingsvolumet etter eget behov.

Punkt om andre areal enn SB1-10 er foreslått slettet, da dette er en ren henvisning uten egne føringer.

### 4.2.2 Eksisterende boliger i LNFR-områder

I gjeldende plan ligger det retningslinjer for dispensasjon for eksisterende eiendommer i LNFR-områder. Disse er ikke juridisk bindende, og dermed ikke noe kommunen kan benytte i sin forvaltning. For å sikre likebehandling og effektiv saksgang foreslår kommunen en egen bestemmelse for denne bebyggelsen. Dette gir kommunen mulighet til å lage generelle føringer for hva som tillates av utbygging på disse eiendommene.

Det er foreslått samme tillatte utnyttelse for disse områdene som innenfor SB 1-10. I tillegg er det presisert at det ikke tillates nye boenheter. Formålet med endringen er ikke å åpne for flere boliger i LNFR-områdene, men å gjøre det lettere for de som allerede bor der å utnytte sine eiendommer. De foreslåtte kravene til plassering i landskapet er hentet fra retningslinjene for dispensasjon i gjeldende plan, noe justert for å kunne fungere som en bestemmelse.

## 4.3 Områder LNFR sone SF - areal for spredt fritidsbebyggelse.

### 4.3.1 SF1-16

Det er foreslått å spesifisere hva antall nye tomter skal beregnes ut fra, slik at det ikke åpnes for nye tomter utover det som ligger til grunn i gjeldende plan. I gjeldende bestemmelse er det henvist til to bestemmelser som begge tar for seg størrelse på bebyggelsen. Dette er foreslått endret slik at det blir entydig at det er bestemmelsene for 100-metersbeltet langs sjø m.m. som setter begrensninger på størrelsen.

### 4.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder

Som for eksisterende boliger i LNFR-områder er det foreslått å endre gjeldende retningslinje for dispensasjon til en bestemmelse. Bestemmelsen sikrer at endringen ikke medfører nye hytter. Også her er målet å sikre forutsigbarhet og likebehandling, samt å redusere behovet for dispensasjoner.

### 4.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og i sikringsone for drikke- og grunnvannskilder:

Bestemmelsen er foreslått utvidet til å gjelde alle fritidsboliger i de aktuelle områdene. Dette har sammenheng med den foreslåtte endringen for eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder. Endringen vil ikke åpne for nye hytter, men skal sikre mer likebehandling av eksisterende fritidsbebyggelse.



Maks BYA er ikke foreslått endret, men det er foreslått at grunneier i større grad skal kunne velge hvordan BYA fordeles på ulike bygg. Det åpnes for at hovedbygget skal kunne bli noe større, men overbygd veranda skal regnes inn i BYA for hovedbygget, slik at den reelle økningen er begrenset. Kommunen legger vekt på at det må være mulig å gjøre endringer for å tilpasse bebyggelsen til dagens bruk, da alternativet er at bebyggelsen blir stående og forfalle. Forslaget er i tråd med tidligere kommuneplaner.

Retningslinje for avvik fra maksstørrelse på hytter er foreslått tydeliggjort. De generelle føringene for maksstørrelse gjelder også her, og hensynet til strandsonen skal sikres. En større vei vil ofte oppleves som en barriere, slik at areal på oversiden av veien ikke oppleves som en del av strandsonen. Dersom en utvidelse ikke vil komme i konflikt med hensynene som skal ivaretas er det liten grunn til å kreve begrensninger utover begrensningene for hytter utenfor strandsonen.

## 5.3 Hensynssone for båndlegging

### 5.3.1 Retningslinjer til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven. Båndlagte naturreservat.

Forskrift om vern av Hemrasmarka naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag ble fastsatt ved kongelig resolusjon 16. desember 2016. For å sikre at vernet blir ivaretatt i den kommunale saksbehandlingen og forvaltningen av området, er det foreslått å vise det nye naturreservatet i plankartet, og inkludere informasjon om dette i planbestemmelsene.

### Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde

Det er ikke vist slike soner i kommuneplankartet, og bestemmelsen er derfor overflødig. Det er foretatt en vurdering av hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Alle planer der kommuneplanen overstyrer reguleringsplanen er opplistet i vedlegg 1.

## 6. Vedlegg 1

Vedlegg 1 er omorganisert slik at det skal være lettere å finne fram i. På bakgrunn av forslag om å endre bestemmelsene om plankrav, er det gjort en ny vurdering av hvilke planer som skal overstyres av kommuneplanbestemmelsene. Nye planer som er foreslått tatt inn i tabellen er vist som ny bestemmelse i tabellen. Følgende planer er foreslått tatt ut av tabellen, dvs. at planene skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.

1-128-A	Husbykleiva, delfelt B3	27.03.1995
1-128-B	Husbykleiva, delfelt A1 og A2	19.06.1996
1-128-C	Husbykleiva, felt B1	28.05.1997
1-128-D	Husbykleiva, felt B2	26.08.1998
1-135	Dullum Gård	30.01.1997
1-135-A	Dullum Gård	03.02.1999
1-140	Hognesaunet, Gnr. 111/20 og 112/2 og 6	10.12.1998
1-145	Helleberget, gnr./bnr. 97/96, 96/61, 96/31	09.09.1999
1-149	Nedre Sandfærhus 106/0004	29.09.1999
2-003-E	Gjeving del 2, justering av tomtegrense	01.01.1950
2-013	Sætnan II	14.12.1995
2-024-A	Rødde Østre, mindre ves. endr.	03.02.1999
3-006	Reitan	29.06.1984
3-012-C	Reitan II	18.09.1995

## Endringer i plankartet

Det ikke foreslått KU-pliktige endringer i plankartet. Dette innebærer at det ikke er foreslått å legge inn nye områder for utbygging, eller å tilbakeføre områder fra utbyggingsformål til LNFR. De endringene som er omtalt under har til hensikt å sikre bedre samsvar mellom plankart, bestemmelser og dagens bruk av området.

Feil og mangler i kartreferansene er foreslått rettet. Dette gjelder områdene SF2, SF4 og F12 i revidert plankart. Innsigelsen for SF11 er avklart slik at området ikke lenger er unntatt rettsvirkning. Påskrift om dette er foreslått fjernet fra kartet.

Tegnforklaringen er oppdatert slik at den er uttømmende, og hensynssoner som ikke er vist i kartet er tatt ut av samme.

### Stjørdal havn

I gjeldende plan er området vist til offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI-kode 1160). Dette er trolig en feilkoding som har skjedd i forbindelse med innføring av nye tegneregler. Området er, og skal fortsatt være, havn. Det er foreslått å endre formål fra tjenesteyting til havn (SOSI-kode 2040).

### BF3 sør for E14

Sør for E14, mellom flyplassen og E6, ligger en stripe med boliger. Deler av dette området ligger i sone med rød flystøy. I følge kommuneplanbestemmelsene er det ikke tillatt med nye boenheter innenfor rød støysone. Deler av flystøysonen overlapper med BF3, en boligfortettingszone der det åpnes for 4-10 boenheter per dekar. Disse to hensynssonene er i motstrid med hverandre. Ettersom kommunen ikke kan endre støybildet fra flyplassen er det foreslått å flytte grensa for BF3 nordover, slik at eiendommer som ligger helt eller delvis innenfor rød støysone ikke lenger vises som fortettingsområde.

### Næring og forretning

Næringsområde lengst vest ved Gjevingåsen er foreslått endret fra nåværende til fremtidig, da området ikke er tatt i bruk. Område N9 Evja sør er foreslått endret fra fremtidig til nåværende, da området er utbygd. Et mindre område på Moksnes, nord for E14, er foreslått endret fra forretning til næring, i tråd med dagens bruk av området.

### Grønnstruktur

En del områder for grønnstruktur har ikke fått riktig SOSI-kode. 3001, 3020, 3030, 3040 og 3050 er brukt litt om hverandre. Kommunen har gått gjennom grøntområdene, og foreslår å endre SOSI-kode til den som best passer formålet, slik at det kommer tydelig frem hvor stor grad av opparbeiding som er tenkt i de ulike områdene.

## Veganlegg

Sør for N12 Sutterøy er det avsatt areal til parkeringsplass for de nærliggende friområdene. Dette er vist til veg (SOSI-kode 2010) i gjeldende plan, og er foreslått endret til parkering (SOSI-kode 2080), i tråd med intensjonene for området.

## Faresone: kvikkleire

Siden forrige revisjon er det gjort kartlegging av en kvikkleiresone på Hegra. Denne er foreslått tatt inn i kartet.

## Hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven. Båndlagte naturreservat.

Hemrasmarka naturreservat er foreslått vist i plankartet, i tråd med vedtatt forskrift om vern for området.

Siden gjeldende kommuneplan ble vedtatt har det blitt foretatt en ny grenseoppgang av flere av naturreservatene i kommunen. Plankartet er foreslått endret slik at det viser oppdatert avgrensning av reservatene.

## Sone med krav til felles planlegging

Sonen er omtalt i planbestemmelsene for Halsen sykehjem og områder for fremtidig fritidsbebyggelse, men ved en inkurie er sonen ikke vist i plankartet. Sonen er derfor foreslått tatt inn i plankartet, i den utstrekning som ble lagt til grunn for bestemmelsene i gjeldene plan. Dette gjelder Halsen sykehjem, F1 med omland, og F2a med omland.

## Temakart

### Temakart vassdrag

Flere steder i kommuneplanbestemmelsene er det referert til byggegrenser mot vassdrag, uten at disse vassdragene er definert. Dersom man legger til grunn alle vassdrag vist i vann-nett sine databaser, vil byggeforbudssonene bli svært omfattende. Kommunen har derfor gjort et arbeid for å entydig definere hvilke vassdrag som omfattes av byggegrensebestemmelsene. Kartene i vann-nett har en målestokk som ikke gjør det mulig å benytte dem til å tegne inn hensynssoner med nøyaktig avgrensning i kommuneplankartet. Kommunen foreslår i stedet et temakart som viser hvilke vassdrag det er snakk om, og så må man gå inn i grunnkartet for å måle byggegrense fra vannstrengen. Avgrensning av vassdragene tar utgangspunkt i en avgrensning som ble gjort i forbindelse med KPA 2003, men er oppdatert basert på ny kunnskap.

# Vedlegg

Tabell A

Nytt nummer	Tittel	Gammelt nummer
	Rettsvirkning	1.1
<b>1</b>	<b>Generelle bestemmelser</b>	<b>1</b>
1.1	Plankrav	1.3
1.1.1	Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak	1.3.1, 2.2
1.1.2	Områderegulering	1.3.2
1.1.3	Forholdet til eldre reguleringsplaner	1.2
1.2	Rekkefølgebestemmelser	1.9
1.2.1	Områdeviser rekkefølgekrav	1.9.1
1.3	Utbyggingsavtaler etter kap.17	1.4
1.4	Teknisk infrastruktur	Ny
1.4.1	Vei- og trafikkanlegg	1.8, 3.1
1.4.2	Kollektivtrafikk	3.2
1.4.3	Tilknytning til fjernvarme	1.5
1.4.4	Tilrettelegging for alternativ energi utenfor konsesjonsområde	1.6
	<b>Energi</b>	1.14
	<b>Vann og avløp</b>	1.7
1.4.5	Teknisk infrastruktur Renovasjon	3.3
1.5	Byggegrense	Ny
1.5.1	Byggegrense - «Grønn Strek»	1.10.1
1.5.2	Byggegrense - regulerte formål	1.10.2
1.5.3	Byggegrense - samferdselsanlegg	1.10.2, 3.1
1.5.4	Byggegrense - høyspenningsanlegg	1.10.3
1.6	Krav til bebyggelse og uterom	Ny
	<b>Utømsplan</b>	1.10.8
1.6.1	Uteoppholdsareal	1.10.9
1.6.2	Avstands- og arealkrav for lekeplasser	1.10.10, (1.10.9)
1.6.3	Parkering	1.10.11
	<b>Universell utforming</b>	1.10.7
1.7	Krav til miljø og estetikk	1.12
1.7.1	Støy	1.12.1
1.7.2	Estetikk	1.12.2
1.7.3	Fysisk utforming av anlegg Skilt og belysning	2.1
1.7.4	Villedende belysning ved Trondheim lufthavn Værnes	1.10.4
1.7.5	Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur	1.12.3
1.7.6	Hensyn til vann og vassdrag	1.12.4
	<b>Bruksendring</b>	1.10.12
1.8	Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø	1.13
<b>2</b>	<b>Arealformål etter § 11-7 nr.1: Bebyggelse og anlegg</b>	<b>2</b>
2.1	Bolig	Ny
2.1.1	Utbyggingsvolum; tetthet og byggehøyder i områder med krav om reguleringsplan	1.10.5
2.1.2	Utnyttingsgrad som overstyrer eldre reguleringsplaner Utbygging uten krav til reguleringsplan	1.10.6
2.1.3	Fortetting i sentrumsnære områder BF1, BF2 og BF3	2.10

2.1.4	Kategori bolig fortetting - BF1	2.10.1
2.1.5	Kategori bolig fortetting - BF2	2.10.2
2.1.6	Kategori bolig fortetting - BF3	2.10.3
2.1.7	Områder avsatt til boligbebyggelse/grendefelt	2.3
	Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse	2.2
2.2	Sentrumsformål S1–S6	1.10.5, 2.8
2.3	Fremtidig offentlig/privat tjenesteyting	2.9
2.4	Område avsatt til nåværende og fremtidig næringsvirksomhet	1.10.5, 2.4
2.5	Idrettsanlegg	2.7
2.6	Fritidsbebyggelse	1.11
2.6.1	Eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen	1.11
2.6.2	Eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen	1.11, 5.1.5
2.6.3	Naust, brygge, gjerder, flaggstenger m.m.	1.11
2.6.4	Områder avsatt til ny fremtidig fritidsbebyggelse	2.5
2.7	Område for fremtidig fritids- og turistformål	2.6
	Fornøylespark FT 1	2.6.1
2.7.1	Campingplass, Caravanoppstilling C2	2.6.2
<b>3</b>	<b>Grønnstruktur</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b>	<b>5</b>
4.1	Område LNF(R) - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5.1
4.1.1	Våningshus nr. to på landbrukseiendom	5.1.1
	Bruksendring av landbruksbygg	5.1.2
4.1.2	Skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus	5.1.3
	Eksisterende, lovlig fradelt/festet og bebygd boligeiendom, næringseiendom, fritidseiendom og naust	5.1.4
4.2	Område LNF(R) sone SB - areal for spredt boligbebyggelse	5.3
4.2.1	SB1-10	5.3
4.2.2	Eksisterende boliger i LNF(R)-områder utenfor SB1-10	Ny / 5.1.4
4.3	Områder LNF(R) sone SF - areal for spredt fritidsbebyggelse	5.2
4.3.1	SF1-16	5.2
4.3.2	Eksisterende fritidsbebyggelse i LNF(R)-områder utenfor SF1-16	Ny / 5.1.4
4.3.3	Eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og i sikringsone for drikke- og grunnvannskilder	5.1.5
<b>5</b>	<b>Hensynssoner - Bestemmelser og retningslinjer (§ 11-8)</b>	<b>6</b>
5.1	Hensynssone for farer eller miljø	6.1
5.1.1	Sikringsone for 200 års flom langs Stjørdalselva	6.1.1
5.1.2	Sikringsone for drikkevannskilder og grunnvannskilde (Mølska, Ulstadvatnet, Rennen, Hegramo - Hembre, Einangsmoen, Rangåa, Åstjønna)	6.1.2
5.1.3	Sikringsone høyderestriksjonsplan/BRA-kart - Trondheim lufthavn Værnes	6.1.3
5.1.4	Sikringsone i øst for frisikt/innflygningslys/tverrbar - Trondheim lufthavn Værnes	6.1.4
5.1.5	Støysone - Trondheim lufthavn Værnes, samt riks- og fylkesvei	6.1.5
5.1.6	Støy- og faresone: skytebane (Leksdal skytefelt, Frigården og Rådalen skytebane)	6.1.6
5.1.7	Faresone: høyspentlinjer	6.1.7

5.1.8	Faresone: kvikkleire	6.1.8
5.1.9	Faresone: steinsprang og skred	6.1.9
5.1.10	Sikringsone for verdifull vannressurs	6.1.10
5.1.11	Sikringsone 90 m rundt LPG gasstankanlegg	6.1.11
5.2	Hensynssoner for natur m.m.	6.2
5.2.1	Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av naturmiljø	6.2.1
5.2.2	Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av grønstruktur	6.2.2
5.2.3	Retningslinjer til hensynssone for bevaring av kulturmiljø	6.2.3
5.2.4	Retningslinjer til hensynssone for reindrift	6.2.4
5.3	Hensynssone for båndlegging	6.3
5.3.1	Retningslinjer til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven. Båndlagte naturreservat	6.3.1
5.3.2	Retningslinjer til hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven	6.3.2
5.3.3	Hensynssone for omlegging av jernbanetrasé til Forbordsfjellet tunnel	6.3.3
5.3.4	Hensynssone for ny forbindelse mellom Stormyra/Fv. 705 og E6/Hommelvik	6.3.4
5.3.5	Hensynssone for Ytre Ringvei og omlagt Fv. 36 mellom Ringvei Nord og Kvislabakken	6.3.5
5.3.6	Hensynssone for strekningen Steinvikholmen - Langstein kai	6.3.6
5.4	Sone med krav om felles planlegging (§ 11-8e)	6.4.1
	Sone hvor gjeldene reguleringsplan skal gjelde	6.5