

Områderegulering for Hell Arena

PlanID: 2-063

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.09.2020
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) <dato>

1 Avgrensning

Det regulerte områder er vist med reguleringsgrense på plankartet med Plan-id 2-063, Områdeplan for Hell Arena, datert 10.9.2019, sist revidert 30.09.2020.

Planen erstatter deler av reguleringsplan for Frigården skytebaneanlegg (plan ID 2-041), Lånke motorsportsenter (plan ID 2-040) og Lauvåsen næringsområde og steinbrudd (plan ID 2-046).

2 Intensjonen med planen

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en flerbruksarena med hovedaktiviteter knyttet forsknings, testing, opplæring og undervisning. Det er avsatt areal for lysløype og område for skihytte som skal etableres før eksisterende skianlegg berøres.

3 Formål

Området reguleres til følgende arealformål:

3.1 Bebyggelse og anlegg

1110 - Boligbebyggelse

1420 - Skiløypetrase

1900 - Bebyggelse og anleggsformål kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2015 - Gang-/sykkelveg

2019 - Annen veggrunn – grøntareal

2072 - Kollektivholdeplass

2082 - Parkeringsplasser

3.3 Forsvaret

4001 - Forsvaret

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål

5100 – LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

5111 - Jordbruk

5130 – Friluftformål

3.5 Hensynssoner

H140 - Frisikt

H560 - Bevaring naturmiljø

H570 - Bevaring kulturmiljø

4 Krav til søknad om byggetillatelse

4.1 Situasjonsplan

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan/utomhusplan i tilpasset målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, terrengforming, gjerdelinjer, veg- og bane traseer, adkomstforhold, parkeringsanlegg og andre opparbeidende overflater. Områder som ikke skal berøres av midlertidige eller permanente tiltak skal angis og det skal vises hvordan disse områdene sikres i anleggsperioden.

Håndtering av overvann, og evt. anlegg for rensing/ fordøyning av avrenning og plassering av renovasjonsløsning skal være vist. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser plassering av bygg og anlegg i forhold til eksisterende og nytt terreng.

Illustrasjonsplanene som følger reguleringsplanen er veiledende for situasjonsplanen.

4.2 Vann- og avløpsplan

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak må plan for vann og avløp inkludert valg av fordryningsløsning og løsning for brannvann/slukkevann være godkjent av Stjørdal kommune. Planen skal redegjøre for hvordan ny bebyggelse og anlegg vil inngå i en helhetsløsning for området.

Løsninger skal etterstrebe avrenning mot Nøkkholbekken heller enn Fugla.

Det skal utarbeides et overvåkningsprogram for overflatevann og grunnvann.

4.3 Miljørisikoanalyse

Det skal utarbeides en miljørisikoanalyse med tanke på forurensning fra kjemikalier, drivstoff osv. Basert på miljørisikoanalysen skal det utarbeides en beredskapsplan for både anleggsfasen og driftsfasen, samt en miljøoppfølgingsplan.

4.4 Geotekniske undersøkelser

Ved søknad om tiltak skal det følge geoteknisk utredning som, basert på grunnundersøkelser, tar for seg masseutskifting, myrdybder, kvikkleireforekomst og løsmasseregnskap.

Dersom det planlegges skjæring i marine avsetninger, er det behov for vurdering av stabilitet/dimensjonering. Skjæringer på delvis berg og løsmasse må også dimensjoneres.

Tiltak som motfylling/fangvoll skal vurderes ved omlegging av veg, ihht Rambøll notat G-not-002.

4.5 Sikringstiltak mot skred og steinsprang

Ved søknad om tiltak skal det følge vurdering av behov sikringstiltak mot skred og steinsprang. Eventuelle tiltak skal framgå av situasjonsplaner.

4.6 Anleggsplan

Ved søknad om tiltak skal det følge anleggsplan. Anleggsplanen skal ta for seg hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten og oversikt over transportbehovet. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy og støv og sprengningsarbeid.

Støy fra bygge og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442. Planen skal vise areal som blir berørt av midlertidige og/eller permanente inngrep og hvilke arealer som ikke blir berørt, samt beskrive sikringstiltak for disse. Planen skal vise metode for, og omfang av, avtanking og lagring av toppsjikt som skal gjenbrukes i anlegget, samt myrmasser.

Anleggsmaskiner skal utstyres med absorberende utstyr til bruk ved olje- eller drivstoffutslipp. Forurensede masser skal deponeres som farlig avfall. Riggområder må etableres slik at eventuelle utslipp fra maskinpark/drivstofftanker ikke forurenser vannforekomster eller grunnvann. Maskiner skal parkeres over natten på en måte som minsker forurensingspotensialet.

Anleggsplanen må angi hvordan områder innenfor hensynssoner skal ivaretas i anleggsfasen.

Anleggsplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, samt sprengningsplan skal godkjennes av Stjørdal kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Kommunen kan stille krav om trafiksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafiksikkerheten.

4.7 Støy

Ved søknad om godkjenning for anleggs- eller bygningstekniske tiltak innenfor BAA skal det foreligge støyberegninger for planlagte tiltak samt plan for eventuelle støyskjermingstiltak.

Støyskjermingstiltak for det enkelte tiltak som krever det, skal være på plass før anlegget tas i bruk.

Støy fra aktiviteter i planområdet skal ikke belaste eksisterende boliger over grenseverdier gitt i gjeldende retningslinjer for støy, T-1442.

4.8 Renovasjon

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet. Dette må fremgå i søknad om tiltak.

4.9 Kommunaltekniske anlegg og energi-/kabelanlegg

Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon og VA-anlegg tillates plassert innenfor planområdet, i byggeområder eller parkeringsareal. Høydebasseng tillates i tillegg plassert innenfor LNF-områder, iht. godkjent VA-plan. Ved behov skal eksakt plassering avklares med leverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om tiltak.

5 Fellesbestemmelser

5.1 Kulturminner

Dersom det under arbeidet i området skulle komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene, både Sametinget og Fylkeskommunen. (jfr. Lov om kulturminnevern).

5.2 Fremmede arter

Dersom det skal transporteres masser inn i planområdet må det forsikres at disse ikke inneholder fremmede arter. Før oppstart av anleggsarbeid må det undersøkes om det finnes uønskede plantearter i berørte områder, og dersom slike arter påvises må det utformes en plan for å hindre spredning av slike arter.

5.3 Forurensning

I depotområder, serviceområder, øvingsfelt og andre områder hvor det gjøres arbeid på eller vasking av maskiner skal det sikres bunndekke som hindrer forurensning til grunnen. Tanker for lagring av olje, drivstoff og kjemikalier skal ha dobbel bunn og/eller oppsamlingsmuligheter ved søl. Fylling av drivstoff må kun skje under tilsyn. Oppsamling, håndtering og oppbevaring av spesialavfall skal sikres forsvarlig.

Det skal ikke lagres drivstoff og kjemikalier i nærheten av vassdrag.

5.4 Myr- og torvmasser, jordbruksjord og stedegne masser

Myr- og torvmasser som tas bort skal i størst mulig grad gjenbrukes. Stedegne morenemasser, eller andre masser som holder på grunnvann skal i størst mulig grad brukes som erstatning for myr- og torvmasser som fjernes fra området.

På naturarealer som berøres av bygge- og anleggsvirksomhet eller benyttes til rigg/lager skal toppsjiktet tas vare på og deponeres på plassen for tilbakeføring etter anlegg. Massene skal lagres i ranker som ikke utsettes for komprimering eller erosjon. Massene kan inneholde jord, torv og steinmasser samt mindre vegetasjonsrester, store trær og store røtter fjernes. Hovedhensikten er å sørge for tilgroing med stedegen vegetasjon fra frø og planterester etter anlegg.

Midlertidig berørt dyrkamark håndteres ved at jordmasser tas av lagvis og lagres i ranker på maksimum høyde 2,5 meter. Massene legges tilbake i samme rekkefølge som de lå. Massene skal legges løst tilbake, og ikke klappes ned. Det berørte arealet tilsås med det som tilsvarer naboareal.

5.5 Restareal og midlertidige anleggsområder

Areal som ikke opparbeides som bane/veg eller faste overflater tilknyttet formålet skal i størst mulig grad stå urørt. I soner som ikke skal berøres skal både marksjikt og tresjikt bevares.

Nye terrenginngrep skal være løsmasseskjæringer med maksimalt fall 1:2 eller fjellskjæringer. Der det er mulig slakes terrenget ytterligere ut. På berørt areal som ikke skal brukes til permanent anlegg skal det legges til rette for gjengroing ved å påføres toppsjikt av stedegne toppmasser. Kun ved fare for erosjon kan områder tilsåes.

5.6 Eksisterende skogs- og landbruksveger

Veier og avkjørsler som benyttes av skog- og landbruk skal hensyntas, og nye forbindelser må etableres dersom eksisterende koblinger tas ut som følge av bygge- eller anleggsvirksomhet.

5.7 Universell utforming

For atkomst til og i bygninger gjelder de til enhver tid fastsatte krav i Teknisk forskrift på behandlingstidspunktet.

5.8 Bruksreglement

Det skal utarbeides bruksreglement for BAA. All aktivitet og bruk skal skje i henhold til dette reglementet. Bruksreglementet skal utarbeides og forelegges berørte myndigheter for godkjenning. Terminlister og driftstider skal fastsettes i bruksreglementet.

6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Boligbebyggelse

Bestemmelser for området er knyttet til gjeldende plan, planID 2-011.

6.2 Skiløype (1420)

Innenfor området kan det etableres skiløypestrase med lysanlegg, samt stadion med løypeanlegg.

Det tillates bygging av stier og turveger, utemøblering, informasjonstavler o.l., i tråd med områdets tiltenkte bruk, og der viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

6.3 Bebyggelse og anleggsformål kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (1900)

6.3.1 Tillatt formål

Innenfor formålet BAA tillates:

- Annen næring (1390), hvorav messehall, konferansesenter, forskningssenter/forskningspark
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160), for undervisning (med unntak av grunnskole), forsamlingslokaler, konsulentvirksomhet eller annen virksomhet med allmennyttige formål knyttet til testing, undervisning, opplæring og forskning.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2010) for kjørebane for testing, undervisning, opplæring og forskning

6.3.2 Bebyggelse og anlegg

Det tillates oppført bygg med samlet grunnflate på inntil 20 000 m², med maksimal gesimshøyde på 10 meter. Det tillates inntil 5 bygg med maksimal gesimshøyde på 15 m, forutsatt at byggets grunnflate er under 100 m².

Alle høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittshøyde. Maks BRA for området er 80 000 m². Areal under terreng og tenkte plan skal ikke regnes inn i bruksarealet.

Bebyggelsen skal ha et formspråk og en fargesetting som best mulig underordner seg landskapet. Reflekterende flater og kontrastfarger skal unngås der det er mulig.

Det tillates anlagt asfalterte og grusede flater, støyskjermer, støyvoller og kjørebane med tilhørende anlegg. Fordrøyningsbasseng som åpne vannflater tillates innenfor området etter beskrivelse i plan for vann og avløp.

Det tillates oppført midlertidige konstruksjoner tilknyttet drift og prosjekt, herunder midlertidige/transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Dette kan være midlertidige brakker, konstruksjoner som skal bygges eller monteres på stedet, som demonterbare tribuner, haller, større telt, boder, kiosker og podier mm. Det tillates ikke midlertidige konstruksjoner for bolig.

Det tillates oppført gjerder i og rundt bygg og anlegg. Gjerder skal oppføres som lette konstruksjoner som ikke hindrer innsyn. Ved behov for skjerming og redusert innsyn for begrensende tidsrom skal det benyttes midlertidige løsninger.

6.3.3 Terrengtilpasning og revegetering

Aktivitetsanlegg som anlegges innenfor området skal tilpasses terrenget på en måte som er natur- og miljømessig akseptabel. Terrenginngrep skal minimeres, skråninger skal anlegges som fjellskjæringer eller løsmasseskjæringer med fall på min. 1:2, slakere der det er mulig. Størst mulig andel av området og minimum 10% av arealet skal beholdes urørt, eksisterende vegetasjon og marksjikt skal sikres og tas vare på. Berørt areal som ikke anlegges med fast dekke eller grus skal påføres toppsjikt av stedege toppmasser og få gro igjen med stedeget plantemateriale. Kun ved fare for erosjon kan områder tilsåes. Opparbeidelse av området skal kun skje etter godkjent situasjonsplan.

7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Kjøreveg (2011)

Kjøreveg, o_SKV 1-7, 11-15 er offentlig, o_SKV3 er offentlig hovedadkomst til Frigården.

o_SKV3, 4 og 5 skal opparbeides med minimum 6,5 meter bredde. o_SKV 6 skal opparbeides med minimum 3,5 meter bredde.

SKV 7 og 10-12 er deler av eller avkjørsel til kommunal veg. SKV 8-10 er avkjørsler til og del av private veger. o_SKV1 og 2 er Fylkesveg 705 og o_SKV15 er kommunal veg med avkjørsel fra fylkesvegen.

7.2 Fortau (2012)

Fortau, o_SF 1-5, er offentlig og skal opparbeides med 2,5 meters bredde.

7.3 Gang- og sykkelveg (2015)

Gang- og sykkelveg, o_SGS, er offentlig og skal opparbeides til minimum 3 meters bredde.

7.4 Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Områdene skal nyttes til grøfter, skråninger, sideareal/ snøopplag for veger i området og skal revegeteres med stedege vegetasjon.

7.5 Kollektivholdeplass (2073)

o_SKH1 og 2 opparbeides iht. gjeldende vegnormal.

7.6 Parkeringsplasser (2082)

PP1 tillates benyttet til parkering for idretts- og friluftaktivitet.

PP2 er parkering for kombinert formål (BKB).

8 Forsvaret

8.1 Forsvaret (4001)

M1-4 Bestemmelser for området er knyttet til gjeldende plan, planID 2-041.

9 Landbruks-, natur- og friluftsmål

9.1 LNF (5100)

Innenfor området kan det ikke etableres tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde, med unntak av ordinær skogsdrift.

Skogsbilveger tillates etablert og omlagt i området etter behov for skogsdrift.

Innenfor LNF1-3 og 8 skal terreng og vegetasjon bevares. Skjøtsel av vegetasjon tillates, men ikke snauhogst.

Innenfor LNF1 tillates eksisterende klatrefelt videreført. Det tillates ikke ny bolting, utover vedlikehold.

Innenfor LNF4-7 kan det gjøres terrengtilpasninger for regulert skiløype, BST.

9.2 Jordbruk (5111)

Områdene omfatter jordbruksareal der det er deponert masse. Innenfor LJO5 tillates oppfylling og oppdyrking av eksisterende veitrasé med tilstøtende arealer, når ny trasé for Stormyrvegen er opparbeidet og tatt i bruk.

Arbeidet skal utføres i henhold til en landbruksfaglig plan som skal godkjennes av kommunen. Det skal gjøres en landbruksfaglig vurdering av området LJO5, som sendes til kommunen, i vekstsesongene 2, 5 og 10 år etter ferdigstilling av oppdyrkingen. Ved behov kan kommunen pålegge videre kontroll og eventuelle tiltak ved behov for utbedring.

9.3 Friluftsmål (5130)

Området kan benyttes til friluftaktivitet og skileik. Det tillates bygninger, stier og turveger, utemøblering, informasjonstavler o.l., i tråd med områdets tiltenkte bruk. Planlagte tiltak skal godkjennes av kommunen.

Det tillates oppført bebyggelse på inntil 200 m² BYA og inntil 2 etasjer. Det skal være universell adkomst fra parkering (PP1) til bebyggelsen.

10 Hensynssoner

10.1 Frisikt (H140)

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

10.2 Hensynssone bevaring av naturmiljø (H560)

Innenfor området tillates det ikke tiltak eller bruk som kan forringe naturtypen boreal løvskog.

10.3 Hensynssone bevaring av kulturminner (H570)

Det er ikke tillatt med tiltak som forringer registrerte kulturminner innenfor sonen. Bruk av klatrefelt tillates videreført.

11 Rekkefølgekrav

11.1 Veg, vann og avløp

Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse og anlegg skal offentlig fortau (o_SF), gang-/sykkelveg (o_SGS), kjøreveg (o_SKV3-6) og kollektivholdeplass (o_SKH 1 og 2), være ferdig opparbeidet i henhold til planen.

Planområdet må være sikret tilfredsstillende vann-, overvann og avløpsforhold før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak innenfor bygge- og anleggsområder.

11.2 Skiløype m.m.

Dersom anleggsarbeid berører eksisterende lysløype, skihytte, parkering og atkomst, skal trasè for skiløype BST, skihytte, parkering og atkomst opparbeides før det kan startes anleggsarbeid. Anleggsarbeid kan tillates påstartet forutsatt at nevnte tiltak er ferdig opparbeidet til påfølgende skisesong. Adkomst til lysløypeanlegg (eksisterende eller nytt) må være sikret gjennom både anleggs- og driftsfase.

11.3 G/S-veg langs fylkesvegen

Det skal være opparbeidet ny gang- og sykkelveg langs Rv 705 fra Bjørgmyran til kryss med Kv 09 Frigårdsveien, før det kan gis igangsettelsestillatelse for byggetiltak innenfor planen.