



Dato: 23.03.2017
Saksnr/løpenr: 2014/6804-7389/2017
Klassering: L13

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR NORDSILEIRET, OMRÅDE B17, SØNDRE DEL

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 15.02.2017

Forslagsstiller: Steinkjer kommune
Utarbeidet av: Steinkjer kommune
Planforslagets dato: 30.03.2016
Nasjonal planid: 1702-2014006

Saksbehandling:

1.gang formannskap 12.05.2016
Offentlig ettersyn i perioden 25.05.2016 – 06.07.2016
2. gang formannskap 29.09.2016
Offentlig ettersyn i perioden 12.10.2016 – 09.11.2016
3. gang formannskap 02.02.2017
Kommunestyre, vedtak **15.02.2017**

Revisjoner:

Høringsversjon 06.10.2016
Oppdatert i hht. til vedtak 15.02.2017 23.03.2017

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Planens avgrensning

Bestemmelsene gjelder innen område avgrensa med reguleringsgrense på plankartet. Arealene skal nyttes til de formål og på de betingelser som plankart og bestemmelser angir.

§1.2 Planformål

Planen omfatter følgende arealformål jf. PBL § 12-5 (SOSI-koder angitt i parentes):

- **Bebyggelse og anlegg:**
Offentlig og privat tjenesteyting (1160)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**
Kjørveveg (2011), fortau (2012), gatetun (2014), gang-/sykkelveg (2015), annen veggrunn (2018), kollektivholdeplass (2073), parkering (2080)
- **Grønnstruktur:**
Friområde (3040)
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag:**
Naturområde i sjø (6600)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan i angitt målestokk, som viser bygningers plassering og utforming, terrengbehandling med kotehøyder, gesimshøyder, adkomstforhold, parkeringsløsninger for biler og sykler, interne kjøre- og gangveger, helikopterlandingsplass, renovasjonsløsning, løsning for håndtering av overvann og plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og gjerder.

Opparbeidelse av regulert friområde skal utføres på grunnlag av godkjent søknad om tiltak, hvor det skal tas stilling til utforming av bølgevern, utforming av plastring, samt detaljert traseføring for gangpromenade.

§ 2.2 Geoteknikk

Før søknad om tiltak godkjennes må det for tiltak på land utføres geoteknisk prosjektering. Før utfylling i sjø må det utføres bunnkotekartlegging, supplerende grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger i og ved utfyllingsområdet.

§ 2.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak på landareal eller i sjø oppdages kulturminner skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighet varsles i den utstrekning det berører kulturminner og deres sikringszone.

§ 2.4 Støy

For utendørs støy skal statlige retningslinjer i T-1442/ 2012 tilfredsstilles for tiltak som iverksettes etter planen. Innendørs støynivå skal tilfredsstille de verdier som er angitt i NS 8175 klasse C for støy fra utendørs kilder.

§ 2.5 Energiforsyning

Det skal gjennom søknad om tiltak tas stilling til energiforsyning for bygningsmassen og eventuelle fysisk arealbehov knytta til dette. Dette gjelder eksempelvis trafo. Energiforsyningsanlegg skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt plassering og utforming som gir en funksjonell og estetisk god helhetsløsning.

§ 2.6 Rekkefølgebestemmelser

Busslomme (K1) og felt for av- og påstigning (G1) skal ferdigstilles som første tiltak i byggeperioden. Vendesløyfe skal ferdigstilles senest samtidig med at helse- og beredskapshuset innen område TJ1 tas i bruk. Dersom eksisterende vendesløyfe ikke kan nyttes i utbyggingsperioden og ny løsning ikke er på plass skal midlertidig løsning etableres.

Det skal etableres sikringsvoll for bølgedemping langs sjøkanten. Terrenget bak sikringsvollen arronderes slik at overflatevann får avrenning østover til Steinkjerelva og/eller vestover til sjøen. Sikringsvollen skal ferdigstilles senest samtidig med at helse- og beredskapshuset innen område TJ1 tas i bruk.

Nødvendige tiltak for å sikre fri ferdsel for utrykningskjøretøy på veier med lavtliggende områder utsatt for oversvømmelse skal senest være gjennomført samtidig med at helse- og beredskapshuset innen område TJ1 tas i bruk. Dette gjelder deler av Seilmakergata og forbindelsen til E6 via Sagmestervegen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Offentlig og privat tjenesteyting, TJ1

Området skal nyttes til helse- og beredskapstjenester, med tilhørende kontorer, garasjeanlegg og andre funksjoner som hører inn under disse tjenestene. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til manøvrering av utrykningskjøretøy i tjeneste. Ved etablering av helikopterlandingsplass innenfor området forutsettes det at den utformes og etableres i henhold til Luftfartsverkets krav, og at nødvendige hensyn til omgivelsene ivaretas.

Utnytting:

Maksimum tomteutnytting er BRA=18 000 m² tilsvarende %-BRA= 125 %. Eventuelt parkeringsareal innen TJ1 skal medregnes i bruksarealet.

Bebyggelsens plassering:

Bebyggelsen skal plasseres innen de byggegrenser som er angitt på plankartet. Bebyggelsen skal mellom indre og ytre byggegrense angitt mot elva utformes som en kamstruktur, med fløyer tilnærma vinkelrett på elvekant. Helikopterlandingsplass skal plasseres utenfor byggegrense. Der ikke byggegrense er vist tillates bebyggelsen plassert i formåls grensen.

Bebyggelsens høyde og utforming:

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maksimum gesimshøyde er 13 m i området mellom indre og ytre byggegrense mot elva, i resterende del av området 21 m. Minimum tillatt gesimshøyde er 7,0 m. For mindre deler av bebyggelsen kan det fravikes fra minimum gesimshøyde. Bebyggelsen skal oppføres uten kjeller. Minimumsnivå for gulv i bebyggelse er kote +3,6.

Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates med høyde 3,5 m utover angitt gesimshøyde. Takoppbygget skal være tilbaketrukket fra fasade i en avstand minimum tilsvarende oppbyggets høyde over takflata. Takoppbygg for heistårn tillates plassert i kant med fasade.

Utomhusarealer:

Arealer som ikke bebygges eller nyttes til trafikkarealer skal gis parkmessig opparbeidelse. Minimumsnivå for ferdig uteareal er kote +3,3. Utomhusareal skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Utendørs lagring skal unngås.

Renovasjon:

Innen området skal det avsettes tilstrekkelig plass for avfallshåndtering og renovasjonsutstyr med tilfredsstillende løsning for oppbevaring og henting.

Estetikk:

Bygninger og anlegg skal gis en helhetlig utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Material- og fargebruk skal ha klare referanser til det beste i eksisterende bygninger i området, naboskapet til Steinkjer sykeheim fremheves spesielt. Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Estetisk veileder for Steinkjer skal være førende i utformingen av bebyggelsen.

Parkering:

Bilparkering for virksomheter innen område TJ1 skal dekkes innen område P1. Det vises til kommunenes vedtekt for krav til parkeringsdekning. Minimum 5 % av plassene skal dimensjoneres for bevegelsehemmete, disse skal legges nært hovedinngangen.

Det skal innen område TJ1 avsettes areal til minimum 1 sykkelplass/ 100 m² bruksareal. Sykkelparkeringsplassene skal være tyverisikre, plasseres nært bebyggelsens innganger og minimum halvparten av plassene skal overbygges.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Parkering, P1

Området skal nyttes til felles parkering for virksomheter innen område TJ1 og Steinkjer sykeheim. Minimum halvparten av ferdig opparbeidet plass skal ligge på minimum nivå kote +3,3. Innen område P1 tillates utbygd 1 ekstra parkeringsplan.

§ 4.2 Kjøreveg, V1

Seilmakergata er offentlig gate. Kjørebaneltrasé og gang-/ sykkelveg langs vestre side inngår i planen med eksisterende bredder, og det skal opparbeides felt for av- og påstigning (G1) og bussholdeplass (K1) som vist i plankartet. Langs østre side skal det

opparbeides gang-/ sykkelveg i 3 m bredde som vist i plankartet. Kjørebane skal heves til minimum nivå kote +3,3. Helt i sør skal det opparbeides vendesløyfe.

§ 4.3 Kjøreveg, V2

V2 er felles atkomst til parkeringsanlegg P1 og til Fylkets hus, gnr 197/1364 med eksisterende parkeringsanlegg. Langs søndre side skal det opparbeides gang-/ sykkelveg i 3m bredde.

§ 4.4 Kjøreveg, V3

V3 er felles atkomst til virksomheter innen område TJ1 og parkeringsanlegg P1. Langs søndre side skal det opparbeides fortau i 3m bredde, som ender i plass som vist i plankart. Fortau skal ferdigstilles samtidig med at helse- og beredskapshus innen område TJ1 tas i bruk. Snuplass med diameter =20 m skal opparbeides i enden av kjørebane. Kjørebane skal heves til minimum nivå kote +3,3.

Gang-/sykkelveg, fortau

Fortau og gang-/sykkelveg som grenser mot friområdet skal kobles sammen med eksisterende gang-/sykkelveg langsmed elva/fjorden.

Avkjørsel

Avkjørsler vist med avkjørselspil i plankartet tillates justert i samråd med vegmyndighet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde

Området består av eksisterende landareal og oppfylt areal. Før opparbeidingsstiltak iverksettes skal det for den del av arealet som vender mot fjorden utarbeides en anleggsplan som viser mer detaljert bruk og utforming av arealet. Gangpromenade i 3m bredde skal inngå i planen. Fyllingsskråning mot sjøen skal gis estetisk tiltalende utforming, samtidig som bølgebrytende effekt mot sjøen skal vektlegges. Områdets grenselinje mot område TJ1 skal ligge på nivå kote +3,3.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Naturområde i sjø

Innen område regulert til naturområde i sjø tillates den del av fylling som ligger under kote 0. Fyllingsskråning mot sjøen skal gis estetisk tiltalende utforming, samtidig som bølgebrytende effekt mot sjøen skal vektlegges.

Retningslinjer og definisjoner

Utnytting og høyder:

Ved beregning av grad av utnyttning og høyder legges Miljøverndepartementets veileder H-2300 Grad av utnyttning til grunn.

I henhold til forskrift skal også parkeringsareal på bakkeplan medregnes i bruksarealet, selv om det ikke er overbygd. I bygninger med stor romhøyde (over 4,9m) skal det ikke regnes teoretiske plan dersom det ikke er spesielt angitt i bestemmelse for aktuelt område.

Bygningers høyder måles fra ferdig planert terreng, dersom ikke annet er angitt.

Beregning av antall parkeringsplasser:

Ved beregning av p-plasser skal beregnet antall med desimaler fra og med 0,5 avrundes oppover. Eksempelvis blir 1,5 beregnet plass 2 plasser, 1,4 beregnet plass 1 plass.