

# 1-277 HAVNA PANORAMA, STJØRDAL KOMMUNE, REGULERINGSBESTEMMELSER.

Forslag, dato: 05.05.2021.

Dato for siste revisjon/ending etter offentlig ettersyn:

Vedtak i kommunestyret

## §1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket detaljregulering Havna Panorama.

## §2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, renovasjonsanlegg
- Uteopphold

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg
- Gang- og sykkelveg

## §3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Boligbebyggelse (B1)

3.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg.

3.1.2 Tillatt grad av utnytting er maksimalt 180% BRA.

3.1.3 Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres leilighetsbygg i maksimum fem etasjer. Etasjetallet skal avtrappes mot nord og sør slik at det blir maksimalt to etasjer i hver ende.

Balkonger kan krage 1 meter ut over byggegrense mot øst.

Maksimal høyde på bebyggelse er forskjellig innenfor

hvert j-område, og er angitt på plankartet med kotehøyder, og de er som følger:

J1: 11,3m

J2: 14,6m

J3: 17,8m

J4: 20,9m

J5: 23,5m

J6: 20,9m

J7: 17,8m

J8: 26,5m (Gjelder heis og trappehus)

3.1.4 Ny bebyggelse skal utformes med flatt tak. Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg og materialbruk for hele kvartalet. Større sammenhengende flater tillates ikke.

3.1.5. Det skal avsettes

- 1,5 plass pr. boenhet under 100 kvm BRA
- 2 plass pr. boenhet over 100 kvm BRA

Minst 1 parkeringsplass pr. boenhet skal avsettes i parkeringskjeller.  
Minst 10% av alle p- plassene skal settes av for bevegelseshemmede på egnet sted.

**3.1.6** Det skal settes av plass til minst 2 sykler pr. boenhet, og halvparten av disse skal være under tak.

**3.1.7** Avfallsbeholdere skal plasseres på innregulert plass, f\_ØA og de skal være nedgravd og utformes i samråd med renovasjonsselskapet.

**3.1.8** Det skal avsettes minimum 75m<sup>2</sup> felles uteareal pr. leilighet, 30% av disse kan dekkes av offentlige parker og friområder. Det resterende areal skal dekkes på egen eiendom, og det kan bestå av areal på bakken, på takterrasser, terrasser og balkonger.

### **3.2 Felles uteoppholdsareal (f\_U)**

Uteoppholdsareal, f\_U1 skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og møbleres med sandkasser, husker eller klatrestativ og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast grus eller belegningsstein for bruk med barnevogn, trehjulsykkel og barnevogn.

## **§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Felles veg (f\_V)**

Felles veg (F\_V) skal nyttes som nedkjørsel til parkeringsgarasje for BK1. Den skal også brukes som atkomst avfallskontainere på f\_Ø1, og som gang- og sykkelatkomst til hovedinngang og innvendig sykkelparkering.

### **4.2 Parkering under bakken (f\_P1)**

Felles parkering (f\_P1) skal nyttes til felles parkering for bebyggelsen på B1

### **4.3 Avfallsområde (f\_ØA)**

Felles avfallsområde skal nyttes til nedgravde avfallskontainere i henhold til krav fra utøvende renovasjonsselskap.

## **§5 HENSYNSSONE**

Aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8.2 ledd gjelder. Arbeidet stanses og varsles kulturminnemyndighetene dersom tiltaket kan påvirke automatisk fredede kulturminner.

## **§6 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR UTBYGGING**

### **6.1 Parkeringskrav**

For området B1 skal det foreligge kjellerplan som viser tilstrekkelig parkering før utbygging.

### **6.2.Utomhusplan**

Før søknad om igangsetting skal det foreligge en utomhusplan som detaljert skal vise opparbeidelse, utemøblering, overvannshåndtering, beplantning o.l.

### **6.3 Tiltak mot støy**

#### **6.3.1 Støyutredning**

I detaljert reguleringsplan for B1 må det utføres støyutredning ihht Klima- og miljødepartementets gjeldende retningslinje, pr dd T-1442/16. Støyutredningene må vise innendørs og utendørs støy ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og avbøtende tiltak som viser at grenseverdiene for støy overholdes. Avbøtende tiltak skal sikres i detaljplan. Grenseverdien for vegtrafikkstøy skal i dette planområdet være 53 dB.

### **6.3.3 Gjennomføring av støytiltak**

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

### **6.4 Tiltak i anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal også omhandle trafikkavvikling. Nødvendig sikringstiltak gjennomføres før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

### **6.5 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser**

Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser skal være i henhold til bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanen.

### **6.6 Krav til radioteknisk vurdering av bygninger og anlegg**

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 62 meter over havet, må tiltakshaver avklare behovet for utarbeidelse av risikoanalyse for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til fysikkerheten. En eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell søknad om forhåndsgodkjenning til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 62 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor. Krav til radioteknisk vurdering i sone 1 (område innenfor 1500 meter fra rullebanens senterlinje): Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 24,9 meter over havet, skal det sendes søknad til 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 igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.

### **6.7 Opparbeiding av tekniske anlegg**

### **6.7.1 Trafikkareal**

Før igangsettingstillatelse gis for ny bebyggelse i B1 skal tilliggende offentlig trafikkareal og tilhørende felles trafikkareal være ferdig opparbeidet i henhold til den stadfestede planen for Storvikaområdet.

Gang- og sykkelveg langs Havnegata fra krysset ved Storvikavegen til Molovika skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan 1-220 Stjørdal småbåthavn.

Det være anlagt trygg kryssing over Storvikavegen, Havnegata og Industrivegen, som sikrer myke trafikanters atkomst til eksisterende gang- og sykkelvegnett i retning sentrum og skoler.

### **6.7.3 Vann og avløp**

Planområdet må være sikret tilfredsstillende vann- og avløpsforhold før igangsettingstillatelse gis.

### **6.7.2 Grunnforhold**

Det skal foreligge en geoteknisk vurdering tilpasset nybygg som søkes oppført før igangsettingstillatelse kan gis i B1.

### **6.8 Ferdigstillelse**

Før brukstillatelse gis for nye bygninger skal felles adkomstveg (F\_V og f\_G1), utomhusareal (f\_U1 og f\_AG) og avfallsanlegg (f\_ØA) være ferdig opparbeidet i henhold til regulerings- og utomhusplan.