



Stjørdal kommune

# Bestemmelser

Kommuneplanens areadel  
2025-2037

Planforslag på høring  
10.04.2025







## Innholdsfortegnelse

1.	Generelle bestemmelser	5
1.1.	Formålet med planen	5
1.2.	Virkninger av planen	5
1.3.	Plankrav	6
1.4.	Rekkefølgekrav	6
1.5.	Utbyggingsavtaler	7
1.6.	Dokumentasjonskrav	7
2.	Tematiske bestemmelser	9
2.1.	Krav til tekniske løsninger	9
2.2.	Byggegrense	11
2.3.	Funksjonskrav	12
2.4.	Miljøkvalitet	16
2.5.	Grønne kvaliteter	17
2.6.	Kulturminner og kulturmiljø	18
3.	Arealbruksformål	19
3.1.	Boligbebyggelse	19
3.2.	Fritidsbebyggelse	23
3.3.	Sentrumsformål	24
3.4.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	25
3.5.	Offentlig eller privat tjenesteyting	25
3.6.	Fritids- og turistformål	25
3.7.	Råstoffutvinning	26
3.8.	Næringsbebyggelse	26
3.9.	Idrettsanlegg	27
3.10.	Andre typer bebyggelse og anlegg	28
3.11.	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	28
3.12.	Grønnstruktur	29
3.13.	Forsvaret	30
3.14.	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	30

3.15. Bruk og vern av sjø og vassdrag	32
4. Hensynssoner (§ 11-8)	33
4.1. Sikringssoner	33
4.2. Støy	35
4.3. Faresoner	36
4.4. Infrastruktursone	38
4.5. Sone med særlige angitte hensyn	38
4.6. Båndleggingsområder	40
4.7. Videreføring av reguleringsplan, H910	41
Vedlegg	42
Oversikt over planer som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel	42
Reindrift	47
Restriksjonsplan, Værnes lufthavn	48
Byggerestriksjonskart, Værnes lufthavn	49
Normal saksgang for utsjekk mot hinderflate i restriksjonsplan	50
Normal saksgang for utsjekk mot byggerestriksjoner	51
Flystøysoner, Værnes lufthavn	52
Veiledning	53





## INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel består etter plan- og bygningsloven av plankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse.

Dokumentene skal til sammen angi hovedtrekkene i den fremtidige arealdisponeringen og sette rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og byggesaksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

### Bestemmelser

Av praktiske grunner er innholdet i bestemmelsene strukturert etter inndeling i pbl. Lovhjemmel er oppgitt i hvert punkt og refererer til plan- og bygningsloven 2008 (pbl), der annet ikke er oppgitt:

1. Generelle og tematiske bestemmelser §§ 11-9  
(Gir definisjoner, rammer, informasjon og kvalitetskrav av generell og overordnet karakter, jf. pbl § 11-9) - omfatter kapittel 1 og 2
2. Bestemmelser knyttet til arealformål §§ 11-7 - omfatter kapittel 3  
(Gir tilsvarende føringer for planens ulike arealformål, jf. pbl §§ 11-10 og 11-11)
3. Bestemmelser knyttet til hensynssoner §§ 11-8 - omfatter kapittel 4

### Retningslinjer og veiledning

Der det er behov for å konkretisere ulike fagtemaer ved å gi overordnede føringer er retningslinjer benyttet. Retningslinjene er ikke juridisk bindende og gir derfor ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig ved at kommunestyrets politikk og forventninger til utviklingen i planperioden utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Det er videre gitt veiledning av mer opplysende karakter som vil være nyttig informasjon i forbindelse med utarbeidelse av planer og søknader. Her finnes også lenke til Nasjonale maler for utarbeidelse av planer.

Hensikten med retningslinjer og veiledning er å bidra til god forståelse av bestemmelsene, avklaring av innholdet i begreper og eventuelt henvisning til veiledere, kart og andre relevante dokumenter som er viktige for bruk av bestemmelsene.

*Retningslinjer og veiledning ligger som vedlegg til bestemmelsene. Retningslinjer til den enkelte bestemmelse er markert med sluttnote<sup>1</sup>. Ikke alle bestemmelser har retningslinjer.*





## Fortolkning av bestemmelser

Ordlister

KPA: Kommuneplanens arealdel

pbl: Plan- og bygningsloven

Større boligtiltak: Ethvert tiltak hvor det bygges ut 5 eller flere boenheter eller minst 1000 m<sup>2</sup> BRA.

Større bygge- og anleggstiltak: Tiltak som etter plan- og bygningsloven krever reguleringsplan på grunn av omfang og beskaffenhet. Kommunen avgjør etter konkret vurdering om et tiltak er et større bygge- og anleggstiltak, men større boligtiltak og bygging i byggeområder av et visst omfang vil alltid være et større bygge- og anleggstiltak. Etappevis utbygging av et byggeområde vil være et større bygge- og anleggstiltak uavhengig av om hvert trinn bygger ut mindre enn i et større boligtiltak.

Særskilt tillatelse: Tillatelse utenfor regulerings/byggesaksbehandling som gis med hjemmel i lov fra andre kommunale myndighetsområder eller fra kommunen som eier av grunn/anlegg.

Blå/grønnstruktur: Grønnstruktur omfatter areal for naturområder, turdrag, friområde og parker. Blå/grønnstruktur brukes til å synliggjøre vannets betydning på en tydeligere måte i grønnstrukturer

Samferdselsinfrastruktur: Anlegg som er ment for ferdsel, som veg/gate, gang- eller sykkelveg, sti, opplagsplass, parkeringsplass, holdeplass, bru eller annet område som står i direkte sammenheng med veg som er en integrert del av vegens funksjon. Definisjonen inkluderer vegbanen med tilhørende områder og innretninger som varig trengs for at vegen skal kunne bestå, vedlikeholdes og brukes. Definisjonen er ikke uttømmende.

Trygg adkomst: trafiksikker og universelt utformet gangadkomst til et område fra inngangsdør til bygning/boenhet og frem til området.

Maksimalhøyde: Gesims/mønehøyde på angitt antall meter over planert terreng målt ved byggverkets høyeste fasade.

Byområdet: Består av området for skolekretsene Halsen, Kvislabakken og Fosslia.

Vassdrag: Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.





# 1. Generelle bestemmelser

(pbl §§ 11-1, 11-6 og 11-9 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 8)

## 1.1. Formålet med planen

- a) Kommuneplanens arealdel har til formål å fremme en bærekraftig utvikling av Stjørdal kommune til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.
- b) Stjørdal kommune skal være et godt valg for fremtiden ved å:
  - hensynta barn og unges oppvekstvilkår, samt universell utforming i tråd med prinsippet om likebehandling
  - legge til rette for at alle innbyggerne skal oppleve trivsel, trygghet, mestring og tilhørighet
  - legge til rette for at hele kommunen skal tas i bruk til bosettings- og næringsformål.
  - være en foregangskommune for klima og miljøtiltak

## 1.2. Virkninger av planen

### 1.2.1. Planens virkeområde

- a) Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Stjørdal kommune.

### 1.2.2. Forholdet til gjeldende planer

- a) Kommuneplanens arealdel vil til enhver tid utfylle gjeldende kommunedelplaner og reguleringsplaner.
- b) Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran alle kommunedelplaner og reguleringsplaner vedtatt før 01.07.2009. Unntatt er følgende områder:
  - områder som er vist med hensynssone H910 Videreføring av reguleringsplan
  - områder regulert til landbruks-, natur- og friluftsfelt og reindriftsområder (LNFR)
  - områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi
  - områder regulert til naturvern
  - områder regulert til grønnstruktur, friområde, lekeplasser, felles uteoppholdsareal, utendørs idrettsanlegg, vegetasjonsbelte o.l.
  - områder regulert til veg og annen infrastruktur
- c) Alle kommunedelplaner og reguleringsplaner vedtatt etter 01.07.2009 går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, se vedlagte liste. Kommuneplanens arealdel går likevel foran ved arealformål eller planbestemmelser i strid med





kommuneplanen når det gjelder grønnstruktur, LNFR, bestemmelsesområder, sikringssoner og faresoner.

## 1.3. Plankrav

### 1.3.1. Unntak fra plankravet

- a) Følgende tiltak krever ikke reguleringsplan:
  - Fortetting med inntil 1-2 boliger per daa i eksisterende boligområder som er avsatt til BM i arealplankartet.
  - Gjenoppbygging etter brann- eller naturskade
  - Overvann, Vann- og Avløp (OVA)-tiltak
  - Byggverk på inntil 200 m<sup>2</sup> BYA innenfor formålet offentlig og privat tjenesteyting forutsatt at tiltaket ikke er en del av et større utbyggingstiltak innenfor planperioden
  - Tilbygg, påbygg, garasje eller andre mindre byggverk som boder etc. i områder avsatt til bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
  - Oppføring av enebolig, garasje eller uthus innenfor LNFR Spredt boligbygging
  - Oppføring av fritidsbolig eller uthus innenfor LNFR Spredt fritidsbebyggelse
  - Flytebrygge for inntil 20 båter i område SH2
- b) Unntak fra plankravet gjelder ikke innenfor fareområde kvikkleire, fareområde flom og aktsomhetsområde for ras og skred, vist med hensynsoner i plankartet.
- c) Unntak fra plankravet gjelder ikke der tiltaket inngår i et større bygge- og anleggstiltak.

## 1.4. Rekkefølgekrav

### 1.4.1. Generelle rekkefølgekrav

- a) Ras- og skredfare og flomfare skal dokumenteres av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Reell fare for ras, skred, kvikkleire, flom og overvann skal være avklart i henhold til relevant sikkerhetsklasse, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 §§ 7-2 og 7-3.

### 1.4.2. Bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk før eventuelle nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og samferdsel (f.eks. adkomstveg, fortau, gang- og sykkelveg og parkering) er ferdigstilt eller sikret opparbeidet.
- a) Rekkefølgekrav til det enkelte arealformål framkommer av pkt. 3 Arealbruksformål





## 1.4.3. Samferdsel og teknisk infrastruktur - Trondheim lufthavn

- a) Tiltak som vil få en høyde over rullebanen større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), skal ikke planlegges eller igangsettes uten Avinors godkjenning med henblikk på turbulens. Det samme gjelder tiltak som planlegges etablert på terreng som er lavere enn rullebanen, dersom tiltaket i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse.
- b) Det skal ved planlegging eller igangsettelse av tiltak som kan øke risikoen for sammenstøt mellom fugler og flytrafikk gjøres avbøtende tiltak for å minske risikoen.

## 1.5. Utbyggingsavtaler

- a) Kommunestyret har fattet et vedtak etter § 17- 2 som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen, jfr. sak 22/2024, [prinsippvedtak-om-utbyggingsavtaler-pbl-17-2-ps-22-2024.pdf](#).

## 1.6. Dokumentasjonskrav

### 1.6.1. Illustrasjonsplan<sup>ii</sup>

- a) Det skal utarbeides illustrasjonsplan i fastsatt målestokk.
- b) Illustrasjonsplan skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt bruk og opparbeidelse av utearealene. Detaljeringsgrad og omfang skal avklares i oppstartsmøtet.

### 1.6.2. Skilt og belysning

- a) Kommunen kan kreve utarbeidet plan for skilt og belysning.

### 1.6.3. Rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO)

- a) Det skal utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO) som viser prinsipløsning for vann og avløp i området i sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og flomveger skal inngå i rammeplanen.
- b) Godkjent plan skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for igangsettingstillatelse.

### 1.6.4. Klima og energi<sup>iii</sup>

- a) Det skal utarbeides et klimagassregnskap i samsvar med TEK 17 § 17-1 og en beregning av utslipp fra arealbeslag, transport og ny industrivirksomhet.







## 1.6.5. Mobilitetsplan<sup>iv</sup>

- a) Det skal utarbeides en mobilitetsplan tilpasset tiltaket innenfor sentrumsområder eller ved nye større bygge- og anleggstiltak og større ombygginger og bruksendringer eller forsamlingshus, idrettsanlegg, publikumsanlegg og andre folkeansamlingspunkter.
- b) Mobilitetsplan skal vise hvordan transportbehovet skal løses i området, og hvordan det skal legges til rette for gange, sykkel og andre miljøvennlige reisemåter. Detaljeringsgrad og omfang skal avklares i oppstartsmøtet.

## 1.6.6. Støy

- a) Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder.
- b) Støynivå skal være premissgivende for valg av formål, plassering og planløsning. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner skal det utredes kompensierende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

## 1.6.7. Matjordplan

- a) Det skal utarbeides matjordplan ved formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord som sikrer at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrka jord eller forbedring av dyrka eller dyrkbar jord.

## 1.6.8. Skjøtselsplan

- a) Det skal utarbeides skjøtselsplan ved utarbeidelse av reguleringsplaner som omfatter registrerte naturtyper. Skjøtselsplan skal leveres sammen med forslag til reguleringsplan og skal godkjennes av kommunen som planmyndighet.

## 1.6.9. Fremmede arter<sup>v</sup>

- a) Det skal gjennomføres registrering av fremmede arter ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak. Ved funn skal det legges frem tiltaksplan for å redusere risiko for spredning av fremmede arter som fremmedartslista til Artsdatabanken er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI). Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før tiltak kan iverksettes.





## 2. Tematiske bestemmelser

(pbl § 11-9 nr. 3, 5, nr. 6 og nr. 7)

### 2.1. Krav til tekniske løsninger

#### 2.1.1. Vann, avløp og overvann (VAO)<sup>vi</sup>

- a) I nye utbyggingsområder skal det planlegges og etableres felles vann- og avløpsløsninger, sett i sammenheng med eksisterende system i og utenfor planområdet, med særlig formål å etablere færrest mulige kontrollpunkter for drikkevannskvalitet og forurensning.
- b) Det tillates ikke etablering av privat vannforsyning (brønn e.l.) for drikkevann, eller etablering av spredt avløp/private renseløsninger for spillvann innenfor 500 m fra offentlig vannforsyning/avløp uten godkjenning fra kommunens VA-myndighet.
- c) Stjørdal kommunes VA-norm skal legges til grunn for tekniske krav til utførelse av infrastruktur til vann, avløp og overvann, [va-norm.no/pdf/0/all/113/](http://va-norm.no/pdf/0/all/113/)

#### 2.1.2. Overvann<sup>vii</sup>

- a) Det skal tas hensyn til og legges til rette for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, med nødvendig infrastruktur, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav i. Helhetlig forvaltning omfatter bruk av vann som ressurs for byutvikling, rekreasjon, helsefremmende tiltak og andre økosystemtjenester.
- b) Arealer for overvannshåndtering og flomveger skal identifiseres, dimensjoneres og sikres. Overvannsløsninger skal planlegges med kapasitet til å ta unna forventet økt nedbørintensitet og nedbørmengde. Naturbaserte løsninger for håndtering av overvann skal prioriteres. Dette innbefatter bevaring, restaurering og gjenåpning av bekker og ivaretagelse av våtmarker og naturlige dammer. Nye tiltak skal ikke medføre økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. Gjeldende klimafaktor for Stjørdal kommune (for tiden 1,4) skal legges til grunn for kapasitetsberegning.
- c) Håndtering av overvann skal baseres på tretrinnsstrategien:
  - i. Forsinket avrenning gjennom infiltrasjon av normal nedbør
  - ii. Forsinket avrenning gjennom fordrøyning ved kraftig nedbør
  - iii. Trygg avledning til resipient dvs. sikre trygge flomveger for den ekstreme nedbøren som overstiger kapasiteten til lokale overvanntiltak



Der overvannshåndteringen medfører bruk av nabogrunn må sikring dokumenteres, og en eventuell opparbeiding av særskilt overvannsledning (pbl § 18-1), må være tilfredsstillende avklart.

### 2.1.3. Renovasjon <sup>viii</sup>

- a) Kommunen bestemmer i den enkelte regulerings sak hvilken renovasjonsløsning som skal benyttes for tiltaket.
- b) Ved planlegging av minst 25 boenheter skal det alltid sikres tilstrekkelig areal til nedgravd løsning, dersom tilfredsstillende gangavstand og tilgjengelighet iht. gjeldende regelverk kan oppnås. Sambruk av anlegg skal vurderes.
- c) Avfallsløsning skal ikke plasseres i planlagt eller eksisterende offentlig veg eller gateareal uten særskilt tillatelse fra kommunens veg og VA-myndighet. Plassering skal ikke medføre behov for rygging med tømmebil eller løfting over fortau og gang-/sykkelveg. Plassering skal avklares med vegmyndigheten.

### 2.1.4. Offentlige veger <sup>ix</sup>

- a) Den til enhver tid siste utgave av [Hovedplan veg og Sykkelplan](#) for Stjørdal kommune skal legges til grunn for planlegging og vurdering av veg- og trafikkforhold.
- b) Stjørdal kommunes gatenorm eller Statens vegvesens Håndbok N100 skal legges til grunn for tekniske krav til utførelse på kommunale offentlige veger.

### 2.1.5. Gangforbindelser/snarveger

- a) Gangforbindelser/snarveger skal tas vare på, vedlikeholdes og forbedres. Eksisterende gangforbindelser/snarveger skal holdes åpne og være tilgjengelig for allmenhetens bruk. Dette gjelder særlig i sentrumsområder og fortettingsområder. Gangforbindelser/snarveger som betjener viktige målpunkt eller gir tilgang til grønnstruktur skal prioriteres. Den til enhver tid gjeldende anbefalinger for grønnstruktur i Stjørdal bør legges til grunn.
- b) Snarveier som går over privat grunn defineres som tålt bruk. Det vil si at snarveier over privat grunn ikke kan stoppe tiltak eier av grunnen måtte ha for å utvikle den.

### 2.1.6. Energibruk <sup>x</sup>

- a) Fjernvarme  
Ved feltutbygging med samlet utbyggingsareal over 500 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), eller ved oppføring og hovedombygging av bygning større enn 500 m<sup>2</sup> BRA, innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal det tilrettelegges for fjernvarmeanlegg.





Tilretteleggingen gjelder også for areal under 500 m<sup>2</sup> BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av fremtidig, større utbyggingsprosjekt.

## 2.2. Byggegrense

### 2.2.1. Byggegrense - Veger, gang- og sykkelveger

- a) Byggegrense langs offentlige veger skal være i samsvar med veglova (veglova § 29), med mindre annet følger av kommuneplan eller reguleringsplan.
- b) Langs kommunale og private veger kan garasje/carport tillates plassert inntil 2 m fra regulert vegformål/gjerdelinje ved plassering parallelt med veg, og inntil 7 m fra regulert vegformål/gjerdelinje ved plassering vinkelrett på veg dersom forholdene ligger til rette for det.
- c) Langs kommunale og private veger og alle gang- og sykkelveger tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 m fra ytterkant av kjøreveg og gang- og sykkelveg. Ytterkant er inkludert 0,5 m skulder utenfor asfaltkant.

### 2.2.2. Byggegrense - Vann- og avløpsanlegg

- a) Bygninger eller andre konstruksjoner kan ikke oppføres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 m uten avtale med anleggseier.

### 2.2.3. Byggegrense - Høyspenningsanlegg

- a) Nybygg for bolig, barnehager, skoler, lekeplasser og lignende, skal ligge minimum
  - 30 m fra midtre fase på høyspentlinjer < 66kV
  - 50 m fra midtre fase på høyspentlinjer på høyspentlinjer mellom 66kV og 132kV
  - 90 m fra midtre fase på høyspentlinjer på høyspentlinjer >132 kV.

Avstandene gjelder tilsvarende ved bruksendring til nevnte formål. Tilbygg skal så lang det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

- b) Ved dokumentert beregning av strålingsnivå som ikke overstiger et års gjennomsnitt på 0,4 mikrottesla ( $\mu T$ ), kan tiltak godkjennes nærmere enn angitt minimumsgrense.

### 2.2.4. Byggegrense - Sjø og vassdrag <sup>xi</sup>

- a) Byggegrense langs sjø  
Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.





Plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke:

- ved oppføring og endring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs, herunder nødvendige brygger og naust i forbindelse med primærnærings.
- der byggegrense/byggelinje er fastsatt i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel.

I områder avsatt til fritidsbebyggelse (F) innenfor 100-metersbeltet langs sjø er formålsgrense å oppfatte som byggegrense, der byggegrense ikke er vist i plankartet.

b) Byggegrense langs vernede vassdrag

For vassdragene Forra og Sona gjelder rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Andre tiltak enn fasadeendring og endring i bygningstekniske installasjoner, er ikke tillatt innenfor et område på inntil 100 m bredde langs sidene av disse (målt i horisontalplanet fra gjennomsnittlig flomvannstand).

c) Byggegrense langs vassdrag

Langs Stjørdalselva fra samløp Forra til utløp sjø, er byggegrensen 100 m fra vannkant. Langs Stokkbekken, fra samløp med Gråelva til kryssing med fv. 33, er byggegrensen 15 m fra vannkant. Før øvrige vassdrag er byggegrensen 50 m fra vannkant ved gjennomsnittlig flomvannstand og 20 m fra vannkant for bekker.

Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende fritidsboliger eller tilbygg til fritidsbolig innenfor rammebestemmelsene pkt. § 3.2.3 bokstav a, under forutsetning av at ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse.

## 2.2.5. Byggegrense - Dyrka mark

- a) Byggegrense mot dyrka mark skal være på minimum 10 m.

## 2.3. Funksjonskrav

### 2.3.1. Folkehelse <sup>xii</sup>

- a) Alle innbyggerne skal ha mulighet til friluftsliv (tur/rekreasjon) i rimelig gangavstand fra bolig, dvs. maks 500 m. Omdisponering av areal skal ikke medføre at boligområder mister sitt eneste tur-/rekreasjonsområde i gangavstand fra bolig.
- b) Alle planforslag skal bidra til å utvikle sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap og bidrar til tilhørighet og deltakelse. Støy og luftkvalitet, solforhold, tilgang til gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i



gangavstand, tilrettelegging for fysisk aktivitet, kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller skal vektlegges.

## 2.3.2. Planforslag skal redegjøre for planens bidrag til kommunens mål for folkehelse og levekår, og virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder. Universell utforming

- a) Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.
- b) Snarveger, som supplerer andre forbindelser, kan fritas fra krav til universell tilgjengelighet.

## 2.3.3. Leke- og uteoppholdsareal

- a) Alle boliger skal ha tilgang på leke- og uteoppholdsareal. Arealet kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal.
- b) Krav til uteoppholdsareal (MUA)

Sone	Per boenhet	Plassering og fordeling
Sentrumsområder utenom S1 og S2 og boligområder med høy fortetting (BH)	20 m <sup>2</sup>	Minst 50 % fellesareal.
Andre boliger	50 m <sup>2</sup>	Ved flere enn 3 boenheter skal minst 40 % være fellesareal.

Krav til uteoppholdsareal skal løses innenfor tiltakets eget eiendomsområde og innenfor reguleringsplanområdet for tiltaket. Nærliggende offentlige eller private parker, friområder eller grønnstrukturer skal ikke medregnes.

- c) For at et areal skal kunne regnes inn i uteoppholdsarealet må det tilfredsstillende følgende krav:
  - Alle boenheter skal ha direkte tilgang til privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
  - Uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende. Små eller smale oppstykkede arealer skal unngås. Uteoppholdsareal på bakkeplan skal ikke være smalere enn 4 m. Areal mindre enn 2 m fra private vinduer inn mot oppholdsrom skal ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.
  - Uteoppholdsarealet skal ha trygg adkomst.
  - Uteoppholdsareal skal ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakke.
  - Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.



- Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol klokka 18 midtsommers, samt minimum 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12..

#### d) Krav til lekeareal

Alle områder med krav til felles uteoppholdsareal skal ha sandlekeplass. Minstestørrelse av sandlekeplass skal være 50 m<sup>2</sup>.

Areal til lekeplasser innenfor bruksareal til boligformål kan regnes som en del av felles uteoppholdsareal.

Ved utarbeiding av planforslag og gjennomføring av tiltak etter pbl § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsareal ivaretas i samsvar med rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Uttalelser fra ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som berører barn og unge.

### 2.3.4. Parkering <sup>xiii</sup>

#### a) Fellesbestemmelser bilparkering

Ordinære parkeringsplasser skal ha minstestørrelse 2,6x5 m (nettomål). Med vegg/søyle på en side skal bredden være 3,0 m og med vegg/søylar på to sider skal bredden være 3,3 m. Manøvreringsareal kommer i tillegg.

Minst 5 % av parkeringsplassene, alltid minst én, skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Tilrettelagte parkeringsplasser skal ha minstestørrelse 4,5x6 m og være universelt utformet. Ved en fysisk hindring som en vegg eller søyle inntil parkeringsplassen skal parkeringsplassen utvides med 0,25 m. Ved krav om 10 eller flere parkeringsplasser skal 50 % av de tilrettelagte plassene, alltid minst én, ha fri høyde på 2,6 m. Det skal være tilgang på tilrettelagte parkeringsplasser for både beboere, ansatte, gjester og kunder. <sup>xiv</sup>

Kommunen kan tillate frikjøp av parkeringsplasser (pbl § 11-9 nr. 5, § 28-7 tredje ledd) som alternativ til etablering av ordinære parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal. Tilrettelagte parkeringsplasser kan ikke frikjøpes.

#### b) Fellesbestemmelser sykkelparkering <sup>xv</sup>

Sykkelparkering skal ha gode forbindelser til sykkelvegnett/sykkeltilrettelagte gater og skal ha stativ der en kan låse fast sykkelrammen. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming.

Der normen gir krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser skal det avsettes areal til vask og enkel service. Det skal være trinnfri adkomst til parkeringsplassene. Min 20 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres og tilrettelegges for større sykler som vare sykkel/lastesykkel/familiesykkel/ spesialsykkel og sykkel med vogn. dvs. minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.



I boligkompleks med krav til >30 sykkelparkeringsplasser skal det avsettes areal til service for sykkel i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), mulighet oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

c) Krav til parkering for boligbebyggelse

Sone	Sykkel	Bil- per boenhet
<b>Sentrumsformål og boligområder med høy fortetting (BH)</b>		
Boliger $\geq 100 \text{ m}^2$	Min 2 per boenhet	0,8-1,3
Boliger 60 - 100 $\text{m}^2$	Min 2 per boenhet	0,8-1,3
Boliger $\leq 60 \text{ m}^2$	Min 2 per boenhet	0,8-1,3
Parkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg. Det skal etableres minimum 4 gjesteplasser på bakkeplan i tillegg til minimum 1 HC-parkering for høy bil. Øvrig parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken alt. parkeringshus.		
<b>Andre områder</b>		
Områder < 1,5 km fra S1 (Stjørdal sentrum) eller < 300 m fra busstopp med høy bussfrekvens (minst 3 busser i timen i rush) Boliger $\geq 100 \text{ m}^2$	Min. 2 per boenhet	1 - 1,5
Øvrige boliger med areal > 60 $\text{m}^2$	Min. 4 per boenhet	Min. 1,5 - maks 2
Øvrige boliger med areal $\leq 60 \text{ m}^2$	Min. 2 per boenhet	Min. 1,2 - maks 2
Privat parkering skal dekkes innenfor boligtomta eller boligprosjektets eiendomsområde.		

d) Krav til parkering forretning

Forretning	Sykkel	Bil
Innen sentrumsformål og forretninger der hovedtyngde av varesortiment kan transporteres på sykkel	Min 3 plass per 100 $\text{m}^2$	2,0-2,4 per 100 $\text{m}^2$
Forretninger med en kombinasjon av plasskrevende varer og varer som kan transporteres på sykkel	Min. 2 plass per 100 $\text{m}^2$	
Forretninger med kombinasjon av plasskrevende varer og varer som ikke kan transporteres på sykkel	Min. 1 plass per 100 $\text{m}^2$	
Minst 80 % av sykkelparkeringen skal etableres som kundeparkering i tilknytning til forretningens inngangsparti		

e) Krav til parkering offentlig tjenesteyting

Offentlig tjenesteyting	Sykkel	Bil
Skoler	Min. 0,7 plasser per elev	Tilpasses lokalisering, se veiledning <sup>xvi</sup> . Krav fastsettes i reguleringsplan.
Kulturarenaer	Min. 2 plass per 10 seter	





All tjenesteyting skal ha tilrettelagt parkering for personer med funksjonsnedsettelse.

f) Krav til parkering for A-, B- og C-virksomheter

A-Virksomhet	Sykkel	Bil
Kontor	Min. 2,5 per 100 m <sup>2</sup>	1,0-1,5 per 100 m <sup>2</sup>
Hotell/overnatting	Min 0,5 pr årsverk/ 1 per 100 m <sup>2</sup>	0,3-1,0 per 100 m <sup>2</sup>
Beverting	Min. 3 per 100 m <sup>2</sup>	2,0-2,4 per 100 m <sup>2</sup>
Annet	Min. 2,5 per 100 m <sup>2</sup>	1,0-2,0 per 100 m <sup>2</sup>
<b>B- og C-virksomheter</b>		
< 5 km fra Stjørdal sentrum/3 km fra nærmeste kommunedelssenter	-	B: 1,0-1,5 per 100 m <sup>2</sup> C: 1,0-2,0 per 100 m <sup>2</sup>
> 5 km fra Stjørdal sentrum/3km fra nærmeste kommunedelssenter	-	B: 1,0-1,5 per 100 m <sup>2</sup> C: 1,0-2,0 per 100 m <sup>2</sup>

g) Krav til parkering for idrettsanlegg

Idrettsanlegg	Sykkel	Bil
< 5 km fra Stjørdal sentrum/3 km fra nærmeste kommunedelssenter	Min. 2 per 10 seter	Tilpasses lokalisering, se retningslinje. Krav fastsettes i reguleringsplan.
Idrettsanlegg uten publikumsanlegg	Min. 0,5 plasser pr utøverkapasitet	
All tjenesteyting skal ha tilrettelagt parkering for personer med funksjonsnedsettelse.		

## 2.4. Miljøkvalitet <sup>xvii xviii</sup>

### 2.4.1. Klima og klimagassutslipp

- Alle større tiltak og all øvrig arealplanlegging skal i samsvar med pbl §3-1 ta klimahensyn, fremme samfunnsikkerhet og legge til rette for helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, med nødvendig infrastruktur
- Alle bygge- og anleggsplasser bør være fossilfrie og utslippsfrie i henhold til nasjonale føringer.



## 2.5. Grønne kvaliteter

### 2.5.1. Grønnstruktur <sup>xix</sup>

- a) Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres. Sammenhenger skal vurderes etablert og styrket der strukturen er usammenhengende, og nødvendig areal til dette skal sikres. Konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer skal vurderes i alle reguleringsplaner og byggesaker.
- a) Omdisponering av naturområder, friområder, grønnstruktur og tilsvarende formål krever utarbeidelse av ny reguleringsplan, og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100 m<sup>2</sup> skal ha et særlig vern. Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på.
- b) Kommunen kan tillate urban dyrking i grønnstrukturer der det ikke går på bekostning av andre prioriterte hensyn.
- c) Temaplan grønnstruktur i Stjørdal-kunnskapsgrunnlag, muligheter og anbefalinger og kommunedelplan for naturmangfold legges til grunn for planlegging. Tilretteleggingstiltak som er i samsvar med planene og underbygger områdets funksjon som grønnstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.

### 2.5.2. Vegetasjon

- a) Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad etterstrebes bevart. Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det legges til rette for ny vegetasjon i form av trær og annen vegetasjon, grønne tak og fasader eller andre grønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester.

*Verdifull vegetasjon er bytrær, store trær og annen vegetasjon med stor betydning for naturmangfold, kulturhistorie, stedsidentitet, landskapsbilde, lokalklima, fordrøyning, og/eller karbonlagring.*

### 2.5.3. Kantvegetasjon

- a) Det skal avsettes et tilstrekkelig areal for ivaretagelse av naturlig kantvegetasjon i jordbrukets kulturlandskap, urbane miljøer og mot vassdrag for å sikre biologisk mangfold, vannbalanse og et forbedret byliv. Bredden på vegetasjonsbeltet skal være minimum 10 m fra vassdragskant med mindre annet er bestemt i reguleringsplan. Rydding av eksisterende stier, fiskeplasser samt uttynning/plukkhogst tillates.
- b) Innenfor kantsonen er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst, bebyggelse eller plassering av snøopplag.





## 2.6. Kulturminner og kulturmiljø

### 2.6.1. Automatisk fredete kulturminner

- a) Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Dette pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

### 2.6.2. Bygninger og kulturmiljøer

- a) Det skal tas hensyn til bygninger og kulturmiljøer med historisk og estetisk verdi i den løpende regulerings- og byggesaksbehandlingen, for eksempel det typiske «trøndertunet» i kommunen.
- b) Verdifulle bygninger før 1850 og kulturmiljøer som er registrert i «Askeladden» skal bevares og skjermes mot uønskede inngrep.





### 3. Arealbruksformål

(pbl § 11-10 og 11.11)

#### 3.1. Boligbebyggelse

##### 3.1.1. Rekkefølgekrav

- Større boligtiltak skal ikke finne sted før tilfredsstillende barnehagedekning og kapasitet i skolekrets er etablert eller sikret i aktuelt område/skolekrets.
- Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles med utstyr (for eksempel benker, lekeapparat) før brukstillatelse for tilhørende boliger kan gis.
- Det tillates ikke omdisponering eller nedbygging av eksisterende eller planlagt lekeareal med mindre det er etablert et alternativt lekeareal i nærområdet som minimum tilsvarer det omdisponerte lekearealet kvalitativt og arealmessig.
- Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder

Boligområde	Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder
B2, Vikans gartneri	Utbygging av Vikans gartneri kan iverksettes når det er etablert tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet, og løsninger for overvannshåndtering og trafikksikker adkomst er ivaretatt.
B3	Utbygging kan iverksettes når det er etablert tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet, og løsninger for overvannshåndtering og trafikksikker adkomst er ivaretatt. Utbygging skal ta hensyn til turstier.
B4, B5 og B6	Utbygging kan iverksettes når ny hovedvegforbindelse mellom Husbyfaret og Hjelsetvegen er sikret etablert. Hovedveg skal etableres med tilhørende gang- og sykkelveg og bussholdeplasser som gir boligfeltene tilfredsstillende kollektivdekning. Utbygging av boligfeltene kan iverksettes når det er etablert tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet, og løsninger for overvannshåndtering og trafikksikker adkomst er ivaretatt.
B8 Beistadgrenda	Utbygging av Beistadgrenda, kan iverksettes når det er etablert tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet, og løsninger for overvannshåndtering og trafikksikker adkomst er ivaretatt.
B10 Blakstad gård og ridesenter	Utbygging av Blakstad gård og ridesenter kan iverksettes når det er etablert tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet, og løsninger for overvannshåndtering og trafikksikker adkomst fra Husbyfaret er ivaretatt.
B11, B12 og B13	Det skal utarbeides områderegulering med KU. Ny utbygging kan iverksettes når tilstrekkelig avløpskapasitet er ivaretatt. Det skal etableres min. 50% eneboliger.





B15 Vifstadlia	Utbygging av Vifstadlia kan iverksettes når det er etablert tilstrekkelig slokkevann, vann- og avløpskapasitet. Før boliger tas i bruk skal gang- og sykkelveg fra feltet fram til eksisterende gang- og sykkelveg ved Kvithammer og kollektivholdeplass for å betjene området være etablert. Dersom det etableres ny adkomstveg til området, skal eksisterende adkomstveg over dyrka mark tilbakeføres til landbruksformål/dyrka mark. Utbygging skal ta hensyn til turstier. Nordre del skal utbygges før søndre del. Det skal etableres minimum 50 % eneboliger, resten rekkehus.
B16	Utbygging kan iverksettes når det er etablert tilstrekkelig slokkevann, vann- og avløpskapasitet, og løsninger for overvannshåndtering og trafikksikker adkomst fra Holvegen er ivaretatt.
B18	Før utbygging skal Åsvegen oppgraderes til kommunal vegstandard, kryss til dagens E6 utbedres og ny E6 være åpnet for trafikk. Utbygging kan iverksettes når det er etablert tilstrekkelig slokkevann, vann- og avløpskapasitet. Før boliger tas i bruk skal det være etablert trygg skoleveg.
B19	Før utbygging skal ny E6 være åpnet for trafikk. Utbygging kan iverksettes når det er etablert tilstrekkelig slokkevann, vann- og avløpskapasitet. Før boliger tas i bruk skal det være etablert trygg skoleveg..
B20 Arnstadåsen	Utbygging av utvidet byggeområde Arnstadåsen i Skatval kan iverksettes når det foreligger tilfredsstillende slokkevann, vann- og avløpskapasitet, og gang- og sykkelveg langs ny samleveg og trygg skoleveg er ivaretatt.
B21	Utbygging kan iverksettes når tilstrekkelig slokkevann er ivaretatt. Før boliger tas i bruk skal det være etablert trygg skoleveg.
B22 og BM29 Skatval	Utbygging av boligområder i Skatval kan iverksettes når delområdet er tilknyttet eksisterende gang- og sykkelveg langs fv. 39, og tilstrekkelig slokkevann er ivaretatt.
B23	Utbygging kan iverksettes når det er etablert tilstrekkelig slokkevann, vann- og avløpskapasitet.
B25	Utbygging kan iverksettes når det er etablert trafikksikker adkomst fra Vassbygdvegen, tilstrekkelig avløpskapasitet og området er koblet til ny vannledning fra Ausevatnet.
B28	Det er krav til utarbeidelse av ny geoteknisk vurdering før området kan bygges ut.
B30	Utbygging av nye boliger kan iverksettes når det er etablert tilstrekkelig slokkevann, og vann- og avløpskapasitet og trafikksikker adkomst fra Skjelstadmarkvegen er ivaretatt.



	Før boliger tas i bruk skal det være etablert trygg skoleveg.
B32 Horttrøa	Utbygging av Horttrøa kan iverksettes når det er etablert ny, felles planskilt kryssing av trafikk til/fra områdene sør for jernbanelinja.
B34 Sona	Utbygging i Sona kan iverksettes når det er etablert tilfredsstillende vann- og avløpskapasitet samt sikring mot flom i området.
B35 og B36	Det skal utarbeides felles reguleringsplan for B35 og B36.
B37 Sætnanfeltet	Før boliger tas i bruk skal det være etablert trygg skoleveg.
B42 Austerlia	Utbygging av Austerlia skal ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelveg langs fv. 23 mellom Røddesfeltet og Lånke skole, samt etablert tilknytning til kommunalt av løp langs fv. 23.
B43	Før boliger tas i bruk skal det være etablert trygg skoleveg.
B44	Utbygging kan iverksettes når det er sikret tilfredsstillende vann- og avløpskapasitet.
B47, B49, B50 Geving	Det skal utarbeides felles reguleringsplan for B47, B49 og B50, på Geving, for å sikre adkomst til områdene, friluftsverdier m.m. Før området tas i bruk skal det være etablert trygg skoleveg, samt tilbud for gående og syklende.
B52, B53	Utbygging kan iverksettes når det er tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet, og adkomstveg fra Øyvegen og trygg skoleveg er ivaretatt.
B57	Utbygging kan iverksettes når krysset Fagerlia - Hjelsengvegen er utbedret.
BM68	Utbygging kan iverksettes når det er etablert gang- og sykkelveg til fv. 6784.

### 3.1.2. Nye boligområder (B)

- I byområdet tillates blokk og ev. rekkehus, avhengig av kollektivtilgjengelighet og avstand til sentrum samt terreng. Utenfor byområdet tillates rekkehus, eneboliger og to/firemannsboliger.
- Det skal være variasjon i type og størrelse på boliger. Der boligområdet grenser mot et eksisterende boligområde merket BM eller BU skal byggehøyde nærmest disse boligområdene tilpasses eksisterende bebyggelse.





### 3.1.3. Boligområder med høy fortetting (BH)

- a) I boligområder merket BH tillates en høy grad av fortetting. Eksisterende småhusbebyggelse kan erstattes med større leilighetsbygg. For utbyggingsområder som grenser mot sone BM eller BU skal bebyggelsen trappes ned mot den eksisterende bebyggelsen. All transformasjon krever reguleringsplan.
- b) Det tillates ikke blokkbebyggelse på utbyggingsområder under 1500 m<sup>2</sup>
- c) For tiltak på eksisterende bebyggelse gjelder bestemmelsene i § 3.1.5.

### 3.1.4. Boligområder med moderat fortetting (BM)

- a) Boligområder merket BM i plankartet er områder der all fortetting skal skje med hensyn på områdets karakter og kravet til god bokvalitet. Det tillates ny småhusbebyggelse (eneboliger, kjedede eneboliger, rekkehus og 2-4-mannsboliger) forutsatt at kravene under oppfylles, men ikke større leilighetsbygg.
- b) Tillatt BYA er inntil 45 % av netto tomt. Tillatt maksimalhøyde for gesims er 7 m. Tillatt maksimalhøyde for møne er 9 m. Tillatt maksimalhøyde for gesims for boliger med flatt tak er 7 m.
- c) Garasjer tillates oppført med bebygd areal/bruksareal inntil 50 m<sup>2</sup>. Tillatt maksimalhøyde for gesims- og mønehøyde er henholdsvis 3 og 5 m. Garasjer skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.

### 3.1.5. Boligområder uten tillatt fortetting (BU)

- a) Boligområder merket BU i plankartet er områder der det ikke tillates etablering av nye boenheter. Dette gjelder primært boligområder i rød støysone, og områder der reguleringsplanen sikrer tilstrekkelig høy utnyttelse. For eksisterende boliger innenfor rød støysone tillates gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse.
- b) Tillatt BYA er inntil 45 % av netto tomt.
- c) Dersom annet ikke er fastsatt i reguleringsplan er tillatt maksimalhøyde for gesims 7 m og tillatt maksimalhøyde for møne 9 m.
- d) Garasjer tillates oppført med bebygd areal/bruksareal inntil 50 m<sup>2</sup>. Tillatt maksimalhøyde for gesims- og mønehøyde er henholdsvis 3 og 5 m. Garasjer skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.





## 3.2. Fritidsbebyggelse

### 3.2.1. Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder

Område	Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder
F22	Utbygging av fritidsboligbebyggelse innen F22 skal ikke finne sted før det er etablert tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet og adkomstveg til området. Det tillates ikke utslipp til Buvatnet. Friluftsliv og skiløyper må hensyntas ved utforming av området.
F36	Fortetting av F36, Ytteråsvatnet, skal ikke finne sted før det er etablert tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet. Det tillates ikke utslipp til Ytteråsvatnet. Det tillates inntil 10 nye hytter. Planen må redegjøre for avbøtende tiltak mot reindriftsområdene.

### 3.2.2. Fellesbestemmelser

- Byggverk skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og ferdsel, eller være dominerende i landskapet, sett fra sjø eller land. Byggverk skal ikke bryte åsprofiler og landskapsilletter.
- Fritidsbolig og andre mindre byggverk på samme eiendom, skal danne et hyttetun og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 5,0 m. Der terrenget tilsier det, kan krav til plassering fravikes.
- Hovedmøneretning og lengderetning skal plasseres parallelt med høydekotene. Byggverk skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep skal unngås.
- Det skal benyttes stedstilpassede materialer og farger. Taktekking skal utføres med materialer som ikke gir en lys eller reflekterende fargevirkning.
- I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse tillates ikke tilførsel av nye enheter eller fortetting utover det som er avklart i reguleringsplan.

### 3.2.3. Innenfor 100-meters beltet langs sjø og 50 meter fra vassdrag og LNFR-spredd fritidsbebyggelse

- For områder avsatt til fritidsbebyggelse (F) og LNFR-spredd fritidsbebyggelse som ligger innenfor 100 m fra sjø og 50 m fra vassdrag gjelder følgende:
  - Det tillates ikke nye bruksenheter.
  - Maksimalt tillatt bebygd areal for fritidsbolig inkludert andre mindre frittliggende byggverk er 90 m<sup>2</sup>. Dette innbefatter maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for fritidsbolig på 75 m<sup>2</sup>, og mindre frittliggende byggverk, som uthus, anneks, garasje eller lignende på til sammen 15 m<sup>2</sup>.





- Målbar terrasse og platting som har en høyde under 0,5 m over bakken, kan oppføres med et bebygd areal på 20 m<sup>2</sup>. Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til fritidsboligen, og ha god terrengtilpasning.
- Fritidsbebyggelsen skal ha maksimalhøyde gesims på 3,5 m og maksimalhøyde møne 6 m.

### 3.2.4. Utenfor 100-meters beltet langs sjø og 50 meter fra vassdrag

- b) For områder avsatt til fritidsbebyggelse (F) og som ligger mer enn 100 m fra sjø og 50 m fra vassdrag gjelder følgende:
- Minste tillatte tomt til fradeling er 500 m<sup>2</sup>, og største tomt som kan tillates fradelte er 800 m<sup>2</sup>. Kravet til minste tomtestørrelse gjelder både avgivereiendom og nye tomter.
  - Maksimalt tillatt bebygd areal for fritidsbolig med takoverbygg inkludert andre mindre frittliggende byggverk er 165 m<sup>2</sup>. Dette innbefatter maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for fritidsbolig på 120 m<sup>2</sup>, takoverbygg i tilknytning til fritidsboligen på 15 m<sup>2</sup>, mindre frittliggende byggverk, som uthus, annek, garasje eller lignende på til sammen 30 m<sup>2</sup>.
  - Målbare terrasser kan oppføres med et bebygd areal på 30 m<sup>2</sup>. I tillegg til målbare terrasser, tillates plattinger som har en høyde under 0,5 m over bakken med inntil 30 m<sup>2</sup>. Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til fritidsboligen, og ha god terrengtilpasning.
  - Fritidsbebyggelsen skal ha maksimalhøyde gesims på 3,5 m og maksimalhøyde møne 6 m.

## 3.3. Sentrumsformål

### 3.3.1. Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder

Område	Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder
S3	Fremtidig sentrumsformål S3, vest for Stjørdal stasjon, kan ikke utbygges før det er etablert tilfredsstillende planskilt kryssing av jernbanen for gående og syklende.
S11, S12 og S13 S14	Innenfor sentrumsformål på Hegramo skal det utarbeides områderegulering for hele området før større utbygginger kan finne sted.





### 3.3.2. Fellesbestemmelser

- a) I områder avsatt til sentrumsformål kan det etableres forretning, kontor, bevertning, hotell, tjenesteyting og boligbebyggelse. For å sikre levende bysentrum skal det tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, som for eksempel forretning, bevertning og tjenesteyting på gateplan mot torg og viktige gaterom. Plassering og minimumsomfang av slike funksjoner skal avklares i reguleringsplan, og tilpasses det enkelte sentrumsområdet.
- b) Alle sentrumsområder skal ha offentlige møteplasser, som for eksempel torg, parker, offentlige lekeplasser o.l. Areal til offentlige møteplasser skal være sikret i reguleringsplan før større utbygginger kan tillates.
- c) Innenfor sentrumsområdene skal det legges vekt på effektiv arealutnyttelse og en helhetlig stedsutvikling. Det tillates ikke utbygging som reduserer muligheten for en god utnytting av omkringliggende areal.

### 3.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Området kan benyttes til knutepunktsfunksjoner knyttet til buss og bane med tilhørende funksjoner.
- b) Utbygging i området kan ikke skje før nødvendig arealbruk knyttet til knutepunktet Stjørdal er avklart og områderegulering for Stjørdal stasjon er vedtatt.

### 3.5. Offentlig eller privat tjenesteyting

- a) I områder avsatt for privat og offentlig tjenesteyting kan det etableres skole, barnehage, helsebygg, institusjoner, kulturformidling, forsamlingslokaler, kirke/ annen trosutøvelse, administrasjon m.m.
- b) Innenfor formålet tillates også idrettsanlegg i direkte tilknytning til skole eller annen tjenesteyting. Formålet tillater også innendørsanlegg som for eksempel treningsanlegg, klatrehaller, lekeland eller tilsvarende aktivitetstilbud.

### 3.6. Fritids- og turistformål

#### 3.6.1. Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder

Område	Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder
FT5 og FT6	Det skal utarbeides områderegulering for FT5 og FT6. Planen skal inkludere tilgang til Håmmårsbukta friluftsområde.
FT5 Steinvikholmen vestre del	Innenfor området tillates tilrettelegging for parkering og oppstillingsplass for et-døgns-parkering for bil for besøkende ved Steinvikholmen.



FT6 Steinvikholmen- østre del	Innen området tillates parkering og servicebygg med toaletter o.l. for besøkende ved Steinvikholmen. Servicebygg med toalett må tilpasses stedet slik at det ikke blir for dominerende mot Steinvikholmen.
-------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.6.2. Fellesbestemmelser

- a) I områder avsatt for fritids- og turistformål, med unntak av FT5 og FT6, kan det etableres campingplass. Utbygging av områdene skal skje på bakgrunn av en reguleringsplan. Dette gjelder også tilrettelegging av oppstillingsplasser for campingvogn og bobiler.
- b) På campingplasser som ligger mindre enn 100 m fra sjø skal allmennhetens tilgang til sjø sikres. Tiltak som begrenser tilgang til sjø og strandsone for andre enn campingplassens brukere tillates ikke.
- c) Innenfor 200-års flomsone med klimapåslag skal alle faste tiltak bygges slik at de tåler flom. Oppstillingsplass for campingvogn og bobil kan tillates, men det tillates ikke spikertelt eller andre faste konstruksjoner i tilknytning til vognene. Servicebygg o.l. kan tillates forutsatt at gulvnivå på nederste plan er høyere enn vannstand ved 200-årsflom med klimapåslag.

### 3.7. Råstoffutvinning

- a) Reguleringsplan skal avklare følgende forhold; størrelsen på uttaket, avbøtende tiltak i driftsperioden, spesielt støy og støv, og istandsetting av området etter endt uttak.
- b) For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på mer enn 10.000 m<sup>3</sup>, samt alt uttak av naturstein, skal det foreligge en godkjent driftskonsesjon i samsvar med Mineralloven.

### 3.8. Næringsbebyggelse

#### 3.8.1. Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder

Område	Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder
NB19	Næringsområdet NB19 skal ikke bygges ut før det er foretatt undersøkelser av forurensning i grunn og evt. forebyggende tiltak mot tilsig av forurensning mot elva Holmsevja.
NB21	Næringsområdet NB21 på Hell skal ikke bygges ut før det er opparbeidet ny, permanent adkomstveg utenfor eksisterende boligområde.





## 3.8.2. Fellesbestemmelser

- a) Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.
- b) A-virksomheter  
Bestemmelsene gjelder for områder merket NA i kartet, sentrumsformål og områder med kombinert formål der det åpnes for A-virksomheter. I områder for A-virksomheter kan det etableres besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter, inkludert kontor, hotell og bevertning.  
Ved etablering av bygg for A-virksomheter skal det legges vekt på en effektiv arealutnyttelse. Det skal også legges vekt på god tilrettelegging for gående og syklende, og gode gangforbindelser til kollektivsystemet.
- c) B-virksomheter  
Bestemmelsene gjelder for områder merket NB i kartet, og områder med kombinert formål der det åpnes for B-virksomheter.  
I områder for B-virksomheter kan det etableres verksted-, håndverks- og lagervirksomhet. Annen næringsvirksomhet kan tillates dersom virksomheten ikke fører til økt belastning av støy, lukt eller luftforurensning for omkringliggende bebyggelse. Besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter tillates ikke.  
Eksisterende virksomheter kan videreutvikles uavhengig av om de defineres som B-virksomhet.
- d) C-virksomheter  
Bestemmelsene gjelder for områder merket NC i kartet, og områder med kombinert formål der det åpnes for C-virksomheter.  
I områder for C-virksomheter kan det etableres industri, lager og annen næring som ikke bør ligge nært støyfølsom bebyggelse.

## 3.9. Idrettsanlegg

- a) Innenfor område avsatt til idrettsformål kan det etableres idrettsanlegg med tilhørende infrastruktur. Dette inkluderer tribuner og andre publikumsanlegg, garderøber og andre anlegg for utøvere, dommere og treningsapparat, parkering m.m. Treningssenter, klatrehaller m.m. regnes normalt som tjenesteyting, men kan tillates innenfor idrettsformålet dersom de er en del av et større idrettsanlegg i tråd med definisjonen av arealformålet.
- b) De generelle føringene for idrettsanlegg gjelder alle idrettsanlegg i kommunen, uavhengig av arealformål i plankartet.





### 3.10. Andre typer bebyggelse og anlegg

a) Tabell arealbruk

Formål	Innen området tillates
ABA1	Molo
ABA9	Avfallshåndtering
ABA3-4, ABA6-8, ABA11, ABA13-18, ABA20-22	Vann- og avløpsanlegg
ABA2, ABA5, ABA10, ABA12, ABA19	Deponi

### 3.11. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

a) Tabell arealbruk

Formål	Bestemmelser til enkeltområder
B/FOR1	Innenfor området tillates dagligvarehandel og boliger.
B/T1	Innenfor området tillates boliger og barnehage.
K/T1	Innenfor området tillates kontor og tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal.
FOR/N1	Innenfor området tillates B-næring, handel med plasskrevende varer <sup>1</sup> og en dagligvarehandel på inntil 5000 m <sup>2</sup> .
FOR/N2	Innenfor området tillates B-næring, handel med plasskrevende varer og en dagligvarehandel på inntil 2000 m <sup>2</sup> .
FOR/N3	Innenfor området tillates B-næring og handel med plasskrevende varer.
FOR/N4	Innenfor området tillates B-næring og handel med plasskrevende varer. Det stilles krav om utbedret trafikkavvikling og trafiksikkerhet i området.
FOR/N5	Innenfor området tillates B-næring og handel plasskrevende varer. Det stilles krav om utbedret trafikkavvikling og trafiksikkerhet i området. Det skal sikres vegadkomst gjennom FOR/N5 fra Havnegata til S3.
FOR/N6	Innenfor området tillates B-næring og handel med plasskrevende varer.

---

<sup>1</sup> Plasskrevende varer defineres som salg av biler og motorkjøretøyer, land- bruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.



FOR/N7	Innenfor området tillates hotell, bevertning og konferansevirksomhet, handel med plasskrevende varer og dagligvare inntil 1500 m <sup>2</sup>
FOR/T/N1	Innenfor området tillates A-næring, lager og mindre produksjonsbedrifter, samt handel med plasskrevende varer og tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal. Ny trase for Innherredsvegen gjennom området skal være sikret før større bygge- og anleggstiltak kan tillates.
FOR/T/N2	Innenfor området tillates dagligvarehandel, tjenesteyting, forretning, A-næring og B-næring inkl. bensinstasjon. Ved ny bebyggelse i FOR/T/N2 skal forbindelse for gående og syklende under E14 til sentrum sikres inn mot sentrum jfr. sentrumsplanen, reguleringsplan-ID 1-251.
FOR/T/N3	Innenfor området tillates handel med plasskrevende varer, tjenesteyting og B-næring.
FOR/T/N4	Innenfor området tillates B-næring, tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal og forretning med unntak av dagligvare.
T/N1	Innenfor området tillates: <ul style="list-style-type: none"><li>- Annen næring hvorav messehall, konferansesenter, forskningscenter/forskningspark</li><li>- Offentlig eller privat tjenesteyting for undervisning (med unntak av grunnskole), forsamlingslokaler, konsulentvirksomhet eller annen virksomhet med allmennyttige formål knyttet til testing, undervisning, opplæring og forskning.</li><li>- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for kjørebane for testing, undervisning, opplæring og forskning</li></ul>
T/N2	Innenfor området tillates B-næring og tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal
RU/D1	Innenfor området tillates råstoffutvinning og deponi.

## 3.12. Grønnstruktur

### 3.12.1. Generelt

- a) I områder avsatt til grønnstruktur, herunder friområde, park og blågrønn struktur samt hensynssone grønnstruktur, H540 kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer området grønnstrukturverdi, eller sammenhengen mellom slike områder.







- b) Områder avsatt til grønnstruktur eller hensynssone grøntstruktur H540, skal ivaretas og videreutvikles som natur- og/eller rekreasjonsområder. Områdene skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for uteoppholdsareal.

Se også Kap. 2.6. Grønne kvaliteter.

### 3.12.2. Blågrønnstruktur

- a) I områder avsatt til blågrønnstruktur skal det tas hensyn til vassdragets naturlige variasjon i vannføring. Naturlig kantvegetasjon skal bevares, og det skal tilrettelegges for reetablering av naturlig vegetasjon. Vanlig skjøtsel tillates. Nødvendige tiltak for flom- og erosjonssikring, etablering av turveger og nødvendige endringer for bruk av eksisterende bygninger kan tillates.

### 3.12.3. Friområde

- a) Friområdene tillates tilrettelagt for nærtur og hverdagsaktivitet som stier, benker, sittegrupper o.l. Tiltak skal bidra til å fremme grønne opplevelseskvaliteter og tilrettelegging for rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelser for allmennheten.

### 3.12.4. Park

- a) Parker tillates tilrettelagt for lek, aktivitet, opphold, rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelser for allmennheten for å fremme grønne opplevelseskvaliteter. Det tillates etablert lekeutstyr, sittegrupper og benker m.m. Terreng kan opparbeides og planeres for å gi variasjon i lek.

## 3.13. Forsvaret

- a) Innenfor areal avsatt til forsvarsformål tillates alle typer bygg og anlegg tilknyttet forsvarets aktivitet, nødetater og sivil luftfart.

## 3.14. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

### 3.14.1. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. <sup>xxi</sup>

- a) Arealbruk i LNFR

LNFR-områder tillates tilrettelagt for friluftsliv og tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder H-2401 Garden som ressurs. Ved søknad om tiltak i LNFR skal reindriftnæringen konsulteres for å avklare om reindriftsinteresser vil bli berørt. <sup>xxii</sup>

- b) Våningshus nr. 2





Våningshus tillates oppført der det er nødvendig for drift og forvaltning av eiendommen. Våningshus skal plasseres på tunet på eiendommen og utformes på en slik måte at det blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet samt tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til takvinkler, materialvalg, farger og stilart. Maksimalt bebygd areal (BYA) for våningshus er 150 m<sup>2</sup>. Oppføres bygningen i én etasje, tillates maksimalt bebygd areal (BYA) på 200 m<sup>2</sup>.

- c) Skogshusvære, sæterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus  
Driftsbygninger i landbruket tillates oppført der det av hensyn til drift og forvaltning av eiendommen er nødvendig.

### 3.14.2. LNFR spredt boligbebyggelse

- a) Lokaliseringskrav for LNFR spredt boligbebyggelse:
- Ikke tillatt med utbygging på dyrka jord, i fareområde kvikkleire, i fareområde flom og i aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred
  - Unngå utbygging i aktsomhetsområder for kvikkleire og aktsomhetsområde flom
  - Unngå nedbygging av dyrkbar jord og myrområder
  - Unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø
  - Unngå uheldig oppsplitting av grønnstruktur
  - Fradeling av tomter skal ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. Det skal ikke fradeles tomt nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 m. Adkomst til dyrkajord, beiteområder, driftsbygninger etc. hensyntas ved plassering av tomt
  - Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger
  - Godkjent plan for avkjørsel, vann og avløp skal foreligge
- b) Eksisterende bebyggelse
- Tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer tillates innenfor rammene av bestemmelser i Kap. 1, 2, 3.1.4 og 3.3.

### 3.14.3. LNFR spredt boligbebyggelse - Utnytting <sup>xxiii</sup>

- a) For bolig skal minste tomtestørrelse være 800 m<sup>2</sup>, maksimal tomtestørrelse skal være 1500 m<sup>2</sup>.
- b) Maks utnyttingsgrad er 30 %-BYA av netto tomt, maks 500 m<sup>2</sup> bruksareal.
- c) Maks. antall enheter som tillates i planperioden 2023-2035 er 156 boliger fordelt med 12 boliger på hver av skolekretsene Skatval, Kvislabakken, Hegramo,





Haraldreina, Fosslia, Lånke og Elvran og 24 boliger på hver av skolekretsene Skjelstadmarka, Moen og Flormo.

### 3.15. Bruk og vern av sjø og vassdrag

#### 3.15.1. Småbåthavn (SH)

Innenfor område SH2 tillates småbåthavn med flytebrygge for inntil 20 båter.





## 4. Hensynssoner (§ 11-8)

### 4.1. Sikringssoner

#### 4.1.1. Hensynssone drikkevann H110 og område for grunnvannsforsyning H120<sup>xxiv</sup>

- a) Alle planforslag og tiltak etter pbl § 1-6 som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter vannforekomstens fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.
- b) Følgende bestemmelser gjelder drikkevannskilder fra overflatevann (innsjø) med nedbørsfelt (Ulstadvatnet, Lauvvatnet, Ausevatnet og sjøene i Rennen-vassdraget):
  - 1) 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.
  - 2) Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal varsles Mattilsynet som skal avgi uttalelse før det gis tillatelse.
  - 3) Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
  - 4) I nedbørsfeltet/sikringssonen er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker. Dette forbudet gjelder også for oljetanker som er mindre enn 3200 liter.
  - 5) Forbud mot bruk, lagring eller søl av kjemiske bekjempelsesmidler og plantevernmidler på terreng, vegoverflate og vegetasjon. Deponering av avløpslam og husdyrgjødsel er forbudt.
  - 6) Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha godkjent biologisk toalett, forbrennings toalett eller annen løsning godkjent av kommunen.
  - 7) I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten.
  - 8) Det er forbudt å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir innenfor en sone på 100 m fra drikkevannskildene.
  - 9) Nye småbåthavner tillates ikke.
  - 10) Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt.
  - 11) Det er forbudt å arrangere sportsstevner eller andre arrangementer i en sone på 100 m drikkevannskildene uten tillatelse fra kommunen.



- 12) Hund skal holdes i bånd nærmere vannkanten enn 50 m, unntaket er utøvelse av jakt. Avføring fra hund skal innenfor sonen på 50 m samles opp og bringes ut av virkeområdet. Forbudet gjelder også islagt vann.
  - 13) Ridning er forbudt i en sone på 50 m fra drikkevannskildene. Forbudet gjelder også islagt vann. Offentlig veg, adkomstveger samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudssonen.
  - 14) Bruk av motorfartøy på drikkevannskildene er forbudt uten særskilt tillatelse. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- c) Følgende bestemmelser gjelder ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg i de to sikringssonene til **drikkevannskilder fra grunnvannsbrønner (Mølska vannverk, Høgåsmoen grustak og Moen vannverk ved Forra Elv)**:
- For den indre sonen (H110 Drikkevannskilde) som er brønnenes nære tilsigsområde gjelder ovennevnte bestemmelser i KPA § 4.1.1 nr. 1-8.
  - For den ytre sonen (H120, Sone for grunnlagsforhold), som er brønnenes ytre verneområde gjelder ovennevnte bestemmelser i KPA § 4.1.1 nr. 1-5.
- For grunnvannsbrønner generelt, og Høgåsmoen grustak spesielt, gjelder i tillegg ett forbud mot uttak av grus- og jordmasser og deponering av masser og avfall innenfor det nære tilsigsområdet.
- d) Følgende bestemmelser gjelder for **mulige fremtidige ekstra drikkevannskilder (Hegramo - Hembre grunnvannskilde, grunnvannsbrønner nord for Moen høydebasseng med nedbørsområde)**:
- Det skal ikke iverksettes nye tiltak eller ny virksomhet som vil medføre at vannkilden blir uegnet som fremtidig drikkevann.
  - Før nye tiltak og virksomhet som kan medføre en fare for vannkvalitet og/eller redusert vannmengde kan godkjennes, skal Stjørdal kommunes VA-myndighet kontaktes for vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket har for vannkilden.

#### 4.1.2. Høyderestriksjoner Avinor, H130\_1 og H130\_2

- a) Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt rullebanen i medhold av FOR-2006-07-06 nr. 968: Forskrift om utforming av store flyplasser (BSL E 3-2), kapittel 10, gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med sorte streksymbol på BRA-kartet for Trondheim lufthavn Værnes, tegning ENVA-P-08. Disse høyderestriksjonene skal sikre hinderfrihet under inn- og utflygning.
- b) Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på tegning ENVA-P-08 for lufthavn.





For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor. Det gjelder egen saksbehandling saksbehandlingsrutine for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

- c) Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190\_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENVA-P-08 for lufthavnen.
- d) Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Trondheim lufthavn Værnes varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

#### 4.1.3. Byggerestriksjoner, H130\_3 og H130\_4

- a) Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone 190\_2, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Trondheim lufthavn Værnes vist med koter (røde streksymboler) på Avinors tegning ENVA-P-09, skal håndteres etter egen saksbehandlingsrutine. For områder som ligger mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

## 4.2. Støy

### 4.2.1. Rød sone, H210

4.2.2. Det tillates ikke oppført ny støyfølsom bebyggelse med fasadenivåer over grenseverdi for rød støysone i tabell 1 i T-1442/2021 med unntak av områder definert i §4.2.5.

4.2.3. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates innenfor rød støysone så lenge antall boenheter ikke økes.

### 4.2.4. Gul sone, H220

- a) Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes.
- b) Boenheter med fasadenivåer over grenseverdi i tabell 2 i T-1442/2021, skal ha minst en fasade og et soverom mot stille side, med støynivå under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. En mindre andel boenheter kan tillates løst med dempet fasade som erstatning for stille side. Avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal begrunnes.







- c) Støynivå på felles eller privat uteoppholdsareal i brukshøyde, 1,5 m, skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone i T-1442/2021 for støy fra veg, bane, terminal og industri.
- d) Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og andre støykilder, tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for andre støykilder skjerpes med 3 dB Lden. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha et ventilasjonssystem som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom uten at det må luftes mot støyutsatt side.

#### 4.2.5. Områdene S1, S2, S3, S4, T3, BH3 og Værnes garnison VF

- a) Område S1, S2, S3, S4, T3 og BH3 er områder der det kan tillates støyfølsom bebyggelse i rød støysone for vegtrafikkstøy opp til 70 dB Lden.
- b) Boenheter med fasadenivåer over grenseverdi i tabell 2 i T-1442/2021, skal ha minst en fasade og et soverom mot stille side, med støynivå under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. En mindre andel boenheter kan tillates løst med dempet fasade som erstatning for stille side. Avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal begrunnes.
- c) Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og andre støykilder, tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha et ventilasjonssystem som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom uten at det må luftes mot støyutsatt side.
- d) Værnes garnison, FV1 er et område der det tillates støyfølsom bebyggelse tilknyttet Forsvarets virksomhet i rød støysone for alle støykilder.

#### 4.2.6. Støyskjerm

- a) Plassering og utforming av støyskjerm 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.

### 4.3. Faresoner<sup>xxv</sup>

#### 4.3.1. Fareområde for kvikkleire, H310

- a) H310 Sonen viser tidligere kartlagte kvikkleiresoner med reell fare for kvikkleireskred. Ved utarbeiding av reguleringsplaner, byggesak og dispensasjonssøknader innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig





sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

#### 4.3.2. Aktsomhetsområder for kvikkleire, H310\_temakart

- a) H310\_temakart Sonen viser aktsomhetsområde for kvikkleireskred (NVE 2024).
- b) Kvikkleirefare skal utredes av geoteknisk fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Reell fare for kvikkleireskred skal være utredet og dokumentert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og tiltakskategori, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning.

#### 4.3.3. Aktsomhetsområde for ras og skred, H310

- a) H310 Sonen viser aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Grunnlaget for hensynssonen er aktsomhetskart snøskred S3, NVE 2023.
- b) Ras- og skredfare skal dokumenteres av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Reell fare for ras og skred skal være avklart i henhold til relevant sikkerhetsklasse, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 § 7-3.

#### 4.3.4. Fareområde flom, H320

- a) H320 Sonen viser tidligere kartlagte fareområder med reell fare for flom. Grunnlaget for flomsonekartet er flomberegninger, vannlinjeberegninger, tverrprofiler og beregninger av ekstremvannstander i sjøen (stormflo).
- a) Flomfare skal utredes av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Reell fare for flom være avklart i henhold til relevant sikkerhetsklasse, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 § 7-2.

#### 4.3.5. Aktsomhetsområde flom, H320\_temakart

- a) H320\_temakart Sonen viser aktsomhetsområde for flom (NVE 2020).
- b) Flomfare skal vurderes av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Reell fare for flom være avklart i henhold til relevant sikkerhetsklasse, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 § 7-2.
- c) Bygningsdeler, laveste gulvnivå for bolig og faste installasjoner som er sårbare for vannskader, skal ikke ligge under kotehøyden for 200-årsflom med klimapåslag. Klimapåslag for Stjørdal er 0 % for store nedbørsfelt og 20 % for andre vassdrag.

#### 4.3.6. Brann- /eksplosjonsfare H350

- a) Før planlegging og utbygging i faresone for brann- og eksplosjonsfare kan godkjennes, skal sikkerheten avklares med Stjørdal kommune.



#### 4.3.7. Skytebane, H360

- a) Det skal tas hensyn til støy og farerisiko tilknyttet skytebane i forbindelse med planlegging og utbygging.

#### 4.3.8. Høyspenningsanlegg, H370 <sup>xxvi</sup>

- a) Innenfor område angitt som hensynssone H370 høyspenningsanlegg, er det ikke tillatt med bebyggelse til varig opphold uten en nærmere vurdering av strålefare.

#### 4.3.9. Sone for militær virksomhet, H380

- a) Innenfor indre sikringszone (H380\_1) og (H380\_3) skal tilrettelegging for annen aktivitet enn Forsvarets begrenses.
- b) Veger med middels trafikk tetthet, hytter og andre objekter med midlertidig tilstedeværelse kan tillates etter en faglig vurdering fra Forsvarsbygg.
- c) Endring eller nyetablering av Europaveg, jernbane eller annen statlig samferdselsinfrastruktur samt offentlig infrastruktur til vann, avløp, overvann eller strøm/telekom er tillatt. Ved slike tiltak må likevel nødvendige sikringstiltak gjennomføres, inklusive trykk/sjokksikring og vern mot termisk skade eller brann for de areal som er innenfor sikringssonen, i samsvar med faglige anbefalinger fra Forsvarsbygg.
- d) I ytre sikringszone (H380\_2) og (H380\_4) kan det, etter en faglig vurdering fra Forsvarsbygg, tillates permanent tilstedeværelse, som for eksempel bolighus. Det tillates ikke lokaler med større ansamlinger av personer uten etter særskilt vurdering, så som blokkbebyggelse, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager og forretninger. Bygninger/tiltak som kun innebærer lagring/oppbevaring med sporadisk tilstedeværelse av personer, kan godkjennes av kommunen uten egen godkjenning fra Forsvarsbygg.

### 4.4. Infrastruktursone

#### 4.4.1. Infrastruktursone ytre Ringveg, H410

- a) Innenfor hensynssonen er det tillatt å etablere en ytre ringveg.

### 4.5. Sone med særlige angitte hensyn

#### 4.5.1. Bevaring grønnstruktur, H540

[Se Kap. 2.6. Grønne kvaliteter og kapittel 3.11 Grønnstruktur.](#)

#### 4.5.2. Bevaring naturmiljø, H560

- a) Eksisterende naturområder og økosystemer skal ivaretas og styrkes. Forbedringstiltak, herunder muligheter for naturrestaurering, skal vurderes og





gjennomføres i samsvar med mål om å reparere grøftede myrer, fjerne fremmede arter, åpne bekker og rense havner.

- b) For områder med registrerte naturverdier gjelder følgende:
  - I områder hvor det er registrert naturverdier med nasjonal verdi (svært stor og stor verdi) tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene.
  - I områder hvor det er registrert naturverdier med regional verdi (middels verdi) skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier.
  - I områder hvor det er registrert naturverdier med lokal verdi (noe verdi) skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.
- c) Tiltak som innebærer tap av naturtyper av nasjonal forvaltningsinteresse og økologiske funksjonsområder, skal som siste utveg etterstrebe kompensasjon i forholdet 1:3 med areal av tilsvarende verdi.
- d) Kommunedelplan for naturmangfold skal være retningsgivende for den kommunale saksbehandlingen.

#### 4.5.3. Bevaring kulturmiljø, H570

- a) Steinvikholm  
Bebyggelse og anlegg skal stedstilpasses, slik at det ikke blir dominerende i forhold til kulturmiljøet. Tiltaket må vurderes i samråd med antikvariske myndigheter.
- b) Værnes hovedgård  
Værnes hovedgård med østre og vestre villa er fredet etter kulturminneloven. Riddersalen, parken og uteområdet har et sektorinternt vern forankret i Landsverneplan for Forsvaret, FOR-2004-05-06-718 [Forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Landsverneplan for Forsvaret - Lovdata](#) og [Værnes flystasjon](#).  
Det skal innhentes uttalelse fra kulturmiljømyndighetene for alle tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme bygninger og parkanlegg.
- c) Firkanttun Hegra  
Det skal ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminner eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringe området.
- d) Stasjonsbygningene Langstein, Skatval og Hell, jf. Jernbaneverkets registreringer av bevaringsverdige bygninger og anlegg





## 4.6. Båndleggingsområder

### 4.6.1. Båndlegging etter lov om naturvern, H720

#### a) Naturresevat

Liaberga naturresevat	FOR 1981-09-04 nr. 4801 <a href="#">Forskrift om fredning for Liaberga naturresevat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag - Lovdata</a>
Øvre Forra naturresevat	FOR 1990-12-21 nr. 1088 <a href="#">Forskrift om fredning av Øvre Forra naturresevat, Levanger, Verdal, Stjørdal og Meråker kommuner, Nord-Trøndelag - Lovdata</a>
Nevra naturresevat	FOR 1992-12-04 nr. 954 <a href="#">Forskrift om vern av Nevra naturresevat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag - Lovdata</a>
Reppesleiret naturresevat	FOR 1993-05-07 nr. 405 <a href="#">Forskrift om vern av Reppesleiret naturresevat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag - Lovdata</a>
Måsøra-Hofstadøra naturresevat	FOR 1993-05-07 nr. 406 <a href="#">Forskrift om vern av Måsøra-Hofstadøra naturresevat i Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag - Lovdata</a>
Hegramo naturresevat	FOR 1993-05-07 nr. 407 <a href="#">Forskrift om vern av Hegramo naturresevat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag - Lovdata</a>
Hemrasmarka naturresevat	FOR 2016-12-16 nr. 1617 <a href="#">Forskrift om vern av Hemrasmarka naturresevat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag - Lovdata</a>
Kringåsen naturresevat	FOR-2021-06-23 nr. 2104 <a href="#">Forskrift om vern av Kringåsen naturresevat, Stjørdal kommune, Trøndelag - Lovdata</a>
Kongrosletta naturresevat	FOR 2021-06-23 <a href="#">Forskrift om vern av Kongrosletta naturresevat, Stjørdal kommune, Trøndelag - Lovdata</a>

#### b) Fuglefredningsområder

Vinnan og Velvang fuglefredningsområde	FOR 2003-12-19 nr. 1715 <a href="#">Forskrift om verneplan for sjøfuglområder i Nord-Trøndelag, vedlegg 32, fredning av Vinnan og Velvungen fuglefredningsområde, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag - Lovdata</a>
Vikanbukta fuglefredningsområde	FOR 2008-09-12 nr. 1017



	<a href="#">Forskrift om fredning av Vikanbukta fuglefredningsområde, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag - Lovdata</a>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

c) Nasjonalpark

Skarvan og Roltdalen nasjonalpark	FOR 2004-02-20 nr. 390 <a href="#">Forskrift om vern av Skarvan og Roltdalen nasjonalpark, Selbu, Tydal, Meråker og Stjørdal kommuner, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag - Lovdata</a>
-----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4.7. Videreføring av reguleringsplan, H910

a) Følgende reguleringsplaner fortsatt gjelde:

- 4-032 Åstjønna Øvre - Meråker bruk 315/1
- 4-014-A Åstjønna Forradal
- 4-036 Åsttjønna 313/5
- 3-024 Vinge camping
- 3-023 Velvang østre 79/1 campingplass
- 3-034 Rykkja kolonihage







## Vedlegg

### Oversikt over planer som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel

Listen over planer som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel er oppdatert pr 27.01.2025. Listen vil bli oppdatert fortløpende inntil kommuneplanens arealdel er endelig godkjent.

Planident	Plannavn	Ikrafttredelsesdato
0-5-2019	Kommunedelplan Langøra med vannmiljø 2018 - 2027	2/14/2019
1-020-B	Dullumsvegen 17	9/1/2011
1-081-B	Stokkanv 57	6/21/2018
1-099-D	Snekkeriet	9/7/2012
1-101-B	Fossliberg boligfelt - endring	8/29/2012
1-107-H	Sigurd Jarls v-Ertsgaards g 6 - endring	5/9/2012
1-107-I	Sentrumspanen-Dregsethvegen 8 og 10	2/14/2013
1-154-D	Husbyhagen B1	9/16/2009
1-154-E	Husbyhagen B1-B3	11/9/2011
1-154-F	Husbyhagen - mindre endring -parkering	6/5/2013
1-199-A	Del av Hjeseng gård	3/14/2012
1-199-B	Del av Hjelseng gård - endring	10/15/2015
1-200-B	Parsell E14 fra kryss E6 - Stjørdal brannstasjon	12/8/2010
1-200-C	E6-Havnekrysset-Kvithammer	2/6/2013
1-202-A	Trondheim lufthavn Værnes - endring	8/9/2013
1-204-A	Prestmoen II. Del av gnr 108 bnr 30, del av bnr 26-27	9/7/2011
1-206-C	Stjørdal sentrum - Evjebakken	3/14/2012
1-206-D	Kjøpmannsgata 7	5/22/2014
1-207-A	Stokkan ungdomsskole-Vikans Minde,boliger	8/26/2009
1-210 G	Detaljregulering for Husbyåsen - justering av uteareal	5/24/2023
1-210-A	Husbyåsen - felt B1-B6	8/25/2010
1-210-B	Husbyåsen K1 - barnehage - detaljplan - mindre reguleringsendring	1/23/2014
1-210-C	Husbyåsen mindre endring	12/11/2013
1-210-F	Husbyåsen-B12	10/7/2021
1-211-A	Husby-Fosslia detaljplan-delfelt B3	6/20/2012



1-211-B	Husby-Fosslia detaljplan-delfelt B4	6/10/2014
1-212-A	Nedre Ringbanen - Lillemoen FK1 og FK2	9/1/2011
1-218-A	Tangen	1/27/2010
1-218-B	Tangen næringsområde Sone B (AKOMB1 og PARK2)	9/22/2010
1-218-C	Mindre endring for Tangen næringsområde	4/17/2024
1-220-A	Stjørdal småbåthavn	11/6/2017
1-220-B	Planendring i reguleringsplan 1-220 Stjørdal småbåthavn	4/19/2023
1-222	Del av 105/2 og 220 Værnesgata - lekeområde	11/26/2009
1-223	Øverlands Minde / Ole Vig VG Skole	9/30/2010
1-224-A	Del av Sutterøen gnr 82 bnr 1 m/flere	4/9/2014
1-225	Husbyfaret/Husbyvegen 38-40	3/24/2011
1-228	Ringveg Nord, parsell C-Havnegata, E6-Innherredsvegen	6/16/2011
1-228-B	Munkhauggata - lekeareal	1/26/2017
1-229	Rosenlund-Husbyvegen 17-19	2/3/2011
1-230	Sandfærhus	5/26/2011
1-231	Auka-FV32 - g-s veg	5/31/2012
1-233	Prestmoen kulturpark	11/28/2013
1-234	Gartnerikvartalet	9/12/2013
1-235	Blinktunet	11/22/2012
1-238	Fosslivegen 14-18	5/21/2015
1-239	Kvislabakken barnehage og barneskole	2/27/2013
1-241	Ole Vigs gate-Nordregata gnr 84 bnr 99, 167 og 219	4/24/2014
1-244	Områdeplan B26 Dregsethvegen	6/19/2014
1-244-A	Detaljplan B26 Dregsethvegen	2/18/2016
1-245	Sandfærhus Parkering	4/27/2017
1-247	Kirkevegen 12	6/13/2018
1-249	Prestmovegen 39 B - detaljregulering	11/16/2017
1-250-A	Storvika og omegn	4/19/2023
1-251	Stjørdal sentrum	8/22/2019
1-252-A	Husbyjordet detaljregulering	3/25/2020
1-253	Ydstines hangar	10/15/2015
1-254-A	Øymoen - Veisletta Næringsareal -Mindre reguleringsendring	10/30/2019
1-255	E6 Helltunnelen - Værneskrysset	6/14/2017
1-262	Havnegata 16, 18, 20A, 20B og 20C	11/16/2017
1-263	Fosslia skole	10/6/2016



1-266	Ydstines næringsareal	5/31/2024
1-267	Fosslia omsorgsboliger	9/10/2020
1-268	Kvislabakken - B3 Nettet	9/9/2021
1-271-A	Mindre endring-Nedre Ringbanen-Lillemoen	10/30/2019
1-275-A	Ringbanen Boligområde	8/28/2024
1-276	Breidablikkvegen 1 - Stjørdal helsehus	11/22/2018
1-277	Havna Panorama	3/24/2022
1-278	Del av Yrkesvegen - Detaljregulering kvartal BS8	5/23/2019
1-279	Evja nord (N6)	1/30/2020
1-280	E14 gang- og sykkelveg Stjørdal - Hegra	12/8/2021
1-281	Kvartalet Kjøpmannsgata - Parkvegen - Hotellgata	6/18/2020
1-282-A	Fortau Kirkevegen - Lillemoen	8/28/2024
1-283	Fortau Husbyfaret - Evja	5/28/2020
2-020-A	Masseuttak i Fossberga	10/4/2012
2-024-C	Rødde østre - liten endring	9/10/2014
2-030-D	Geving 3 - område KS4-detaljplan	5/12/2010
2-030-E	Geving 3 - delplan 2 - endring	6/13/2014
2-030-F	Geving 3 - delplan 2 - mindre endring	10/26/2016
2-030-G	Geving 3 - KS1 og KS5, Måssåhatten-endring	10/28/2015
2-033-B	Meråkerbanen Hell- endring	5/25/2011
2-042-C	Bjørgmyran vest - endring	11/5/2014
2-045-A	Tønsåsen Barnehage	6/8/2022
2-046	Lauvåsen næringsområde og steinbrudd	3/25/2010
2-048	Gevingåsen - nedre del 162/42 + 366 - boliger	2/4/2010
2-053	Gevingåsen jernbanetunnel	7/30/2009
2-055	Veglo miljøservice	2/4/2010
2-055-A	Veglo Miljøservice - endring	1/28/2016
2-058	Reguleringsplan for Hell-Værnes på Nordlandsbanen samt del av Hell	3/20/2014
2-059	Einbakken - GF15 - gnr 188 bnr 7	10/15/2015
2-062	Geving Boligområde	3/16/2016
2-063	Områdereguleringsplan for Hell arena	11/30/2023
2-064-A	Tønsåsen boligfelt	5/11/2022
2-065	Fauskåsen hyttegrend	6/20/2019
2-066	Detaljregulering av gang- og sykkelveg fv. 705, Bjørgmyran-Frigården	1/28/2021
2-068	Tønsåsen næringsområde	5/28/2020



2-069	Reguleringsplan gang- og sykkelvei Fylkesv 705 Elvarli - Elvran kapell	2/18/2021
2-071	Hjelseth vannbehandlingsanlegg - Lånke	11/21/2019
2-072	E6 Helltunnelen - Hellstranda	5/28/2020
3-032-A	Arnstadåsen III - område O1	12/8/2010
3-032-B	Arnstadåsen III - område O1 - endring	1/25/2018
3-036	Steinvik lager	3/29/2012
3-037	E6 - Tillertoppen	11/25/2010
3-038-A	E6 Kvithammer - Voldsdalen, gang/sykkelveg	4/17/2024
3-039	Arnstadåsen IV - område O2	3/20/2014
3-041	Fv42 Omlegging ved Skei	9/18/2014
3-042	Rykken Nordre grendefelt - GF3	10/6/2016
3-043	Seljelia hyttefelt	1/25/2018
3-044	Rykkja Vestre	11/17/2016
3-045	Skatvalshaugen Boligfelt	4/2/2020
3-047	ARNSTADÅSEN - MÆHRE/HUSBY	1/25/2018
3-048	Øvre Arnstadåsen boligområde	5/23/2024
3-051-A	Holvegen-Detaljregulering	2/7/2024
3-052	Jernbanekulvert Langstein - detaljregulering	5/28/2020
3-053-B	Detaljregulering E6 Kvithammar-Åsen, parsell Stjørdal kommune	3/13/2024
4-002-D	Skjelstadfeltet sør - endring	11/21/2012
4-024-D	Skårån boligfelt - B1 - endring	6/25/2014
4-033	Staden - Hegra stasjonsområde	12/8/2010
4-034	Hembre masseuttak	9/11/2014
4-040	Gråelva Skjelstadmark - elveforbygging	3/25/2010
4-041	Bergkunstmuseet	2/18/2016
4-042	Stortjønnen og Lilletjønnen hytteområde	11/24/2011
4-044	Skårån boligfelt 1. etappe, byggetrinn 3	5/26/2011
4-046	Kyllan Nedre, gnr.233 bnr.1	6/16/2011
4-047	Hegreneset	9/18/2014
4-048	Forra bru E14	12/19/2013
4-049	Brattbekktjønnen hyttefelt	9/7/2017
4-050	E14 Forra bru - Flornes	4/10/2019
4-051	KV19 Tomtbakkan	9/18/2014
4-054	Hegra Bruk, gnr. 228, bnr. 120, 124 m.fl	12/20/2018
4-055	Hegra barneskole	2/14/2019



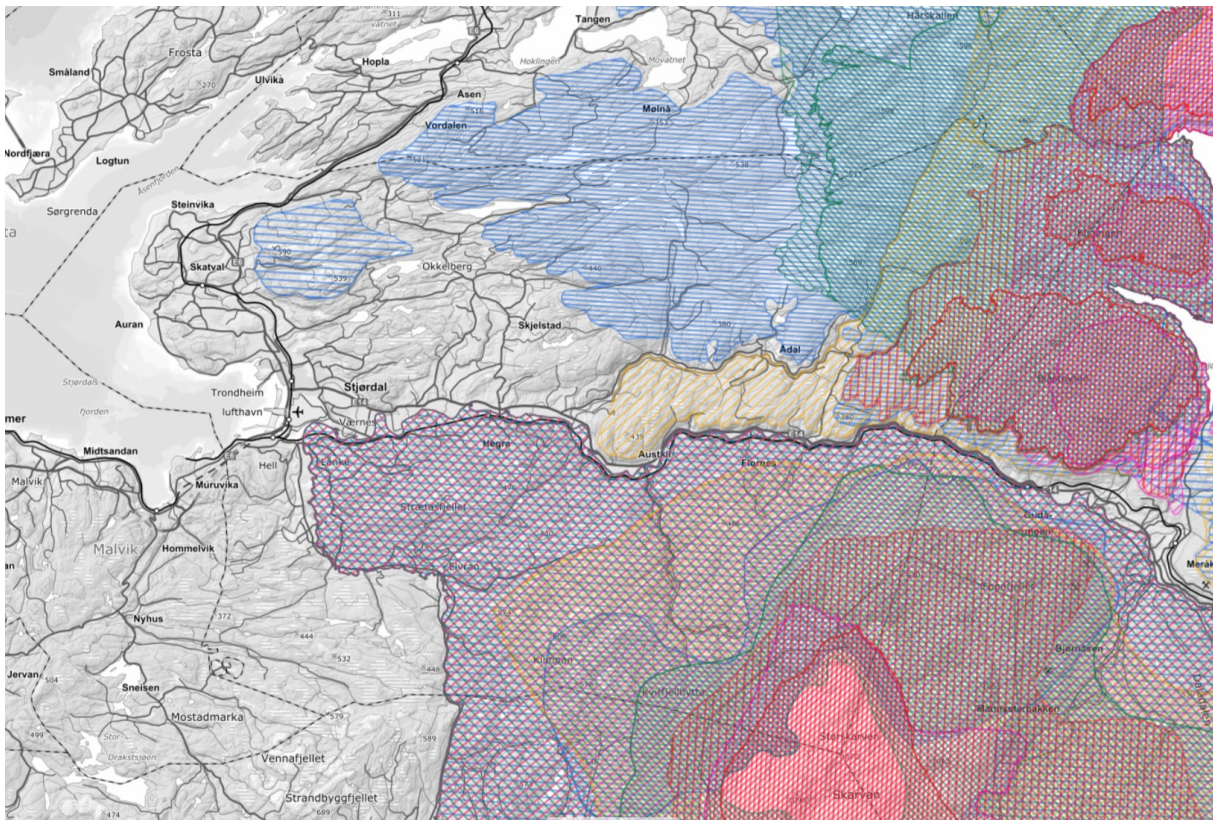
4-056	Mobakkan boligfelt	11/26/2020
5001	5001 Detaljregulering av kvartal BS5	8/31/2023
5002	Nordsletta boliger - detaljregulering	6/17/2021
5003	Prestovegen boliger	6/15/2023
5004	Veiskille boligområde 87/4 - Kvislabakken	2/15/2024
5010	Langstein masseuttak	3/23/2023
5011	Sætnan deponi	3/21/2024
5013	Skatval skole, idrettshall, barnehage m.m. - reguleringsendring	2/9/2022
5017	Husbykleiva, felt C4	6/15/2023
5018	Thyholtvegen 2 med veg	9/5/2024
5019	Stjørdal stasjon - spor og tverrforbindelse	6/15/2023
5020	Hegra skole- og fritidsområde	5/25/2022
5021	Alstad kryssingsspor	4/27/2023
5022	Elverheimgata 10	4/27/2022
5023	Ringbanen B1 - mindre endring av 1-183	2/8/2023
5025	Halsen skoleområde	6/15/2023
5033-A	Sutterøya industriområde - planendring	12/6/2023
5035	Rundkjøring og gang- og sykkelveg Holvegen - Skatvalkrysset	11/21/2024







## Reindrift



Årtidsbeite. Kilde: [Kilden - reindrift\(nibio.no\)](http://Kilden-reindrift(nibio.no))

Vårbeite = grønn skravur (åpen skravur = Oksebeiteland, tett skravur kalvingsland)

Sommerbeite = rød skravur (åpen skravur = lavereliggende sommerland, tettekravur = høyereliggende områder og luftingsområder)

Parringsland = lilla skravur (åpen skravur = tidlig høstland, tett skravur = parringsland)

Høstvinterbeite = gul skravur (åpen skravur = spredt bygde høstvinterbeiter, tett skravur = tidlig høstvinterbeite)

Vinterbeite = Senvinterland (åpen skravur = tidlig vinterland, tett skravur = senvinterland)













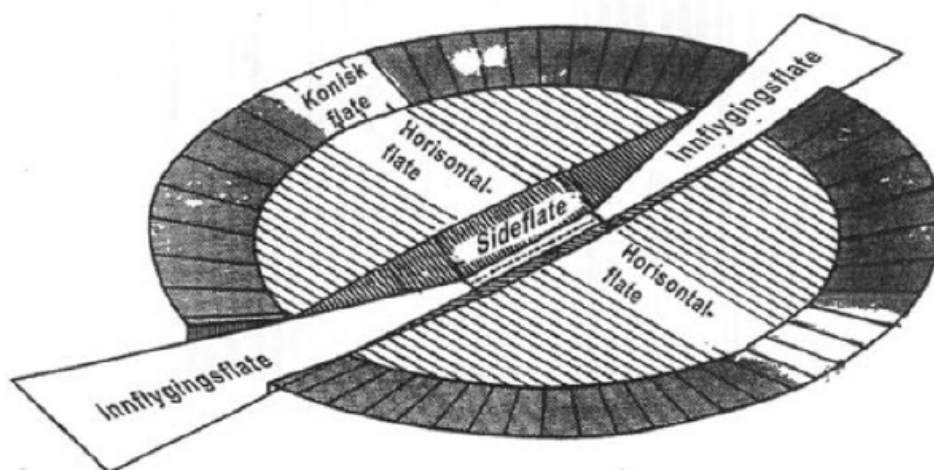
## Normal saksgang for utsjekk mot hinderflate i restriksjonsplan

### Vedlegg 4

#### **Normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i restriksjonsplanen fra Avinor, tegning ENVA-P-08, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.H (obstacle limitation surfaces) og CS ADR-DSN.J.480 (precision approach runways) gjeldende fra 08.12.2017.**

Lov om luftfart stiller som krav at det for drift av flyplasser skal foreligge en konsesjon og et utformingssertifikat. Som en del av sertifiseringssvilkårene forutsettes det at det utarbeides en restriksjonsplan med fastsettelse av hinderflater i medhold av EASA-krav CS ADR-DSN.H (obstacle limitation surfaces) og CS ADR-DSN.J.480 (precision approach runways). 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 prinsippskisse som viser de ulike hinderflatene rundt rullebanen:



Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner/hinderflater rundt rullebanen i medhold av EASA-krav CS ADR-DSN.H (obstacle limitation surfaces) og CS ADR-DSN.J.480 (precision approach runways), gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med sorte streksymbol på restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn, tegning ENVA-P-08. Disse høyderestriksjonene skal sikre hinderfrihet under inn- og utflygning. Avgrensningen av områder underlagt de aktuelle høyderestriksjonene, avmerkes som hensynssone på arealdelen til kommuneplanen. Det er byggeforbud for tiltak som penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene som er definert i overnevnte restriksjonsplan.

Kommunen skal først kontrollere om et omsøkt tiltak er under eller over hinderflatene rundt rullebanen. Dersom tiltaket penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene i restriksjonsplanen, er dette i strid med høyderestriksjonene etter EASA-regelverket, jf. CS ADR-DSN.J (obstacle limitation requirements), og derved underlagt følgende saksbehandling:

- En søknad om dispensasjon fra hinderflatene i restriksjonsplanen for lufthavnen må rettes til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen eller [post@avinor.no](mailto:post@avinor.no).
- Avinor vil vurdere om Avinor skal søke Luftfartstilsynet om godkjenning av tiltaket relatert til lufthavnens utformingssertifikat.
- Luftfartstilsynet foretar endelig behandling av søknaden. Tiltakshaver må dekke Luftfartstilsynets saksbehandlingsgebyr.
- Avinor kan i forbindelse med saksbehandlingen av dispensasjonssøknaden forlange at tiltakshaver bekoster en risikoanalyse for tiltaket, utført av firma som har nødvendig kompetanse på området.



## Normal saksgang for utsjekk mot byggerestriksjoner

Vedlegg 5

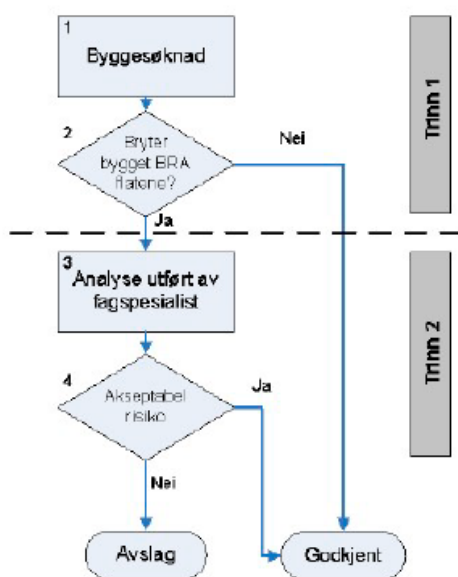
**Normal saksgang i forhold til utsjekk mot byggerestriksjonsflatene rundt flynavigasjonsanleggene i byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra Avinor, tegning ENVA-P-09, jf. §§ 7-1, 7-2 og 7-3 i Forskrift om krav til lufttrafikktenester og ytere av lufttrafikkstyrings- og flysikringstjenester (ATM/ANS) m.m. av 16.06.2022.**

Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg (NAV-anlegg), gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med røde streksymbol på BRA-kartet for Trondheim lufthavn, tegning ENVA-P-09. Disse høyderestriksjonene skal sikre NAV-anleggene nødvendig funksjonsdyktighet. Avgrensningen av områder underlagt aktuelle høyderestriksjoner for hvert enkelt NAV-anlegg, avmerkes som hensynssone på arealdelen til kommuneplanen.

Saksbehandling ved byggesøknad innenfor byggerestriksjonsflatene (BRA-flatene) til flynavigasjonsanleggene, er som følger:

- Kommunen skal i første omgang kun kontrollere at BRA-flatene ikke brytes. Dette sikrer at det ikke blir unødvendig mye saksbehandling i forbindelse med den første vurderingen.
- Dersom bygget eller konstruksjonen ikke bryter BRA-flatene, danner dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.
- Dersom bygget eller konstruksjonen bryter BRA-flatene skal en fagspesialist foreta en radioteknisk analyse av forholdet. Saken sendes inn til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen eller [post@avinor.no](mailto:post@avinor.no), for gjennomgang av fagspesialist. Utbygger må dekke kostnadene ved den radiotekniske analysen.
- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen er under en, på forhånd klart definert akseptabel grense, er dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.
- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen overskrider den akseptable grensen, kan bygget ikke anbefales oppført i den foreslåtte posisjonen.
- Avslaget skal begrunnes av Avinor, og det bør medfølge et forslag til endringer som vil kunne bringe virkningen under de akseptable grenser.

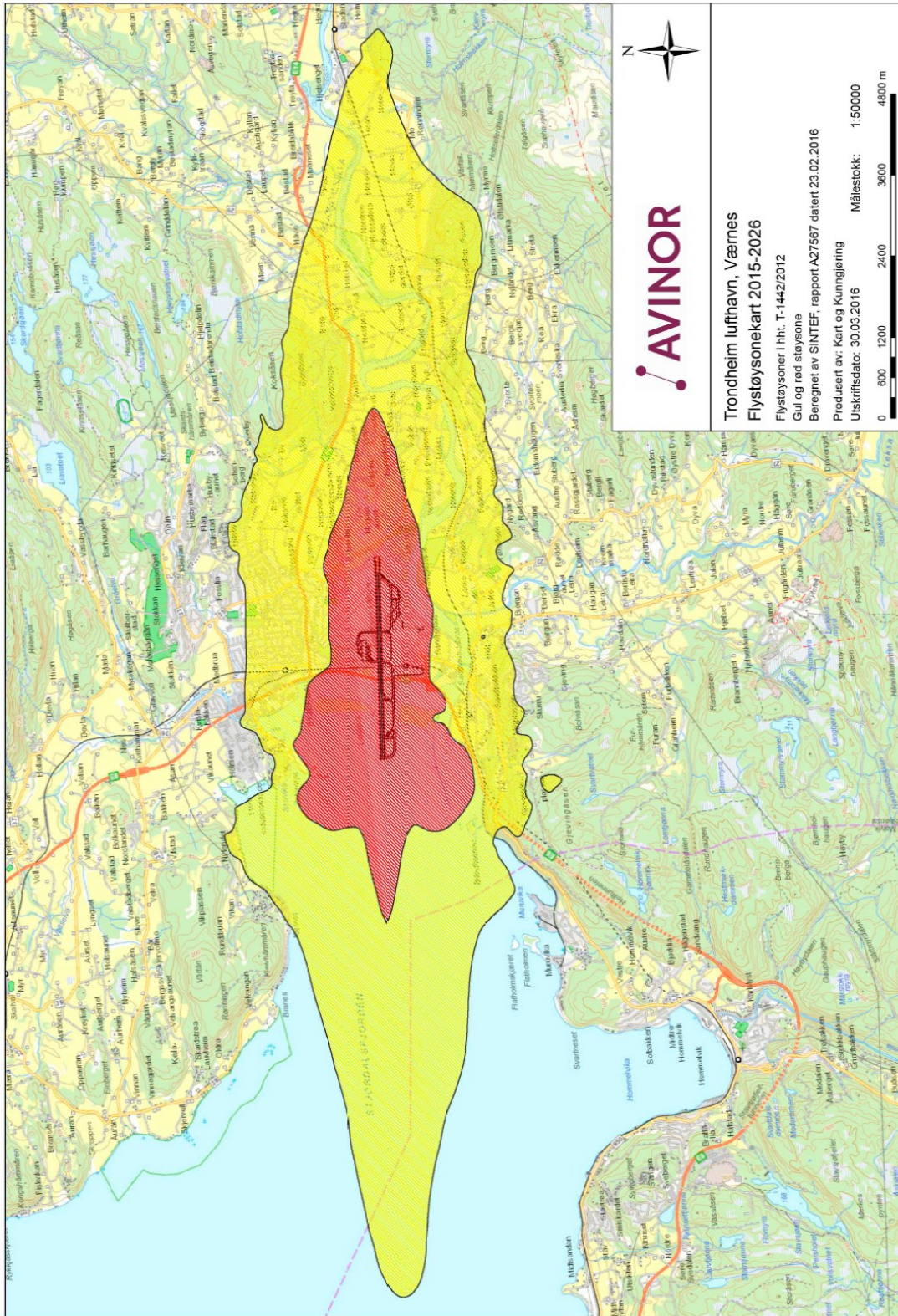
Nedenfor vises flytskjema ved byggesøknad for tiltak innenfor BRA-flatene til flynavigasjonsanleggene:







# Flystøysoner, Værnes lufthavn





## Veiledning <sup>1</sup>

---

Hensikten med veiledningen er å bidra til god forståelse av bestemmelsene, gjennom veiledning til komplekse bestemmelser, avklaring av innholdet i begreper og eventuelt henvisning til veiledere, kart og andre relevante dokumenter som er viktige for bruk av bestemmelsene. Bestemmelser for tema som er omtalt i planbeskrivelsen må ses i sammenheng med redegjørelse for hensikt og innhold der.

Kommunen har en egen [veileder for utarbeidelse av reguleringsplan](#). Se også [nasjonale maler](#) til bruk i planprosessen.

Kommunedelplaner, temaplaner, kommunale normer og retningslinjer skal være retningsgivende for den kommunale saksbehandlingen.

### ii 1.7.1 Illustrasjonsplan

Innhold i illustrasjonsplan:

- Planlagt og eksisterende bebyggelse
- Adkomstforhold, parkering og terrengarbeider (nye terrenglinjer)
- Vannforsyning, avløp, avledning av overvann
- Tilgjengelighet og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og renovasjon
- Ivaretagelse av krav til arealer for lek og uteopphold
- Ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
- Møblering, belysning og materialbruk

### iii 1.7.4 Klima og energi

#### Retningslinjer - Klimavennlig planlegging

- [Forslag til klimaplan 2024-2036 Stjørdal kommune](#)
- <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-arealplanlegging/klima/>
- Klima i arealplanlegging [Klima - miljodirektoratet.no](#)
- [Klimavennlig areal- og transportplanlegging - miljodirektoratet.no](#)
- [Energieffektive og klimavennlige nybygg - miljodirektoratet.no](#)
- [Produksjon og distribusjon av fornybare energikilder - miljodirektoratet.no](#)
- [Utslippsfrie og fossilfrie byggeplasser - miljodirektoratet.no](#)





## <sup>iv</sup> 1.7.5 Mobilitetsplan

Innhold i mobilitetsplan:

- Trafikkmengder og trafikkavvikling ved vanlig bruk og framskrevet situasjon
- Behov for og tilknytning til gang- og sykkeltilbud, herunder trygg skoleveg og skoleskys
- Tilknytning til kollektivtilbud
- Overgang fra planområdet til omkringliggende infrastruktur
- Varelevering
- Renovasjon
- Tilgang for nødetater/oppstilling brannbil
- Trafikksikkerhet
- Trafikkavvikling i byggeperioden for utbyggingen

### *Sambruk av anlegg i mobilitetsplan*

Idrettsanlegg i direkte tilknytning til skole eller annen tjenesteyting er som hovedregel avsatt til tjenesteyting i plankartet. De fleste av disse anleggene brukes av skolene i skoletiden, og av idrettslag på kveld og helg. Konsekvenser av sambruk bør være en del av mobilitetsplanen. Det kan for eksempel være mulig å benytte samme parkeringsanlegg, men da bør kapasiteten økes noe for å håndtere de tilfellene der skolen og idrettsanlegget benyttes til ulike arrangement samtidig.

## <sup>v</sup> 1.7.9 Fremmede arter

Retningslinje - Fremmede arter

- [Lov om forvaltning av naturens mangfold \(naturmangfoldloven\)](#)

## <sup>vi</sup> 2.1.1. Vann, avløp og overvann (VAO)

Plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 3 gir kommunen adgang til å gi bestemmelser i kommuneplanens arealdel med krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, avrenning, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg.

Alle eiendommer har plikt til å koble seg til offentlig vannforsyning og/eller avløpsløsning med mindre dette er forbundet med uforholdsmessig kostnad (pbl §§ 27-1, 27-2).





vii 2.1.2 Overvann

Retningslinjer - Håndtering av overvann

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), Kapittel 28 Krav til byggetomta og ubebyggt areal
- Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veiledning, Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning-Lovdata
- NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom.
- NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar
- Miljødirektoratet Veileder, [Hvordan håndtere overvann? - miljodirektoratet.no](https://www.miljodirektoratet.no)

viii 2.1.3 Renovasjon

Eventuell sambruk av eksisterende anlegg innenfor 100 m avstand fra bebyggelsen bør alltid vurderes. Nedgravde avfallsløsninger med adkomst skal være universelt utformet.

ix 2.1.5 Offentlige veger

I tillegg til europavegene anses følgende veger å være av kritisk betydning for samferdsel, samfunnssikkerhet og beredskap:

- Havnegata fra og med krysset E6 til og med Stjørdal havn samt Industrivegen med hele Sutterøygata gjennom William Holmens veg til og med krysset Vikanvegen.
- Havnegata fra og med krysset E6 øst til Innherredsvegen.
- Innherredsvegen fra og med krysset E14 via Vassbygdvegen til og med krysset Kvislabakkvegen.
- Ringvegen fra og med krysset E14 til og med krysset Innherredsvegen/Vassbygdvegen.
- Stokkanvegen fra og med krysset Ringvegen gjennom Hjelsengvegen - Remyrvegen - Husbyfaret til og med krysset E14 Evja.
- Husbyberga fra og med krysset Ringvegen til og med krysset Husbyfaret.
- Stokmovegen fra og med krysset E14 til og med krysset Gammelverksgata.
- Skolegata fra og med krysset Innherredsvegen til og med krysset Stokmovegen.
- Ole Vigs gate fra og med krysset Innherredsvegen til og med krysset Ringvegen.
- Stokkanvegen fra og med krysset E14 til og med krysset Ole Vigs gate.
- Breidablikkvegen fra og med krysset Ole Vigs gate gjennom Husbyvegen til og med krysset E14.



- Øyanvegen fra og med krysset E14 til og med krysset Jossiasvegen.
- Kirkevegen fra og med krysset Ringbanen til og med krysset Øyanvegen.
- Gevinglia fra og med krysset Gevingåsen gjennom Havadalsvegen til og med krysset Selbuvegen/Sørsidevegen.
- Skatval: Skatvalsvegen fra og med adkomst riksveg/fylkesveg til og med krysset Auranvegen/Rykkjasvegen.

Stjørdal kommune gir nærmere føringer for veger i reguleringsplaner.

## × 2.1.6 Energibruk herunder fjernvarme og alternativ energi

### *Tilknytningsplikten til fjernvarmeanlegg*

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.

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.





## <sup>xi</sup> 2.2.4. Byggegrense - Sjø og vassdrag

Kommunen skal ved nydyrkingstiltak, utbygging og/eller planlegging etter plan- og bygningsloven foreta en helhetlig vurdering av virkningene av tiltaket og besørge lovpålagt og hensiktsmessig sikring av kantsone. Kommunen bør føre en restriktiv praksis for tiltak innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag.

Rundballer, driftsmateriell, fôr, gjødsel eller andre mulig skadevoldende landbruksmaterieell bør ikke lagres nærmere enn 50 meter fra vassdrag som er vist i N50. Opparbeidede lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter.

Avvik fra bredden på vegetasjonsbeltet/reguleringsplan krever Statsforvalterens godkjenning.

## <sup>xii</sup> 2.3.1 Folkehelse

Stjørdal kommunes gjeldende planer om folkehelse og oversikt om folkehelseutfordringer (jf. Folkehelseloven § 5 andre ledd) skal legges til grunn ved reguleringsplanarbeid.

Alle reguleringsplaner bør omtale tiltak for å oppnå kommunens mål for folkehelse som:

- Universell utforming
- Miljøfaktorer som støy og luftkvalitet
- Helsefremmende faktorer, som tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og gode solforhold.
- Kriminalitets- og ulykkesforebyggende tiltak
- Tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som krav til økt bokkvalitet, krav til sosiale møteplasser og bedring av barns oppvekstvilkår

Tilrettelegging av felles møteplasser og aktivitetsareal er viktig for inkludering og bør prioriteres.

Det skal legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilier, og at barn skal sikres gode oppvekstvilkår.

## <sup>xiii</sup> 2.3.4 Parkering

### *Frikjøp*

Kommunestyret fatter årlig vedtak om sats for frikjøp. Bestemmelsen om frikjøp har ikrafttredelse fra neste budsjettvedtak etter vedtaksdato for kommuneplanens arealdel, og avløser da gjeldende bestemmelse om frikjøp i Stjørdal kommune.





#### <sup>xiv</sup> *Tilrettelagte parkeringsplasser*

Tilrettelagte parkeringsplasser bør etableres nær inngang eller heis.

#### <sup>xv</sup> *Sykkelparkering*

Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering. Om parkering er beregnet til langtidsparkering (for eksempel bolig og arbeidsplasser) bør denne være tyverisikker/avlåst.
- Der hvor parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan bør det sikres tilgjengelig adkomst via forskriftsmessig rampe eller heis også dimensjonert for laste- og familiesykler. Alle dører som skal forseres bør ha automatiske døråpnere.

#### <sup>xvi</sup> *Krav til parkering offentlig tjenesteyting*

Vurdering av parkeringsbehov må ta hensyn til hvor tjenesten er lokalisert, og hvem som skal bruke den. For tjenester der en stor andel av brukere og ansatte kan gå, sykle eller reise kollektivt, bør det tilrettelegges med mye sykkelparkering og lite bilparkering. For tjenester som skal dekke hele kommunen eller en større region, bør det etableres nok bilparkering til å betjene de brukerne som ikke har tilgang til et tilfredsstillende kollektivtilbud fra sin bolig.

Ved utbygging av barnehager bør det tilrettelegges for sykkelvognparkering. Denne bør plasseres og utformes slik at det oppleves trygt å sette fra seg sykkelvogn der mens barna er i barnehagen

#### <sup>xvii</sup> 2.4.1 Klima- og klimagassutslipp

Alle reguleringsplaner bør inneholde:

- Tallfestede mål for utslipp av klimagasser og tiltak for reduksjon av klimagassutslipp.
- Beskrivelse av klimakonsekvenser
- ROS-analyse skal omfatte vurdering av klimarisiko iht. nasjonale klimaframskrivninger.

#### *Klimagassberegninger*

Ved tiltak som krever reguleringsplan bør det dokumenteres forventede klimakonsekvenser gjennom klimagassberegninger i planen. Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal vurderes mot nasjonale målsetninger og kommunens klimaveileder. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.





Klimagassberegninger bør baseres på NS 3720, og bør også leveres ved:

- Vesentlige naturinngrep
- Samferdselstiltak
- Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg
- Ved vurdering av tilknytningsplikten for fjernvarme
- Materialer som benyttes i tiltak skal være robuste, ha lang levetid og tåle fremtidige klimaendringer. Miljødeklarasjoner for de viktigste bygningsmaterialene skal kunne fremlegges ved tilsyn.

#### <sup>xviii</sup> Risiko- og sårbarhetsanalyse og klimaframskrivninger

Det stilles krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i alle planer for utbygging etter plan- og bygningsloven, jf. Pbl. §4-3. Analysen er utført i tråd med DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017).

Klimarelatert risiko skal vurderes som en del av ROS i planforslaget og ved søknad om tiltak. Høye utslippsscenario (RCP 8.5) fra nasjonale klimaframskrivninger for 100 år fram i tid skal legges til grunn for vurderingene av klimarelatert risiko av planforslaget og søknad om tiltak. Overordnede planer må hensynta risiko i et enda lengre tidsperspektiv.

Potensiell samvirkning mellom forskjellige klimahendelser skal vurderes

- For fremtidig stigning i havnivå, stormflo og bølgepåvirkning skal 1000 års gjentaksintervall og DSBs veileder Havnivåstigning og stormflo og eventuelle etterfølgende revisjoner legges til grunn.
- For byggverk som kan være utsatt for flom i vassdrag skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom i tråd med teknisk forskrift §7-2, 2 ledd og veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet.
- For flomveger utenom vassdrag skal arealer 5 meter ut fra dreneringslinjen regnes som utsatt dersom overliggende nedbørsareal er over 0,5 km<sup>2</sup>. Risiko skal vurderes for klimatilpasset gjentaksintervall for nedbør på 100 år. og NVEs Rettleiar for håndtering av overvatn i arealplanar legges til grunn.
- For skred i bratt terreng, skal NVEs Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng legges til grunn.

#### <sup>xix</sup> 2.5.1 Grønnstruktur

Grøntareal er en kvalitet som bør ivaretas og sikres som fellesgoder for kommunens innbyggere. Grøntareal av betydning for allmennheten bør derfor ikke avhendes av kommunen. Stjørdal sentrums grøntområder er en begrenset ressurs og disse grøntområdene bør ikke bebygges.



Nye tiltak bør i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfold og håndtering av flomvann. Naturmangfold og blågrønne strukturer bør forvaltes som flerfunksjonelle ressurser. Det skal også legges vekt på områdenes betydning for klima, rekreasjon og folkehelse.

### *Naturområder*

Med naturområder menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede friluftst- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

### <sup>xxi</sup> 3.14.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Våningshus og driftsbygninger bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) jf. digitale markslagskart AR5 med mindre det ikke finnes andre alternativ.

### <sup>xxii</sup> *Reindrift*

Konsultasjonsplikten iht. sameloven kapittel 4 skal overholdes. Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av byggesøknader, dispensasjonssøknader og reguleringsplaner i områder for reindrift.

Se [www.reindrift.no](http://www.reindrift.no) for kart over reindriftsområdet.

Særlig hensyn skal utvises ved kalvingsland/vårbeite, sommerbeite, høstbeite, høst/vinterbeite, vinterbeite, drivingslei, oppsamlingsområder og reindriftsanlegg.

### <sup>xxiii</sup> 3.14.3 LNFR spredt boligbebyggelse

Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna eller firkanttun, bør det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger bør være stedstilpasset med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.

### <sup>xxiv</sup> 4.1.1 Hensynssone drikkevann

#### Retningslinjer - Drikkevann

Følgende lover, forskrifter og veiledere med senere revisjoner skal legges til grunn:

- [Lov om vassdrag og grunnvann \(vannressursloven\)](#)
- [NVE Veileder 1/2021: Veileder til vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak](#)



- [Forskrift om vannforsyning og drikkevann \(drikkevannsforskriften\)](#)
- [Veileder-til-drikkevannsforskriften.pdf \(unikwater.com\)](#)

Alle planer om tiltak i vannkilden, inkl. nedslagsfeltet, skal forelegges vannverkseier til uttalelse. Vannverkseier vil gi utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet.

### <sup>xxv</sup> 4.3.3 Faresoner

#### *Retningslinjer - Ras- og skredfare og flomfare*

*Følgende forskrifter, retningslinjer, rundskriv og veiledere med senere revisjoner skal legges til grunn for dokumentasjon av sikkerhet mot naturpåkjenninger:*

- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
- [Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerheti planlegging byggesaksbehandling.pdf \(regjeringen.no\)](#)
- [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\), Kapittel 28 Krav til byggetomta og ubebygda areal](#)
- [Byggteknisk forskrift \(TEK17\) med veiledning, Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger](#)
- [Kartbasert veileder for reguleringsplan \(arcgis.com\)](#)
- [Sikringshåndboka: Skred i bratt terreng \(nve.no\)](#)
- [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)
- [NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom.](#)
- [NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger](#)
- [NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#)
- [Håndtering av overvann - veileder - Miljødirektoratet](#)
- [NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar](#)
- [Klimaprofil Nord-Trøndelag - Norsk klimaservicesenter](#)
- [\(Microsoft Word - Rapport Steinkjer til pr\370vetrykking.doc\)](#)
- [https://publikasjoner.nve.no/flomsonekart/2004/flomsonekart2004\\_02.pdf](https://publikasjoner.nve.no/flomsonekart/2004/flomsonekart2004_02.pdf)

### <sup>xxvi</sup> 4.3.5. Høyspenningsanlegg, H370

Det er avsatt faresone for sentralnett (300-420 kV). En gate på 40 m er ekspropriert av Statnett. All planlegging og utbygging i en avstand på 45 m fra midt høyspentlinje skal forelegges Statnett for uttalelse.