

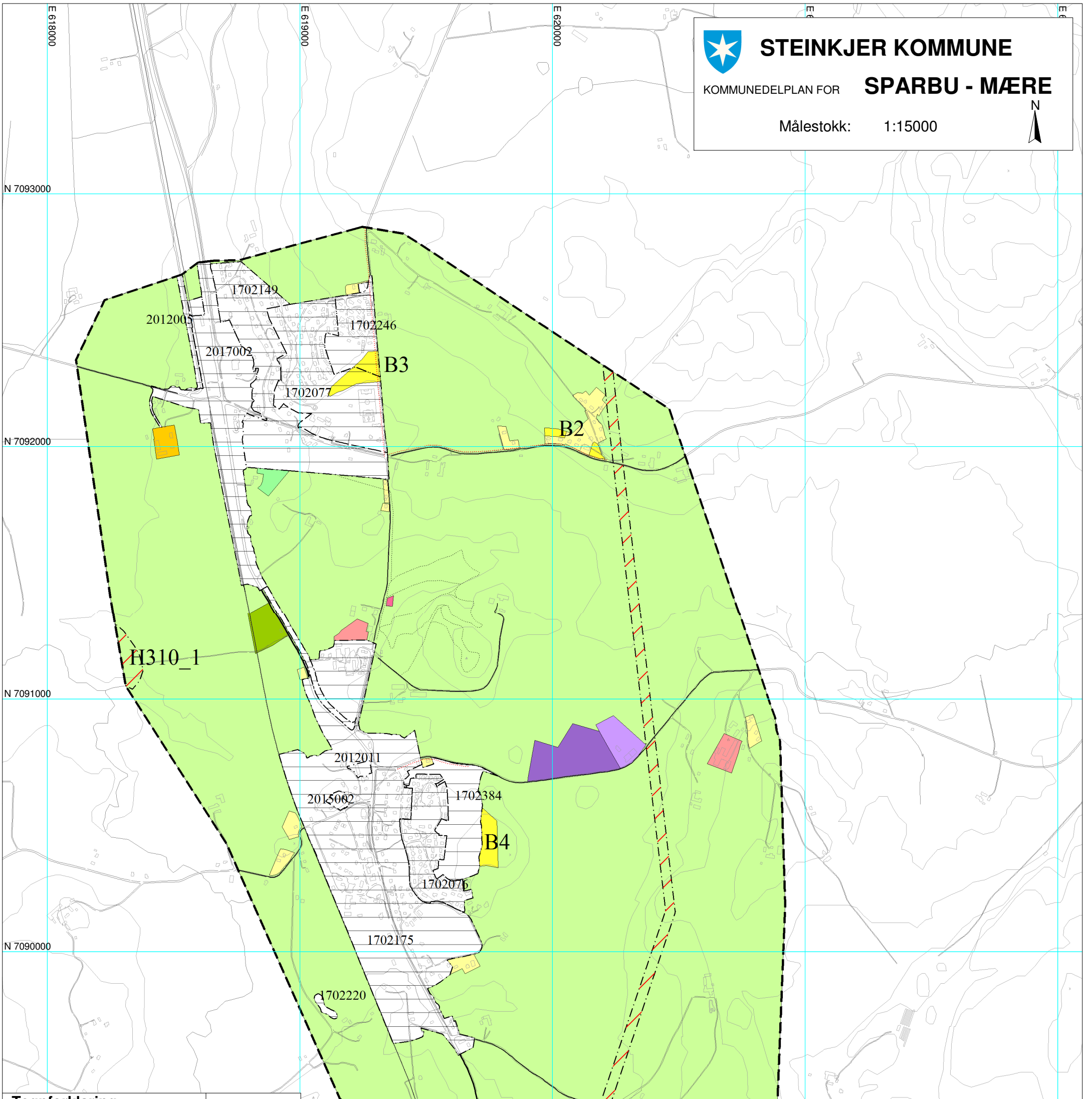


STEINKJER KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR

SPARBU - MÆRE

Målestokk: 1:15000



Tegnforklaring:

	Nåværende	Framtidig
Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Idrettsanlegg		
Næringsbebyggelse		
Grønnstruktur (PBL § 11-7, nr. 3)		
Frionråde		
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (PBL § 11-7, nr. 5)		
LNFR		
Hensynssoner (PBL § 11-8)		
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		
Faresone - ras- og skredfare (H310_), faresone - høyspenningsanlegg (370_)		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2)		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Gang/sykkelv		
Turveg		
Jernbane		
LINJESYMBOLER		
Kommunedelplanens avgrensning		
Områdegrensning for arealbruk		
Faresonegrense, detaljeringgrense		

Følgende regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde. Gjelder foran kommuneplanens arealdel.

	Vedtatt	Sist revidert
1702076 Sparbu stasjonsområde (Hamrumfeltet)	10.12.75	
1702175 Sparbu grendesenter	19.06.85	27.06.01
1702077 Mære prestegårdsskog	21.09.73	
1702246 Prestegårdsskogen, N.Ø. del	22.12.83	19.10.93
1702149 Mære grendesenter	29.05.85	29.06.89
1702384 Hamremsåsen	15.12.10	
2012005 E6 Sparbu - Vist. Midtdeler, gang- og sykkelveg	20.06.12	
2012011 Hamremsgrensa terrasse - Sparbu	20.03.13	
2015002 Haugtun boligfelt, Sparbu	15.02.17	
2017002 Mære bru og vegkryss - elektrifisering av Trønderbanen	15.11.17	

FOR PLANOMRÅDET GJELDER BESTEMMELSENE TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Basiskart grå farge

Byggeområder:	Formål
B2 Lein	Boligbebyggelse, framtidig
B3 Prestegårdsskogen	Boligbebyggelse, framtidig
B4 Hamremsåsen	Boligbebyggelse, framtidig

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVA:	DATO:	SIGNATUR:
DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER 1	08.03.2018	
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET 14.03.2018 - 11.05.2018		
DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER 2	18.10.2018	
KOMMUNESTYRET (EGENGODKJENNING)	25.10.2018	
STEINKJER KOMMUNE Plan- og utredningstjenesten / Byggesak og oppmåling	SAKSNR: 2013/5766 PLANID: 2018006	

Dato: 11.12.2009
Saksnr/Løpenr: 2009/563-29697/2009
Klassering: 142/L03

Planforslag dat. 19.06./ 25.06.09.

Behandling:
Formannskapet, utleggingsvedtak 25.06.09
Offentlig ettersyn 02.07.- 01.09.09
Formannskapet, 2.g behandling 26.11.09
Vedtatt i kommunestyret 16.12.09.

Revisjoner:
Rev. i hht. Formannskapets vedtak 26.11.09
Rev. i hht. kommunestyrets vedtak 16.12.09

KOMMUNEPLANENS AREALDEL - REVISJON 2009. PLANBESTEMMELSER, RETNINGSLINJER OG MÅLFORMULERINGER.

Innhold:

	side
Planbestemmelser til kommuneplanens arealdel	3
Generelle bestemmelser, gjeldende i hele kommunen	3
Bestemmelser til avgrensa områder på hovedkartet	5
Bestemmelser til kommunedelplan Sentrum	5
Bestemmelser til komm.delplaner Sparbu-Mære, Røysing Kvam og Asphaugen	6
Retningslinjer til kommuneplanens arealdel	7
Retningslinjer innen begrensa del av kommunen	10
Retningslinjer innen kommunedelplan Sentrum	11
Hovedtrekk i arealbruk innen de forskjellige bydeler	13
Viktige karaktertrekk og kjennemerker for forskjellige bydeler	14
Hovedtraseer for sykkel inn mot Sentrum	16
Hovedtraseer for gangtrafikk innen Sentrum	18
Målformuleringer	19

Planbestemmelsene utgjør sammen med plankartene den juridisk bindende del av planen. Ut over dette er det knyttet retningslinjer og målformuleringer for arealutvikling til planen. Plankartene består av et hovedkart som dekker hele kommunen, til sammen 13 kommunedelplaner.

Planbestemmelser, retningslinjer og målformuleringer er en revisjon av tilsvarende dokument, godkjent av kommunestyret 15.06.06. Punktnummerering i det nye dokumentet er endra i forhold til versjonen fra 2006.

Planbestemmelser til kommuneplanens arealdel.

1. Generelle bestemmelser, gjeldende innen hele kommunen.

1.1 Plankrav (§ 20-4 a).

For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og områder langs vassdrag skal arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 93 pkt a, h, i og j ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan. Med områder langs vassdrag menes inntil 50m fra strandlinja for vassdrag med kontinuerlig tilløp.

Innen eksisterende utbyggingsområder der arealbruken er avklart i kommuneplanens arealdel kan det i stedet for reguleringsplan

utarbeides bebyggelsesplan dersom

- planområdets totale areal ikke overskrider 5 daa
- bebygd areal ikke overskrider 1000 m², medrekna eksisterende bebyggelse
- utnytting, inklusive parkering ikke overskrider BRA=40%, verken for området som helhet eller for enkelteiendom.

eller behandles direkte som søknad om tiltak dersom

- bebygd areal BYA ikke overskrider 220 m², eksklusiv eksisterende bebyggelse
- utnytting, inklusiv parkering ikke overskrider BRA=40%, verken for området som helhet eller for enkelteiendom
- bygningers høyde ikke overskrider de bestemmelser som er gitt i lovens § 70.

1.2 Byggeområder (§ 20-4 b).

1.2.1

Innen disse områder kan arealene nyttes til byggeformål som er angitt i §20-4 pkt.1, med nærmere avgrensninger som er gitt i planen. Deler av arealene kan nyttes til lokale veger og grøntområder. Mindre ervervs- og servicefunksjoner som dekker lokale behov kan også lokaliseres innen boligområder såfremt dette ikke medfører vesentlige ulemper for bomiljøet.

1.2.2

Utbygging kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester, herunder el-forsyning, kommunaltekniske anlegg, kommunikasjon, helse- og sosialtjenester mv. er etablert.

1.2.3

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Ved fradeling, nybygging og restaurering innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk mv.

1.2.4

Trafoer, nettstasjoner og overbygg for kommunaltekniske anlegg skal tilstrebes integrert i annen bebyggelse der det ligger til rette for det. Dette skal særlig vektlegges i områder med høg utnytting. For frittstående bygninger av denne art kan bygningsmyndigheten stille krav til at utforming harmonerer med den øvrige bebyggelse.

1.2.5

Innen byggeområder skal det avsettes tilstrekkelig areal som er egnet til rekreasjon, utendørsopphold og lek. Dette gjelder særlig for områder som nyttes til bolig, barnehage, skole og helseinstitusjon. Trafikksikker forbindelse mellom slikt areal og bolig skal vektlegges. Arealene skal ha tilfredsstillende kvaliteter i forhold til sol, lys, støy og luftforurensning. Som gruppe skal særlig barns behov for slike arealer ivaretas. Veiledende arealstørrelse for småbarnsleikeplass i boligområder er 150-300 m², veiledende størrelse for kvartalsleikeplass i boligområder er 1,5-2 daa. Maksimumsavstand fra bolig bør ikke overstige 250m.

1.2.6

Innen områder avsatt som friområder skal det ikke oppføres annen bebyggelse enn den som har naturlig tilhørighet til friområdets bruk.

1.2.7

For fritidsbebyggelse innenfor 50m fra vassdrag, 100m fra sjø, samt innenfor Skjækra landskapsvernområde, skal samla bruksareal for hytte og uthus ikke overskride BRA=80 m2 pr enhet. For fritidsbebyggelse for øvrig skal samla bruksareal ikke overskride BRA =100 m2 pr enhet. Evt. naust er her ikke inkludert. Bebygd areal for naust skal ikke overskride BYA=25 m2 pr enhet.

For hytte er maksimum høyder over gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygning: Gesimshøyde 3,5m, mønehøyde 5,2m, øverste gesims for pulttak 5,2m. For naust er maksimum bredde 4,0 m, og maksimum høyder over gjennomsnittlig ferdig terreng: Gesimshøyde 2,5m, mønehøyde 3,5m. Denne bestemmelsen gjelder foran arealbegrensninger som er gitt i reguleringsplaner godkjent før 26.09.01. Bestemmelsen gjelder også for områder der fritidsbebyggelse kombineres med landbruk.

1.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 20-4 c).

1.3.1

Innen landbruks-, natur- og friluftsområder, sone A (LNF A) tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er direkte knytta til stedbunden næring. Jfr. retningslinje. Innen LNF A – områder tillates ikke spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse.

1.3.2

Innen landbruks-, natur- og friluftsområder, sone B (LNF B) tillates, foruten virksomhet som er nevnt under avsnittet ovenfor, spredt boligbebyggelse på følgende vilkår:

- tilfredsstillende løsninger oppnås i forhold til landskaps- og bygningsmiljø i hht. retningslinje til denne planbestemmelsen
- Det kan ikke bygges på dyrka mark. Driftsmessige hensyn for landbruket skal vektlegges.
- Ikke i konflikt med friluftsområder og turdrag
- Ikke konfliktfylt i forhold til kulturminner
- Biologisk mangfold skal ivaretas
- For grupper på 3 boligenheter eller flere, inkludert eksisterende bebyggelse, kreves godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsen betraktes som gruppe når avstanden mellom bygningene er mindre enn 100m.
- Minimumsavstand på 50m fra bygning til vassdrag, og på 100m fra bygning til sjøen, til verna vassdrag eller til Snåsavatnet.
- Maksimum tomtestørrelse er 5 daa.
- Maksimum utnytting, parkering inkludert, ikke overskrider BRA% = 25%, og maksimum bebygd areal, parkering inkludert, ikke overskrider BYA= 220 m2.
- Bygningers høyde ikke overskrider de bestemmelser som er gitt i lovens § 70.
- For utforming av bebyggelse og anlegg gjelder samme bestemmelse som for utbyggingsområder.

I liste på plankartet er det oppført maksimum antall nye boliger som kan oppføres innen 10 år fra planens godkjenning, innen de ulike områder.

Innen LNF B-områder tillates ikke spredt nærings- eller fritidsbebyggelse.

1.3.3

Eksisterende spredt bebyggelse innen LNF-områder.

Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse inngår i planen. Gjenoppbygging av slik bebyggelse etter brann kan tillates.

Eksisterende, tidligere godkjent fritidsbebyggelse kan utvides innen de rammer som er gitt i bestemmelsens pkt 1.2.7.

Eksisterende, tidligere godkjent boligbebyggelse både innen LNF A og LNF B-områder kan utvides innen de rammer som er gitt for ny spredt bebyggelse i LNF-områder.

Eksisterende tidligere godkjent næringsbygg kan utvides på følgende vilkår:

- maksimum bruksareal BRA% = 25%
- bygningers plassering, høyde og avstand til nabogrense ikke er i strid med bestemmelsene i lovens § 70.

Eksisterende naust tillates ikke endra til fritidsbebyggelse.

1.3.4

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål kan tillates når bruksendringen ikke er til ulempe for drifta av landbrukseiendommen eller medfører vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling.

Tillatelsen gjelder ikke bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom som ligger i 100-metersbeltet langs sjø og/eller berører andre regionale/ nasjonale miljøverdier. Arealkrevende handel/ virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun, (Jfr.retningslinje pkt 1.6.2).

1.4 Utbyggingsavtaler (§ 64). Utgår.

1.5 Fjernvarmetilknytning.(§ 66 a).

Innen område der det er gitt konsesjon for fjernvarme skal bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget.

2. Bestemmelser til avgrensa områder på hovedkartet.

2.1

Områder B 102 – B 107 er avsatt til byggeområde, spesialformål skytebane. Innen disse områdene tillates bare bygninger og anlegg til dette formål.

2.2

Område B 108 er avsatt til byggeområde med formål kraftproduksjon. Innen dette området tillates bare bygninger og anlegg til dette formål.

3. Bestemmelser til kommunedelplan Sentrum.

3.1

Innen eksisterende boligområder for småhusbebyggelse kan det etter nærmere vurdering tillates bruksareal inntil BRA%=40%, inklusiv areal til parkering. Denne regelen gjelder foran bestemmelser om utnytting som er gitt i tidligere godkjente reguleringsplaner og bebyggelsesplaner med lavere utnytting. Det forutsettes at det i hver enkelt sak konkret vurderes tilpasning til strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, nabobebyggelse. I regulerings- og bebyggelsesplaner som tillater høyere utnytting enn BRA%=40% gjelder den grense som der er fastsatt . Det kan i ny regulerings- eller bebyggelsesplan fastsettes annen grense for maks. utnytting.

3.2

Byggeområde G 2 på Fergeland skal nyttes til lagerareal. Lagring tillates også utendørs. Området tillates ikke nytta til annet byggeformål.

3.3

Byggeområde G 3 på Fergeland skal nyttes til industri-/ lagervirksomhet. Mindre deler av området kan også nyttes til boligformål. Det skal legges vekt på at virksomhet som lokaliseres hit har relativt lite transportbehov, og ikke er til vesentlige miljøulemper.

3.4

Spesialområder S 2 og S 5 skal nyttes til gravlund.

3.5

Spesialområde S 3 i Eggemarka skal nyttes til utvikling av museets friluftsavdeling. Det tillates ikke andre utbyggingsformål. Området skal utvikles slik at bygninger underordner seg hovedtrekk i landskap og vegetasjon.

3.6

Spesialområde S 4 i Eggemarka skal nyttes til landbruksmuseum med tilhørende landbruksarealer. Det skal legges vekt på å ivareta kulturlandskapskarakteren ved at bebyggelse og anlegg underordnes hovedtrekk i landskap og vegetasjon.

3.7

Spesialområde S 9 ved Lerkehaug skal nyttes som skytebaneanlegg. Det kan bare oppføres bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til denne virksomheten.

3.8

Spesialområde S 10 ved Midjo skal nyttes som golfbane. Før utbyggingstiltak iverksettes skal det foreligge godkjent reguleringsplan. Avsatt område er å forstå som brutto areal, og det skal således i reguleringsplanen

tas nærmere stilling til arealer til parkering, bygninger, sikringssoner, vegetasjonsbelter samt tilrettelegging for allmenn ferdsel innen deler av arealene.

3.9

Boligområde B 47 på Løsberga skal nyttes til boliger i form av småhus/ terrasserte boliger i 2-3 etg. Retningsgivende boligantall settes i intervallet 25-30. Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan vektlegges begrensning av landskapsinngrep og bevaring av vegetasjon.

3.10

Boligområde B 48 i Tranaskogvegen skal nyttes til boliger i form av småhus i 1-2 etg. Retningsgivende boligantall settes i intervallet 70-90, inkludert eksisterende bebyggelse. I forbindelse med reguleringsarbeidet skal det vurderes gangveg langs Tranaskogvegen, fra kryss med atkomstveg til boligfeltet fram til eksisterende gangveger ved Tranabakken. Det skal videre avklares støyforhold i forhold til skytebane, slik at gjeldende retningslinjer for støy oppfylles.

3.11

Byggeområde G 6 (tidligere Egge vgs) skal nyttes til ulike byggeformål som boliger, kontor, arealkrevende handel, lettere industri, idrettshall. Retningsgivende boligantall settes i intervallet 15-20, primært i form av småhus i 2 etg. Retningsgivende maksimum utnyttning for næringsarealer settes til BRA%=70%.

3.12

Byggeområde G 7 (i Rismarka) skal nyttes til barneskole og barnehage. Byggeområdet skal avgrensas nærmere gjennom reguleringsplan.

3.13

Byggeområde G 8 på Sannan skal nyttes til industri, lager og plasskrevende varehandel. I forbindelse med reguleringsarbeidet skal det foretas nærmere geotekniske vurderinger. Det skal vektlegges skjermingstiltak gjennom terrengarrondering og beplantning mot barnehagetomt Poppellunden og mot gang-/ sykkelveg til Lerkehaug. Atkomst til området forutsettes å skje fra Arve Skjeflos veg.

4. Bestemmelser til kommunedelplan Mære.

4.1

Før boliger i område B 4 Hamrumsåsen tas i bruk skal det være ferdigstilt gangveg langs fv.253, fra kryss med atkomstveg til B 4 til kryss med E6.

5. Bestemmelser til kommunedelplan Røysing.

5.1

Før boliger i område B4 kan tas i bruk skal det være ferdigstilt gangveg langs rv. 762, fra kryss med adkomstveg til boligfeltet fram til eksisterende gangveg.

5.2

Byggeområde G1 (Røysing) skal nyttes til ulike byggeformål som boliger, kontor, forretning. Bestemmelsen gjelder foran § 3 i Reguleringsplan for Røysing. Det vises for øvrig til retningslinjenes pkt 1.2 i arealdelen, vedr. arealutvikling og lokalisering.

6. Bestemmelser til kommunedelplan Kvam.

6.1

Før boliger i område B2 kan tas i bruk skal det være ferdigstilt gangveg langs E6, fra kryss med adkomstveg til feltet fram til eksisterende gangvegssystem i sentrum.

7. Bestemmelse til kommunedelplan Asphaugen.

7.1

Ved regulering av område G1 (Asphaugen) til industriformål skal det avsettes et belte med vegetasjonsskjerming mot eksisterende boliger. Retningsgivende tall for maksimum utnyttning av området settes til BRA% = 25%, men fastsettes endelig gjennom regulering. Vegtilknytning til området forutsettes å skje fra rv. 17.

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel.

1. Generelle retningslinjer, gjeldende innen hele kommunen.

1.1 Behandling av bebyggelsesplan eller behandling av søknad om tiltak direkte på grunnlag av kommuneplanens arealdel.

Bebyggelsesplaner:

Forslag til bebyggelsesplan må sendes sektormyndigheter til uttalelse dersom forhold innen deres myndighetsområde ikke er avklart i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder bl.a. forholdet til kulturminner.

Søknad om tiltak:

For søknad om tiltak skal berørte parter få en mulighet til medvirkning. Utvidet nabovarsling etter pbl. § 94.3 kan kreves. I nødvendig grad bør det utarbeides supplerende materiale som omfatter tiltaket og nærliggende omgivelser for å anskueliggjøre helhetsvirkning av planlagt tiltak. Søknader må sendes sektormyndigheter til uttalelse dersom forhold innen deres myndighetsområde ikke er avklart i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder bl.a. forholdet til kulturminner.

1.2 Arealutvikling og lokalisering.

Plankartet viser hovedtrekkene i arealbruk og kommunikasjonssystem. Innen utbyggingsområder hvor underformål er angitt kan mindre deler av arealene også nyttes til andre utbyggingsformål.

For fritidsbebyggelse gjelder bestemmelse om krav til ferdigstilling av tekniske anlegg bare i den utstrekning det passer.

Ved framtidig arealutvikling skal det legges opp til en god helhetsløsning mellom utbyggingsområder, kommunikasjonssystem og områder som ikke skal utbygges. Det skal legges vekt på:

- utbygging på gode landbruksområder skal unngås
- opprettholde natur- og kulturlandskap med biologisk mangfold, samt ta hensyn til kulturmiljø og kulturminner (Kfr Lokal agenda 21).
- klarere tilstrekkelig areal og bebyggelse til boligformål i hht. behov og etterspørsel. Vektlegge variasjon i boligtyper og tomtestørrelser innen ulike deler av kommunen
- tilstrekkelig og egnete naturområder og friområder for å ivareta rekreasjon og friluftsliv i forhold til utbyggingsområdene. Leike- og aktivitetsarealer innen nye boligområder skal opparbeides parallelt med utbygging av boligene.
- Eksisterende friområder og fellesarealer som nyttes til leik og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere godkjent plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.
- gode forbindelser mellom rekreasjonsområder og utbyggingsområder, særlig i forhold til områder som nyttes til boligformål
- tilrettelegge for rasjonell utnyttning av infrastruktur, ved bruk av eksisterende eller ved videreutvikling av ny.
- nærhet og god tilgjengelighet mellom typisk publikumsorientert/ fotgjengerorientert virksomhet og knutepunkt for kollektivtrafikken.
- restriktiv holdning til bruk av areal på bakkeplan innen bykjernen kun til parkering. Løsning med parkering i u-etg. eller parkeringhus skal tilstrebes.

Ved lokalisering skal det legges vekt på:

samløkalisering av bruksfunksjoner som har gjensidig nytte av nærhet pga. daglig bruk, service, drift, helhetlig miljø. Her nevnes spesielt:

- blanding av forskjellige slags virksomheter innen erverv, service, kultur som er typisk publikumsorientert
- mindre ervervs- og servicefunksjoner innen områder som nyttes til boligformål, såfremt dette ikke medfører miljømessige ulemper i nevneverdig grad for beboerne. Vesentlig ulemper som her er relevant å vurdere er trafikk, støy, bygningsvolum, luftforurensning.
- blanding av bofunksjoner for ulike aldersgrupperinger.

atskillete av bruksfunksjoner som er til gjensidig ulempe eller der den ene er til vesentlig ulempe for den annen. Her nevnes spesielt:

- atskillete eller tilstrekkelig skjerming av boliger, barnehager, skoler og helseinstitusjoner mot hovedtrafikkårer, ervervs-, produksjons- eller annen virksomhet som i vesentlig grad medfører sikkerhetsmessige eller miljømessige ulemper. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 legges til grunn for vurdering/ tiltak mot støy.
- atskillete mellom typisk publikums-/ fotgjengerorienterte virksomheter og virksomheter innen erverv og produksjon med lav publikumsfrekvens, miljøforstyrrende aktivitet og betydelig tungtransportvirksomhet. Sistnevnte kategori bør lokaliseres utenfor bykjernen.

god tilgjengelighet til offentlig vegsystem og i nødvendig grad annen offentlig service, uten at de nevnte funksjoner overbelastes. Tilgjengelighet til godt fotgjengersystem skal tillegges vesentlig vekt for de brukerfunksjoner som medfører betydelig fotgjengertrafikk.

natur- og miljøkvaliteter som tilfredsstillende de bruksfunksjoner der mennesker har varig opphold, eller andre områder der dette er av betydning.

1.2.1 Sikkerhetsvurdering.

I utbyggingsområder, LNF-områder og evt. andre områder hvor bebyggelse og anlegg kan oppføres skal det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse eller som et minimum en vurdering av mulige sikkerhets- og beredskapsmessige konsekvenser som ei utbygging vil medføre. Gjennomført analyse/ vurdering vil bidra til å avdekke potensielle farer for liv, helse, samfunnsmessige funksjoner eller materielle verdier som kan oppstå ved å ta arealer i bruk.

Flom- og grunnforhold skal vurderes, og tilstrekkelig sikkerhet dokumenteres. NVEs flomsonekart og skredsonkart samt NVEs retningslinjer nr 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" skal nyttes som grunnlag ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Der dette ikke er gjort i kommuneplanens arealdel må dette gjøres ved utarbeidelse av reguleringsplan/ bebyggelsesplan eller gjennom søknad om tiltak der slik plan ikke kreves. For flom må sikkerhetsnivå i hht. NVEs retningslinjer legges til grunn. For grunnforhold må det vurderes og dokumenteres tilfredsstillende lokal- og områdestabilitet og evt. utløpsområder for skred. Skredsonkartene omfatter aktsomhetskart for steinsprang og snøskred samt faregradskart for kvikkleire.

I sjønære områder skal Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin rapport "Havnivåstigning – estimater av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner" nyttes som grunnlag for vurdering av nivåer og evt. sikringstiltak.

Der overvannshåndtering er en problemstilling i forhold til kapasitet for avrenning og resipienter vises til NorVar prosjektrapport nr 144/2005 som veileder.

Bebyggelse for varig opphold av mennesker skal i nødvendig grad være sikra mot radongass fra grunnen. Planbeskrivelse, saksframlegg eller eget dokument skal angi hvordan sikkerhetsmessige og beredskapsmessige hensyn er vurdert og ivarettatt.

1.3 Utnytting og utforming.

1.3.1

Byggeområder skal avgrenses slik at de underordner seg hovedtrekk i landskapet. Ved utbygging av områder, kvartal og tomter skal det sørges for god og rasjonell utnytting av tomtearealene. Bebyggelsens volum og høyder skal tilpasses stedlige referanser.

Det skal videre avsettes tilstrekkelig plass for den virksomhet og aktivitet som arealbruken medfører. Her nevnes spesielt:

- Tilstrekkelig manøvreringsareal og parkeringsareal for biler. Kommunen har gjennom vedtekt til pbl § 69 pkt 3 gitt nærmere spesifiserte krav til parkeringsdekning, avhengig av arealbruk. Ut over dette legges Statens vegvesens normer til grunn. For virksomheter som er åpen for allment publikumsbesøk skal minimum 5% av parkeringsplassene være dimensjonert for bevegelsehemmete. Kommunen har gjennom vedtekt til pbl. § 69 pkt 4 gitt mulighet for frikjøp av parkeringsplasser, med nærmere angitte satser.
- I vegkryss og avkjørsler mot offentlig veg skal det være tilstrekkelige frisktsoner. Statens vegvesens normer legges til grunn.
- Eksisterende friområder og fellesarealer som nyttes til leik og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere godkjent plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.

1.3.2 Universell utforming:

Anlegg og bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse. Funksjonshemninger kan inndeles i bevegelsehemning, sansehemning og miljøhemning. Universell utforming skal særlig vektlegges for bygninger og anlegg som er offentlige eller åpne for allmennheten.

1.3.3 Fritidsbebyggelse. Naust.

Oppgitt antall hytteenheter i planen er å forstå som øvre grense. Vilåret for å godkjenne et tiltak som tilbygg er at eksisterende bygning skal bestå. Fritidsbebyggelse bør generelt utformes slik at den ikke får dominerende landskapsvirkning. Plassering, bygningsvolum, høyder, materialer og farger er virkemidler for å oppnå dette. Store

hytter bør deles i flere bygningsvolumer, tilpassa terrenget. Hytter bør bygges i bare 1 etasje. Som hovedregel bør hytter ha skråtak.

1.3.4 Nybygging i eksisterende utbyggingsområder. Plassering i forhold til veg:

Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg/ gate, bør også ny bebyggelse legges i denne byggelinje. I områder der det ikke foreligger gjeldende regulerings- eller bebyggelsesplan, må imidlertid plassering formelt avklares gjennom dispensasjon fra veglovens § 29 dersom byggeavstanden til veg blir mindre enn de minsteavstander som er angitt i nevnte paragraf.

1.3.5 Avstand fra garasje til offentlig veg:

Retningsgivende minimumsavstand fra eiendomsgrense mot offentlig veg for garasjer i boligområder er minimum 5 m for portvegg, minimum 2 m for andre vegger.

1.4 Transport og trafikk.

Det skal utvikles et trafikksystem som ivaretar god framkommelighet, trafiksikkerhet og godt miljø for de ulike trafikkgrupper og for nærmiljøet ved trafikkårene. Trafikksystemet skal ha en tiltalende utforming og være samordna med arealbruken innen de ulike områder.

Det skal etableres kollektivruter og sammenhengende, opplevelsesrike gang-/ sykkeltraseer, slik at bruk av privatbil til lokale reiser kan unngås/ reduseres. Gode forbindelser fra bolig til skole og fra bolig til sentrum skal særlig vektlegges.

1.5 Grønnstruktur.

Det skal generelt foretas en standardheving av grønnstrukturen gjennom planlegging og opparbeidelse.

Det skal skapes bedre sammenheng i grønnstrukturen ved å sikre og utvide grønne gangforbindelser for ferdsel mellom grønnarealer og mellom grønnarealer og boligområder.

Arkitektoniske kvaliteter skal vektlegges ved beplantninger, materialer, utstyr og møbler i forbindelse med grønnområder, gater og plasser. Det skal tilrettelegges for skulpturer.

Det skal tilrettelegges for grønnsoner og grønndrag innen industriområder.

1.6 Bebyggelse/ tiltak innen landbruks-, natur- og friluftsområder :

1.6.1 Spredt boligbebyggelse:

Lokalisering av ny bebyggelse innen LNF B-områder skal vurderes nærmere etter nedenfor gitte retningslinjer. Vurderingene skal baseres på foreliggende tema-/ ramme-/ sektorplaner.

Avkjørsels- og atkomstforhold:

Holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn. Utvida bruk av eksisterende avkjørsel skal tilstrebes framfor etablering av nye. Normer for utforming skal tilfredsstilles. Avkjørsler må godkjennes av fagmyndighet, for riksveg og fylkesveger: Statens vegvesen, for kommuneveger: Kommunen. Det henvises til Statens vegvesens rammeplan for avkjørsler.

Avløpsforhold:

Avløpskart legges til grunn. Tilknytning til eksisterende ledningsnett eller planlagt hovedledning som fører til offentlig renseanlegg skal tilstrebes. Fagmyndighet: Kommunen.

Vannforsyning:

Tilknytning til eksisterende ledningsnett eller planlagt hovedledning fra godkjent vannforsyningskilde skal tilstrebes. Fagmyndighet: Kommunen.

Landskap, bygningsmiljø:

Utbygging skal underordnes og tilpasses viktige trekk i natur- og kulturlandskapet, samt gårdsbebyggelse eller andre bygninger som utgjør et viktig trekk i stedlig landskapsbilde. Fagmyndighet: Kommunen. For freda bygninger/ bygningsmiljø: Fylkeskommunen.

Sikkerhet.

Tilfredsstillende sikkerhet i forhold til flom og grunnforhold må vurderes og dokumenteres. Retningslinje om sikkerhet innen pkt. 1.2 legges til grunn.

1.6.2 Gårdsbebyggelsen.

Trønderlåna er et grunnelement i gårdsbebyggelsen. Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gårdstun der det finnes representativt eksempel på trønderlån skal det tas tilbørlig hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt.

Dette gjelder i forhold til:

- Trønderlånas posisjon innen gårdstunet (firkanttunet) og kulturlandskapet må ikke svekkes.
- Dimensjoner, proporsjoner, detaljering og materialbruk må ivaretas.

Der bebyggelsen er gitt vern etter kulturminneloven vises det dessuten til disse bestemmelsene.

1.6.3 Tiltak innen vannareal og innen nedbørsfeltet for verna vassdrag:

For tiltak innen vannareal for allmenn flerbruk skal det innhentes forhåndsuttalelse fra fylkesmannen, NVE, og relevante kommunale instanser. Det gis melding til fylkesmannen om vedtak.

Innen nedbørsfeltet for vassdragene Ogna, Aursunda, Skjækra og Årgård gjelder de rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag samt de retningslinjer som er nedfelt i gjeldende forvaltningsplaner. Det er krav om årvåkenhet, og at retningsgivende klassifisering innarbeides som kriterier for skjønn i myndighetsutøvelse som hjemles i plan- og bygningsloven og særlov.

Det bør vises særlig aktsomhet vedrørende inngrep i 100 m-sonen langs verna vassdrags hovedløp (Ogna, Skjækra, Aursunda og Årgård).

1.6.4 Sonegrenser:

Hvor sonegrenser for LNF B-områder langs sjø og vassdrag på kommuneplanens hovedkart er vist parallelt med strandlinjen, er grensens avstand fra strandlinjen 100 m fra sjø, verna vassdrag og Snåsavatnet, og 50 m fra andre vassdrag.

Sonegrenser parallelt med veger ligger i avstand 100 m fra veger med meget streng holdning til avkjørslr, og i avstand 75 m fra veger med streng holdning til avkjørslr.

1.7 Massetak.

Utvidelse av eksisterende massetak, der planlagt utvidelse ikke er angitt i kommunedelplan, vil også kreve reguleringsplan, da massetak utenom områder som er avsatt til råstoffutvinning ikke er tillatt. Unntatt herfra: Masseuttak til husbehov, som f.eks følger av alminnelig landbruksdrift på eiendommen.

Under driftsperioden skal avdekkede toppmasser og lagringsmasser henlegges slik at de tilpasses terrengformene. Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Ved avslutning av en etappe skal terrenget tilpasses etterbruken innen ett år. Dette kravet må ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplanen, hvor det inngår avsetning av midler til terrengbehandling.

1.8 Skytebaner.

Etablering av nye og vesentlig utvidelse av eksisterende skytebaner bør skje på grunnlag av reguleringsplan.

1.9 Avstand til jernbane.

Der ikke annet er fastlagt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder Jernbanelovens bestemmelser om 30 m byggegrense mot jernbanen. Ved bygge- og anleggstiltak nærmere enn 30 m må søknad om dispensasjon forelegges Jernbaneverket.

2. Retningslinjer innen begrensa del av kommunen:

2.1 Klausulert område rundt Reinsvatnet.

Innen området som er klausulert rundt drikkevannskilden Reinsvatnet gjelder Reinsvannsskjønnet av 26.06.67. Arealene her må nyttes på en slik måte at det ikke er i strid med de bestemmelser og forutsetninger som er gitt i skjønnet. Eventuelle endringer i arealbruken i forhold til dagens situasjon godkjennes ikke uten at det i hvert enkelt tilfelle klareres i forhold til Reinsvannsskjønnet.

2.2 Båndlagt område etter naturvernloven: Blåfjella - Skjækerfjella nasjonalpark (V 92).

Innen dette området gjelder retningslinjer som er gitt i Forvaltningsplan for Blåfjella - Skjækerfjella nasjonalpark, vedtatt av nasjonalparkrådet 12.03.07.

2.3 Båndlagt område etter naturvernloven Skjækra landskapsvernområde (V 93):

Innen dette området gjelder retningslinjer som er gitt i Forvaltningsplan for Skjækra landskapsvernområde, vedtatt av forvaltningsutvalget 28.05.06.

3. Retningslinjer til kommunedelplan Sentrum:

3.1 Retningslinjer vedr. lokalisering i forhold til bykjernen og avlastningsområder.

Publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen handel og service forutsettes lokalisert innen de områdebegrensninger som er angitt for bykjernen på plankartet. Innen bykjernen forutsettes 1.etg. plan i all hovedsak nytta til detaljorienterte salgs- og servicefunksjoner og andre publikumsorienterte virksomheter. Det skal tilstrebes fortetting/ fornying innen områder med lav utnytting, og utflytting av tyngre, transportrettede virksomheter med lavt publikumsbesøk.

Tyngre, arealkrevende eller transportorienterte ervervs- og produksjonsvirksomheter skal som hovedregel lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene.

Avlastningsområde a) Nordsileiret langs elva/ søndre del av Nordsileiret forutsettes nytta til tjenesteytende service-/ kontorvirksomhet.

Avlastningsområde b) Indre Nordsileiret forutsettes nytta til plasskrevende varehandel og produksjonsvirksomhet, dessuten til handel med møbler, hvitevarer og tepper. Eksisterende publikumsretta handel kan opprettholdes og gis rimelig utvidelse innen rammer som er gitt i gjeldende reguleringsplan.

Avlastningsområde c) Sørsileiret forutsettes nytta til plasskrevende varehandel og produksjonsvirksomhet, dessuten til handel med møbler, hvitevarer og tepper.

Avlastningsområde d) Sannan. Langs Kongens gt østre side, nord for kryss med Oberstvegen, forutsettes arealer i 1.etg. nytta til forretning, kontor, småverksteder i hht. bestemmelser gitt i reguleringsplan. I søndre del av d)-sonen åpnes det for service, plasskrevende varehandel, møbler og hvitevarer i hht. bestemmelser gitt i reguleringsplan.

Innen avlastningsområde b), c) og d) tillates dessuten publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen handel og service med bruksareal over 800 m². Nærbutikker for dagligvarer kan også godkjennes med bruksareal under 800 m².

For virksomheter over 3000 m² kreves nærmere avklaring med regionale myndigheter i hht. gjeldende retningslinjer i fylkesplanen.

Utover det som er angitt i ovennevnte retningslinjer vises til retningslinjer i Fylkesplanen.

3.2 Utnytting og Utforming.

Her vises generelt til Estetisk veileder for Steinkjer (2006).

3.2.1

Bylandskapet bør videreutvikles etter hovedprinsippet om bybebyggelse på flatene, småhusbebyggelse i skråningene og med de vegetasjonskledte åsene som begrensning. Skalaen for bebyggelsens høyde holdes på 1-2 etasjer i skråningene og 3-4 etasjer på flatene. Deler av det mest sentrale område og bygninger med spesielt viktig funksjon kan gis større høyde. Innen bykjernen bør ny bebyggelse plasseres i byggelinje mot offentlig gate. Ny bebyggelse bør minimum oppføres i 2 etasjer. Det skal vektlegges å utvikle trivelige offentlige byrom, med bymessig utforming av bygninger, gater og grøntanlegg, med god tilgjengelighet for alle. "Restarealer" innen byområdet skal tas i bruk, primært som byggeområde eller som grøntareal.

3.2.2

Innen sentrumsområdet skal sammenhengende grøntsone med promenade langs sjø og elv opparbeides.

3.2.3

Innen gjenreisningsbyen skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle, men de viktigste karaktertrekk som går igjen er:

- bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager
- store, åpne glassfelt i 1.etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i veggen i øvrige etasjer.
- knappe takutstikk
- bygninger med skråtak har takvinkel ca 30°, uten takoppbygg eller innskjæringer
- enkel detaljering, rene veggflater
- murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger i Kongens gt
- tregård i 2 etasjer med stående panel i øvrige gater
- skifer eller betongstein som taktekking
- gjennomgående lyse farger/ pastell

3.3 Mindre ervervs-/servicefunksjoner innen boligområder. Vurderingskriterier.

Vesentlige miljøulempere som her er relevant å vurdere er trafiksikkerhet, støy, bygningsvolum, luftforurensning. Gitte retningslinjer legges til grunn for vurdering.

3.4 Kulturmiljøområde i Eggemarka.

Innen nærmere avgrensa område i Eggemarka kan det med hjemmel i kulturminnelovens § 20 utarbeides bestemmelser som ivaretar det helhetlige kulturmiljøet. Innen begrensingslinjene forutsettes arealene nytta til de formål planen angir.

3.5 Asfaltverk i steinbrudd, Lerkehaug.

Innen område avsatt til råstoffutvinning – steinbrudd på Lerkehaug kan det innenfor et nærmere avgrensa areal etableres og drives asfaltverk i hht. de vilkår som er satt av forurensningsmyndighet.

3.6 Hovedtraseer for sykkel inn mot Sentrum.

Temakart vist nedenfor er retningsgivende for valg av sykkeltraseer inn mot/ gjennom Sentrum.

Hovedtrekk i arealbruk innen de forskjellige bydelene:

Sørsida:

- Publikumsorientert detaljhandel og service
- Administrasjon
- Utdanning og IT-tjenester
- Transportknutepunkt for persontrafikk
- Byboliger

Nordsia:

- Publikumsorientert detaljhandel
- Byboliger

Sørsileiret:

- Varehushandel (Coop Amfi, Handsparken)
- Tyngre, arealkrevende handel
- Industri og lager
- Transportknutepunkt for gods
- Byboliger ved fjorden

Nordsileiret:

- Detaljhandel og kultursenter (Dampsagaområdet)
- Hotell og galleri (Dampsagaområdet)
- Byboliger (Dampsagaområdet og langs elva)
- Tyngre, arealkrevende handel
- Industri, verksted og lager
- Tjenesteytende kontor og service
- IT-tjenester

Viktige karaktertrekk og kjennemerker for de forskjellige bydeler. (tiltak som er planlagt eller i ferd med å gjennomføres er anført med *kursiv skrift*):

Sørsida:

Kongens gt. som hovedåre. Dimensjoner proporsjoner og formspråk.
Kvartalsstrukturen og gjenreisningsbebyggelsen.
Torget som offentlig byrom.
Tvillingbyggene.
Akser med fondmotiv i Kongensgt., Ogdalsvegen og Svein Jarls gt.
Viktige enkeltbygg (rådhuset, kirka, statens hus, samfunnshuset).

Nordsia:

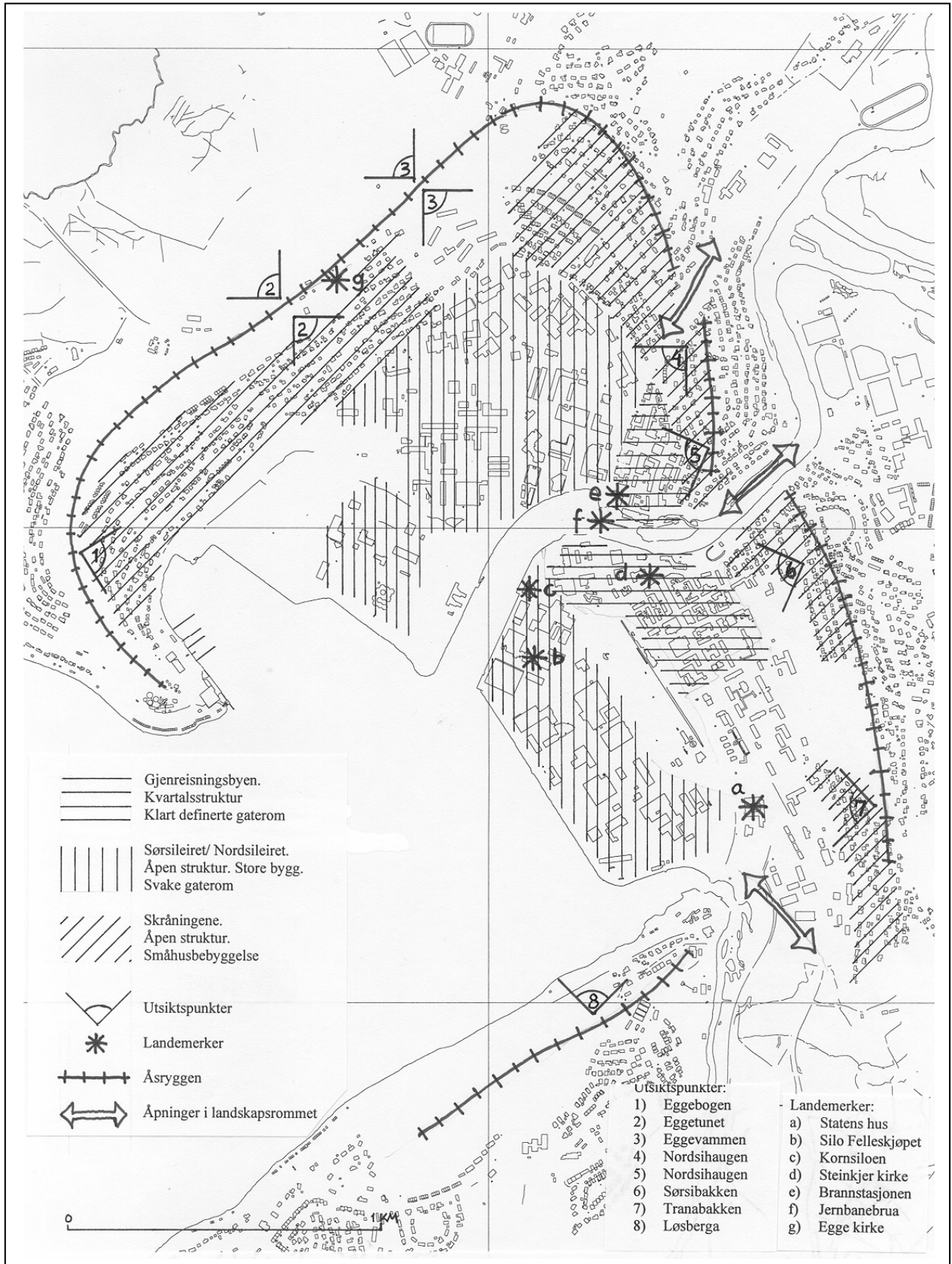
Brugata 2 "Bryggene".
Kongens gt. som hovedåre (svakere enn på Sørsia)
Brannstasjonen med tårnet.
Gjenreisningsbebyggelsen.

Sørsileiret:

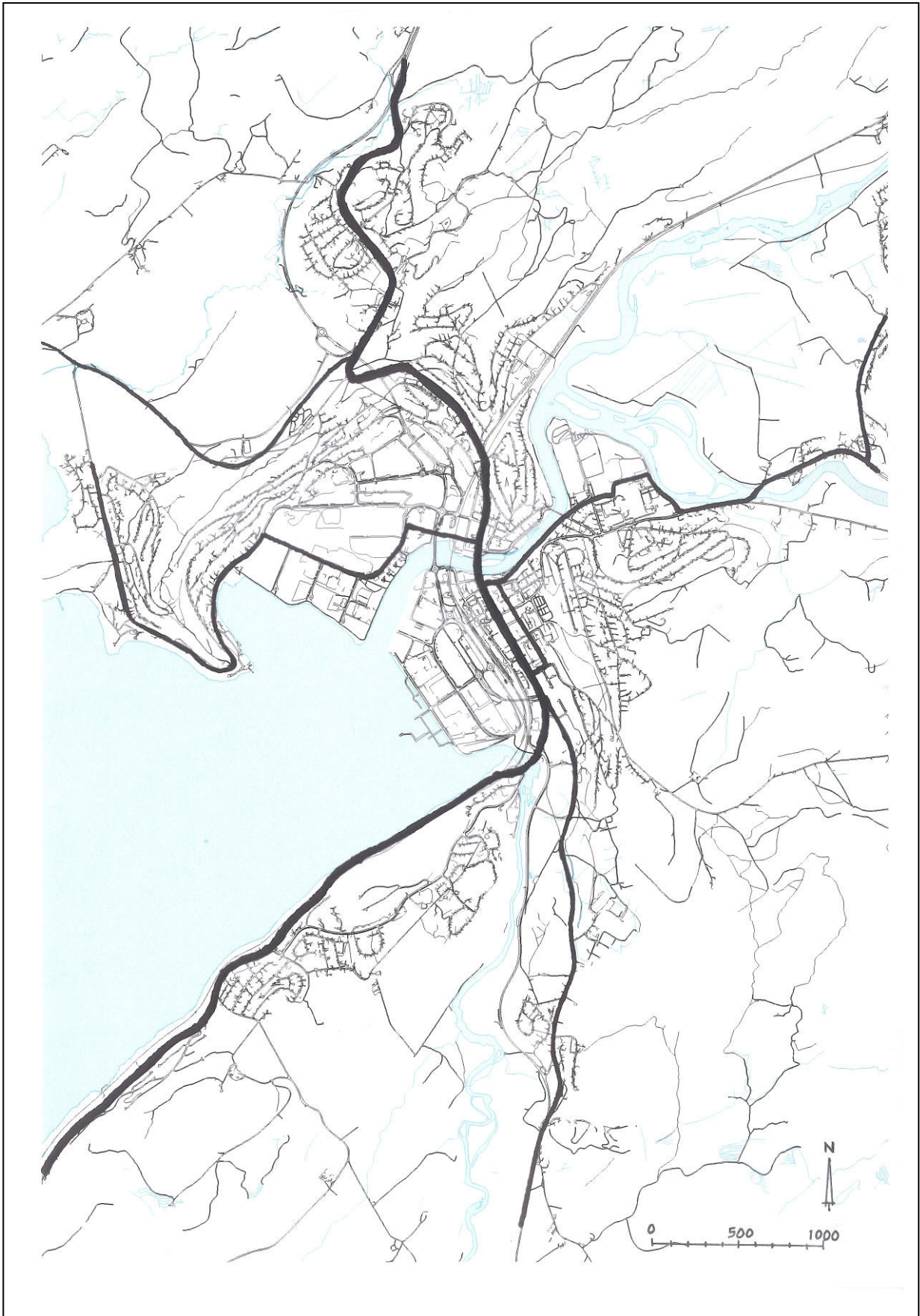
Silobyggene.
Varehusene Globus - Zebra
Tverrforbindelser mellom Sørsida bydel og Globus- Zebra. (Delvis gjennomført).
Nytt sentralt parkområde
E6-anlegget
Sjøfronten, med Jæktbyen

Nordsileiret:

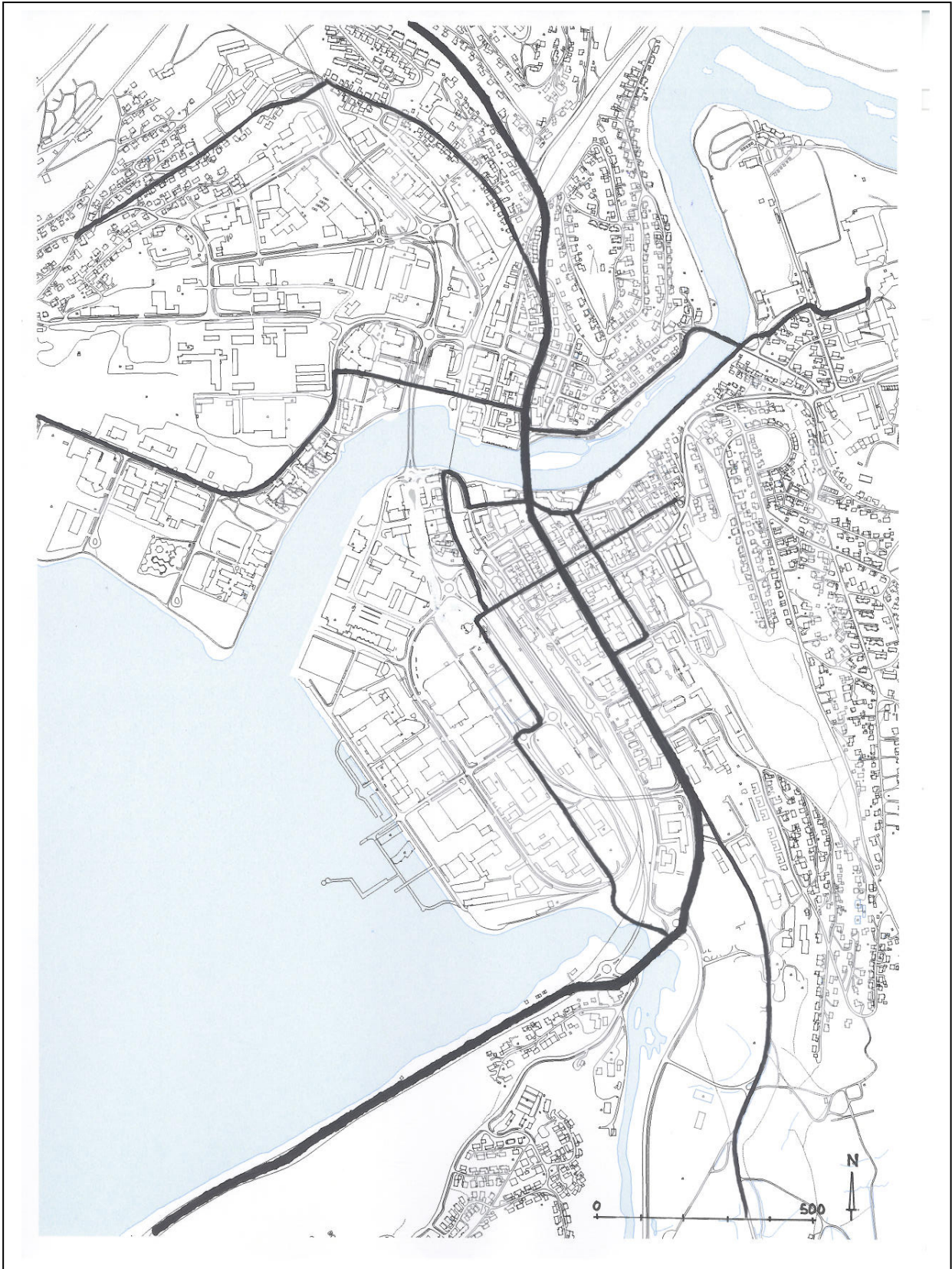
Dampsagaområdet vest (kulturhus, bad og parkanlegg).
Dampsagaområdet øst (hotell og galleri).
Bebyggelse i kamstruktur langs elva, 3-4 etg.
E6-anlegget.
Sjø- og elvefronten. Delvis gjennomført.



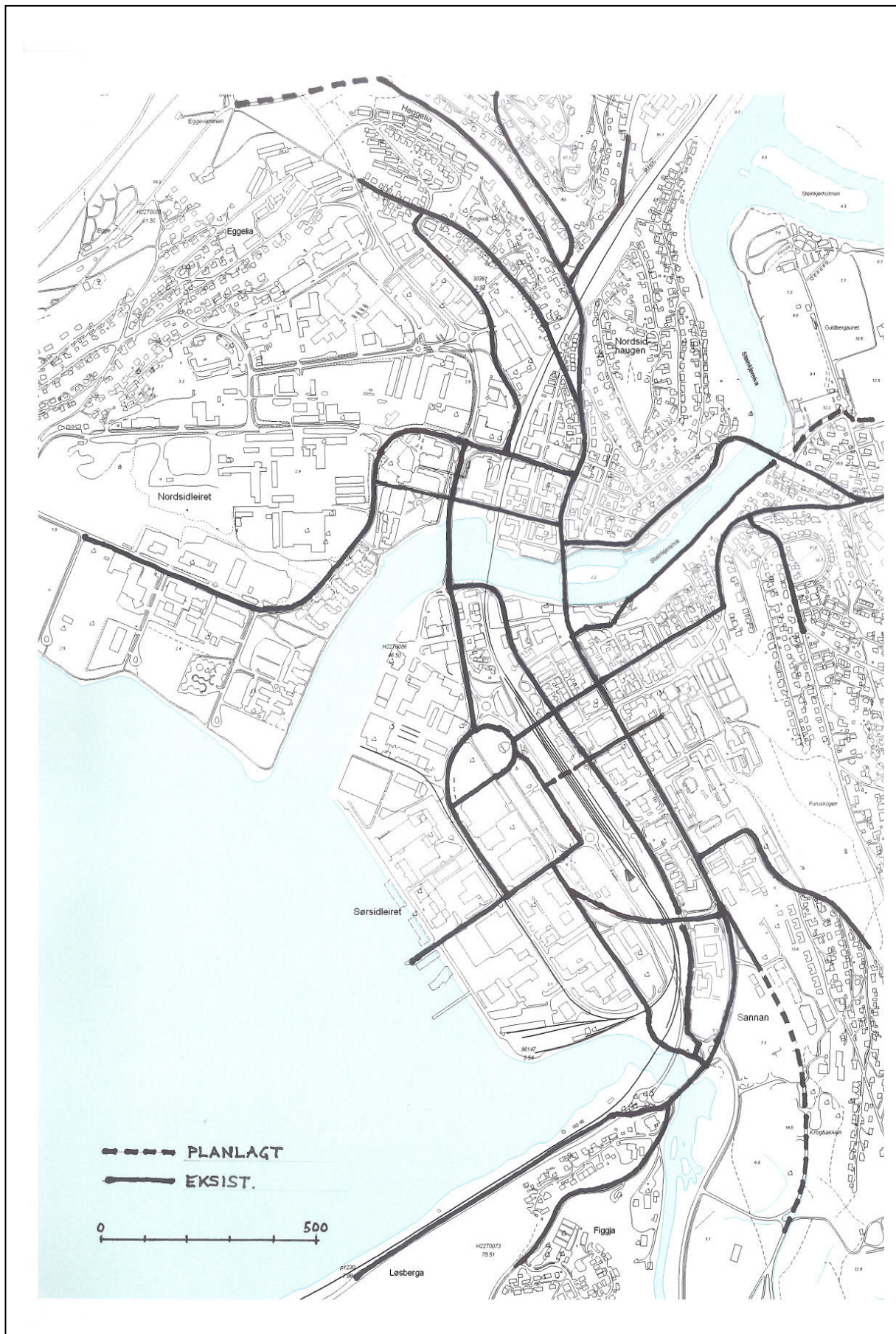
Viktige karakter- og identitetstrekk i byområdet. Viktig grunnlag på makro-nivå for mer detaljerte analyser.



Hovedtraseer for sykkel inn mot Sentrum. Retningsgivende traseer.



Hovedtraseer for sykkel inn mot Sentrum. Utsnitt. Retningsgivende traseer.



Hovedtraseer for gangtrafikk i Sentrum. Her er valgt ut gjennomgående traseer som fører til tyngdepunkter innen byområdet.

Målformuleringer for kommuneplanens arealdel:

Steinkjer by.

Steinkjer by skal videreutvikles som en allsidig, attraktiv og livskraftig småby. Byen skal være sentrum for kommune, region og fylke. Særlig skal byens rolle som administrasjons- og handelssentrum vektlegges. Skillet mellom næringsformål og boligformål skal styrkes.

Areal som tas i bruk til utbyggingsformål skal gis god utnytting, slik at tettstedsutbredelsen begrenses. Herunder skal det vektlegges å oppnå klima-/energigivnlige løsninger for attraktive botilbud, sentrumsfunksjoner, næringsareal og fellesgoder. Fortetting og differensiering skal tilstrebes, uten at transportsystem og grøntområder overbelastes.

Utforming og avgrensing som styrker bypreget i de mest sentrale deler skal vektlegges. Dette gjelder aksen Rønningkvartalet – Rådhuset, med torget, kirka, samfunnshuset, stasjonen som sentrale element. Forbindelseslinje mellom Sørsia og sjøen skal vektlegges. Byen skal gis sterkere tilknytning til sjøen og elva. Det skal legges sterkere vekt på estetikk og byggeskikk generelt. Spesielt skal Steinkjers karaktertrekk som gjenreisningsby ivaretas og tydeliggjøres gjennom konkrete tiltak.

Lokalsamfunn og grendesentra.

Det skal satses sterkere på å opprettholde lokalsamfunn og bosetting i distrikta. Herunder skal det vektlegges å opprettholde grendesentra, med klima-/energigivnlige løsninger for attraktive botilbud, sentrumsfunksjoner, næringsareal og fellesgoder. Estetikk og byggeskikk i forbindelse med bygninger i kulturlandskapet skal generelt vektlegges, og særlig i forhold til kulturarven med trønderlån og gårdstun.

Nasjonalparken og Norges geografiske midtpunkt.

Det skal satses sterkere på Gaulstadsområdet som innfallspore til Blåfjella-Skjækerfjella nasjonalpark, med Norges geografiske Midtpunkt som en spesiell attraksjon. I randsonen og innfallsporene til verneområdene er det et betydelig potensial for utvikling og utbygging, som følge av nasjonalparken, landskapsvernområdet og Norges geografiske Midtpunkt på Gaulstad.

Næringsutvikling.

Det skal legges til rette for utvikling av næringsvirksomhet av ulik karakter. Dette kan skje gjennom transformasjon og fortetting innen utbygde områder samt utvikling av nye arealer. Publikumsretta handel og service skal i all hovedsak skje innen bysentrum og avlastningsområdene, samt innen grendesentrene.

Bosetting.

Det skal legges til rette for boligutvikling innen ulike deler av kommunen, både som byboliger, boliger i byggefelt, boliggrupper og spredt bygging. Det skal legges vekt på variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Nærhet til lokal service, rekreasjonsarealer og sikre trafikale forbindelser skal vektlegges.

Transport.

Funksjonelle transportårer som gir gode forbindelser både regionalt og lokalt for ulike transportmedia skal utvikles. Viktige vegprosjekter som skal prioriteres er traseer for ny rv. 17 Asp-Beitstad, ny E6 Selli-Asp og samordna utbygging av høyhastighetsforbindelse for jernbane og E6 sørover fra Steinkjer. For lokal transport skal godt gang-/ og sykkeltrafikksystem vektlegges, og byen skal framstå som en attraktiv sykkelby. Tilrettelegging for kollektivtrafikk skal styrkes.