

## Detaljreguleringsplan Storneset

### Reguleringsbestemmelser til plankartet

#### PlanID 5034 2023 001

Planområde: 88 dekar rett nord for Meråker sentrum, mellom E14 og til og med Stjørdalselva.

Forslagsstiller: Meråker kommune v/ Plan, bygg og eiendom.

Plankonsulent: Plankontoret, Berkåk, har bistått kommunen i utarbeidelsen av plan.

Utarbeidelse, saksbehandling og revisjoner	Saksnr.	Dato	Sign.
«Vurdering av flomvoll – Nytt renseanlegg» Kommunestyrevedtak med avklaring for reguleringsarbeidet.	71/2022	31.10.22	Thomas Røe
Møte om bakgrunn og rammer for reguleringsarbeidet: Kommunen v. Thomas Røe og Ingunn Salberg Jensen, og Plankontoret v. Norunn Fossum og Jostein Kongsvik.		12.01.23	
Varsling om oppstart av planarbeidet på kommunens hjemmeside, i Meråkerposten og sendt berørte parter for innspill til planarbeidet.		Frist: 17.03.23	JKO
Kommunedirektøren fremmer planforslaget til behandling i Utvalg kommunal utvikling for vedtak om høring/off. ettersyn			
Planforslag til offentlig ettersyn og sendt på høring med minimum 6 ukers høringsfrist	f.o.m:		
	t.o.m:		
Merknadsbehandling i etter off. ettersyn og høring			
Sluttbehandling - vedtak av reguleringsplan i Kommunestyret			
Kunngjøring av vedtatt plan med klagefrist			

## 1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av nytt kommunalt renseanlegg. Videre å få frigitt areal for bebyggelse ved opphevelse av «faresone ras- og skred», etter gjennomført sikring av kvikkleiresone. Videre skal planen legge til rette for videre utvikling og bruk med utgangspunkt i den etablerte bruken av området. Langs strekningen av Stjørdalselva med strandsonen skal arealbruken styres av behovene for erosjonssikring og hensynet til naturmangfold i og langs elva, samt videreføring av tilrettelegging for allmennhetens ferdsel, opphold, fiske og friluftsliv.

## 2. Fellesbestemmelser

*Bestemmelser som gjelder flere arealformål eller hele planområdet.*

### 2.1. Estetikk og tilpasning til landskap og annen arealbruk

Ny bebyggelse og anlegg skal tilpasses landskapet og nærliggende eksisterende bebyggelse når det gjelder plassering, volum, form og farge. Det skal bl.a. tas hensyn til påvirkning på solforhold rundt boligbebyggelse, publikumsrettet virksomhet og uteoppholdsarealer.

### 2.2. Arealutnyttelse

Bebyggelse og anlegg, inkludert ledningsnett/kabler skal plasseres og utformes slik at det gir en mest mulig rasjonell og effektiv arealutnyttelse.

### 2.3. Tiltak mot spredning av fremmede skadelige arter

I samsvar forskrift om fremmede organismer § 24-4 skal det ved funn av skadelige plantearter iht. fremmedartslista ([Fremmedartslista 2018 \(artsdatabanken.no\)](https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1373/m1373.pdf)), gjennomføres tiltak for fjerning og hindre spredning av slike arter.

Tiltakene skal følge anbefalingene i miljødirektoratets rapporter om dette:

<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1373/m1373.pdf>

<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m982/m982.pdf>

### 2.4. Håndtering av overvann

Overvann skal ved behov, så langt som mulig ledes og fordrøyes med åpne løsninger. Håndtering av overvann skal dimensjoneres på bakgrunn av oppdaterte klimaprognoser.

### 2.5. Utforming av samferdselsanlegg og trafikkarealer

Arealformål for samferdselsanlegg som veg, fortau, annen veggrunn, parkering og gang- og sykkelveg skal utformes i samsvar med vegvesenets håndbok N100 – Veg- og gateutforming. Dette gjelder også trafikkarealer som avkjørsler, veg og parkering på byggetomt.

### 2.6. Krav til universell utforming for publikumsrettet virksomhet

Utomhusanlegg og bygninger med publikumsfunksjoner skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at stigningsforhold, lyssetting, kontrastmarkeringer, møblering og dekke gis en utforming slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av en så stor del av befolkningen som mulig. Bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig og trafikksikkert gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.

Materialbruk på gangareal og ledelinjer skal illustreres i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Alle offentlige og felles parkeringsplasser/-anlegg skal ha minimum 10 % av antall plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede, som skal ligge nær inngang og hver plass skal være minimum 4,5 x 6 m.

### 2.7. Krav til parkeringsdekning

Formål	Grunnlag for beregning	Bil	Sykkel
Bolig	Per boenhet: 3-roms eller mindre:	1,2	2
	4-roms eller større	1,5	2
Forretning	Per 1000 m2 BRA	20 - 35	10
Kontor/ service/ tjenesteyting	Per 1000 m2 BRA	10	5
Restaurant/ pub/ café	Per 1000 m2 BRA	12	4
Industri	Per 1000 m2 BRA	6	2

## 2.8. Krav om situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse

Ved søknad om byggetillatelse skal det leveres en situasjonsplan i angitt målestokk mellom 1:200 og 1:500. Situasjonsplan skal vise arealutnyttelsen på hele tomten/arealet som søknaden omfatter, tilpasset behovene på den enkelte tomt og kravene til ulike arealformål (bolig, forretning, restaurant m.fl.):

- Plassering av bygg og anlegg, inkl. ledningsnett og andre anlegg i grunnen
- Terrengarrondering med 1 meters koter før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/gangveger)
- Parkering for bil og sykkel
- Løsning for varelevering
- Eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti
- Utomhus materialbruk, møblering, lyssetting og skilting
- Vegetasjon
- Renovasjonshåndtering
- Løsning for håndtering av overvann

## 2.9. Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkes-kommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

# 3. Bestemmelser for bebyggelse og anlegg

---

## 3.1. Området for sentrumsformål (S1)

Området kan benyttes til forretning, kontor, bolig og offentlig og privat tjenesteyting.

Krav til bebygd areal (BYA) er mellom 20- og 35 %-BYA. Maks mønehøyde er 9 m og maks gesimshøyde er 8 m, målt over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

## 3.2. Området for næringsbebyggelse (N1)

Området kan benyttes til bensinstasjon, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, hotell/overnatting og servering. Ved utforming av området skal det legges stor vekt på trafiksikkerhet. Utelager skal skjermes med vegetasjon, gjerder eller være innebygget. Krav til bebygd areal (BYA) er mellom 20- og 30 %-BYA. Maks mønehøyde er 9 m og maks gesimshøyde er 8 m, målt over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

For etablering av forretning med detaljvarehandel gjelder rekkefølgekrav under punkt 7.1 andre ledd.

## 3.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

### 3.3.1 Avløpsanlegg og Offentlig og privat tjenesteyting (KBA1)

I området tillates bebyggelse og anlegg for kommunalt avløpsrenseanlegg, brannstasjon og ambulansestasjon med tilhørende lagerbygg, garasjer, ledningsnett og andre anlegg i grunnen. Det tillates bygg med andre tjenesteytende virksomheter som lar seg kombinere med den etablerte arealbruken.

Utnyttelsesgrad er maksimalt 80 % bebygd areal (BYA). Bygg må plasseres over 93,8 moh. for å sikres mot grunnvann. Alternativt må bygg oppføres med en vanntett konstruksjon som kan tåle grunnvann som siger opp på tomta. Interne trafikkarealer må underordnes behovene for utrykking med

ambulansse og brannbiler. Maks mønehøyde er 15 m målt over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

### 3.3.2 Boligbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting (KBA2)

Krav til bebygd areal (BYA) er mellom 20- og 35 %-BYA. Maks mønehøyde er 9 m og maks gesimshøyde er 8 m, målt over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Boligbebyggelse skal avkjørsel via område N1 i sør. Tjenesteytende virksomhet kan ha avkjørsel enten via område KB1 i nord, eller via område N1, etter hva som helhetlig vurderes mest hensiktsmessig med den tjenesteytende virksomheten som skal etableres.

Avkjørsel via KB1 må la seg forene med arealbruken og adkomsten til brannstasjon og Ambulansstasjon.

## 4. Bestemmelser for Grønnstruktur

---

### 4.1 Friområde (FRI1)

Område skal ha parkmessig opparbeidelse og være tilgjengelig for allmennheten. Området skal tilrettelegges for ferdsel, opphold og fiske. Det tillates oppført mindre bygninger og annet med naturlig tilknytning til friområdets bruk. Traséen med tursti i strandsonen kan opprettholdes gjennom området. Det kan ikke gjøres tiltak som berører Nygårdsbekken eller elveskråningen uten at det er foretatt geoteknisk vurdering av konsekvensene av tiltaket.

### 4.2 Kombinert grønnstrukturformål (KGS)

Av hensyn til byggeområdene som grenser til grønnstrukturformålet skal det meste av skogen og annen vegetasjon beholdes for å motvirke erosjon. Bevaring av vegetasjon er også av hensyn til naturmangfoldet i og langs elva.

Innenfor hensynene til erosjonsvernet og naturmangfoldet skal traséen med tursti for ferdsel i strandsonen opprettholdes.

## 5. Bestemmelse for bruk og vern av vassdrag (BVV)

---

Det tillates ikke nye tiltak på strekningen av Stjørdalselva som ligger i planområdet, dette for å begrense faren for erosjon og av hensyn til naturmangfold i og langs elva.

## 6. Bestemmelser for hensynssoner

---

### 6.1 Sikringssoner - Frisikt (H140)

Frisiktsonene skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå. Enkeltstående trær, stolper o.l. tillates så lenge det ikke medfører vesentlige sikthindringer.

### 6.2 Faresone – Flom (H320)

Ved søknad om byggetillatelse må det fremlegges en flomfarevurdering av bygg med krav til sikkerhet mot flom i samsvar med byggt teknisk forskrift § 7-2. Flomfarevurderingen må også omfatte klimapåslag i henhold til oppdaterte klimaprognoser.

### 6.3 Faresone – Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabel (H370)

Innenfor området kan det kun oppføres bygg i samsvar med formålet. Ledningsnett, kabler og andre anlegg i grunnen kan tillates.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Før byggetillatelse

Må det fremlegges en situasjonsplan i samsvar med kravene under bestemmelse 2.9.

Detaljhandel i næringsområdet N1 og innenfor sentrumsformål S1 skal ha etablert et eget tilbud til gående og syklende på vestsida av E14 sør i planområdet. Løsningen for gående og syklende skal godkjennes av Statens vegvesen.

### 7.2 Før ny bebyggelse tas i bruk

Må bygg som skal ha innlagt vann og bygg hvor det er krav om innlagt vann, må være påkoblet kommunalt nett for vann og avløp.

For støyfølsom bebyggelse som ligger innenfor rød eller gul støysone langs E14 gjelder krav om støyskjerming i henhold til *Retningslinje for støy i arealplanleggingen (T-1442/21)* med grenseverdi for støy fra veg i retningslinjens tabell 2.

### 7.3 Rekkefølgekrav i tid

Innen ett år etter at hvert tiltak er ferdig skal terrenginngrep settes i stand og revegeteres med stedegen vegetasjon.