

**WEDØ
KAHN**
advokatfirma



**WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS
PRESENTERER:**



**Vedleggshefte med viktig informasjon:
Grøtes vei 26, 7517 Hell**

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2013-2022

Egengodkjent vedtatt i Stjørdal kommunestyre 20.03.2014, sak 22/14.

Revidert 05.10.2017

Forslag til revisjon 22.11.2018



Innhold

Rettsvirkning	5
1 Generelle bestemmelser	5
1.1 Plankrav	5
1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak	5
1.1.2 Områderegulering	6
1.1.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner	6
1.2 Rekkefølgebestemmelser	6
1.2.1 Områdevis rekkefølgekrav	7
1.3 Utbyggingsavtaler etter kap.17	8
1.4 Teknisk infrastruktur	9
1.4.1 Vei- og trafikkanlegg	9
1.4.2 Kollektivtrafikk	9
1.4.3 Tilknytning til fjernvarme	10
1.4.4 Tilrettelegging for alternativ energi utenfor konsesjonsområde	10
1.4.5 Renovasjon	10
1.4.6 Overvann	11
1.5 Byggegrense	11
1.5.1 Byggegrense - «grønn strek»	11
1.5.2 Byggegrense - regulerte formål	11
1.5.3 Byggegrense - samferdselsanlegg	11
1.5.4 Byggegrense - høyspenningsanlegg	12
1.6 Krav til bebyggelse og uterom	12
1.6.1 Uteoppholdsareal	12
1.6.2 Lekeplasser	14
1.6.3 Parkering	15
1.7 Krav til miljø og estetikk	16
1.7.1 Støy	16
1.7.2 Estetikk	17
1.7.3 Skilt og belysning	17
1.7.4 Villedende belysning ved Trondheim lufthavn Værnes	19
1.7.5 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur	19
1.7.6 Hensyn til vann og vassdrag	19
1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø	20
2 Bebyggelse og anlegg	20

2.1	Bolig.....	20
2.1.1	Utbyggingsvolum i områder med krav om reguleringsplan	20
2.1.2	Utbygging uten krav til ny reguleringsplan	20
2.1.3	Fortetting i sentrumsnære områder BF1, BF2 og BF3	21
2.1.4	Kategori bolig fortetting - BF1.....	22
2.1.5	Kategori bolig fortetting - BF2.....	22
2.1.6	Kategori bolig fortetting - BF3.....	22
2.1.7	Områder avsatt til boligbebyggelse - grendefelt.....	23
2.2	Sentrumsformål	23
2.3	Offentlig/privat tjenesteyting	24
2.4	Næring.....	24
2.5	Idrettsanlegg.....	26
2.6	Fritidsbebyggelse	26
2.6.1	Eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen	26
2.6.2	Eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen	26
2.6.3	Naust, brygge, gjerder, flaggstenger m.m.....	27
2.6.4	Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse	27
2.7	Fritids- og turistformål	29
2.7.1	Campingplass, Caravanoppstilling C2.....	29
3	Grønnstruktur	29
4	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	29
4.1	Område LNF(R) - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.....	29
4.1.1	Våningshus nr. to på landbrukseiendom.....	29
4.1.2	Skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus	30
4.2	Område LNF(R) sone SB - areal for spredt boligbebyggelse.....	30
4.2.1	SB 1-10	30
4.2.2	Eksisterende boliger i LNFR-områder utenfor SB1-10:	31
4.3	Områder LNFR sone SF - areal for spredt fritidsbebyggelse.	31
4.3.1	SF1-16	31
4.3.2	Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder utenfor SF1-16:	32
4.3.3	Eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og i sikringsone for drikke- og grunnvannskilder:	32
5	Hensynssoner.....	33
5.1	Hensynssone for farer eller miljø.....	33
5.1.1	Sikringsone for 200 års flom langs Stjørdalselva	33

5.1.2	Sikringszone for drikkevannskilder og grunnvannskilde (Mølska, Ulstadvatnet, Rennen, Hegramo - Hembre, Einangsmoen, Rangåa, Åstjønna)	33
5.1.3	Sikringszone høyderestriksjonsplan/BRA-kart - Trondheim lufthavn Værnes .	34
5.1.4	Sikringszone i øst for frisikt/innflygningslys/tverrbar - Trondheim lufthavn Værnes	34
5.1.5	Støysone - Trondheim lufthavn Værnes, samt riks- og fylkesvei	34
5.1.6	Støy- og faresone: skytebane (Leksdal skytefelt, Frigården og Rådalen skytebane).....	34
5.1.7	Faresone: høyspentlinjer	34
5.1.8	Faresone: kvikkleire.....	35
5.1.9	Faresone: steinsprang og skred.....	35
5.1.10	Sikringszone for verdifull vannressurs	35
5.1.11	Sikringszone 90 m rundt LPG gasstankanlegg	35
5.2	Hensynssoner for natur m.m.	35
5.2.1	Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av naturmiljø:	35
5.2.2	Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av grønstruktur	35
5.2.3	Retningslinjer til hensynssone for bevaring av kulturmiljø	35
5.2.4	Retningslinjer til hensynssone for reindrift	35
5.3	Hensynssone for båndlegging.....	36
5.3.1	Retningslinjer til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven. Båndlagte naturreservat.....	36
5.3.2	Retningslinjer til hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven.....	37
5.3.3	Hensynssone for omlegging av jernbanetrasé til Forbordsfjellet tunnel	38
5.3.4	Hensynssone for ny forbindelse mellom Stormyra/Fv. 705 og E6/Hommelvik	38
5.3.5	Hensynssone for Ytre Ringvei og omlagt Fv. 36 mellom Ringvei Nord og Kvislabakken	38
5.3.6	Hensynssone for strekningen Steinvikholmen - Langstein kai	38
5.4	Sone med krav om felles planlegging	38
6	Vedlegg	39
6.1	Vedlegg 1 - Reguleringsplaner som overstyres av kommuneplanen.....	39
6.2	Vedlegg 2 - Antall eksisterende enheter i henholdsvis sone for spredt fritidsbebyggelse og soner for spredt boligbebyggelse	42
6.3	Vedlegg 3 - Hinder- og byggerestriksjonsflater rundt Trondheim lufthavn Værnes etter tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005. Normal saksgang i forhold til utsjekk.....	43

Merk: De juridiske bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift og tall.
Retningslinjer er angitt med kursiv skrift.

Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i lov om planlegging og byggesaksbehandling 2008 (plan- og bygningsloven, heretter kalt pbl.) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd bokstav a-m. Tiltak kan bare settes i verk dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl § 1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter § 1-6 første ledd, ikke tillatt her.

Etter lovens § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i avsnitt 1.1 i denne planens bestemmelser.

Denne kommuneplanen omfatter også arealene i kommunedelplan av 2006 for Stjørdal tettsted.

Planens bestemmelser er knyttet til plankart datert 29.11.2013, sist revidert 08.09.2017. Kommuneplanens arealdel, det vil si plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til pbl. § 11-6, rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl. § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

1 Generelle bestemmelser

1.1 Plankrav

1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak

Områder avsatt til fremtidig bebyggelse

I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, herunder masseuttak, kan det ikke utføres arbeid og gis tillatelse til søknadspliktige tiltak etter § 1-6, og som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før arealet og tiltaket inngår i ny reguleringsplan (vedtatt etter 20.03.2014), jf. pbl. §§ 12-1, 12-2 og 12-3. Plankravet gjelder ikke for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5.

Eksisterende byggeområder

Samme plankrav gjelder i eksisterende boligområder, dersom tiltaket medfører minst 5 nye boenheter.

For område B19 Arnstadåsen, Stokkmoen fortettingssone (BF2, 3) og Tangmoen fortettingssone (BF2) skal plankravet løses med ny områderegulering (vedtatt etter 20.03.2014).

1.1.2 Områderegulering

Før det tillates nye tiltak innenfor området skal det foreligge ny områderegulering (vedtatt etter 20.03.2014) for utbyggings- og verneformål for følgende:

Sentrumsområdene S2 og S3	Hegramo senterområde S5
Boligutbygging B9-12, Finnmyra m/flere**	Skatval senterområde S4
Hell Vest bolig-/næringsområde N19, 11	Hell senterområde S6
Lillemoen næringsområde N9 m.fl.	Langstein næringsområde N29*
	Steinvikholmen - Langstein kai

Tilbygg, påbygg og ombygging av eksisterende bygg, samt garasje på egen tomt, tillates før områderegulering er utarbeidet.

*) Langstein næringsområde N29 er unntatt rettsvirkning grunnet uavklart innsigelse.

***) Områderegulering iht. Fylkesmannens meglingsprotokoll hvor innspillet B9 Re/Beistad også skal vurderes omfattet av reguleringen.

1.1.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel 2013-2022 gjelder foran reguleringsplaner vist i vedlegg 1. Vedtatte reguleringsplaner gjelder fortsatt for alle forhold som ikke er omtalt i kommuneplanen.

Ved motstrid gjelder reguleringsplaner som ikke er vist i vedlegg 1 foran kommuneplanens arealdel 2013-2022.

1.2 Rekkefølgebestemmelser

Tiltak etter pbl. § 20-1 kan ikke igangsettes før tekniske anlegg; vei samt felles privat trafikkanlegg, elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett er etablert, jf. pbl. § 18.

Ved utbygging i fremtidig boligformål skal felles og offentlig uteareal for lek og opphold være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Utbygging av mer enn 5 boenheter i fremtidig boligformål eller fortettingssoner BF1-3, kan ikke finne sted før tilfredsstillende barnehagedekning og kapasitet i skolekrets er etablert eller sikret i aktuelt område.

Ved utbygging i eksisterende og fremtidig utbyggingsformål skal det være tilstrekkelig kapasitet i overvannsystemet, jfr. også punkt 7.2 i kommunens VA-norm.

Retningslinje:

I behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet bør kommunen vurdere konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser.

1.2.1 Områdevis rekkefølgekrav

Utbygging av boligfeltene Finnmyra og B10 - 12, kan ikke finne sted før det er etablert ny samleveiforbindelse til hovedvei Øst ved Husbyåsen, tilfredsstillende kollektivdekning, interne gang- og sykkelforbindelser til ny barneskoletomt, samt at grønnkorridor/friområde gjennom området er opparbeidet.

Kapasiteten på vannforsyning og avløp må være avklart før utbygging.

Utbygging av B1 a,b, delområdet Ørhaugen/Mæresmoen, i Skatval kan ikke finne sted før delområdet er tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei langs Fv. 39.

Utbygging av delområdene B6 og B7 i Hegra kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei til skole og idrettshall.

Utbygging av B19, utvidet byggeområde Arnstadåsen, i Skatval kan ikke finne sted før det foreligger tilfredsstillende vannforsyning og avløpsløsning for Skatval, samt opparbeidet samlevei Mæresmovegen og opprustet Åsvegen med separat gang- og sykkelvei.

Utbygging av GF9, grendefelt Sona kan ikke finne sted før det er etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløp, samt sikring mot flom i området.

Utbygging av GF10, grendefelt Horttrøa, kan ikke bygges ut før det er etablert ny, felles planskilt kryssing av trafikk til/fra områdene sør for jernbanelinja.

Utbygging av GF11, grendefelt Myrmoen, kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei langs E14 mellom Tomtbakkan og Flormo oppvekstsenter.

Utbygging av GF12, grendefelt Robertusfeltet, kan ikke finne sted før det er etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløp, samt gang- og sykkelvei langs Fv. 752 mellom kryss Fv. 36 og Skjelstadmark oppvekstsenter.

Utbygging av GF 13, Sætnanfeltet kan ikke finne sted før det er etablert sammenhengende gang- og sykkelvei mellom feltet og Elvran kapell.

Utbygging av GF14, grendefelt Forradal/Mobakkan kan ikke finne sted før adkomstvei til området oppfyller kommunalt standardkrav, inkludert g/s-forbindelse til Forradal oppvekstsenter, og tilfredsstillende vann- og avløpstilknytning er etablert.

Utbygging av GF18, grendefelt Austerlia, kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei langs Fv. 23 mellom Røddefeltet og Lånke barneskole, samt etablert tilknytning til kommunalt avløp langs Fv. 23.

Skoletomt Finnmyra, O1, kan ikke bygges ut før det er etablert tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet og trafikksikre adkomster i området.

Skoletomt Hegra, O9, kan ikke bygges ut før det er etablert trafikksikker adkomst ved kryssing av Fv. 752.

Før utbygging etter ny, tillatt utnytting for delområdene N5 og N12 av Sutterøy Næringsområde kan skje, skal det være etablert ny gang- og sykkelvei over Gråelva fra Tangen Næringsområde og frem til utbyggingstiltaket.

Området N10, Øymoen/Veisletten, kan ikke bygges ut før Fv. 32, Kirkeveien, er omlagt med separat gang- og sykkelvei forbi området.

Fremtidig utbyggingsareal i delområdene N11 og N19, Hell Vest, kan ikke bygges ut før det er opparbeidet ny, permanent adkomstvei til/fra området. Utbyggingsrekkefølge: N11-areal kan ikke bygges ut før det er regulert og opparbeidet næringsarealer i båndleggingssone vest for boligområde B4 Geving langs ny samlevei til Gevingfeltet og Midt-norsk Næringspark.

Delområde S2 for fremtidig sentrumsformål vest for Stjørdal stasjon, kan ikke utbygges for formålet før det er etablert tilfredsstillende planskilt kryssing med jernbanen inntil området. I tillegg må E6 og Ringvei Nord være etablert med respektive permanente tilknytninger til S2-området.

Delområde S6 for fremtidig sentrumsformål langs nåværende Fv. 705, kan ikke utbygges for formålet før det er gjennomført omlegging til ny trasé for fylkesveien på strekningen.

Retningslinjer:

Ved regulering av boligområder bør kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Det gjelder kapasitet i vann- og avløpsanlegg, trafikkanlegg, elforsyning, grøntområder og idrettsanlegg, grunnskole- og barnehagedekning, samt helse- og sosialtjenester.

Skole- og barnehagedekning bør vurderes ved alle boligprosjekt større enn 5 boenheter, og utbygging bør avklares i henhold til gjeldende bestemmelse til § 11-9, pkt. 4.

I større regulerings saker med mer enn 50 boliger bør det, dersom kommunens beregninger viser underdekning av barnehagetilbud i nærområdet, avklares barnehagetomt. Vurderingene bør inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplanen.

Boligprosjekter med særlig innretning mot pensjonister og personer med hjelpebehov forelegges etat omsorg til vurdering ut fra kapasitetsvurderinger.

Ved ny bebyggelse i delområde S3 bør forbindelser for gående og syklende mellom S1 og S3 vurderes.

1.3 Utbyggingsavtaler etter kap.17

Kommunens forventning til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede, jf. pbl. § 17-2.

Slike forutsetninger foreligger der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Avtalens innhold forutsettes å oppfylle partenes forpliktelser iht. Kommunaldepartementets «veileder utbyggingsavtaler 2006», avsnittene 4.1 - 4.7.

Retningslinjer:

Med «offentlige anlegg» menes alle anlegg/ tiltak som er vist som offentlig regulerte formål, eller som følger av bestemmelser til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, samt vei, grøntområder og lignende.

Utbygger innrømmes delinnbetaling til kommunalt fond i tilfeller hvor kommunen finner at hele kostnaden ved tiltaket er for tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Fondsmidlene benyttes bare til utbyggingstiltak innenfor rammen av avtalen.

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger organisatoriske tiltak som for eksempel etablering av velforening, organisering med hensyn til privat drift og vedlikehold mv. Avtalens innhold avgrenses for øvrig av hva som er omtalt i plan- og bygningsloven § 17-3. Det står kommunen fritt å vurdere ytterligere avgrensinger i det enkelte tilfelle.

1.4 Teknisk infrastruktur

1.4.1 Vei- og trafikkanlegg

Ved planlegging og dimensjonering av offentlige vei- og trafikkanlegg skal håndbok 017 og 018 fra Statens vegvesen legges til grunn for riks- og fylkesveier. For kommunale veier legges gjeldende kommunal veinorm til grunn.

Strengheitsklasse for avkjørsel følger regelverket fra respektive forvaltningsnivå, jf. også Statens vegvesens «rammeplan for avkjørsler».

Ved all regulering skal det vurderes behov for gang- og sykkelvei, sykkelfelt og fortau, samt tilrettelegging for og prioritering av kollektivtrafikken. Etablering av grønnstruktur i tilknytting til trafikkanleggene skal også vurderes.

Nyanlegg og omlegging av riks- og fylkesvei innenfor tettbebyggelse skal være utformet med separat gang- og sykkelvei eller fortau og eget sykkelfelt.

Retningslinjer:

Skillet mellom offentlige og private anlegg fastsettes i den enkelte regulerings sak.

Før nye områder for bygg og anlegg tas i bruk bør hovednett for sykkel være etablert i nødvendig utstrekning. Føringer fra rapporten «hovednett for sykkel», datert 17.11.2009, eller senere revisjon av denne, bør legges til grunn ved planlegging og bygging av hovednett for sykkel. Hovednett for sykkel bør utformes enhetlig, trafiksikkert og til et sammenhengende tilbud. Materialvalg og utforming bør vektlegges spesielt.

1.4.2 Kollektivtrafikk

Ved regulering av busslomme skal det settes av plass til leskur av minimum størrelse 1,5x3 m.

Ved planlegging og utførelse av nye stasjonsanlegg skal «park-and-ride» anlegg inngå, opparbeides og dimensjoneres for fremtidig trafikk. Stoppested Værnes unntas fra et slikt krav.

Retningslinje:

For utbygging i tettstedsområde bør det redegjøres for kollektivtilbudet og legges til grunn maksimum 500 m gangavstand til bussholdeplass som norm. Utenfor tettsted legges det til grunn tilsvarende stopp til 1 km gangavstand.

Busstrasé kan legges til boliggate hvor drifts- og tilgjengelighetshensyn, samt krav til trafiksikkerhet tilsier det.

1.4.3 Tilknytning til fjernvarme

Ved feltutbygging med samlet utbyggingsareal over 500 m² bruksareal (BRA), eller ved oppføring og hovedombygging av bygning større enn 500 m² BRA, innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal det tilrettelegges for fjernvarmeanlegg. Tilretteleggingen gjelder også for areal under 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av fremtidig, større utbyggingsprosjekt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som omfatter arealer innenfor konsesjonsområdet skal det i planbestemmelsene tas med eget punkt om tilrettelegging for fjernvarme.

Retningslinjer:

Tilknytningsplikten til fjernvarmeanlegg innenfor konsesjonsområdet gjelder alle typer bygninger med et varmebehov. Varmebehovet omfatter både oppvarming av bygning og oppvarming av tappevann. Tilknytningsplikten omfatter ikke en bruksplikt til fjernvarme, bare en plikt til å knytte seg til fjernvarmenettet.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger, for eksempel passivhusstandard, vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg, jf. pbl § 27-5, 2. ledd.

Adgangen til å pålegge tilknytning til fjernvarme er begrenset til oppføring av bygning, inklusive hovedombygging og tilbygg. Bruksendring og rehabilitering av eksisterende bygning utløser ikke i seg selv pålegg om tilknytning.

Areal uten oppvarmingsbehov, for eksempel garasjer, redskapsboder o.l., kan utelates fra BRA-beregningen ved vurdering av tilknytningsplikten.

Kalde lager og lignende ikke-oppvarmede bygg kan falle midlertidig utenfor tilknytningsplikten. Det kan heller ikke kreves at oppvarming av fortau, innkjørsler m.m. skal skje med fjernvarme. Midlertidige bygninger bør normalt ikke pålegges fjernvarmetilknytning pga. merkostnaden til infrastruktur.

Omfanget av varmeanlegg som følger tilknytningsplikten fremgår av byggeteknisk forskrift (TEK10) § 14-8. Tekniske krav til installasjonene følger av samme forskrifts § 15-1 nr. 1 og § 15-2 nr. 1 og nr. 2b.

1.4.4 Tilrettelegging for alternativ energi utenfor konsesjonsområde

Retningslinje:

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder utenfor konsesjonsområdet til Stjørdal Fjernvarme AS bør bruk av vannbåren varme eller andre alternative energiløsninger vurderes. Tilrettelegging for slike alternative energiløsninger fastsettes gjennom reguleringsbestemmelser.

1.4.5 Renovasjon

I senterområdene S1, S2 og S3, samt fortettingssonene BF 2-3, er det krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall for nye utbyggings- og ombyggingstiltak som omfatter minst 10 boenheter, skoler og institusjonsbygg over 2.000 m² BRA.

Retningslinje:

Innherred Renovasjons retningslinjer legges til grunn for detaljplanlegging og saksbehandling.

Mulighet for fellesløsninger bør vurderes, både der det skal oppføres flere prosjekt i nærheten av hverandre, og der eksisterende nabobebyggelse ikke har nedsenkede oppsamlingsenheter.

For større næringsbygg vurderes krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall basert på mengde og type avfall fra virksomheten.

1.4.6 Overvann

Ved utbygging eller andre tiltak som kan øke overvannsavrenningen til omkringliggende områder skal det etableres fordrøyning, magasinering eller andre tiltak som begrenser flomtoppen i aktuelle resipienter. Krav om flomdempende tiltak kan fravikes dersom det kan dokumenteres at alle resipienter som kan påvirkes av tiltaket har tilstrekkelig kapasitet.

1.5 Byggegrense

1.5.1 Byggegrense - «grønn strek»

Byggegrense «grønn strek» for tettsted angir langsiktig avgrensning av eksisterende og fremtidig sammenhengende bebyggelse under hensyn til dyrkajord, kulturlandskap, biologisk mangfold og uregulerte natur- og friluftsområder. All tettstedsutvikling skal finne sted innenfor denne.

1.5.2 Byggegrense - regulerte formål

Mot friområde, grønnstruktur og vernet område skal det tas særlig hensyn til områdets bruk og karakter ved regulering av byggegrense. Ved regulering til og rundt industriformål skal det vurderes særskilt nødvendig buffersone til omgivelsene.

Retningslinje:

Botigbebyggelse bør ikke plasseres nærmere fulldyrka jord enn 20 m.

1.5.3 Byggegrense - samferdselsanlegg

Retningslinje:

Byggegrenser skal reguleres i samsvar med normer i gjeldende vegnormaler og retningslinjer fra Jernbaneverket.

Utenfor regulert strøk fastsettes byggegrense av veieier.

Det er fastsatt følgende byggegrenser til offentlig vei:

Kategori off. vei	Ev. / Rv.	Fv. type A	Fv. type B	Fv. type C	Fv. type D	Kv. alle typer
Byggegrense fra senterlinje vei	50 m	50 m	30 m	15 m	15 m	15 m

1.5.4 Byggegrense - høyspenningsanlegg

Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler, lekeplasser og lignende, skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høyspentlinjer < 66kV, 50 meter ved høyspentlinjer fra og med 66kV til og med 132kV og 90 m ved høyspentlinjer >132 kV. Avstandene gjelder tilsvarende ved bruksendring til nevnte formål. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så lang det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

Ved dokumentert beregning av strålingsnivå som ikke overstiger et års gjennomsnitt på 0,4 mikrotlesla (μT), kan tiltak godkjennes nærmere.

1.6 Krav til bebyggelse og uterom

1.6.1 Uteoppholdsareal

Følgende soneinndeling gjelder:

- Sone A: sentrumssone S2 og S3, og BF3-sone
- Sone B: sentrum BF1- og BF2-sone
- Sone C: lokalsentrum i Lånke, Hegra og Skatval, avsatt til senterområde (S4, S5 og S6), og områder vist til boligformål utenfor sone A og B, med unntak av GF1-20.
- Sone D: Boliger i LNFR-område og LNFR-område der spredt boligbygging kan tillates, samt GF1-20.

For alle boligprosjekter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal/MUA tilfredsstilles:

Krav til m ² MUA per boenhet	Sone A	Sone B	Sone C	Sone D
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger)	50 m ²	100 m ²	150 m ²	250 m ²
- tillegg per boenhet inntil 60 m ² BRA	15 m ²	20 m ²	30 m ²	50 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	25 m ²	75 m ²	100 m ²	150 m ²
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	25 m ²	50 m ²	75 m ²	150 m ²
Hybel i hybelbygg	15 m ²	20 m ²	30 m ²	50 m ²
Institusjoner, per pasientrom	15 m ²	15 m ²	15 m ²	15 m ²

Retningslinjer:

Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Inntil 30 % av MUA kan dekkes av uteareal på tak i sone A og sone B.

For boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger o.l.) fastsettes MUA ved skjønn.

Uteoppholdsarealet kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Offentlige parker og friområder i nærområdet kan erstatte inntil 30 % av uteoppholdsarealet. For at offentlige områder skal kunne regnes inn i MUA må de innfri avstandskravene til lekeareal, punkt 1.6.2, og det skal være trygg og trafikk sikker adkomst fra boligene til de offentlige arealene, fortrinnsvis opparbeidet med fortau eller gang- og sykkelveg.

Striper med inntil 4 meters bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ, skal normalt ikke regnes inn i MUA.

Privat uteoppholdsareal kan avsettes på terreng eller som balkong, terrasse eller takterrasse. Det bør legges vekt på gode solforhold.

Felles uteoppholdsareal bør som hovedregel lokaliseres på terreng. Det kan lokaliseres oppå bl.a. parkeringskjeller dersom arealet har god tilgjengelighet til omgivelsene, gangveger og gater.

I sone A og B kan det tillates felles uteoppholdsareal på taket av forretningsbygg o.l.. Takterrasser på åpne tak bør unngås.

Felles uterom på tak må dimensjoneres med tilstrekkelig jordoverdekning (30 - 100 cm) slik at området kan beplantes med gress, busker og eventuelt trær. Reguleringsplanen bør inneholde reguleringsbestemmelse om dette, særlig dersom illustrasjonsplanen viser vegetasjon.

Retningslinje for kvalitet:

- *Arealet skal plasseres lett tilgjengelig fra boligene med trygg og trafikksikker adkomst*
- *Arealet skal ha plassering der folk ferdes, slik at det kan fungere som møtested*
- *Arealet skal ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse og for deler av anlegget skal det legges vekt på universell utforming*
- *Arealet skal ha tilfredsstillende sol- og lysforhold*
- *Arealet skal være beskyttet fra biltrafikk*
- *Arealet skal være skjermet mot støy fra vei og bane over grenseverdiene for gul støyzone i retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016*
- *Deler av arealet skal være skjermet for flystøy over grenseverdiene for gul støyzone i retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016 Deler av arealet skal være godt skjermet for vind og snødrev*
- *Deler av arealet skal være belyst*
- *Arealet bør gi mulighet for variert lek og samvær mellom barn og voksne og for fellesarrangementer*
- *Arealet bør ha både flate parti og bakker*
- *Arealet skal som hovedregel ha lavere helning enn 1:3.*

Ved behandling av reguleringsplan skal det foreligge et arealregnskap som viser hvilke arealer som skal tas med i beregningen av MUA. Krav til kvalitet og opparbeidelse av arealene bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

1.6.2 Lekeplasser

Før nye boenheter i eksisterende og fremtidig boligformål og sentrumsformål, kan tas i bruk, skal det være avsatt areal til og opparbeidet lekeplass, enten på egen boligtomt eller på fellesareal /offentlig areal, i den utstrekning tilgang til følgende tre typer lekeplasser med tilhørende krav til avstand, arealer, kvalitet og utstyr ikke allerede er etablert. Lekeplasser er en del av felles uteoppholdsareal, og skal tilfredsstillende de samme kvalitetskravene som annet uteoppholdsareal.

Type lekeplass	Maksimal gangavstand fra bolig	Minimum areal* og maksimalt antall boenheter
Sandlekeplass for de minste	Synsavstand, 50 m Maks 100 m i spredt bebyggelse	50 m ² / 10 boenheter
Nærlekeplass / ballplass	150 m**	1500 m ² *** / 150 boenheter eventuelt 2 á 750 m ²
Strøkslekeplass for større barn	500 m	5000 m ² / 500 boenheter eventuelt 2 á 2500 m ²

Med referanse til tabellen gjelder presiseringen:

* Arealer til skjermbelter eller brattere enn 1:3 (såfremt arealet ikke er avsatt til akebakke) skal ikke tas med i beregningen.

** For nærlekeplass/ballplass i sone A og tidligere utbygde områder kan avstanden økes til 250 m dersom 150 m ikke lar seg gjennomføre i praksis. I så fall skal det legges større vekt (størrelse og kvalitet) på sandlekeplassen.

*** Nærlekeplass/ballplass i sone A kan erstattes av ulike møteplasser for barn og unge fordelt på flere steder, men med samlet samme areal.

Ulike typer lekeplasser kan anlegges sammen dersom forholdene tilsier det. I slike tilfeller skal det laveste avstandskravet benyttes. Ved sammenslåing av sandlekeplass for de minste og nærlekeplass eller strøkslekeplass, må en sørge for en viss skjerming mellom disse.

På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.

Sandlekeplass skal møbleres med sitteplass og lekeapparat for små barn.

På nærlekeplasser / ballplasser skal det finnes plass for plasskrevende aktivitet, som ballek, sykling, aking, skilek, byggelek og evt. skøyter. Deler av området skal være flatt og egnet til ballek. Møblering skal sikres i reguleringsbestemmelsene.

Retningslinje:

Arealene til nærlekeplass og strøkslekeplass bør inneholde innslag av ikke-opparbeidet grunn, med kraftig vegetasjon, som i størrelse og sårbarhet står i forhold til forventet slitasje.

1.6.3 Parkering

Bilparkering

Som felles norm for minimumskrav til parkeringsdekning ved utbygging/bruksendring utenfor BF1-3 gjelder følgende:

- 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m² BRA, 1,5 plasser pr. boenhet 50 - 100 m² BRA og 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m² BRA.
- 2,0 plasser pr. 100 m² BRA kontor- og forretningsformål inkl. hotell og servering.
- 1,5 plasser pr. 100 m² BRA tjenesteyting i sonene S1 og S2. Krav til øvrige offentlige bygg og anlegg som skoler, barnehager, kirker, sykehjem og idrettsanlegg fastsettes i reguleringsplan.
- 1,0 plasser pr. 100 m² BRA industri- og lagerformål.

For fortetningssonene BF1 - 3 gjelder egen norm som fremgår under pkt. 2.1.4.

I stedet for å innfri kravet til bilparkeringsplass på egen grunn eller i fellesareal, gis det adgang til innbetaling av et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Innbetalte beløp kan bare brukes til opparbeidelse av offentlige bilparkeringsplasser.

Retningslinjer:

Ved all reguleringsplanlegging tilstrebes fellesanlegg for parkering. Ved planlegging av sambruk bolig/næring/annet byggeformål kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene for det enkelte formål isolert krever.

Ved utbygging innenfor sentrumssonene S1, S2 og S3 bør parkering primært være løst i fellesanlegg. Slike fellesanlegg legges under bakkeplan, eller som flerplans løsninger over bakken.

Ved alle utbyggingsprosjekter som krever opparbeidelse av mer enn 10 parkeringsplasser bør det legges til rette for ladestasjon for elbil.

Frikjøpsbeløpet utmåles til kr. 250.000,- pr.01.01.2013 pr. ikke innfridd plass, og skal justeres etter endring i byggekostnadsindeksen for veganlegg.

Sykkelparkering

Ved all utbygging skal det settes av areal til sykkelparkering i henhold til følgende norm:

Boliger:	plass til minst 2 sykler per boenhet
Forretning/kontor:	minst 2 sykkelparkeringsplasser per 50 m ² BRA
Bedrift:	minst 0,3 sykkelparkeringsplass per ansatt
Skole:	minst 0,7 sykkelparkeringsplass per elev

For andre kategorier vurderes behov i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinje:

Fellesanlegg for sykkelparkering kan kreves løst med takoverbygg.

1.7 Krav til miljø og estetikk

1.7.1 Støy

Ved oppstart av regulerings sak skal behovet for støyberegninger avklares. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy fra vei og flystøy, behøves ikke støyfaglig utredning. Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Gul hensynssone for støy:

For byggeområder for støyfølsom bebyggelse som ligger i gul 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 støy nivå 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 balansert ventilasjon.

Rød hensynssone for flystøy:

I rød støyhensynssone for flystøy tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall enheter økes.

Rød hensynssone for støy fra veg og bane:

I områder med støy over grenseverdiene for rød støysone for veg og bane utenfor S1 tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates dersom det kan sikres at alle boenheter har soverom på stille side og tilgang til uteoppholdsareal med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Det tillates ikke økning i antall boenheter.

Sentrumsområde S1 er en avvikssone der 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 tilfredsstiller kvalitetskravene til MUA. Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minimum halvparten og minst et soverom 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.

Det tillates ikke barnehager eller barneskoler 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.

Uteoppholdsareal:

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 i punkt 1.6.1 og 1.6.2. I områder med flystøy over grenseverdien for gul støysone skal deler av området, inkludert deler av småbarnslekeplass, skjermes for flystøy.

Friområder:

Hvis en etablering av støyende virksomhet fører til at friområder får en økt støybelastning, skal friområdet støyskjermes. Støyskjermingen skal føre til at den totale støybelastningen for friområdet ikke øker som følge av tiltaket.

Støyskjerming - utforming og absorbering:

Avbøtende tiltak mot støy skal utføres etter gjeldende krav. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer skal være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp imot støyskjermens visuelle utforming.

1.7.2 Estetikk

I alle plan- og byggesaker skal det gjøres rede for tiltakets estetiske sider; både i forhold til selve tiltaket, omgivelsene og til fjernvirkning.

Retningslinje:

Det bør legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapsilhetter. Ny bebyggelse bør underordne seg områdets topografiske særpreg og bør utformes i samspill med omgivelsenes karakter, kulturlandskap og den tradisjonelle byggeskikken.

Fjernvirkning av bygg bør dempes og bruk av reflekterende farger bør unngås. Der byggverk likevel får en fjernvirkning, kreves det utarbeidet en egen estetisk analyse.

Ved planlegging og bygging av vei, jernbane og andre samferdselstiltak, bør det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.

1.7.3 Skilt og belysning

Lysreklame og bevegelig eller animert reklame skal ikke oppføres innenfor andre områder enn sentrumsformål, terminal- og forretningsområde.

Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet samlet skiltplan for et avgrenset område eller en bygning under ett.

1.7.4 Villedende belysning ved Trondheim lufthavn Værnes

Retningslinje:

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

1.7.5 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnsstruktur

Det skal sikres god sammenhengende grønnsstruktur. Det skal legges spesiell vekt på å sikre sammenhengen mellom boligområdene i sentrum og sjøen og markaområdene.

Biologisk mangfold skal ivaretas, og det skal legges vekt på å sikre grunnlag for biologisk mangfold.

For nye utbyggingsområder skal minste bredde på grønne korridorer være 50 m, unntaksvis kan bredde ned til 20 m tillates over kortere strekninger der bredde på 50 m ikke er mulig på grunn av eksisterende bygninger, terreng o.a..

I grønnsstrukturen kan det tillates enkel tilrettelegging i form av turveier, utplassering av benker og lekeapparater der dette ikke kommer i konflikt med hensynet til biologisk mangfold.

All opparbeidelse skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

Retningslinje:

Vegetasjonen bør være naturlig og stedegen. I områder som tilhører kategoriene svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktig (C) for biologisk mangfold bør det normalt ikke gjøres inngrep.

1.7.6 Hensyn til vann og vassdrag

Nye bygge- og anleggstiltak skal utformes på en slik måte at økologisk og kjemisk tilstand i vann og vassdrag ikke forringes, jf. www.vann-nett.no. Avrenning fra tiltaket skal ikke medføre dårligere økologisk tilstand i vassdraget enn hva som framgår av foreliggende tilstandsregister.

Tiltakets virkning på vassdragets økologiske og kjemiske tilstand skal dokumenteres i forbindelse med fradeling, regulering og byggesak. Kommunen kan stille krav til avbøtende tiltak og oppfølging/prøvetaking etter at tiltaket er etablert.

Retningslinje:

Dersom tiltaket er tilstrekkelig dokumentert i forbindelse med regulering eller fradeling kan kravet om dokumentasjon i forbindelse med byggesak fravikes.

1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Det skal tas hensyn til bygninger og kulturmiljøer med historisk og estetisk verdi i den løpende regulerings- og byggesaksbehandlingen. Eksempler på slike bygningsmiljøer er:

- Det typiske «trøndertunet» i kommunen,
- Værnes Hovedgård og mer enn 100 år gamle forlegningsbygg i Værnes Garnison, jf. forskriftsfredning av forsvarsanlegg,
- Stasjonsbygningene Langstein, Skatval, Stjørdal og Hell, jf. Jernbaneverkets registreringer av bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Andre verdifulle bygninger og kulturmiljøer som er registrert i «Askeladden» skal også bevares og skjermes mot uønskede inngrep.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Bolig

2.1.1 Utbyggingsvolum i områder med krav om reguleringsplan

For områder der det kreves reguleringsplan jf. punkt 1.1 og pbl. § 12.1, skal utbyggingsvolum, herunder antall boenheter, fastsettes i reguleringsplanen. Det skal tas hensyn til klima- og energimål, jordvern, fortettingshensyn og forsvarlig investering og drift av offentlig infrastruktur.

For byggeområde som medfører omdisponering av dyrkajord gjelder en minste utnyttingsgrad på 50 % BRA.

Retningslinjer:

For boligprosjekter og -felt på 10 eller flere nye boliger i byggeområde bolig unntatt BF1-3 gjelder en utnyttelsesgrad mellom 25 % BRA og 70 % BRA.

Når nye utbyggingsområder planlegges bør det legges til rette for et variert tilbud av boliger i kommunedelene, tilpasset ulike aldersgrupper og livsfaser. Behovet for boliger for personer med særlige behov dekkes fortrinnsvis i sentrale områder med godt tjenestetilbud. Behov for tomter til bemannede boliger/institusjoner bør vurderes og sikres i reguleringsprosesser og gjennom utbyggingsavtaler.

2.1.2 Utbygging uten krav til ny reguleringsplan

For all regulert grunn med utilstrekkelig fastsatt utnyttingsgrad, jf. opplistede planidentiteter i kap. 6, vedlegg 1, og for eksisterende uregulerte boligområder utenfor BF1-3 der det ikke er krav til reguleringsplan jf. punkt 1.1, gjelder:

Boligtype: Det tillates oppført 1-2 boenheter pr. daa, utformet som eneboliger/eneboliger med sekundærleilighet, 2-4-mannsbolig, kjedehus eller rekkehus.

Utnytting: Fortetting og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Det tillates en grad av utnytting inntil BYA= 45 % av netto tomt.

Utforming: Ny bebyggelse skal utformes med saltak hvor takvinkel ikke skal overstige 30 grader, med mindre annet er regulert. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hvis gesimshøyden ikke overstiger 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng, kan takvinkel inntil 40 grader tillates. Mønehøyden skal da ikke overstige 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje tillates med inntil BYA/BRA = 50 m² og mønehøyde inntil 4,5 meter. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.

Retningslinjer:

Boligfortetting bør ivareta at nærmiljøet ikke får reduserte kvaliteter, spesielt med hensyn til grønnstruktur og trafiksikkerhet. Det bør stilles høye krav til arkitektonisk utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse bør ta hensyn til eksisterende omgivelser.

Fremtredende egenskaper som gir strøket karakter og identitet bør være styrende for vurdering av om utbyggingen kan tillates og for utformingen av prosjektet. Eksempler på slike egenskaper er landskapstrekk, grønnstruktur, bebyggelsesstrukturer, tetthet, arkitektur, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelse. Fortettingsprosjekter bør ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger bør unngås. Boligene bør ha gode uteoppholdsarealer og solforhold.

Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligkvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt.

Utbyggingen bør kvalitetsmessig være et bidrag til området og omgivelsene ved at den tilfører kvaliteter som området trenger, for eksempel møteplasser eller boligtyper som er tilpasset forventet demografisk utvikling i området.

2.1.3 Fortetting i sentrumsnære områder BF1, BF2 og BF3

Høyder og utnyttning: Alle oppgitte høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Kjeller regnes ikke med i grad av utnyttning.

Parkering: Parkeringsdekning skal være minimum 1,0 plasser pr boenhet under 50 m² BRA, 1,3 plasser pr. boenhet under 100 m² BRA og 1,5 plasser pr. boenhet over 100 m² BRA. For eneboliger kreves en parkeringsdekning på minimum 2,0 plasser pr. boenhet.

Fellesarealer: Ny bebyggelse med 5 eller flere boenheter skal avsette areal til felles uteareal/lekeplass for kvartalet bebyggelsen inngår i. Arealet må plasseres slik at det vil henge sammen med tilsvarende avsatt areal på naboeiendommene, og skal ha en sentral og solrik plassering i kvartalet. Felles avkjørster og nedkjøringsramper skal plasseres slik at de på sikt kan betjene hele eller deler av kvartalet som bebyggelsen inngår i.

Retningslinje:

Krav om påfølgende detaljregulering etter områderegulering kan fastsettes i områdereguleringen.

Takform: Avvik fra de takformer som er tillatt i BF2 og BF3, angitt i 2.1.5 og 2.1.6, skal undergis egen vurdering og beskrivelse av konsekvenser. Arker og takopplett kan overskride maks gesimshøyde inntil maks mønehøyde. Arker og takopplett tillates ikke å ha en større samlet bredde enn 1/3 av takflatens lengde.

2.1.4 Kategori bolig fortetting - BF1

Boligtype: Innenfor området skal ny utbygging/påbygning følge hustype/plassering som i gjeldende regulering. Antall boenheter tillates ikke øket i forhold til gjeldende reguleringsplaner.

Utnytting: For rekkehus og kjedete eneboliger tillates en grad av utnytting på inntil %-BYA = 45%. For frittliggende eneboliger tillates en grad av utnytting på inntil %-BYA = 35%

Utforming: For eksisterende bebyggelse i området tillates tilbygg, påbygg og ombygging under forutsetning av at bygningens hovedform (dvs. hovedmøneretning og takvinkel) ikke endres vesentlig.

Mønehøyden på eksisterende bygg tillates økt med 1,5 meter for påbygg, inntil maks 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takform og takvinkel skal da være lik eksisterende bygning.

2.1.5 Kategori bolig fortetting - BF2

Boligtype: Innenfor området tillates oppført inntil 4 boenheter pr daa, utformet som eneboliger, 2-4-mannsboliger, kjedehus eller rekkehus i inntil 2 etasjer.

Utnytting: For ny bebyggelse gjelder en grad av utnytting i intervallet % BRA = 45-60 % og BYA = 30-50 %. For eksisterende bebyggelse gjelder bare maksimumskravet.

Takform og høyde: Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak og flatt tak.

- For saltak skal takvinkel ikke overstige 30 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter. Hvis gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 7 meter, kan takvinkel inntil 40 grader tillates.
- For pulttak skal takvinkel ikke overstige 40 grader. Øvre gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.
- For flatt tak tillates gesimshøyde opptil 7 meter.

Utforming: Ny bebyggelse skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse i skala, form, fasader og materialbruk.

2.1.6 Kategori bolig fortetting - BF3

Boligtype: Innenfor området tillates oppført 4-10 boenheter pr. daa, utformet som 2-4-mannsboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokk i 2-3 etasjer.

Utnytting: For ny bebyggelse gjelder en grad av utnytting i intervallet % BRA = 45-60 %. Grad av utnytting i intervallet % BRA = 80-100 % tillates dersom netto byggetomt er større enn 2 daa. For eksisterende bebyggelse gjelder bare maksimumskravet.

Takform og høyde: Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak eller flatt tak.

- For bebyggelse med saltak skal takvinkel ikke overstige 40 grader og gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 10 meter.
- For bebyggelse med pulttak skal takvinkel ikke overstige 40 grader og øvre gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.

- For bebyggelse med flatt tak, skal en 3. etasje være minst 2 meter tilbaketrukket fra underliggende fasade og gesimshøyden skal ikke overstige 10 meter for 3. etasje. Gesimshøyde for ytre fasade skal ikke overstige 7 meter.

Utforming: Ny bebyggelse skal plasseres i byggegrensen mot vei for å bidra til å definere det tilhørende gaterommet. Utstrakt og eksponert bruk av svalgangsløsninger skal unngås. 2-4 -mannsboliger, kjedehus og rekkehus skal i skala, form, fasader og materialbruk ta hensyn til den omkringliggende bebyggelse. Lavblokker skal utformes uten lange, sammenhengende og ensartede fasader. Parkeringskjeller kreves der netto byggetomt overskrider 2 daa.

2.1.7 Områder avsatt til boligbebyggelse - grendefelt

For grendefeltene GF1-20 gjelder en utnyttingsgrad mellom 25 og 45 % BRA og minst 40 % BRA hvor det medgår dyrka og dyrkbar jord. Bebyggelsen i boligprosjektene skal ha maksimalt tre etasjer i frittstående bygg.

Områder for boligbebyggelse/grendefelt med plankrav etter pkt. 1.1 skal minst oppfylle følgende utbyggingspotensiale for i alt 210 boenheter:

Område	Navn/lokalisering	Minimum antall boenheter	Område	Navn/lokalisering	Minimum antall boenheter
GF1	Hammer	10	GF11	Myrmoen	20
GF2	Røkke Vestre	10	GF12	Robertusfeltet	10
GF3	Rykken Nordre	5	GF13	Setnan III	10
GF4	Tilderberget	5 + 5	GF14	Mobakkan	20
GF5	Tømmerhaugen	5	GF15	Einbakken	10
GF6	Dyva Nedre	5	GF16	Megård	5
GF7	Lundåsen	10	GF17	Vilvang	5
GF8	Elvarti	25	GF18	Austerlia	20
GF9	Sona	10	GF19	Øfsti	15
GF10	Horttrøa	5	GF20	Elverhammeren	5

Planlegging og utbygging av boligbebyggelse/grendefelt skal sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse og tekniske infrastruktur i nærområdet.

2.2 Sentrumsformål

I sentrumsformålene tillates blandet formål bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting. Detaljhandel skal lokaliseres i sentrene.

Innenfor områdene S1-3 er det tillatt med kjøpesenter og forretninger over 3000 m2 BRA.

Retningslinjer:

Lokalsenter S4 Skatval/Fasteraune, S5 Hegramo og S6 Hell kan bygges ut med blandet innslag av boliger og sentrumsvirksomhet som naturlig hører til et kommunedelsenter. Det forutsettes en høy utnyttingsgrad, tilvarende minimum 3 boliger pr daa byggeareal for bolig.

- *Kommunale og regionale funksjoner som dekker behov for hele befolkningen bør ligge i Stjørdal sentrum og sentrumsnære områder.*
- *Det bør legges til rette for annen næringsvirksomhet og for boliger i sentrene.*
- *Det bør være anlegg for lek.*
- *Interne gater og plasser bør forbeholdes fotgjengere og opparbeides med høy standard.*
- *Første etasje bør forbeholdes handel og publikumsrettet service.*
- *Sentrene bør ha oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering, gjerne i flerplansanlegg /parkeringshus.*
- *Nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentra. Avstand mellom nærbutikk og kommunesenter skal være minst 800 m.*

2.3 Offentlig/privat tjenesteyting

Arealet O1, Finnmyra, skal disponeres til tomt for offentlig barneskole. Utnyttningen skal ikke overskride % BRA = 50 %.

Arealet O3, Husbyhagen Øst, skal disponeres til offentlig formål som skole, barnehage eller en omsorgsfunksjon. Utnyttningen skal ikke overskride % BRA = 80 %.

Arealet O4, Halsen sykehjem, skal disponeres til fremtidig sykehjemsdrift med eventuelle tilleggsfunksjoner. Utnyttningen skal ikke overskride % BRA = 80%. Maks byggehøyde settes til gesimshøyde 11 m og 3 etasjer over bakkeplan. Parkering kreves lagt til overbygd anlegg på kjellerplan. Det skal utarbeides felles reguleringsplan innenfor området, jf. pkt. 5.4.

Arealet O5 Ydstines, skal disponeres til tomt for kommunaltekniske verksteds- og lagerformål. Samlet utnyttning av eksisterende og fremtidig formål skal minst utgjøre % BRA = 30 %.

Arealet O9, Hegre Vestre, skal disponeres til tomt for offentlig barneskole. Utnyttningen skal minst utgjøre % BRA = 40 %.

2.4 Næring

For fremtidige næringsområder skal utnyttelsesgraden være mellom 40 og 150 % BRA, og minimum 50 % BRA hvor det medgår dyrka eller dyrkbar jord.

Wessels veg N1, Vikaune/Wergelandsveien N2, Evja Nord N6, Evja Sør N9

Retningslinje:

Områdene er avlastingssenter som kan nyttes til plasskrevende varegrupper og kontorvirksomhet og som kan bebygges med mer enn 3000 m² for varehandel når varegruppene er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter.

For N2, Vikaune/Wergelandsveien, kan det tillates innslag av boligformål fra og med 2. etasje og høyere.

Sutterøy N5 og N12

For næringsområdet Sutterøy N5 og N12 skal følgende maksimal utnyttingsgrad gjelde:

Maks. 150 % BRA og maks. 13 m gesimshøyde for tomteareal øst for Industriveien og tomterekke langs vestsida av Industriveien. I øvrige del av Sutterøy, N5 næringsområde, gjelder maks. 100 % BRA og maks. 11 m gesimshøyde.

Retningslinje:

Områdene er avlastingssenter der handel med plasskrevende varegrupper som bilsalg bør kunne tillates, men avklares nærmere i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon. For N5 er det naturlig å legge næringsvirksomhet som kan være tilknyttet sjønære funksjoner

Sandfærhus N7

Retningslinje:

Området disponeres for flyplassrelatert næringsvirksomhet. Virksomheten her må passe sammen med terminalområdet Trondheim lufthavn, flyplassrelatert virksomhet.

Øymoen/Veisletten N10

N10 Veisletten bygges ut etter en utnyttingsgrad i intervallet BRA = 100-150 %.

Bebyggelse tillates inntil 3 etasjer og maksimalt 11,0 m gesimshøyde over ferdig, planert terreng. For rene kontorbygg tillates 4 etasjer og inntil 13,0 m gesimshøyde over ferdig, planert terreng.

Retningslinje:

Området er et avlastingssenter der handel med plasskrevende varegrupper som bilsalg kan tillates, men avklares nærmere i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon, eller innvirke negativt på flytrafikken.

Hell Vest N11, N19

Retningslinje:

Arealene disponeres ikke til tyngre industriformål eller salgsvirksomhet som virker belastende for inntilliggende bomiljø.

Ydstines N14

Det tillates ikke bebygd areal eller andre tiltak som reduserer standard eller visuelle forhold for E14 med fremtidig gang- og sykkelvei på strekningen.

Øfsti N17

Det skal anlegges et vegetasjonsbelte mellom bebygd areal og inntilliggende vassdrag.

Retningslinje:

Vegetasjonsbeltet skal utgjøre en reetablering av opprinnelig gråor-heggeskog.

Tønsåsen N22

Retningslinje:

Arealet disponeres for lettere næringsetableringer. Det skal tas hensyn til friluftsliv og eksisterende landbruk og bebyggelse i nærområdet.

2.5 Idrettsanlegg

Åpne baneanlegg ved Øverlands Minde og Sandskoganområdet tillates ikke ombygget til innendørsanlegg.

Retningslinje:

Idrettsområdene bør gjøres tilgjengelige ved hjelp av turveier og andre anlegg for myke trafikanter.

2.6 Fritidsbebyggelse

2.6.1 Eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen

For utvidelse, fornying og gjenoppbygging av eksisterende fritidsbebyggelse i område vist til eksisterende fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet langs vassdrag vist i temakart vassdrag og utenfor sikringssonen for drikke- og grunnvannskilder gjelder:

- a) Det tillates samlet bebygd areal inntil $BYA=140\text{ m}^2$. Dersom BYA overstiger maks BYA for hovedbygningen må bygningsmassen fordeles på flere bygg, jf. pkt. 2.6.1 b-e.
- b) Det tillates maks $BYA=90\text{ m}^2$ på hovedbygning. Bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates overbygd veranda med BYA inntil 15 m^2 .
- c) Det tillates et anneks inntil $BYA=20\text{ m}^2$, avstand fra hytte må ikke overstige 5 meter (danne tun). Der terrenget tilsier det, kan krav til plassering fravikes. Maks mønehøyde 4 meter.
- d) Det tillates én garasje eller carport på inntil $BYA=20\text{ m}^2$. Maks mønehøyde 4 meter.
- e) Det tillates et uthus inntil $BYA=15\text{ m}^2$. Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen (danne tun) og ikke brukes til beboelse. Maks mønehøyde 4 meter.
- f) Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.
- g) Terrasse skal ligge i direkte tilknytning til hytta på bakkeplan. Maksimal tillatt størrelse er 30 m^2 .

2.6.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen

For eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet langs vassdrag vist i temakart vassdrag og i sikringssonen for drikke- og grunnvannskilder, gjelder:

- a) Ved utvidelse og gjenoppbygging tillates maks $BYA=90\text{ m}^2$ (unntatt naust). Arealet kan fordeles på inntil 2 bygninger. Maks $BYA = 75\text{ m}^2$ på hovedbygning, bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde

6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

- b) Det tillates et uthus inntil $BYA = 15 \text{ m}^2$, maks mønehøyde 4 meter. Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen og ikke brukes til beboelse.
- c) Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom vegg og bakken tettes igjen.

Retningslinje:

Dersom det går en fylkesvei eller kommunal vei mellom bebyggelsen og sjøen kan det tillates høyere utnyttelse, opp til arealavgrensningene i punkt 2.6.1. Det skal tas hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og utvidelse skal ikke medføre økt privatisering av strandsonen.

2.6.3 Naust, brygge, gjerder, flaggstenger m.m.

- a) Innhegning/stengsler eller innretninger av privatiserende art som kan virke begrensende på ferdsel, eller skjemmende i kultur- eller naturlandskapet tillates ikke.
- b) Det er ikke tillatt å føre opp flaggstang. Vindmøller (generatorer) og strømaggregat som ikke er en integrert del av tidligere behandlet og eksisterende bygningsmasse, kan ikke oppføres / installeres uten godkjenning.
- c) Ved fornying eller gjenoppbygging skal naust ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornying eller gjenoppbygging av brygge.
- d) Naust tillates da med $BYA/BRA = 30 \text{ m}^2$, maks mønehøyde 5 meter ved sjø, og $BYA/BRA = 15 \text{ m}^2$, maks mønehøyde 3 meter ved innlandsvann.
- e) Naust skal ha saltak med takvinkel 20-25 grader, og skal oppføres i tradisjonell byggestil. Naust skal ha treporter i en enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke. Naustene kan ha maksimalt tre stk. vinduer på inntil $0,75 \text{ m}^2$ karm mål pr. vindu. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt.
- f) Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

2.6.4 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse

Områder for fremtidig fritidsbebyggelse med plankrav etter pkt. 1.1 har følgende utbyggingspotensial:

Område	Navn/lokalisering	Maks antall	Område	Navn/lokalisering	Maks antall
F1	Viksjøen	15	F12	Stortylrvatnet sør	30
F2a	Seljelja	20	F14	Skarsjøen	4
F2b	Seljelja	3	F15	Fauskåsen, utvidelse	10
F3	Byåsen sør, nord	10	F16	P. 2-039Ytteråsen	3
F9	Rykkjasdalen	20	F17	Stortjønnå	15

Planlegging og utbygging av nye områder for fritidsbebyggelse skal sees i sammenheng med eksisterende områders bebyggelse og tekniske infrastruktur. Der byggeområdet inngår i hensynssone etter § 11-8 e), settes det krav om felles planlegging for alle eiendommene.

<p>- maks regulerte tomtestørrelse 1 dekar. Festetomter frarådes. - etablering av adkomstvei i eldre regulerte områder skal avklares gjennom endring av reguleringsplan eller utarbeiding av ny.</p>	<p>Trase for infrastruktur som vann, strøm og avløp. Mulig vannkilde skal vises og evt. sikres i planen. Strømledning skal legges i jordkabel</p>
<p>Tilhørende anlegg ved sjø og vann/vassdrag skal vises i detaljplanen. Tilhørende anlegg defineres som brygger, flytebrygge, småbåthavn, fortøyninger og naust.</p>	<p>Utbygging med installasjon av wc medfører krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hyttefeltet. Detaljplan vil ikke bli godkjent før det er utarbeidet og godkjent egen VA-plan. Er det foreløpig ikke planer om å legge inn vann og avløp skal følgende bestemmelse tas inn i detaljplan: «Dersom det i fremtiden blir etablert strømforsyning til området, kan det bli aktuelt med standardheving av de sanitærmessige forhold. Utbygging med installasjon av wc medfører krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hyttefeltet.»</p>

Område F2b - Seljelia

I område på 3 dekar, gnr.79/1, kan det bygges inntil tre fritidsboliger uten detaljplan.

Område F15 - Fauskåsen, utvidelse

Det tillates utvidelse av gjeldende regulering (plan Id. 2- 029-A) som fremtidig byggeområde med inntil 10 tomter. Disse skal reguleres med 1 enhet pr. inntil 3 daa og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

Område F16 - Ytteråsen

Det tillates utvidelse av gjeldende regulering (plan Id. 2-039) som fremtidig byggeområde med inntil 3 fritidstomter. Disse skal reguleres med 1 enhet pr. inntil 3 daa og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

Område F17 -Stortjønna

Adkomst til byggeområdet skal være avklart til regulerings-saken. Tomtene skal reguleres med 1 enhet pr. inntil 4 daa, og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

2.7 Fritids- og turistformål

2.7.1 Campingplass, Caravanoppstilling C2

Område C2, Velvang camping, er unntatt fra 100 m byggegrense mot sjø. Her tillates det oppført flytebrygge i avsatt sone «småbåthavn» med inntil 20 båtplasser. Det kreves ikke reguleringsplan for dette tiltaket.

3 Grønnstruktur

I områder vist som grønnstruktur, herunder friområde, naturområde og turdrag, kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrengingrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi, eller sammenhengen mellom slike områder.

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på.

4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

4.1 Område LNF(R) - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Dette er areal for landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift. Det tillates kun tilretteleggingstiltak for friluftslivet og å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder T-1443 om plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005.

I 100-metersbeltet langs sjø, og i en sone på 30 meter fra vassdragene Leksa nord for Brennmoen, Voldselva sør for bru Fv. 38, Mælasvassdraget vest for Borråsen, Gråelvavassdraget sør for Okkelberg, Råelva vest for Meldal, Vigda/Forra vest for Vigda bru, Sona nord for Sonfossen og Stjørdalselva vest for Kringen, tillates ikke andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendring.

4.1.1 Våningshus nr. to på landbrukseiendom

Det tillates bygging av våningshus nr. 2 (kårhushus) der det av hensyn til drift av eiendommen er nødvendig med to våningshus på bruket. Hvor en finner at behovet for våningshus nr. 2 er til stede, skal følgende gjelde:

Våningshuset skal plasseres på eller i tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet samt tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Det skal ikke tillates fradeling av boenheter som ligger på eller i tunet.

Maksimalt BYA= 150 m². Oppføres bygningen i en etasje, tillates maksimalt BYA= 200 m²

Retningslinje:

Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

4.1.2 Skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus

For nye bygg og utvidelse av eksisterende enhet må det være et driftsmessig behov.

Redskapshus skal oppføres i 1. etasje og ha porter eller åpen front. Bygget skal brukes til oppbevaring av gårdens egne redskap, utstyr m.m.

4.2 Område LNF(R) sone SB - areal for spredt boligbebyggelse

4.2.1 SB 1-10

Lokalisering:

- a) Fradeling til boligtomt tillates. Maks bebygd areal(BYA), settes til 30 % av netto tomt, maks BRA = 500 m².
- b) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere registrert kulturminne enn 100 meter, eller nærmere verna vassdrag (Forra og Sona) enn 100 meter. Dersom offentlig vei ligger mellom vassdrag og ny bebyggelse, kan 100-metersregelen fravikes.

Bebyggelse med tomt og adkomst skal ikke beslaglegge dyrka jord (fulldyrka/overflatedyrka), innmarksbeite eller sammenhengende dyrkbart areal, jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart). Bebyggelse må heller ikke komme i konflikt med flom- og rasfare, samt viktige natur-, landskaps- og/eller friluftinteresser.
- c) Det skal ikke fradeles tomt til boligbygging nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 meter.
- d) Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.
- e) Beplantet eller åpen sone/areal/område mellom fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 20 meter. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.

Retningslinjer:

Fradeling til boligtomt tillates inntil 2 daa tomtestørrelse.

Ved søknad om deling skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende vannforsyning (herunder slokkevann), avløp, atkomst, samt byggegrunn, miljøforhold. Jf. pbl. § 27-1, 27-2, 27-4 og 28-1.

Der det er registrert kulturminner på matrikkelenheten/i askeladden nærmere enn 100 meter fra tiltaket, skal søknaden sendes kulturminnemyndigheten og Sametinget for uttalelse.

Antall nye boligtomter utover eksisterende bebyggelse angitt i vedlegg 2 er begrenset i henhold til tabell:

Kartzone	Navn / lokalisering	Antall	Kartzone	Navn / lokalisering	Antall
SB 1	Ytteråsen (langs Fv. 22)	5	SB 6	Gressetgrenda, langs kv.23	5
SB 2	Elvran (langs Fv. 21)	5	SB 7	Skjelstadmark/Bang, vest for Fv. 29	15
SB 3	Sona (områder sør for Stjørdalselva, og langs Fv.20)	10	SB 8	Okkelberg, langs Fv. 42 og Fv. 30	10
SB 4	Flora (områder sør/nord for Stjørdalselva og langs kv. 19)	15	SB 9	Hovskogen - Hoven, langs Fv. 36	10
SB 5	Forradal (Langs Forra, og Fv. 28)	15	SB 10	Langstein, langs Fv. 42	15

I planperioden er det tillatt med i alt 105 nye, fradelte boligtomter i områdene SB 1 - 10.

Antall enheter eksisterende bebyggelse i den enkelte SB-sone fremgår av vedlegg 2.

4.2.2 Eksisterende boliger i LNFR-områder utenfor SB1-10:

For eiendommer med eksisterende bebyggelse registrert som helårsbolig i matrikkelen gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates påbygg, tilbygg og ombygging av bebyggelsen, samt garasje, frittliggende boder m.m.. Maks %-BYA = 30 % av netto tomt, maks BRA = 500 m². Det tillates ikke nye boenheter.

Tiltak må ikke være i strid med viktige sikkerhets-, landskaps-, jordvern- og naturvernhensyn. De skal ikke være dominerende i landskapet, og må ta hensyn til silhuettvirkning og terrengtilpasning. Det skal tas hensyn til omgivelsene hva gjelder blant annet form, farge, plassering og størrelse. Det tillates ikke ny bebyggelse nærmere vassdrag vist i temakart vassdrag enn 50 meter.

4.3 Områder LNFR sone SF - areal for spredt fritidsbebyggelse.

4.3.1 SF1-16

Antall nye tomter utover eksisterende bebyggelse angitt i vedlegg 2 er begrenset i henhold til tabell:

Kartzone	Lokalisering	Fortetting	Kartzone	Lokalisering	Fortetting
SF1	Viksjøen	+ 4 nye tomter	SF11	Bulandsvatnet	+ 20 nye tomter
SF2	Seljelia	-	SF13	Nord for Åstjønna	-
SF3	Byåsen	+ 1 ny tomt	SF15	Sonvatna	-
SF4	Auran	+ 1 ny tomt	SF16a, b	Ytteråsen	10+3 nye tomter
SF6	Rykkjasskjæret	+ 1 ny tomt	SUM		50 nye tomter

Antall eksisterende enheter i den enkelte SF-sone fremgår av vedlegg 2.

I 50-metersbeltet fra Sonvatna, Ytteråsvatnet og Bulandsvatnet samt 100-metersbelte langs sjø gjelder pkt. 4.3.3. For utforming, størrelse, m.m gjelder bestemmelsenes pkt. 2.6.

Område SF1 - Viksjøen

På tomt med gnr.80/83, gnr.80/92, gnr.80/93 og gnr.80/78 tillates oppført fritidsbebyggelse - i alt 4 enheter.

Område SF2 - Seljelia

Før det tillates innlagt vann / avløp skal det foreligge felles vann og avløpsplan for alle hyttene i området.

Område SF3 - Byåsen

Tomt med gnr.77/47 tillates bebygd med fritidsbebyggelse. Før det tillates innlagt vann / avløp skal det foreligge felles vann og avløpsplan for alle hyttene i området.

Område SF4 - Auran

Tomt med gnr.71/32 tillates bebygd med fritidsbebyggelse.

Område SF6 - Rykkjasskjære

Tomt med gnr.70/65 tillates bebygd med fritidsbebyggelse.

Område SF11 - Bulandsvatnet

For området gjelder plankrav for nye fritidsboliger. Innen det foreligger regulering etter plankravet i pkt. 1.1. gjelder kommuneplanens bestemmelser for området. Pkt. 4.3.3 gjelder for 50-metersbeltet rundt Bulandsvatnet. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i bakkant av eksisterende fritidsbygg, minimum 50 meter fra Bulandsvatnet.

Retningslinje:

Klefsaasvolden vestre og Klefsaasvolden østre må bevares / hensyntas i reguleringsplan.

Fortettingsområde SF16 a og b - Ytteråsen

SF 16a - Området kan utbygges/fortettes med inntil 10 nye tomter. Antall tomter skal bestemmes i reguleringsplan. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i bakkant av eksisterende, minimum 50 meter fra Ytteråsvatnet.

SF 16b - område kan utbygges / fortettes med inntil tre nye tomter. Det settes krav om reguleringsplan.

4.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder utenfor SF1-16:

For eiendommer med eksisterende bebyggelse registrert som fritidsbolig i matrikkelen gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates ikke nye bruksenheter. For utforming, størrelser m.m. gjelder punkt 2.6 og 4.3.3 i disse bestemmelser. Det tillates ikke ny bebyggelse nærmere vassdrag vist i temakart vassdrag enn 50 meter.

4.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og i sikringsone for drikke- og grunnvannskilder:

For LNFR-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt i 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet fra vassdrag vist i temakart vassdrag, 50-metersbeltet fra Sonvatna, Ytteråsvatnet og Bulandsvatnet, og i sikringsone for drikke- og grunnvannskilder i LNF(R)-område gjelder:

Ved utvidelse og gjenoppbygging tillates maks BYA=90 m² (unntatt naust). Arealet kan fordeles på inntil 2 bygninger. Maks BYA = 75 m² på hovedbygning, bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates et uthus inntil BYA = 15 m², maks mønehøyde 4 meter. Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen og ikke brukes til beboelse.

Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.

Retningslinje:

Dersom det går en fylkesvei eller kommunal vei mellom bebyggelsen og sjøen kan det tillates høyere utnyttelse, opp til arealavgrensningene i punkt 2.6.1. Det skal tas hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og utvidelse skal ikke medføre økt privatisering av strandsonen.

5 Hensynssoner

5.1 Hensynssone for farer eller miljø

5.1.1 Sikringssone for 200 års flom langs Stjørdalselva

For tiltak, jf. pbl. § 1-6, langs vann og vassdrag skal et sikkerhetsnivå tilsvarende en 200-årsflom legges til grunn der det foreligger beregninger, jf. NVE's retningslinjer nr. 1/2008, siste revisjon, for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Det skal redegjøres for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak mot flom og utrasing som følge av flom før tiltak kan settes i verk.

5.1.2 Sikringssone for drikkevannskilder og grunnvannskilde (Mølska, Ulstadvatnet, Rennen, Hegramo - Hembre, Einangsmoen, Rangåa, Åstjønnna)

Innenfor drikkevannskildenes nedslagsfelt/sikringssone tillates ikke bygge- og anleggsvirksomhet jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1, eller annen virksomhet som medfører fare for kvaliteten av drikkevannet.

Retningslinje:

Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak, jf. pbl. 1-6, sendes Mattilsynet for uttalelse. Drikkevannskildene med nedslagsfelt bør ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder

Nye småbåthavner tillates ikke.

5.1.3 Sikringszone høyderestriksjonsplan/BRA-kart - Trondheim lufthavn Værnes

Innenfor hensynssonen gjelder høyderestriksjoner i henhold til Avinors tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005 i vedlegg 3. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder som overstiger høyderestriksjonene som angitt på restriksjonskart/BRA-kart. Vegetasjon i strid med hinderflatene vil bli fjernet av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone i reguleringsplanen, alternativt angi maksimalt tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg innenfor høyderestriksjonene i restriksjonsplanen for lufthavnen.

Retningslinje:

I området av hensynssonen med byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter ved lufthavnen, jf. røde streksymboler på vedlagte tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005, skal søknader om etablering av nye bygninger og anlegg sjekkes mot BRA-flatene på tegningen. Dersom brudd med disse, skal det gjøres analyse av fagspesialist for vurdering av akseptabel risiko før eventuell byggetillatelse gis.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190, skal håndteres etter Avinors saksbehandlingsrutine, jf. vedlegg 3.

5.1.4 Sikringszone i øst for frisikt/innflygningslys/tverrbar - Trondheim lufthavn Værnes

Innenfor hensynssonen skal ingen objekter, med unntak av andre navigasjonsanlegg gjennomtrengre et horisontalt plan gjennom lysene. Hverken innflygningslys eller tverrbar skal være skjulte sett fra luftfartøy under innflygning.

5.1.5 Støysone - Trondheim lufthavn Værnes, samt riks- og fylkesvei

Retningslinje for behandling av støy, T-1442/2016, legges til grunn ved behandling av tiltak i gul og rød sone.

5.1.6 Støy- og faresone: skytebane (Leksdal skytefelt, Frigården og Rådalen skytebane)

Retningslinje:

Det er utarbeidet støy- og faresoner for skytevirksomhet. Disse må det tas hensyn til under planlegging og utbygging.

5.1.7 Faresone: høyspentlinjer

Retningslinje:

Det er avsatt faresone for sentralnett (300-420 kV) Linjene Klæbu-Verdal-Ogndal-Namsos og Eidum -Strinda er oppgradert til 420 kiloVolt (kV). En gate på 40 meter er ekspropriert av Statnett. All planlegging og utbygging i en avstand på 45 meter fra midt høyspentlinje skal forelegges Statnett for uttalelse.

5.1.8 Faresone: kvikkleire

Fare for ras skal utredes før reguleringsplan kan godkjennes og nødvendig sikringstiltak skal utredes og gjennomføres før tillatelse til tiltak jf. § 1-6 kan gis. Det skal foreligge geotekniske vurderinger fra fagkyndig, med de nødvendige godkjenninger, på at område har tilfredsstillende stabilitet.

5.1.9 Faresone: steinsprang og skred

Innenfor faresone steinsprang og skred på temaplankartet skal det for ny utbygging som medfører økt personopphold dokumenteres av fagkyndige tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

5.1.10 Sikringsone for verdifull vannressurs

Innenfor sikringsone mot Holmsvassdraget på eiendommen b.nr. 112, g.nr. 7, Øfsti, skal det som ledd i tilrettelegging for utbygging tas landskapsmessige hensyn og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot forurensning av vassdraget.

5.1.11 Sikringsone 90 m rundt LPG gasstankanlegg

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak for varig opphold av personer eller innretninger som kan medføre brann- eller eksplosjonsfare.

5.2 Hensynssoner for natur m.m.

Hensynssoner for natur fremgår av eget temakart.

5.2.1 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av naturmiljø:

Inngrep skal søkes unngått i områder som er av særlig betydning for biologisk mangfold, dvs. områder som har verdiklassifisering svært viktig (A), viktig (B) og lokal verdi (C).

Sammenhengende naturområder med urørt preg: I sammenhengende naturområder med urørt preg skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere grundig hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke.

5.2.2 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av grønnstruktur

Langs Stokkbekken, fra samløp med Gråelva til kryssing med Fv. 33, tillates ikke nye byggetiltak innafor en sone på 15 m fra bekken på begge sider.

5.2.3 Retningslinjer til hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Hegra - Verneplan for kulturmiljø i Nord-Trøndelag (1995).

Innen sonen bør det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminners eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringe område.

5.2.4 Retningslinjer til hensynssone for reindrift

Driving / flytteleier (sørvest for Ausetvatnet) samt oppsamlingsområder (rundt Gråvatna, Finnkleppfjell og Skarvan).

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommunepåbud innenfor hensynssonene for reindriften. All ny tilrettelegging av ferdseil og tiltak bør kanaliseres utenom hensynssonene.

5.3 Hensynssone for båndlegging

5.3.1 Retningslinjer til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven. Båndlagte naturreservat.

1. Fredning av Liaberga naturreservat - ca. 85 dekar, bevaring av fylkets største almelier med en rik og interessant flora. [FOR 1981-09-04 nr.4801: Forskrift om fredning for Liaberga naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag](#) gjelder for område.

2. Øvre Forra naturreservat - bevaring av et stort og særpreget myrlandskap med en elvestrekning og å verne om det spesielt rike og interessante fuglelivet, vegetasjonen og annet dyreliv som naturlig er knyttet til område.

[FOR 1990-12-21 nr.1088: Forskrift om fredning av Øvre Forra naturreservat, Levanger, Stjørdal og Meråker kommune, Nord-Trøndelag](#) gjelder for område.

3. Nevra naturreservat - 630 dekar, bevaring av et barskogsområde som er lite påvirket av menneskelig aktivitet.

[FOR 1992-12-04 nr.954: Forskrift om vern av Nevra naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag](#) gjelder for område.

4. Reppesleiret naturreservat - 150 dekar, bevaring av gråor/heggeskog langs Stjørdalselva.

[FOR 1993-05-07 nr.405: Forskrift om vern av Reppesleiret naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag](#) gjelder for område.

5. Måsøra-Hofstadøra naturreservat - 140 dekar, bevaring av flommarkvegetasjon der mange ulike flommarksamfunn er representert bla. gråor/heggeskog.

[FOR 1993-05-07 nr.406: Forskrift om vern av Måsøra-Hofstadøra naturreservat i Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag](#) gjelder for område.

6. Hegramo naturreservat - 95 dekar, bevaring av et lite påvirket område langs Stjørdalselva med pionerkratt og skog av flommarksvegetasjon som har betydning som hekke-, raste- og hvilelokalitet for fuglelivet.

[FOR 1993-05-07 nr 407: Forskrift om vern av Hegramo naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag](#) gjelder for område.

7. Rennen naturreservat - 1810 dekar, bevaring av et skogområde med naturskog med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser. Det arbeides med å få på plass en forskrift om vern.

8. Leksa naturreservat - 6437 dekar, bevaring av et skogområde med naturskog med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser. Det arbeides med å få på plass en forskrift om vern.

9. Hemrasmarka naturreservat - 1686 dekar, bevaring av et variert område med naturskog, gammel, fuktig granskog, boreal regnskog, rike skogtyper, og et rikt artsmangfold med regionalt og nasjonalt sjeldne arter. Omfatter også bevaring av det samiske naturgrunnlaget.

Forskrift om vern av Hemrasmarka naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

Båndlagt fuglefredningsområde:

1. Vinnan og Velvang fuglefredningsområde - 2240 dekar hvorav 80 dekar landareal, bevaring av fuglelivet og dets leveområde i et viktig fjære- og gruntvannsområde, med det naturlig tilknyttede plante- og dyreliv som er viktig for fuglenes livsmiljø. Området er et viktig leveområde for marint tilknyttede fuglearter. Spesiell verdi knytter seg til området som næringsområder for sjøender, og generelt som hvile- og beiteområde for vade- og andefugler.

FOR 2003-12-19 nr.1715: Forskrift om verneplan for sjøfuglområder i Nord-Trøndelag, vedlegg 32, fredning av Vinnan og Velvang fuglefredningsområde, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag, gjelder for område.

2. Vikanbukta fuglefredningsområde - 0,81 km², hvorav 0,75 km² er landareal og tørrfallsområde, bevaring av fuglelivet og dets leveområder i et viktig fjære- og gruntvannsområde, med det naturlig tilknyttede plante- og dyreliv som er viktig for fuglenes livsmiljø. Området er et viktig leveområde for marint tilknyttede fuglearter. Spesiell verdi knytter seg til området som hvile- og beiteområde for vadere, andefugler og dykkere.

FOR 2008-09-12 nr 1017: Forskrift om fredning av Vikanbukta fuglefredningsområde, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag, gjelder for område.

Båndlagt nasjonalpark:

Skarvan og Roltdalen nasjonalpark - ta vare på et i det vesentligste urørt fjell- og skogområde typisk for regionen. Det biologiske mangfoldet med økosystemer, arter og bestander skal sikres. Det er også et formål å verne om kulturminner og sammenhengen mellom disse, særlig de kulturminnene som er knyttet til kvernsteinsdrifta. Allmennheten skal gis anledning til naturopplevelser gjennom utøving av tradisjonelt og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging. Ivaretagelse av naturgrunnlaget innenfor nasjonalparken er viktig for samisk kultur og næringsutnyttelse. Området skal kunne brukes til reindrift.

FOR 2004-02-20 nr 390: Forskrift om vern av Skarvan og Roltdalen nasjonalpark, Selbu, Tydal og Stjørdal kommune, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag, gjelder for område.

5.3.2 Retningslinjer til hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven

1. Værnes garnison - fredning etter kulturminneloven omfatter bygninger og anlegg - våningshus fra 1818, befalsforlegning (øst og vest) fra 1902.

FOR 2004-05-06 nr.718: Forskrift om fredning av bygninger og anlegg i landskapsplan for Forsvaret

2. Hegra festning / Ingstadkleiven fort - Status: fortidsminne - Verneplan foreligger - Det nasjonale festningsverket Hegra

3. Steinvikholm slottsruin med tilhørende anlegg (gnr.49/3) automatisk fredet

Områdene er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner, og omfatter fornminner og bygninger. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Nord-Trøndelag fylkeskommune.

5.3.3 Hensynssone for omlegging av jernbanetrasé til Forbordsfjellet tunnel

Alternative traséer i Planprogram E6 og Nordlandsbanen Stjørdal - Åsen, jf. også KVVU Trondheim - Steinkjer, båndlegges inntil trasé etter plan- og bygningsloven kan fastsettes.

5.3.4 Hensynssone for ny forbindelse mellom Stormyra/Fv. 705 og E6/Hommelvik

Alternative traséer i planutredning båndlegges inntil endelig trasé etter plan- og bygningsloven kan fastsettes.

5.3.5 Hensynssone for Ytre Ringvei og omlagt Fv. 36 mellom Ringvei Nord og Kvislabakken

Foreløpig skissert trasé ligger til grunn for en 100 m bred hensynssone for videre planlegging. I deler av området (Medbroen, Stokkan Vestre m.m.) overlappes hensynssonen av 5.3.3-sonen.

5.3.6 Hensynssone for strekningen Steinvikholmen - Langstein kai

Turvei med nærmeste omgivelser, delvis med alternativ trasé, ligger til grunn for videre planlegging.

5.4 Sone med krav om felles planlegging

Sykehjemskvartalet Halsen sykehjem

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for eiendommene g. nr. 102 / b.nr. 148, 200, 201, 202, 206, 210, 216, 244, 249, 250, 264, 265, 311, 314, 519, 520, 650, 673, 674, 675, 795, 813, 840 og 967, vist med sone med krav om felles planlegging i kommuneplankartet. I planområdet skal langsiktig utvidelse av tomtegrunn for offentlig formål og tilhørende adkomstløsninger fastsettes.

6 Vedlegg

6.1 Vedlegg 1 - Reguleringsplaner som overstyres av kommuneplanen

Boligområder		
Planid 1-	Plannavn	Dato
1-004	Bjørnhaugen	13.07.1971
1-004-A	Bjørnhaugen, mindre endringer PS-sak	13.08.1997
1-005	Stokkan nedre gnr. 99 bnr. 1	01.04.1965
1-005-A	Stokkan nedre gnr.99 bnr.1 - endring	10.05.1970
1-006	Stokkan Mellom	20.06.1968
1-007	Fossliberg og del av Husbymarka	01.07.1974
1-007-A	Fossliberg og del av Husbymarka	20.02.1975
1-007-B	Fossliberg og del av Husbymarka	06.08.1979
1-008	Viksjøen hyttefelt	06.03.1970
1-009	Stokkan Nedre	02.07.1973
1-010	Stokkan Nedre del 1	17.12.1975
1-010-A	Stokkan Nedre del 2	05.05.1977
1-010-B	Stokkan Nedre del 2 - endring	09.10.1979
1-011	Hjelsenglia Boligfelt	04.07.1973
1-011-A	Hjelsenglia Boligfelt	20.12.1979
1-015	Fosslåsen - østre del	11.12.1974
1-018	Kvislabakken	11.01.1972
1-019	Terrassehusene, Husbyberga	23.10.1970
1-020	Dullum Boligfelt	19.06.1973
1-023	Dølaskrenten	24.04.1975
1-024	Vidablikk boligområde	24.04.1975
1-025	Veisletten boligområde	04.07.1975
1-128	Husbykleiva	15.12.1994
1-033-A	Stokkan Østre, Block Watne feltet	04.07.1966
1-033-B	Stokkan Østre del,	09.02.1995
1-135	Dullum gård	30.01.1997
1-043	Kvislabakken, Skolebakken gnr. 97/4 (Salbergomr.)	06.03.1967
1-049	Kvislabakken, Bergsås (84/9 og Thyholt 84/20)	30.05.1978
1-051	Hognesaunet	16.03.1965
1-051-A	Hognesaunet	01.04.1965
1-053	Hasselvegen	01.01.1950
1-060	Prestmoen	15.03.1965
1-061	Fosslia	06.04.1959
1-061-A	Fosslia, gnr. 100/1	18.09.1986
1-061-C	Fosslia - del av gnr. 100/1	19.02.1997
1-064	Husbymarka, Del 1 + flateplan	25.03.1980
1-064-A	Husbymarka 3, 1. Etappe	05.05.1986
1-064-B	Husbymarka, Del 2 -	25.03.1980
1-064-C	Husbymarka felt E, Kjedehus	18.09.1989
1-064-D	Husbymarka felt G	29.01.1990
1-064-E	Husbymarka felt G	10.04.1991
1-064-F	Husbymarka felt G	06.09.1993
1-064-G	Husbymarka 4	24.03.1994
1-064-H	Husbymarka 4	13.11.1996
1-064-I	Husbymarka, skoletomta	02.04.1998
1-064-K	Husbymarka, mindre vesentlig endringer	01.01.1950

Boligområder		
Planid 1-	Plannavn	Dato
1-064-L	Husbymarka 4	26.06.1995
1-079	Kvislabakken gang- /sykkelveg	12.05.1982
1-079-A	Kvislabakken gang- /sykkelveg	05.09.1985
1-080	Hognesaunet, adkomst fra Jossiasvegen	16.09.1981
1-081	Varghaugen	07.09.1982
1-081-A	Varghaugen	07.09.1982
1-083	Værnesmoen (del av området) g- og s.vei Hell-Stjørdal	09.12.1983
1-099 A	Snekkeriet	27.11.1997
1-101	Fossliberg	06.03.1986
1-102	Solvang - gnr. 112 bnr. 15 m.fl. - Del av Hognesaunet	17.10.1985
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
Planid 2-	Plannavn	Dato
2-001	Sandbakken-Hellberg	03.07.1972
2-002	Geving tomtefelt, del av gnr. 166 bnr. 3	31.03.1976
2-003	Gevingfeltet del II	05.02.1981
2-003-A	Gevingfeltet	01.01.1950
2-004	Reppe boligfelt	10.12.1969
2-004-A	Reppe boligfelt	28.03.1971
2-004-B	Reppe boligfelt, lekeplass	14.07.1975
2-005	Nord Dybvad	18.12.1970
2-005-A	Nord Dybvad, ny adkomst boligområde	19.11.1987
2-007	Bjørngmyran, del av eiendommen Bjørgum gnr. 165	11.07.1969
2-007-A	Bjørngmyran, del av eiendommen Bjørgum gnr. 1657 / bnr. 2	28.10.1985
2-010	Hell, kryss E6/Rv 705 Hell	21.01.1982
2-011	Julan Østre gnr 176 bnr 1	18.04.1983
2-012	Hell - Lånke	25.02.1954
2-012-B	Hell stasjon, regulering for tomted./beb. for et område ved Hs	15.01.1955
2-019	Bebyggelsesplan gnr/bnr 162/265 og 59	26.06.1989
2-028	Øvre del av Petrinebakken på Hell	21.11.1996
Planid 3-	Plannavn	Dato
3-001	Fasteraunet boligfelt	13.01.1971
3-001-A	Fasteraunet boligfelt	16.03.1973
3-001-B	Fasteraunet boligfelt, endring i vestre del	26.06.1973
3-001-C	Fasteraunet boligfelt, endring av veier i vest	01.01.1950
3-001-D	Fasteraunet boligf., boligareal tilbakef. Til jordbruk	01.01.1950
3-004	Ørhaugen, Skatval	10.06.1983
3-011	Nordlandsfeltet	20.06.1985
3-011-A	Nordlandsfeltet	20.06.1985
Planid 4-	Plannavn	Dato
4-001	Prestegårdsskogen	04.06.1974
4-002	Skjelstad boligfelt, del av gnr/bnr 270/1 og 270/3, søndre del av felt	05.03.1976
4-002-A	Skjelstad boligfelt	19.11.1988
4-007	Smedhaugen, Hegra	27.08.1981

Fortetting i sentrumsnære områder		
FORTETTINGSKATEGORI BF1		
Planid	Plannavn	Dato
1-001	Husbymarka, hovedplan	15.09.1966
1-001A	Ole Richters gate	20.08.1968
1-001B	Husbymyra boligfelt	04.09.1974
1-001C	JP Holands gate	04.09.1970
1-001D	Husbymyra boligfelt - Halvor Backes gt.	18.12.1974
1-001E	Husbymyra, Mathias Lunds gt.	21.05.1984
1-002	Torp - Ligård	09.05.1973
1-012	Åsheim og Torp-Ligård	20.10.1976
1-012A	Åsheim og Torp-Ligård - endring	18.08.2004
FORTETTINGSKATEGORI BF2		
Planid	Plannavn	Dato
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
1-012	Åsheim	19.01.1977
1-016	Unarstad boligfelt, rekkehusene på Tangmoen	24.01.1974
1-121	Tangen, Grustaket gang- og sykkelveg	25.02.1993
1-031	Tangmoen, søndre del	27.05.1981
1-041	Torp	26.02.1968
1-048	Kvartalet Stokmov-Sandskogg-Soltunv, 99-10	21.10.1976
1-048A	Stokke søndre gnr/bnr 99/12	17.10.1983
1-054	Tangmoen - forlengelse av Løkkevegen	07.07.1966
1-063	Stokmoen-kv Wergelandsv-Ringv og Stoksandv	28.12.1979
1-078	E6-Havnevegen (Tangmoen)	28.08.1981
1-090	Stokke søndre, gnr. 99/12	17.10.1983
1-098	Vikans Minde-del av 99/95	18.03.1985
FORTETTINGSKATEGORI BF3		
Planid	Plannavn	Dato
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
1-027	Værnesmoen	04.11.1969
1-027-A	Værnesmoen, Innherredsv. 10 +12	03.03.1986
1-052	Lillemoområdet gnr. 102 bnr 104	12.02.1979
1-059	Lillemoen - Artillerivegen	28.03.1973
1-107	Sentrumsplan Stjørdalshalsen 1987	26.03.1987

Fritidsbebyggelse		
Planid	Plannavn	Dato
2-015	Ytteråsen, Høgås nedre og Ytterås vestre	21.08.1986
2-016-B	Ytteråsen vestre gnr. 204 bnr. 3	12.12.1991
2-017	Ytteråsen, gnr. 205 bnr. 2-5	26.03.1987
2-029 A	Fauskåsen hytteområde	06.09.2006
2-031	Del av gnr/bnr 204/6	13.04.2000
Planid	Plannavn	Dato
3-005	Røkke, hytteområde Jon Opheim	10.06.1983
3-007	Skjervoldsåsen, hytteområde	01.01.1950
3-010	Fiskvika gnr.70 bnr.1 (hytteområde)	03.10.1973
3-013	Høgrya, hytteområde	07.02.1991
Planid	Plannavn	Dato
4-012	Vargaasen hyttefelt	08.07.1980
4-019	Horttrøa, del av gnr. 331 bnr. 1, Flornes vestre	19.06.1997

6.2 Vedlegg 2 - Antall eksisterende enheter i henholdsvis sone for spredt fritidsbebyggelse og soner for spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

SF 1	SF 2	SF 3	SF 4	SF 6	SF 11	SF 13	SF 15	SF 16a	SF 16b
Viksjøen	Seljelia	Byåsen	Auran	Rykkjas.	Bulandsv.	Åstjønna	Sonvatna	Ytteråsen	Ytteråsen
51	32	17	11	24	55	4	97	34	2

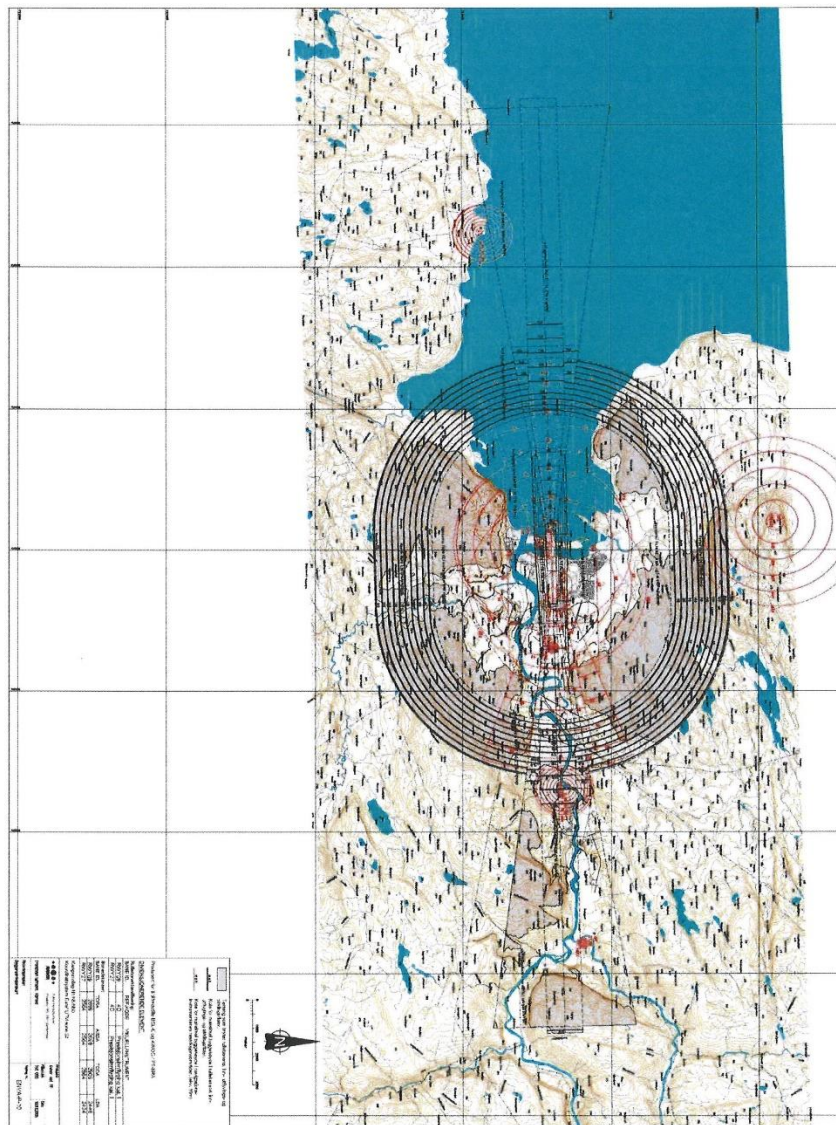
Eksisterende antall enheter i soner for fritidsbebyggelse

Spredt boligbebyggelse

SB 1	SB 2	SB 3	SB 4	SB 5	SB 6	SB 7	SB 8	SB 9	SB 10
Ytteråsv.	Elvran	Sona	Flora	Forradal	Gresset	Skjelstadm.	Okkelberg	Hoven	Langstein
30	16	45	53	143	29	62	20	10	63

Eksisterende antall enheter i soner for spredt boligbebyggelse

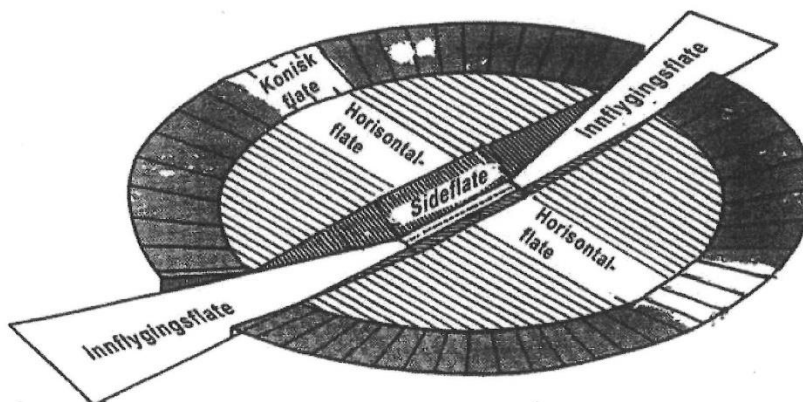
6.3 Vedlegg 3 - Hinder- og byggerestriksjonsflater rundt Trondheim lufthavn Værnes etter tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005.
Normal saksgang i forhold til utsjekk



Normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i restriksjonsplan/byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra Avinor, tegning ENVA-P-10 datert 10.03.2005, jf. § 10-1 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2:

Lov om luftfart stiller som krav at det for drift av flyplasser skal foreligge en konsesjon og en teknisk/operativ godkjenning. Som en del av godkjenningvilkårene forutsettes det at det utarbeides et BRA-kart med fastsettelse av hinderflater i medhold av § 10-1 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2. Fastsatte hinderflater skal være et redskap for å definere hvilke objekter på og rundt flyplassen som er å anse som hinder. Hinderflatene består blant annet av utflygingsflater, innflygingsflater, indre innflygingsflater, horisontalflate, sideflater, indre sideflater og konisk flate.

Nedenfor følger en prinsippkisse som viser de ulike hinderflatene rundt rullebanen:





Skal du selge boligeiendom eller næringseiendom kan vi bistå i deler av eller hele prosessen. Vi har bred erfaring innenfor eiendomsmegler tjenester og en stor kontaktflate av interessenter.

I tillegg til å ha utdannelse og lang erfaring innen eiendomsmegling er våre ansatte også advokater og advokatfullmektiger med god kompetanse innen fast eiendoms rettsforhold. Dette gjør prosessen trygg og sikker for deg som kunde.

Ta kontakt i dag for en uforpliktende verdivurdering av din eiendom!

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

Telefon 988 80 984

aa@adwk.no

www.adwk.no