



Stjørdal kommune

PlanID

5035_5001

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for kvartelet Ole Vigs gt.-
Torgvegen-Søndregate

PlanID 5035_5001

Dokument datert: 22.04.2021, sist rev. 01.06.2023

Reguleringsplanen er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av Moksnes Park AS

§ 1 Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for ny sentrumsbebyggelse i kvartalet Ole Vigs gate – Torgvegen – Søndregate. Eksisterende villabebyggelse skal erstattes med ny sentrumsbebyggelse med sammenhengende karrestruktur mot offentlige gater.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet i to vertikalnivå. På bakkenivå og under bakkenivå (kjeller).

2.2. Minste grad av utnytting

Planområdet skal samlet bebygges med minimum 200 %-BRA.

2.3. Universell utforming (§12-7 nr. 4)

Uteoppholdsareal, parkeringsplasser, fortau og renovasjonsanlegg skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. 80% av nye boenheter skal være tilgjengelige boenheter, jfr definisjon i TEK17.

2.4. Trygghetsskapende tiltak

Trygghet og kriminalitetsforebygging skal vektlegges ved utforming av de fysiske omgivelser. Felles oppholds- og gangarealer skal oppleves trygge.

Sjekkliste vedlagt rapport «trygghetsskapende arbeid» for Sentrumsplan Stjørdal skal brukes.

2.5. Automatisk fredete kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. 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.

2.6. Fremmede arter

Dersom det oppdages fremmede arter i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes. Det skal ikke tilføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Det skal ikke benyttes svartelista arter ved beplantning eller tilsåing i området.

2.7. Forurensing

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.

Retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Luftinntak bør lokaliseres lengst mulig unna forurensningskilder som trafikkerte veier.

2.8. Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse som ikke er markert med at den inngår i planen, forutsettes at rives for gjennomføring av utbygging.

Bolighus og uthus i Torgvegen 9 er SEFRAK-registrert og skal dokumenteres før riving etter avtale med Fylkeskonservator.

2.9. Støy (§ 12-7 nr. 3)

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2 skal gjelde for planen, med følgende unntak:

Det tillates etablert rom med støyfølsomt bruksformål, hvor støynivå utenfor fasade for vei- og flytrafikk overskrider støygrenser angitt i tabell 2, under følgende forutsetninger:

- Alle nye boenheter skal være gjennomgående slik at minst halvparten av rom for varig opphold blir mot stille eller dempet side og minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Stille side skal ha tilfredsstillende støyforhold for vei- og flytrafikkstøy. Det betyr at grenseverdiene på stille side for veitrafikkstøy (maksimalt Lden 55 dB) skal skjerpes med 3 dB til maks. Lden 52dB
- Alle leiligheter innenfor planområdet skal ha tilgang på uteoppholdsarealer med tilfredsstillende støyforhold for vegtrafikkstøy og flytrafikkstøy. Tilfredsstillende støyforhold betyr at grenseverdiene for veitrafikkstøy (maksimalt Lden 55 dB) skal skjerpes med 3 dB til maks. Lden 52dB
- Bygningsmessige tiltak på fasade kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivåer utenfor luftevindu. Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støynivå skal følge søknad om byggetillatelse.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til varig opphold kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

Det tillates innglasset balkong for å skjerme private uteoppholdsareal for flystøy. 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.

2.10. Adkomst og parkering

Planområdet får hovedadkomst fra Torgvegen som vist med avkjøringspil på plankart. Det skal være felles innkjøring til f_BUT og parkeringskjeller (f_SAA1) gjennom første etasje på byggeområde BBB1.

Inntil 5% av BYA (beregnet som 100% BYA av byggeområdet BS5 (jfr. reguleringsplan for Stjørdal sentrum - Plan ID:1-251) tillates benyttet til overflateparkering inkludert tilkomst og manøvreringsareal i felles uteoppholdsareal (f_BUT).

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

Parkeringsdekning for bil skal beregnes etter følgende normer:

	Bilparkering (min.-maks.)	Sykkelplasser (min.)
Bolig (pr. boenhet)	0,8-1,3	2
Kontor (pr 100 m ² BRA)	1,0-1,2	4
Areal til forretning, bevertning o.l. (pr 100 m ² BRA)	2,0-2,4	4

Maks 15 av parkeringsplassene avsatt til boligformål på tomtene Søndre gata 9 og 11 og Torggata 7, 9 og 11, kan erstattes med bildelingsordninger, hvor inntil 5 boenheter kan dele på en parkeringsplass.

Alle parkeringsplasser for boliger og 10% av plassene til forretning/bevertning/kontor skal være tilrettelagt for el-billadning.

Parkeringsplasser til forretning/bevertning/kontor skal etableres slik at de også kan benyttes som kundeparkering.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Disse plassene skal etableres nært inngang eller heis. Det skal være tilgang på tilrettelagte parkeringsplasser for både beboere, ansatte, gjester og kunder. Minste frie takhøyde i parkeringskjeller skal være 2,20 m. Tilrettelagte parkeringsplasser kan ikke frikjøpes.

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

Bod med tilstrekkelig plass kan regnes som sykkelparkeringsplass.

Minst 50 % av sykkelparkering for ansatte og beboere skal anlegges i låsbar bod eller avstengt parkeringskjeller.

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.

2.11. Høyderestriksjoner i forhold til Trondheim lufthavn

Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn

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

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.

Bruk av 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.

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.

2.12. Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Trondheim lufthavn

Bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

2.13. Energianlegg og teknisk infrastruktur.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og skal tilrettelegges for tilknytning til dette.

Nettstasjon (trafo) tillates etablert innenfor regulerte byggeområder (BBB og BKB), parkeringskjeller (f_SAA) eller innenfor felles uteoppholdsareal (f_BUT).

Nedgravde anlegg for vann-, avløp-, overvannsledninger og fordrøyningsanlegg for overvann tillates etablert i alle byggeområder og fellesarealer innenfor planområdet.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

Plassering (BBB, BKB)

Der ikke annet er oppgitt, skal ny bebyggelse ligge innenfor vist byggegrense i alle etasjer. Hovedfasade på bygninger mot offentlig gate, gangveger og park skal følge byggegrensa. Der byggegrense ikke er synlig på plankartet, er byggegrensa lik formålsgrensa.

Dersom leilighetsbygg i Søndregata 11 bevares, kan fasade mot Søndregata avvike fra formålsgrense, og i stedet følge forlengelse av fasade på eksisterende bygg.

Balkonger med minimum 3,5 m fri klaring fra terreng tillates å krage inntil 1,0 m ut over byggegrense på inntil 50 % av fasaden på hver side av bygget. Det tillates utkraging av bygningskroppen i hjørne i kryss. Det skal være minimum 3,5 m klaring fra terreng, og fasaden skal følge samme linje som tilliggende byggegrense.

Utforming (BBB, BKB)

Bebyggelsen skal være sammenhengende langs gatene, og oppføres i branntrygge konstruksjoner.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Det tillates ikke ensartede fasader som er lengere enn 30 meter. Lengere fasader skal brytes opp i felter med variert fasadeutforming.

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

Mot Søndre gate skal det brukes glass på minimum 80 % av lengden av fasade på gateplan. Mørklagte fasadeåpninger tillates ikke. Det tillates foliering eller annet dekke på inntil 50 % av hver vindusflate.

Det skal være variasjon i leilighetstyper og størrelser innenfor området.

Krav til samlet uteopphold (BBB, BKB)

Alle boenheter over 60 m² BRA skal ha et privat uteoppholdsareal (terrasse/balkong) i direkte tilknytning til boenheten. Boenheter under 60 m² BRA kan ha fransk balkong.

Samlet uteoppholdsareal skal utgjøre minst 20 % av boenhetenes bruksareal (uten parkeringsareal og bodareal i kjeller).

Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal anlegges som felles leke- og oppholdsareal med universell utforming. Takterrasser på åpne tak (dvs tak over øverste etasje) kan benyttes til å dekke inntil 50 % av felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal være solbelyst på minst 50 % av arealet i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1. mai til 20. august.

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

Anlegg på tak (BBB, BKB)

Takflater kan benyttes til takhage.

For takflater med takhage kan gesimshøyde heves med 1 m, slik at sikringsgjerdet blir en del av veggkonstruksjonen. For å få helhetlig arkitektur skal hevet gesims videreføres på takarealer som er en naturlig forlengelse av takhage.

Tekniske installasjoner inkl. heis-/trappehus plassert på tak kan overskride øverste gesims med 1 m i høyde, men skal være inntrukket minimum 2 m fra gatefasade.

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1, BBB2 og BBB3)

Områdene skal bebygges med boliger som blokkbebyggelse med tilhørende funksjoner.

Maks. tillatt grad av utnyttning er 100 %-BYA.

Bebyggelse i BBB1 og BBB2 (langs Torgvegen) tillates oppført med gesimshøyde inntil 12 m mot gate. Inntrukket minimum 4 m fra gatefasade tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Bebyggelse i BBB3 (langs Ole Vigs gate) tillates oppført med gesimshøyde inntil 13 m mot gate. Inntrukket minimum 4 m fra gatefasade tillates gesimshøyde inntil 18 m.

Alle byggehøyder skal beregnes fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. For boliger skal gulvnivå i 1. etasje ligge 0,8-1,0 m over gateplan. Det tillates en oppjustering av tillatte gesimshøyder inntil 0,8 m.

Sentrumsformål (BS1 og BS2)

Etasje med fasade på gatenivå mot Søndregate skal benyttes til forretning, tjenesteyting, bevertning, kontor eller annen publikumsrettet virksomhet. Etasjene over skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner.

Maks. tillatt grad av utnyttning er 100 %-BYA.

Bebyggelse i BKB1 (langs Søndregata) tillates oppført med gesimshøyde inntil 12 m mot gate.

Bebyggelse i BKB2 (hjørnetomt Søndregata/Torgvegen) tillates oppført med gesimshøyde inntil 16 m mot gate.

Alle byggehøyder skal beregnes fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. For publikumsrettet virksomhet skal gulvnivå i 1. etasje ligge tilnærmet på gateplan. Det tillates en oppjustering av tillatte gesimshøyder inntil 0.8 m.

Uteoppholdsareal (f_BUT)

Uteoppholdsareal (f_BUT) skal være felles for beboere og forretningsdrivende i planområdet, og skal nyttes til lekeplass, gårdsplass (herunder gangadkomst og parkering) og annet uteoppholdsareal.

Utearealet skal opparbeides med sandlekeplass (50 m² pr. 10. boenhet) og nærlekeplass (minst 750 m²). Arealkravet kan reduseres med henvisning til felles lekeareal på tak.

Innenfor området er det tillatt å sette opp mindre bygg og anlegg for lek eller drift av friarealene. Bygninger kan ha grunnflate opp til 15 m² og høyde 3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Tilrettelagt uteoppholdsareal for boligene skal ha størrelse og kvalitet som oppfyller kravene til uteoppholdsareal i bestemmelsenes pkt. 3.1.

Uteoppholdsarealene skal plasseres på de mest solfylte områdene mot nord og øst.

Utomhusplan, jfr. pkt. 4.2 skal vise detaljert utforming av området. Arealer som beplantes med busker og trær skal ha minimum 0,8 m jordoverdekning.

Byggeområde for renovasjon (f_BRE1)

Renovasjonsanlegg (f_BRE1) skal være felles for beboere i planområdet og eksisterende bebyggelse langs Torgvegen. Avfallsløsning for boliger skal etableres som nedgravde avfallskontainere. Tilkomst skal ha universell utforming. Kontainere skal plasseres slik at de kan tømmes med renovasjonsbil fra Torgvegen, og skal plasseres og utformes i samsvar med renovasjonselskapets retningslinjer.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2), fortau (o_SF1, o_SF2) og gateparkering (o_SPA1)

Offentlig gate med kjøreveg, fortau og parkering skal opparbeides i samsvar med plankartet, så langt hvert byggetrinn strekker seg langs tilhørende gateløp (avgrensens vinkelrett på gate fra ytre tomtegrense).

Ved etablering av avkjørsel over fortau, skal gjennomgående fortau opprettholdes med nedsenket kantstein mot gata. Fortau skal ha fast dekke. Regulerte fortau, gangveger og andre areal for gående skal etableres med snøsmelleanlegg.

Område regulert til fortau (o_SF2) skal være stengt for gjennomkjøring, men renovasjonsbil skal ha mulighet for utkjøring i Ole Vigs gate.

Kjøreveg – nedkjøringsrampe (f_SKV1)

Nedkjøringsrampe (f_SKV1) skal være felles for beboere og forretningsdrivende i planområdet.

Nedkjøringsrampe skal nå terrenghøyde en billengde før den når fortauskant.

Kombinert formål - parkeringskjeller/bolig/forretning (f_SAA1)

Parkeringskjeller (f_SAA1) skal være felles for beboere og forretningsdrivende i planområdet.

Parkeringskjeller i de første byggetrinnene skal tilrettelegges for utvidelse til framtidige byggetrinn, slik at hele planområdet kan dekket av felles nedkjøringsrampe (f_SKV1).

Minste frie takhøyde i parkeringskjeller skal være 2,20 m, og 2.60 m i innkjøring til parkeringsanlegget og over HC-plasser.

Deler av parkeringskjeller kan benyttes til boder for boligene, lager for næringsbebyggelse, sykkelparkering og tekniske anlegg.

Parkeringskjeller skal være avstengt med port av kriminalitetsforebyggende hensyn.

§ 4 Hensynssoner – sikringssone for frisikt (H140_)

I området avsatt til frisiktsone skal det være frisikt over en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei-ers plan. Arealet må ikke på noe tidspunkt gis en slik bruk at frisikt hindres

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

5.1. Oppdeling i utbyggingstrinn

Planområdet kan bygges ut i flere trinn. Bygninger og anlegg i tidlige byggetrinn skal utformes slik at de kan bygges videre på i senere byggetrinn.

Første byggetrinn i området vil inneholde parkeringsrampe og innkjøring til bakgård som er dimensjonert for et større område. Angitte parkeringskrav i pkt. 2.10 kan reduseres med 10% for første byggetrinn, forutsatt at bestemmelsenes krav for planområdet oppfylles når hele kvartalet er utbygd. Krav til uteoppholdsareal, renovasjon, tekniske anlegg mm. skal være oppfylt i hvert byggetrinn.

5.2. Før rammetillatelse

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.

Geoteknisk prosjektering

Til rammesøknad skal det ligge ved en geoteknisk vurdering. Vurderingen skal omhandle grunnvannsproblematikk, naboforhold (risiko for skader ved planlagt utbygging) og aktuelle prinsipper for fundamentering av bygg samt etablering av byggegropp. Det skal tilstrebtes å unngå permanent senkning av grunnvannstand på grunn av risiko for skader på nabobygg og – konstruksjoner. Føringer i geoteknisk rapport fra Multiconsult datert 13.11.2015 (417672-RIG-NOT-001) skal legges til grunn.

Energiforbruk

Det skal foreligge en redegjørelse for hvilke tiltak i byggeprosjektet som er planlagt for å minimere bygningens energiforbruk, herunder energiforsyning, energi- og effektbudsjett.

Teknisk infrastruktur

Til søknad om rammetillatelse skal det utarbeides overordna vann- og avløpsplan. Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett, samt plan for lokal fordrøyning av overvann. Dette inkluderer kapasitet på slukkevann.

5.3. Før igangsettingstillatelse

Anleggsplan

Ved all utbygging innenfor området skal det utarbeides en plan for anleggsfasen. Denne planen skal inneholde planer for riggområdene, skiltplaner og HMS-planer. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal normalt ikke utføres støyende virksomhet på lørdager før kl. 08.00 og etter kl. 17.00, på hverdager mellom kl. 19.00 og 07.00, eller på søndager og helligdager. For utendørs støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i T-1442/2021, kapittel 4 overholdes. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Dersom flere bygg- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode, forutsatt at det ikke er lenger opphold i arbeidet enn en måned. Byggherre/ tiltakshaver skal være ansvarlig for at de enkelte entreprenører følger opp kravene.

Det tillates ikke støvforurensning over grenseverdiene i retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

Olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende, og skal være sikret for å hindre avrenning og forurensning til grunnen.

Grunnforurensning

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling skal det avklares om det foreligger forurensning i grunnen, jfr. bestemmelsen pkt. 2.7.

5.4. Før bebyggelse tas i bruk

Felles uteoppholdsareal i bakgård/tak og parkeringsdekning i henhold til krav i pkt. 3.1 skal være etablert og ferdigstilt.

Tilliggende offentlig gategrunn ((o_SKV1, o_SF1, og tilliggende del av o_SF2, o_SPA1 og f_SPA1 skal være ferdigstilt eller reetablert i henhold til krav i pkt. 3.2.