

Planbestemmelser for detaljreguleringsplan for Kjøpmannsgata 5 gnr/bnr 107/19 og deler av Wergelandsvegen 4A og 4B gnr/bnr 107/40.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.05.2025

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PKA ARKITEKTER AS, datert 01.12.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for sentrumsformål med forretning, kontor og tjenesteyting i første og boliger i etasjene over med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og uterom.

Pbl- § 12-5 nr.1 - Bebyggelse og anlegg:

- Sentrumsformål (1130)
- Renovasjonsanlegg (1550)

Pbl- § 12-5 nr.2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Fortau (2012)
- Parkeringhus/-anlegg (2083)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utforming

På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være utadrettet virksomhet.

3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå under grenseverdiene for gul støysone for veistøy i tabell 1 i T-1442/2021, og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. Uteoppholdsareal skal løses innenfor utbyggingsområdet. For boliger skal uteoppholdsarealet utgjøre minst 20 % av boligens samlede bruksareal.

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn i utforming av felles uteareal. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

3.3 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 4 og 5 gjelder med følgende presiseringer: Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB ved fasade fra veitrafikk, må minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side ($L_{den} \leq 55$ dB, eller $L_{den} \leq 52$ dB om den samme fasaden også er utsatt for flystøy).
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 65$ dB ved fasade fra veitrafikk, må hver boenhet være

gjennomgående, og ha minimum halvparten av rom for støyfølsom bruk og halvparten av soverom, minimum ett, mot stille side ($L_{den} \leq 55$ dB, eller $L_{den} \leq 52$ dB om den samme fasaden også er utsatt for flystøy).

- For 3 boenheter tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal med $L_{den} \leq 55$ dB fra veitrafikk.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021 og T- 1520.

3.4 Parkering

Parkering tilhørende boligene skal skje i parkeringskjeller. Adkomst til P-kjeller skal skje gjennom f_PH (innenfor bestemmelsesgrense).

Ved utforming av parkeringskjellere skal det legges vekt på lesbarhet og god fremkommelighet både for kjørende og gående. Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn.

Personbil:

Parkeringsplasser for personbil beregnes etter følgende normer (minimum-maksimum):

Bolig: 0,8-1,3 plasser per boenhet

Kontor: 1,0-1,2 plasser per 100 m² BRA

Forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet: 2,0-2,4 plasser per 100 m² BRA

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA ved beregning av parkeringsdekning.

Parkering for kontor, hotell, forretning og tjenesteyting skal etableres slik at den kan benyttes som kundeparkering. Det tillates frikjøp i tråd med kommuneplanens arealdel.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Disse plassene skal etableres nært inngang eller heis.

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

Sykkel:

Parkeringsplasser for sykkel skal dekkes innenfor utbyggingsformålet og beregnes etter følgende norm:

Bolig: Min. 2 plasser per boenhet

Kontor: Min. 4 plasser per 100 m² BRA

Forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet: Min. 4 plasser per 100 m² BRA

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for varesykkel og sykkel med vogn.

Sykkelplasser for ansatte og beboere kan anlegges i kjeller/ inne i bygg. Minst 50 % av

sykkelparkering for ansatte og beboere skal anlegges i låsbar bod. Det skal etableres sykkelplasser for gjester/kunder. Disse skal tilrettelegges på bakkenivå i tilknytning til innganger i bygninger og ha låsbare stativ. Minst 30 % av sykkelparkering for besøkende og kunder skal anlegges under tak.

3.5 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

3.6 Forebyggende tiltak mot "birdstrike"

Bebyggelse/anlegg må utformes på en måte som ikke tilrettelegger for hvile, mat eller hekking for fugler.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Sentrumsformål

Innenfor sentrumsformål tillates bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det tillates ikke boenheter i 1. etasje.

4.1.2 Utnyttelse

Det tillates maksimum oppført BRA 4000 m² innenfor formålsgrensen.

Minimum 20 boenheter pr dekar. Areal under bakkeplan skal ikke regnes med som del av BRA.

4.1.3 Bebyggelsens høyder, utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelse tillates oppført innenfor formålsgrense med kotehøyder angitt i plankart.

Balkonger tillates utkraget utover regulert høydekurve innenfor formålsgrensingen og over offentlig f_FO. Det skal være minimum 3,5 m klaring fra terreng.

Med unntak av glassfelt skal det benyttes fasademateriale som begrenser refleksjonsstøy. På sørvendte fasader med innglassede balkonger skal fasaden utformes slik at refleksjonsstøyen ikke konsentreres på uteoppholdsareal eller fasader med støyfølsom bruk.

Mot Kjøpmannsgata skal det brukes glass på minimum 80 % av fasade på gateplan. Glassplater skal være transparente på gatenivå.

På gateplan mot Wergelandsveien skal bebyggelse trekkes tilbake minst to meter fra o_FO

Bebyggelse over kotehøyde 22,5 skal trekkes tilbake minimum 4 meter fra o_FO

Søyler skal tilstrebes å være så smal som mulig, og ha en avrundet form.

4.2 Renovasjon

Renovasjonspunkt merket o_RA skal være felles for alle boenheter.

Det tillates alternativ plassering for renovasjonsanlegg- forutsatt at det er opparbeidet i tråd med gjeldende krav og med godkjenning fra Stjørdal kommune.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med avkjørselspil på plankart.

5.2 Fortau

Fortau merket f_FO skal være felles for beboere og brukere innenfor gnr/bnr 107/19.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn kan benyttes til offentlig parkering og snøopplag.

5.4 Sykkelveg

Opparbeidelse av sykkelfelt o_SA skal være sikret før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse.

5.4 Teknisk infrastruktur

Med søknad om byggetiltak skal det følge en overordnet vann- og avløpsplan. Fordrøyning av overvann skal skje innenfor område for bebyggelse og anlegg. VA-plan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§5 Bestemmelsesområder

§ 6.1 Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller

Innenfor feltet tillates felles underjordisk parkeringskjeller for alle bruksformål innenfor planområdet. Det tillates i tillegg, tekniske rom for bolig og næring, samt boder og andre funksjoner for å betjene overliggende etasjer som inneholder bolig og næring. Arealet skal ikke regnes inn i grad av utnytting.

§ 7 FØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad skal det godkjennes plan for ubebygd del av tomta (utomhusplan). Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av uteoppholdsareal, areal for beplantning og møblering, eventuell terrengmessig behandling, av- og pålessingsareal, lagerareal og parkering.

7.2 Krav til anleggsfasen

Plan for bygge- og anleggsperioden skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Ved all utbygging innenfor området skal det være en plan for anleggsfasen. Denne planen skal inneholde planer for riggområdene, skiltplaner og HMS-planer. Ved utbygginger som medfører økt anleggstrafikk ved eksisterende skoleanlegg ved Halsen barne- og ungdomsskole skal det tas hensyn til skoleveg til barn. Om mulig, skal anleggstrafikken dirigeres til andre områder enn ved/ utenfor Halsen barne- og ungdomsskole. Det skal utarbeides trafiksikkerhetsplaner.

7.3 Bruk av byggekraner

Dersom byggekraner skal operere over horisontalflaten (hinderflate), dvs. over kote 62,1 meter over havet, skal tiltakshaver kontakte Avinor Trondheim lufthavn og avklare behov for å gjennomføre risikoanalyse. Byggekraner som skal operere høyere enn denne høyden (horisontalflaten), skal være utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk.

7.4 Krav til radiotekniske vurderinger

Før etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote 24,9 meter over havet, skal tiltakshaver

sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Det aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 30 meter over terreng uten krav til radioteknisk vurdering. Dersom det skal brukes mobilkran over denne høyden, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Dersom tårnkran med tilhørende bom opererer over kote 24,9 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og bruk av kraner.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Grunnundersøkelser / geoteknisk vurdering

Geoteknisk prosjektering skal ligge ved søknad om tiltak og graving i grunn. Vurderingen skal omhandle grunnvannsproblematikk, naboforhold (risiko for skader ved planlagt utbygging) og aktuelle prinsipper for fundamentering av bygg samt etablering av byggegrøp. Det skal tilstrebes å unngå permanent senkning av grunnvannstand på grunn av risiko for skader på nabobygg og –konstruksjoner.

Før brukstillatelse

8.2 Uteoppholdsareal

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før nye boliger tas i bruk.

8.3 Teknisk infrastruktur

Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett, samt plan for lokal fordrøyning av overvann, før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse. Dette inkluderer kapasitet på slukkevann.

8.4 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg (f_PH, o_FO) skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk. Tilliggende offentlig gategrunn, fortau, gangveger og offentlig trafikkformål skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

8.5 Forurensning i grunn

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling skal det avklares om det foreligger forurensning i grunnen. Ved funn skal det ikke gis igangsettingstillatelse for byggetiltak før forurensninger i grunnen er fjernet / behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydning har funnet sted. Det skal foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2 før igangsettingstillatelse kan gis.

8.5 renovasjon.

Renovasjon skal være sikret løst ved søknad om tiltak.