

Reguleringsplan for Stjørdal sentrum

Reguleringsbestemmelser områderegulering

PlanID 1-251

Saksnummer ephorte 2012/5415

Innhold

1	Planens hensikt	4
1.1	Formål med planarbeidet	4
1.2	Arealformål	5
2	Fellesbestemmelser	5
2.1	Krav om detaljregulering	5
2.2	Gatebruksplan og utomhusplan	6
2.2.1	Gatebruksplan	6
2.2.2	Utomhusplan	6
2.3	Utnyttelsesgrad	6
2.4	Utforming og estetikk	6
2.4.1	Byggegrense mot E14.....	7
2.5	Uteoppholdsareal	7
2.6	Parkering.....	7
2.6.1	Personbil:.....	8
2.6.2	Sykkel:	8
2.7	Leilighetsstørrelser	9
2.8	Støy	9
2.9	Lysforhold	9
2.10	Forurensing	9
2.11	Brann	10
2.12	Forholdet til Trondheim lufthavn Værnes	10
2.13	Krav til anleggsfasen	10
2.14	Anleggstrafikk, støv og støy	11
2.15	Kulturminner/bevaringsverdigebebyggelse.....	11
2.15.1	Automatisk vernede kulturminner:	11
2.15.2	Nyere tids kulturminner:	11

2.16	Energiforbruk	11
2.17	Avfallsløsninger	12
2.18	Teknisk infrastruktur.....	12
2.19	Trygghetsskapende tiltak.....	12
3	Bestemmelser til arealformål over bakken	12
3.1	Boligformål.....	12
3.1.1	B1	12
3.1.2	B2	12
3.1.3	B3	12
3.1.4	B4	12
3.2	Sentrumsformål.....	13
3.2.1	BS1	13
3.2.2	BS2	13
3.2.3	BS3	13
3.2.4	BS4	13
3.2.5	BS5	13
3.2.6	BS6	14
3.2.7	BS7	14
3.2.8	BS8	14
3.2.9	BS9	14
3.2.10	BS10	14
3.2.11	BS11	14
3.2.12	BS12	15
3.2.13	BS13	15
3.2.14	BS14	15
3.2.15	BS15	15
3.2.16	BS16	15
3.2.17	BS17	15
3.2.18	BS18	16
3.2.19	BS19	16
3.2.20	BS20	16
3.2.21	BS21	16
3.2.22	BS22	16
3.2.23	BS23	16
3.2.24	BS24	16

3.2.25	BS25	17
3.2.26	BS26	17
3.2.27	BS27	17
3.2.28	BS28a og BS28b	17
3.2.29	BS29	18
3.2.30	BS30	18
3.2.31	BS31	18
3.2.32	BS32	18
3.2.33	BS33	18
3.2.34	BS34	19
3.2.35	BS35	19
3.2.36	BS36	19
3.2.37	BS37	19
3.2.38	BS38	19
3.3	Offentlig tjenesteyting.....	20
3.3.1	BOP1.....	20
3.3.2	BOP2.....	20
3.3.3	BOP3.....	20
3.3.4	BOP4.....	20
3.3.5	BOP5.....	20
3.3.6	BOP6.....	20
3.3.7	BOP7.....	20
3.4	Kombinert bebyggelse og anlegg	21
3.4.1	BAA1.....	21
3.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).....	21
3.5.1	Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	21
3.5.2	Offentlige byrom.....	21
3.5.3	SPH1	21
3.5.4	SPH2 og SPH3	21
3.5.5	SPH4 og SPH6	21
3.5.6	SPH5	21
3.5.7	SPH7	21
3.5.8	SPH8.....	21
3.5.9	SPH9.....	21
3.5.10	SPH10 og SPH11.....	22

3.5.11	SPH12	22
3.5.12	SPH13	22
3.5.13	SPH14 og SPH15.....	22
3.6	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3).....	22
3.6.1	Fellesbestemmelser for grønnstruktur	22
3.6.2	Grønnstruktur o_GP2.....	22
3.6.3	Grønnstruktur o_GP4.....	22
4	Bestemmelser til arealformål under bakken	22
4.1	Samferdselsanlegg.....	22
4.2	Park kombinert med område for overvannshåndtering.....	22
5	Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	23
5.1	Sone med krav til felles planlegging (sone H810)	23
5.2	Særlige hensyn til kulturmiljø (sone H570).....	23
5.3	Særlige hensyn til kulturmiljø under bakken (sone H570).....	23
5.4	Særlige hensyn til grønnstruktur (sone H540)	23
6	Rekkefølgebestemmelser	23
6.1	Generelle krav	23
6.2	Grønnstruktur	23
6.3	Sosial infrastruktur	23
6.4	Teknisk infrastruktur.....	23
6.5	Gategrunn	23
6.6	Forurensning i grunn	23
6.7	Grunnundersøkelser / geoteknisk vurdering	24
6.8	Rekkefølgekrav knyttet til enkeltområder	24
6.8.1	Veier.....	24
6.8.2	BS6 og BS7	24
6.8.3	BS23, BS24, BS25	24
6.8.4	BS33, SPH13.....	24
6.8.5	BS37	24
6.8.6	SPH14, SPH15	24

1 Planens hensikt

1.1 Formål med planarbeidet

Formålet med planen er å gi overordnede føringer for utbygging i Stjørdal sentrum. Planen er en områderegulering med krav om kvartalsvis detaljregulering for ny bebyggelse.

1.2 Arealformål

Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Offentlig tjenesteyting (1160)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Annet kombinert bebyggelse (1900)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg (2010)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

3. Grønnstruktur

- Park (3050)

4. Hensynssoner

- Hensyn grønnstruktur (540)
- Bevaring kulturminner (570)
- Sone med krav til felles planlegging (810)
- RpDetaljeringsone – Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)

5. Symboler

- Avkjørsel – kun inn- / utkjøring
- Avkjørsel – både inn- og utkjøring

2 Fellesbestemmelser

2.1 Krav om detaljregulering

Det stilles krav om detaljregulering ved nybygg / større tilbygg, og/eller dersom utbyggingsområdet omfatter mer enn en eiendom. Det skal utarbeides felles detaljregulering for hele delområdet. Kommunen kan stille krav om at tilliggende samferdselsanlegg og grønnstruktur inkluderes i planområdet.

I detaljreguleringen skal det vises mulighet for etappevis utbygging som sikrer gode bomiljø i alle faser av utbyggingen.

Innenfor hensynssone H570 sone med særlige hensyn til kulturmiljø kan det tillates nybygg uten krav om detaljreguleringsplan. Føringer for utbygging er fastsatt for hvert enkelt utbyggingsområde.

2.2 Gatebruksplan og utomhusplan

2.2.1 Gatebruksplan

Sammen med reguleringsplan skal det utarbeides gatebruksplan for offentlige uterom innenfor og tilgrensende planområdet. For områder der det ikke kreves reguleringsplan skal gatebruksplan utarbeides som en del av utomhusplanen og inkludere tilgrensende gater. Gatebruksplanen skal vise hvordan arealene skal henge sammen med omgivelsene, inkludert høydesatt plassering av kjørebane, fortau, innkjøring og inngangsparti m.m. Planen skal vise møbleringssoner, ferdselsareal, gangfelt med nedsenket fortauskant osv. Varelevering og renovasjonsanlegg skal som hovedregel løses innenfor utbyggingsområdet, men må vises i gatebruksplanen med sporingskurve for aktuelle kjøretøy.

2.2.2 Utomhusplan

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

2.3 Utnyttelsesgrad

Der ikke annet er angitt tillates full utnyttelse av areal innenfor byggegrensene vist i plankartet. Minste utnyttelse er angitt for hvert enkelt område, og inkluderer areal under bakken. Tenkte plan skal ikke medregnes ved beregning av minimum BRA.

2.4 Utforming og estetikk

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

Bebyggelsen skal være sammenhengende langs gatene, og oppføres i branntrygge konstruksjoner. Plassering og omfang av åpninger i fasaden skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

Det tillates ikke ensartede fasader lengere enn 30 meter. Lengere fasader skal brytes opp i felter med variert fasadeutforming. Detaljering av farge- og materialvalg skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

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, Søndre gate, Innherredsvegen, Stokmovegen og Stokkanvegen skal det brukes glass på minimum 80 % av fasade på gateplan. Mørklagte fasadeåpninger tillates ikke. Det tillates foliering eller annet dekke på inntil 50 % av hver vindusflate.

Alle byggehøyder skal beregnes fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. For bolig skal gulvnivå 1. etasje ligge 0,8-1,0 m over gateplan. For andre formål skal gulvnivå 1. etasje på nye bygg ligge på gateplan.

2.4.1 Byggegrense mot E14

I områder med byggegrense mot E14 tillates ikke tiltak mellom byggegrense og E14 som kan vanskeliggjøre eller hindre utvidelse av E14. Dette inkluderer adkomstveier og parkeringsplasser for å tilfredstille minstekravet til parkering.

2.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå under grenseverdiene for gul støysone for veistøy i tabell 1 i T-1442/2016, og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. Uteoppholdsareal skal løses innenfor utbyggingsområdet.

For boliger skal uteoppholdsarealet utgjøre minst 20 % av boligens samlede bruksareal. For institusjoner med heldøgns pleie skal alle beboere / pasienter ha tilgang på felles uteoppholdsareal. Minstestørrelse skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal anlegges som felles leke- og oppholdsareal. Arealet skal være mest mulig sammenhengende. Felles leke- og oppholdsareal skal være universelt utformet, egnet som møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Felles lekeareal skal tilrettelegges for småbarnslek. Hver småbarnslekeplass skal være minimum 100 m² og bør legges til den mest solrike delen av uteoppholdsarealet.

I områder der det reguleres boliger på bakkeplan skal minst 50 % av felles uteoppholdsareal anlegges på terrengnivå. I områder der det ikke tillates boliger på bakkeplan kan felles uteoppholdsareal anlegges på tak av forretningsbase i stedet for på terrengnivå. Med forretningsbase menes i denne sammenheng et lavt bygg med tilnærmet 100 % BYA, der det bygges en annen bygningsstruktur på taket av basen.

Takterrasser på åpne tak kan benyttes til å dekke inntil 50 % av felles uteoppholdsareal. Felles lekeareal skal ikke anlegges på åpne tak. Med åpne tak menes tak av øverste etasje og tak uten tilstrekkelig vindskjerming fra omkringliggende bebyggelse.

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boenheten.

Det skal være solbelyst på minst 50 % av hvert område for felles uteoppholdsareal i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1. mai.

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

2.6 Parkering

Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller. Kjeller tillates for parkering, varelevering og lager i inntil to plan under terreng.

For områder med hensynssone bevaring kulturminne H570 er det ikke krav til parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan tillates dersom det ikke kommer i konflikt med verdiene hensynssonen skal ivareta.

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

Det tillates inntil en ny nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg per utbyggingsområde. Flere utbyggingsområder kan benytte samme rampe forutsatt at koblingen mellom parkeringskjellerne ikke kommer i konflikt med areal avsatt til teknisk infrastruktur under bakken. For områder med regulerte nedkjøringsramper SPH1-SPH12 skal disse benyttes i stedet for ny rampe med mindre dette vil kreve større ombygging av rampe og/eller parkeringsanlegg.

2.6.1 Personbil:

Privat parkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg. Parkering langs offentlig vei skal ikke regnes inn i parkeringsdekningene for det enkelte prosjekt. Der det anlegges parkeringsanlegg under felles uteoppholdsareal eller annen grønnstruktur skal det være minimum 0,8 m jordoverdekning.

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

Hotell: 0,3-1,0 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. Det skal være tilgang på tilrettelagte parkeringsplasser for både beboere, ansatte, gjester og kunder. Minimum halvparten av plassene skal tilrettelegges for høye biler. Tilrettelagte parkeringsplasser kan ikke frikjøpes.

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.

Inntil 5 % av BYA tillates benyttet til overflateparkering, inkludert tilkomst og manøvreringsareal, forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med krav til uteoppholdsareal. Det tillates etablering av inntil to tilrettelagte parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne på bakkeplan per utbyggingsområde, uavhengig av områdets størrelse.

For område BS22, BS23, BS24 og BS25 er det egne krav til parkeringsplasser.

Langs E14, på BS28, BS29, BS32, BS33, BS34, BS35 og BS36, tillates parkeringshus. Det tillates parkering utover maksnormen.

2.6.2 Sykkel:

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

Bolig: Minst 2 plasser per boenhet

Kontor: Minst 4 plasser per 100 m² BRA

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

Undervisning: Minst 0,7 plasser per elev

Hotell: Minst 0,5 plasser per årsverk

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.

2.7 Leilighetsstørrelser

Det skal være variasjon i leilighetstyper og størrelser i alle boligprosjekt.

2.8 Støy

For byggeområder for støyfølsom bebyggelse som ligger i gul og rød støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht. teknisk forskrift oppnås, og at alle boenheter får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal i tråd med retningslinjene.

For boenheter i gul støysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha et ventilasjonssystem som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom uten at det må luftes mot støyutsatt side.

Det kan tillates bebyggelse for støyfølsom bruk i rød støysone. Støyfølsom bebyggelsen skal ha maks 68 dB Lden vegtrafikkstøy på fasade, stille side og tilgang på stille uterom som tilfredsstillende kvalitetskravene til MUA. Alle boenheter skal være gjennomgående. De skal ha minimum halvparten av rom for støyfølsom bruk og halvparten av soverom, minimum ett, på stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenhetene skal også sikres privat uteoppholdsareal på stille side.

Støybelastning i uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. to meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone i T-1442/2016 for støy fra veg og bane. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekearealer i henhold til arealkrav. Deler av området, inkludert deler av småbarnslekeplass, skal skjermes for flystøy.

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.

Det tillates ikke barnehager eller grunnskoler i rød støysone. For andre typer skoler tillates ikke undervisningsrom med fasade mot rød støysone. For helseinstitusjoner tillates ikke pasientrom/beboerrom med fasade mot rød støysone.

2.9 Lysforhold

Ensidige leiligheter mot sør og vest skal ha utvendig solavskjerming.

2.10 Forurensing

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

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.

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

2.11 Brann

Ved utbygging skal det tilrettelegges for adkomst for brannvesenets materiell fram til, rundt og i bygninger. Det skal dokumenteres tilfredsstillende tilgang på slukkevann for sprinkler og vann til brannvesenets slukkeinnsats.

Alle boenheter skal kunne nås med brannlift. For boenheter over 1. etasje som ikke har fasade med rømningsvei mot gate eller gangveg skal det etableres kjørbare adkomst og oppstillingsplass for brannlift. Oppstillingsplassen skal være minimum 6,5x15 m, og dimensjonert i tråd med brannvesenets normer.

For områder der det tillates uteoppholdsareal på tak over bakkeplan kan det tillates kompenserende tiltak dersom det ikke er mulig å sikre brannlift tilgang til alle boenheter. Åpning for kompenserende tiltak skal fastsettes i detaljregulering. Alle kompenserende tiltak skal godkjennes av brannvesenet.

2.12 Forholdet til Trondheim lufthavn Værnes

Det tillates ikke bebyggelse høyere enn angitt i gjeldende føringer fra Avinor av hensyn til flysikkerheten. På vedtakstidspunkt er dette kotehøyde 62 moh. Bygg som når opp til maksimal byggehøyde på kote 62 moh., dvs. tangerer horisontalflaten, skal utstyres med hinderlys.

Alle nye bygg og anlegg, samt endringer på eksisterende bygg og anlegg, med en byggehøyde over kote 25 moh. skal sendes Avinor 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.

2.13 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.

Dersom det skal benyttes byggekraner (tårnkraner/ mobilkraner) i anleggsfasen som bryter horisontalflaten på kotehøyde 62 m over havet, skal Avinor Trondheim lufthavn Værnes varsles. Tiltakshaver (utbygger) er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver (utbygger) får gjennomført en operativ vurdering.

All bruk av tårnkraner der bommen overskrider kote 25 moh., skal sendes Avinor 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 rammetillatelse. Det er ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkran i området.

2.14 Anleggstrafikk, støv og støy

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. Mer detaljert tidsbegrensning for massetransport og anleggsvirksomhet for å skåne nærliggende boligområde for unødig støy i anleggsfasen skal fastsettes i detaljreguleringsplanen.

For utendørs støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i T-1442/2016, kapittel 4 overholdes. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtrykknivå 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 støv over grenseverdiene i retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

2.15 Kulturminner/bevaringsverdigebebyggelse

2.15.1 Automatisk verneede 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.

2.15.2 Nyere tids kulturminner:

Bygninger og anlegg merket med kraftig omriss på plankartet skal bevares og tillates ikke revet. Bygningene tillates bare påbygget, ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Opprinnelig hovedvolum skal være lesbart etter ombygging. Alle bygningsarbeider nevnt i pbl. § 20-1 skal forelegges Fylkeskonservator før igangsettelsestillatelse gis.

Eventuelle gjerder, gatemøbler, belysning, skilt og annet utstyr skal gis en utforming tilpasset områdenes arkitektur og bidra til en god helhetsløsning. Alle bygningsarbeider nevnt i pbl. § 20-1 skal forelegges Fylkeskonservator før igangsettelsestillatelse gis.

Dersom bebyggelsen som er vernet må erstattes med nybygg som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse av samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygningen som erstattes.

Alle SEFRAK-registrerte bygninger som tillates endret, skal dokumenteres etter avtale med Fylkeskonservator.

2.16 Energiforbruk

Ifm. byggesøknad skal det redegjøre for hvilke tiltak som er planlagt for å minimere bygningens energiforbruk, herunder energiforsyning, energi- og effektbudsjett.

Bygninger med krav til energifleksible varmesystemer, jf. byggteknisk forskrift (TEK), skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg. Dette gjelder nybygg over 1000 m² oppvarmet BRA, samt alle bygninger over 1000 m² oppvarmet BRA som foretar hovedombygging.

2.17 Avfallsløsninger

I alle detaljplanplanforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen. Det skal etableres nedgravde avfallsløsninger for husholdninger. Disse skal være universelt utformet. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løses på egen grunn og innenfor byggeområde bebyggelse og anlegg.

2.18 Teknisk infrastruktur

Stjørdal kommunes vann- og avløpsnorm skal legges til grunn.

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

Det skal ved enhver utbygging og detaljregulering gjennomføres en kapasitetsvurdering av eksisterende ledningsnett med tilhørende overvannsregnskap.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som er positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

2.19 Trygghetsskapende tiltak

Trygghet og kriminalitetsforebygging skal vektlegges ved utforming av de fysiske omgivelser. Felles oppholds- og gangarealer skal oppleves trygge. Der gang/ sykkelveier og fotgjengerunderganger oppleves som utrygge skal det etableres alternative gangforbindelser som oppleves tryggere.

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

3 Bestemmelser til arealformål over bakken

3.1 Boligformål

3.1.1 B1

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 70 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 130 % BRA.

3.1.2 B2

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 70 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 130 % BRA.

3.1.3 B3

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 70 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 130 % BRA.

3.1.4 B4

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 15 m mot gate. Mot gårdsrom, SGG5 og minimum 4 m tilbaketrukket fra Yrkesvegen, Ole Vigs gate og Breidablikkvegen tillates gesimshøyde inntil 18,5 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2 Sentrumsformål

3.2.1 BS1

Formål: På gateplan mot Innherredsvegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 13 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Innherredsvegen.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 75 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2.2 BS2

Formål: På gateplan mot Søndre gate skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 11 m mot gate. Mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Wergelandsvegen, Ole Vigs gate og Søndre gate tillates gesimshøyde inntil 15 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 75 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.

3.2.3 BS3

Formål: På gateplan mot Søndre gate skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 13 m mot gate. Mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Søndre gate og Evjebakken tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2.4 BS4

Formål: På gateplan mot Søndre gate skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m mot Søndre gate og 13 m mot Ole Vigs gate.

For bygg mot Ole Vigs gate tillates gesimshøyde inntil 18,5 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate.

For bygg i krysset Ole Vigs gate/Søndre gate tillates gesimshøyde inntil 16 m tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate og Søndre gate.

Mot krysset Ole Vigs gate/Søndre gate tillates bygningsvolumet, inkludert balkonger, å krage ut inntil 2 m utover byggegrense minimum 3,5 m over bakken.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2.5 BS5

Formål: På gateplan mot Søndre gate skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m mot Søndre gate og Torgvegen, og 13 m mot Ole Vigs gate.

For bygg mot Ole Vigs gate tillates gesimshøyde inntil 18,5 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate.

For bygg mot Torgvegen tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate og Torgvegen.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.

3.2.6 BS6

Formål: På gateplan mot Stokmovegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 13 m mot Ole Vigs gate.

For bygg mot Torgvegen tillates gesimshøyde inntil 16 m.

For bygg mot Ole Vigs gate tillates gesimshøyde inntil 18,5 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate.

For bygg mot Stokmovegen tillates gesimshøyde inntil 13 m. Mot SGG3 og minimum 4 m tilbaketrukket fra Stokmovegen og Ole Vigs gate tillates gesimshøyde inntil 21,5 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2.7 BS7

Formål: På gateplan mot Søndre gate og Stokmovegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m mot Søndre gate og 13 m mot Stokmovegen.

For bygg mot Stokmovegen tillates gesimshøyde inntil 21,5 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra gate. For boligformål skal fasade mot Stokmovegen være tilbaketrukket minimum 4 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2.8 BS8

Utgår

3.2.9 BS9

Formål: På gateplan mot Innherredsvegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 13 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Innherredsvegen.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.

3.2.10 BS10

Formål: På gateplan mot Søndre gate og Krogstads veg skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 15 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.

3.2.11 BS11

Formål: På gateplan mot Søndre gate, Kjøpmannsgata og Stokmovegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningen tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Bygget tillates flyttet innenfor BS11 eller til annet egnet sted innenfor sentrumsplanen avsatt til hensynssone bevaring.

Mot Søndre gate tillates gesimshøyde inntil 15 m. Mot Kjøpmannsgata og Stokmovegen tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gate. Tilbaketrukket minimum 4 m fra gate tillates gesimshøyde inntil 21 m. For boligformål skal fasade mot Stokmovegen være tilbaketrukket minimum 4 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.12 BS12

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.13 BS13

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.14 BS14

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gate. Tilbaketrukket minimum 4 m fra gate tillates gesimshøyde inntil 20 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.15 BS15

Formål: På gateplan mot Stokkanvegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gate. Tilbaketrukket minimum 4 m fra Stokkanvegen, SGG9, SGG16 og Yrkesvegen tillates gesimshøyde inntil 20 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.16 BS16

Formål: For ny bebyggelse skal det være publikumsrettet virksomhet på gateplan mot Innherredsvegen og Kjøpmannsgata.

Utforming: Hensynssone H570_1 gjelder for deler av området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningen tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Innenfor hensynssonen skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende vernede bygg i materialbruk og formspråk.

For ny bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 13 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Innherredsvegen.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 70 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 160 % BRA.

3.2.17 BS17

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

Utforming: Mot gate og minimum 5 m tilbaketrukket fra B3 tillates gesimshøyde inntil 16 m. Minimum 4 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 23 m. Bebyggelsen skal trappes ned mot B3 og 1-206-D slik at disse områdene og o_GP2 får tilfredsstillende solforhold.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.18 BS18

Formål: På gateplan mot Krogstads veg og Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Kjøpmannsgata.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.19 BS19

Utgår

3.2.20 BS20

Utgår

3.2.21 BS21

Utgår

3.2.22 BS22

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Hensynssone H570_2 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningene tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Det tillates glassoverbygg mellom bygningene. Glassoverbygget skal være underordnet eksisterende bygg i høyde og utforming.

Parkering: Det stilles ikke krav til parkering for personbil innenfor området.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 55 %. Glasstak mellom byggene kommer i tillegg.

3.2.23 BS23

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Hensynssone H570_3 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningen tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak mot gate eller tilbaketrukket toppetasje. Det tillates gesimshøyde inntil 11 m. Dersom bebyggelsen utformes med saltak tillates mønehøyde inntil 13 m.

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra vernet bygning. Det tillates å bygge ny og gammel bebyggelse sammen, forutsatt at det benyttes glass i minimum 4 meters bredde i sammenføyningen, og at denne utformes slik at den vernede bebyggelsen fortsatt fremstår som selvstendige bygg.

Parkering: Det stilles ikke krav til parkering for personbil innenfor området.

3.2.24 BS24

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Hensynssone H570_4 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningen tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak mot gate eller tilbaketrukket toppetasje. Det tillates gesimshøyde inntil 11 m. Dersom bebyggelsen utformes med saltak tillates mønehøyde inntil 13 m.

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra vernet bygning. Det tillates å bygge ny og gammel bebyggelse sammen, forutsatt at det benyttes glass i minimum 4 meters bredde i sammenføyningen, og at denne utformes slik at den vernede bebyggelsen fortsatt fremstår som selvstendige bygg.

Parkering: For bolig skal det etableres 0,4-1,3 parkeringsplasser per boenhet. Det stilles ikke krav til parkering for personbil for øvrige formål innenfor området. All bilparkering innenfor området tillates frikjøpt.

3.2.25 BS25

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Hensynssone H570_5 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningen tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak mot gate eller tilbaketrukket toppetasje. Det tillates gesimshøyde inntil 11 m. Dersom bebyggelsen utformes med saltak tillates mønehøyde inntil 13 m.

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra vernet bygning. Det tillates å bygge ny og gammel bebyggelse sammen, forutsatt at det benyttes glass i minimum 4 meters bredde i sammenføyningen, og at denne utformes slik at den vernede bebyggelsen fortsatt fremstår som selvstendige bygg.

Parkering: For bolig skal det etableres 0,4-1,3 parkeringsplasser per boenhet. Det stilles ikke krav til parkering for personbil for øvrige formål innenfor området. All bilparkering innenfor området tillates frikjøpt.

3.2.26 BS26

Formål: På gateplan mot Stokkanvegen og Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gate. Tilbaketrukket minimum 4 m fra gate tillates gesimshøyde inntil 20 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.27 BS27

Utforming: Hensynssone H570_7 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningene tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak. Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 75 %.

3.2.28 BS28a og BS28b

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot Kjøpmannsgata og SKV1. Mot E14, Innherredsvegen og minimum 4 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata og SKV1 tillates gesimshøyde inntil 21 m. Minimum 8 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 25,5 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.29 BS29

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates brannstasjon og parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Mot SKV1, Kjøpmannsgata og Hotellgata tillates gesimshøyde inntil 16 m. Mot BS28, E14 og minimum 4 m tilbaketrukket fra SKV1, Kjøpmannsgata og Hotellgata tillates gesimshøyde inntil 21 m. Minimum 8 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 25,5 m. Eksisterende adkomst fra E14 kan beholdes så lenge det er brannstasjon på området.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.30 BS30

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot Kjøpmannsgata. Minimum 4 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 21 m. Mot Hotellgata og minimum 8 m fra Kjøpmannsgata gesimshøyde inntil 25,5 m. Adkomst for bil skal etableres fra Hotellgata.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.31 BS31

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot Kjøpmannsgata. Mot Stokmovegen, Hotellgata og minimum 4 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 21 m. Minimum 8 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 25,5 m. Adkomst for bil skal etableres fra Hotellgata.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.32 BS32

Formål: Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates bensinstasjon. Det tillates parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 20 m. Minimum 8 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 25,5 m. Adkomst for bil skal etableres fra Hotellgata. Eksisterende adkomst fra E14 kan beholdes så lenge det er bensinstasjon på området.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.33 BS33

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Mot Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 12 m. Mot Stokmovegen, E14, SGG18 og minimum 15 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 23 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.34 BS34

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Mot Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 12 m. Mot SGG18, E14, SGG19 og minimum 15 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 23 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.35 BS35

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Mot Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 12 m. Mot SGG19, E14, Stokkanvegen og minimum 15 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 23 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.36 BS36

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates parkering i flere plan. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Mot Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 16 m. Mot Stokkanvegen, E14 og minimum 4 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 21 m. Bebyggelsen skal trappes med mot BS37 og tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen der.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.37 BS37

Utforming: Hensynssone H570_6 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningene tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak. Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m.

Byggegrense mot Kirkevegen skal følge i fasade på eksisterende bygg. Bakgårdrom skal opprettholdes.

Det skal etableres støyskjerm mot E14 før det kan tillates nye boliger i området.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 75 %.

3.2.38 BS38

Utforming: Hensynssone H570_8 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningene tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak. Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m.

Byggegrense mot Kirkevegen skal følge i fasade på eksisterende bygg. Bakgårdrom skal opprettholdes.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 75 %.

3.3 Offentlig tjenesteyting

3.3.1 BOP1

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 45 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.3.2 BOP2

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m mot gate. Mot o_GP3 og BOP1, og minimum 4 m tilbaketrukket fra Parkvegen, Kjøpmannsgata og Krogstads veg, tillates gesims inntil 15 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.3.3 BOP3

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Mot SGG4 tillates gesimshøyde inntil 9 m. Mot Stokkanvegen, SGG9 og Yrkesvegen, og mot inntil 50 % av SGG4, tillates gesimshøyde inntil 16 m. Minimum 4 m tilbaketrukket fra Stokkanvegen og SGG9 tillates gesimshøyde inntil 20 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.3.4 BOP4

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Mot SGG5 tillates gesimshøyde inntil 16 m. Mot Yrkesvegen, SGG10, Breidablikkvegen, og minimum 4 m tilbaketrukket fra SGG5 tillates gesimshøyde inntil 18,5 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.3.5 BOP5

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Mot SGG6 og Lindbergveita tillates gesimshøyde inntil 13 m. Mot SGG11, Breidablikkvegen, og minimum 4 m tilbaketrukket fra SGG6 og Lindbergveita tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.

3.3.6 BOP6

Utgår

3.3.7 BOP7

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Mot Lindbergveita tillates gesimshøyde inntil 13 m. Mot Husbyvegen, Breidablikkvegen, SGG11 og minimum 4 m tilbaketrukket fra Lindbergveita tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.4 Kombinert bebyggelse og anlegg

3.4.1 BAA1

Formål: Området kan benyttes til bolig og tjenesteyting. Minimum halvparten av boenhetene skal bygges slik at de enkelt kan tilpasses personer med særlige behov ut over det som kreves av en universelt tilrettelagt bolig.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 15 m mot gate. Mot gårdsrom, SGG_s og minimum 4 m tilbaketrukket fra Ole Vigs gate og Breidablikkvegen tillates gesimshøyde inntil 18,5 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

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

3.5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselstiltak og teknisk infrastruktur skal opparbeides som vist på plankart, og skal være offentlige. Utkragede bygningsdeler fra tilliggende utbyggingsområder tillates ikke understøttet med søyler e.l.

3.5.2 Offentlige byrom

Detaljert utvikling av offentlige byrom skal skje på bakgrunn av en gatebruksplan. De offentlige rom, inkludert samferdselsanlegg og parker, skal være universelt utformet og tilrettelagt for gående og syklende. Innenfor området er alle tiltak søknadspliktige, inkludert midlertidige tiltak som skal stå lenger enn to måneder. Dette gjelder ikke gatemøblement, blomsterkasser og tilsvarende mindre tiltak.

Det tillates møblering i gågate, på torg, plasser avsatt til gategrunn og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Permanente inngjerdinger og plattinger tillates ikke. Boder, paviljonger og andre tiltak som kan redusere tilgjengeligheten for allmenheten tillates kun som en del av en helhetlig gatebruksplan. Dette gjelder også for midlertidige tiltak over to måneder.

Det tillates etablering av snøsmelteanlegg i torg, gangveger og andre arealer for gående.

3.5.3 SPH1

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS1.

3.5.4 SPH2 og SPH3

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for B4.

3.5.5 SPH4 og SPH6

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for B1 og BS9.

3.5.6 SPH5

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for B2.

3.5.7 SPH7

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS16.

3.5.8 SPH8

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for B3.

3.5.9 SPH9

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS10.

3.5.10 SPH10 og SPH11

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS12, BS13, BS14 og området innenfor plan-ID 1-252.

3.5.11 SPH12

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS15.

3.5.12 SPH13

Formål: Området skal benyttes til parkeringshus. Det tillates publikumsrettet virksomhet på gateplan.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 20 m. Adkomst for bil skal ligge mot Hotellgata

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 60 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 180 % BRA.

3.5.13 SPH14 og SPH15

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS11 og BS12.

3.6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.6.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Områdene skal nyttes til offentlig friområde / park for allmennheten og være tilgjengelig for alle.

Før opparbeidelse skal det foreligge en godkjent helhetlig utomhusplan for parken, som skal vise detaljert utforming av parken, herunder høyder og stigningsforhold, utforming av terrengoverflaten, plassering og utforming av vegetasjon, dammer og anlegg for overvannshåndtering. Videre skal det redegjøres for utforming av amfi/utescene, murer, kantstein, belegg, renner, basseng, areal for lek og annen aktivitet, møblering, belysning og skilting. Det skal vises sammenhenger til eksisterende og ny grønnstruktur. Planen skal også vise mulig møblering ved ulike aktuelle arrangementer.

3.6.2 Grønnstruktur o_GP2

Det tillates parkeringsanlegg under terreng. Konstruksjonen må dimensjoneres og utføres slik at grøntanlegg og beplantning kan anlegges. Det skal etableres minimum 0,8 m jordoverdekning.

3.6.3 Grønnstruktur o_GP4

Området skal opparbeides som offentlig park, men tillates inkludert i beregning av minste felles uteoppholdsareal for BS6 og/eller BS7. Opparbeidelse av areal som inkluderes i MUA skal sikres gjennom rekkefølgekrav i detaljreguleringsplan.

4 Bestemmelser til arealformål under bakken

4.1 Samferdselsanlegg

Formål: Området skal benyttes til teknisk infrastruktur.

4.2 Park kombinert med område for overvannshåndtering

Formål: Området kan benyttes til plantingsmedium og magasineringskapasitet av overvann. Tiltak som reduserer områdets magasineringskapasitet tillates ikke.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sone med krav til felles planlegging (sone H810)

I områder vist med hensynssone krav til felles planlegging skal det utarbeides felles plan for hele området. Det skal utarbeides felles plan for BS33, BS34, BS35, SGG18 og SGG19 (H810_1).

5.2 Særlige hensyn til kulturmiljø (sone H570)

Krav til den enkelte hensynssone er beskrevet under arealformål. Generelle krav er beskrevet under fellesbestemmelser.

5.3 Særlige hensyn til kulturmiljø under bakken (sone H570)

I områder under bakken vist med hensynssone kulturmiljø under bakken tillates ikke tiltak som kan komme i konflikt med vernet bebyggelse og/eller kulturminnehensyn beskrevet for tilsvarende hensynssone over bakken.

5.4 Særlige hensyn til grønnstruktur (sone H540)

I område vist med hensynssone grønnstruktur skal det opparbeides et parkområde med gjennomgående gang- og sykkelveg.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Generelle krav

Rekkefølgekravene gjelder for alle tiltak som omfatter nybygg, tilbygg eller bruksendring på mer enn 400 m² BRA. Rekkefølgekravene skal sikre at vesentlig ny utbygging ikke kan gjennomføres før infrastrukturen er utbedret eller at det er sikret gjennomføring av nødvendige tiltak på vegnett, grønnstruktur o.l.

6.2 Grønnstruktur

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

6.3 Sosial infrastruktur

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse for boliger kan gis.

6.4 Teknisk infrastruktur

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

6.5 Gategrunn

Tilliggende offentlig gategrunn, inklusive torg, fortau, gangveger og offentlig trafikkformål skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk. Konkretisering av denne rekkefølgebestemmelsen skal nedfelles i bestemmelser til detaljreguleringsplan som omfatter ny bebyggelse.

Områder avsatt til felles trafikkformål skal ferdigstilles før ny bebyggelse som trafikkområdene er felles for tas i bruk.

6.6 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 igangsettelsestillatelse 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.

6.7 Grunnundersøkelser / geoteknisk vurdering

Geoteknisk vurdering skal ligge ved søknad om detaljregulering 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. Føringer i geoteknisk rapport fra Multiconsult datert 13.11.2015 (417672-RIG-NOT-001) skal legges til grunn.

6.8 Rekkefølgekrav knyttet til enkeltområder

6.8.1 Veier

Dersom trafikken på E14 forbi sentrum overstiger 2000 kjøretøy i makstimen mer enn 30 dager i året tillates ikke nye tiltak i sentrum som kan øke trafikkbelastningen på E14 før kapasiteten på E14, inkludert kryss innenfor sentrumsplanen, er økt.

6.8.2 BS6 og BS7

o_GP4 og SGG3 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger innenfor område BS6 og BS7 kan tas i bruk.

6.8.3 BS23, BS24, BS25

Det tillates ikke utbygging nord for eksisterende bygningsmasse før parkeringsplasser mellom disse områdene og BS12, BS13 og BS14 er fjernet, og ny gate SKV med fortau og adkomst til varelevering for BS12, BS22 og BS23 er etablert.

6.8.4 BS33, SPH13

Det skal etableres midtdeler på Stokmovegen mellom E14 og Kjøpmannsgata før ny bebyggelse på SPH13, BS33, BS34 og BS35 kan tas i bruk.

6.8.5 BS37

Eksisterende kryss E14/Yrkesvegen tillates ikke stengt før nytt kryss E14/Stokkanvegen er tatt i bruk.

6.8.6 SPH14, SPH15

Det skal etableres bussholdeplass på SKH1 og SKH2 før dagens bussholdeplass på SPH14 og SPH15 stenges. Det kan ikke etableres en sammenkobling mellom SPH14 og SPH15 under bakken før teknisk infrastruktur under bakken er lagt om.