



Kommunedelplan Støren 2022 – 2034

PLANEBESTEMMELSER OG

RETNINGSLINJER

*Endelig vedtatt 20.04.2023*

## Planbestemmelser og retningslinjer

# Kommunedelplan Støren

### 1.INNLEDNING

Bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet for å styre utviklingen på Støren i ønsket retning. Bestemmelsene er sammen med arealplankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk.

Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder for alle arealbruksformål og spesielle bestemmelser knyttet til de enkelte arealbruksformålene. I tillegg til arealformålet gjelder bestemmelsesområder og hensynssoner for arealbruken.

Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene er politiske føringer som legges til grunn i den praktiske saksbehandlingen.

Bestemmelser er vist i normal skrift.

*Retningslinjer er vist i kursiv skrift.*

Kommunedelplan Støren har hjemmel i Plan- og bygningsloven (Pbl) av 2008. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er angitt.

Interesser som blir ivaretatt i gjeldende lover og forskrifter vil ikke bli gjentatt i denne planens bestemmelser.

Forkortelser:

B1 – B21	Nummerering av boligområder
BYA	Bebygd areal.
BRA	Bruksareal for bebyggelse
MUA	Minste uteoppholdsareal.
TEK	Teknisk forskrift.
PBL	Plan- og bygningsloven
VA	Vann- og avløpsnorm
NVE	Norges vassdrags- og energidirektorat
SEFRAK	Sekretariatet for registrering av faste kulturminner

Definisjoner:

Framtidige utbyggingsområder	Alle nye områder avsatt til utbygging
Fortetting	Med fortetting i boligområder menes økt antall boenheter innenfor et bebygd område.
Vesentlig fortetting	Med vesentlig fortetting menes mer enn 4 boenheter pr. daa.
Gang- og sykkelvei	Veg som ved offentlig trafikkskilt er bestemt for gående, syklende eller kombinert gang- og sykkeltrafikk. Veggen er skilt fra annen veg med gressplen, grøft, gjerde, kantstein eller på annen måte.
Fortau	Anlegg for gående som er skilt fra kjørebane med kantstein
Vassdrag	Med vassdrag menes vann, elvestrekninger, bekker, innsjøer og dammer med tilhørende kantsone.
Overvann	Overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann
Forrang	Rett til å gå foran. Eksempelvis går det frem av de ulike bestemmelsesområdene om reguleringsplaner har forrang før denne planen.
Arbeidskraftintensiv/ besøksintensiv virksomhet/tjenester	Bedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, som for eksempel kontorbedrifter, detaljhandel, rådhus etc.
Boenhet	Har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål.

## 2. Generelle bestemmelser og retningslinjer for hele planområdet § 11-9

### 2.1 Forhold til eksisterende planer

Denne planen erstatter kommunedelplan Støren vedtatt 23.06.2014.

For en del reguleringsplaner vil plankartene opprettholdes, men disse vil få nye bestemmelser innenfor grensen av kommunedelplanen (dette fremgår i slutten av dette dokumentet). Alle planer som er vedtatt etter 2000 skal, fortsatt gjelde.

Ved motstrid vil Kommunedelplan Støren gå foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, dersom ikke annet går frem av de ulike bestemmelsene.

### 2.2 Plankrav (§ 11-9, nr. 1)

2.2.1 Følgende tiltak krever reguleringsplan:

- a) Det kreves reguleringsplan for alle områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg.
- b) For større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn kreves reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.
- c) I alle eksisterende områder for bebyggelse og anlegg kreves regulering ved vesentlig fortetting.
- d) Uttak av mineralske råstoffer til kommersiell drift
- e) Oppfylling over 5 daa eller 3 meter vertikal terrengendring, eller etablering av kommersiell deponier med jord- og steinmasser

*For nærmere angitte områder er det krav om detaljregulering for bygge og anleggstiltak kan iverksettes. Dette går direkte frem av arealbruksformålene og de nærmere angitte områdene.*

*Ved vesentlig fortetting menes utbygging av 4 eller flere boenheter per daa. Trinnsvis utbygging av områder unntas ikke fra reguleringsplan.*

*Med fortetting i næringsområder/ sentrumsområder menes økt virksomhet i næringsbygg, og/ eller utbygging av 4 eller flere boenheter per daa. Mindre utbygging av eksisterende forhold som påbygg/ tilbygg/ garasjer o.l. regnes ikke som vesentlig fortetting.*

### 2.2.2 Unntak fra plankrav

Planavklaring er ikke påkrevd ved gjenoppbygging av enebolig etter brann.

*Med planavklaring menes dispensasjon etter kapittel 19 i pbl. eller regulering etter kapittel 12 i pbl. Gjenoppbygging etter brann forutsetter at tomta ikke er utsatt for naturfare (skred, flom etc.).*

## 2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler, jfr. § 17-2 (§ 11-9, nr. 2)

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen ta initiativ til at det evt. inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur mv. En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen. Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

## 2.4 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye anleggstiltak (§ 11-9, nr. 3)

### 2.4.1 Utbyggingsprosjekter

- a) Det skal vurderes krav om tekniske planer som viser løsninger for teknisk infrastruktur.

*Med teknisk plan menes her en plan for vann, avløp, vei, el og telekommunikasjon. Teknisk plan er aktuelt ved påkobling til offentlig vann og avløp.*

### 2.4.2 Vann og avløp

- a) Ved all utbygging skal den til enhver tid gjeldende kommunale VA – norm legges til grunn
- b) Ved all utbygging som berører vann og avløp skal det kreves en vann- og avløpsplan hvor det skal fremgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses.

### 2.4.3 Veg

- a) Ved utbygging av veger skal Statens vegvesen sine håndbøker legges til grunn.
- b) Det tillates kun en avkjørsel per tomt.
- c) Ved alle prosjekter som involverer vei skal det vurderes:
  - i. behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelfelt, fortau og snøopplag. Vurderingen skal følge saken
  - ii. alle samleveger skal ha minimumsstandard med fortau.

*Med samleveg menes det en veg som går fra boligfelt og frem til senter i tettstedet, skole, hovedveger osv.*

#### 2.4.4 Renovasjon

I reguleringsplaner skal det vises med formål hvordan renovasjon skal løses.

Framkommelighet for renovasjonsløsninger skal vises i reguleringsplan og byggesaken.

*Ved større utbygginger bør det legges til rette for felles renovasjonsløsninger.*

#### 2.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9, nr. 4)

- a) For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.
- b) Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles (f.eks. benker, lekeapparat) før ferdigattest for tilhørende boliger kan gis.
- c) Boligområdene i Støren sør;
  - i. B\_F3 skal ikke utbygges før 75 % av B\_F4 er utbygd.
- d) Næringsområdene i Støren sør; AN\_F2 skal ikke bygges ut før AN10 er utbygd.
- e) O\_Tj\_F1 kan ikke tas i bruk før det er etablert gang- og sykkelvei med sikker kryssing av FV30 for myke trafikanter (oppvekstområde Gammelgården/Gammelsaga)
- f) Ved utbygging vest for jernbanens eiendom langs fv 6558, som medfører trafikale endringer, kreves planlegging av gang- og sykkelvei/fortau fra Støren stasjon til Hage bru. Før opprettelse av ny eiendom og opprettelse av ny bebyggelse for bolig og næring skal det sikres løsning for renovasjonshåndtering etter retningslinjer gitt av renovatør.
- g) GU2 kan ikke etableres før 90 % av GU1 er utnyttet (Støren kirke).
- h) AN\_F2 skal ikke utbygges før 75 % av AN10 er ferdig utbygd.
- k) All utvikling i KBA8 og F1 som øker trafikken på Kjørkvollveien krever opparbeidelse av gang- og sykkelvei fra FV30 og frem til KST5.
- l) Før det gis brukstillatelse på nye boenheter innenfor B18 skal det være etablert løsning for myke trafikanter fra Frøsetgården og frem til B18

## **2.6 Rammebestemmelser byggegrenser, utnyttingsgrad, universell utforming, parkering mm (11-9 nr. 5)**

### 2.6.1 Byggegrenser

#### Vassdrag:

Byggegrense for tiltak iht. pbl 1-6 langs vassdrag reguleres av formålet grønnstruktur langs Gaula og Sokna.

For andre vassdrag fastsettes et byggeforbud på 20 meter fra vassdragskant. Byggeforbud langs vassdrag gjelder ikke drift, vedlikehold, fornying av jernbaneinfrastruktur innenfor arealformål jernbane.

*Med vassdrag menes vann, elvestrekninger, bekker, innsjøer og dammer med tilhørende kantsone.*

#### Vei og bane:

Der ikke annet fremgår av de enkelte delområder følger byggegrenser nedfelt i sektorlovgivning.

*Per vedtaksdato gjelder følgende byggegrenser, 15 m fra kommunal veg, 50 meter fra riksvei/fylkesvei og 30 meter fra spormidt jernbane. Avstanden skal regnes fra midtlinje i nærmeste kjørebane.*

#### Vann- og avløpsledninger

Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter.

### 2.6.2 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt.

Det settes krav om overvannsplaner ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Krav til overvannsplanen er en del av VA plan.

Når nye reguleringsplaner eller tiltak berører kjente flomveger eller lager nye flomveger skal konsekvenser av dette utredes. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal til nye flomveger.

### 2.6.3 Parkering

Der ikke annet fremgår av sonebestemmelsen i tabell 3.1 eller i vedtatt reguleringsplanen gjelder følgende krav til parkering:

Formål	Bil (min.)	Sykkel – min.	Per
Bolig	2,0	2 + 1 per utleieenhet	Boenhet: 2+1 gjest + 1 pr. utleieenhet
Forretning	2,0	2	100 m <sup>2</sup> BRA
Kontor	2,0	2	100 m <sup>2</sup> BRA
Industri/lager	1,0	1	100 m <sup>2</sup> BRA
Forsamlings-/konferanselokaler	10,0	10	100 m <sup>2</sup> BRA
Hotell/overnattingssteder	0,5	0,5	gjesterom
Serveringssteder	7,0	7	100 m <sup>2</sup> BRA
Barnehager	6,0	2	avdeling
Skole (grunnskole)	0,5	5	årsverk
Bo- og servicesenter (sykehjem)	2,0	1	10. seng
Treningsstudio	2,0	2	100 m <sup>2</sup> BRA
Øvrig virksomhet	1,0	2	årsverk
* For parkeringskrav for bil, se Funksjonskrav			

*Arealkrav for biloppstillingsplass er min. 18 m<sup>2</sup>.*

I forbindelse med planlegging og utbygging av sentrumsformål skal det kreves parkering under bakken, eller i parkeringshus.

I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minimum 50 % av alle plassene være forberedt for lading av el-kjøretøy.

I andre bygg og anlegg for felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene være forberedt for lading av el-kjøretøy.

### 2.6.4 Universell utforming

Ved planlegging og utbygging skal prinsipper for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

### 2.6.5 Gang- og sykkelvei og lokalveier

Ved utbygging av delområder skal det tilrettelegges for sammenhengende gang-, sykkel- eller turvegnett. Eksisterende turstier og g/s-veger skal ivaretas og om mulig forlenges/forbedres.



## **2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap, grønnstruktur og folkehelse (11 – 9 nr. 6)**

### 2.7.1 Luft og vann

Til enhver tid gjeldende retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn.

*Gjeldende per vedtaksdato T-1520.*

*Tiltak i nye eller eksisterende områder skal ikke redusere vannkvaliteten.*

### 2.7.2 Støy

Behov for støyberegninger i reguleringsplaner avklares i forbindelse med oppstartsmøte. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (bolig, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomhet.

#### Rød støysone

Ny støyfølsom bebyggelse tillates ikke i rød støysone. Ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall boenheter økes.

#### Gul støysone

For byggeområder for støyfølsom bebyggelse som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht teknisk forskrift oppnås, og at alle boenheter får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal i tråd med retningslinjene.

For boenheter i gul støysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016 for alle støykilder. Dersom støyfølsom bebyggelse etableres i områder som er utsatt for støy fra flere kilder skal grenseverdien for ekvivalent støynivå som er angitt i T-1442 skjerpes med 3 dB.

#### Områder utenfor gul og rød støysone

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul støysone behøves ikke støyfaglig utredning. Dersom det aktuelle området er tilført nye potensielle støykilder etter 07.01.2021 eller eksisterende støykilder er endret som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

#### Uteoppholdsareal

Støybelastning i uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. 1,5 meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone i T-1442/2016. Det er krav om at arealer utsatt for støy over nedre grenseverdi i gul støysone i.h.t. tabell 3 i 1442/2016, ikke skal regnes med i regnskapet for arealer til uteopphold og lek.

### 2.7.3 Skred- og flomfare

Ved tiltak innenfor områder med potensiell naturfare skal det foreligge en dokumentasjon på sikker byggegrunn jfr. pbl § 28-1. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom og skredfare i arealplaner.

*Gjeldende per vedtaksdato retningslinjer 2/2011.*

### 2.7.4 Estetikk

Bebyggelse skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn m.h.t. plassering og utforming. Bygninger skal søkes naturlig lagt i terrenget for å unngå plassering i silhuett og at de blir fremtredende i landskapet. Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av naturlig vegetasjon og terreng kan bevares.

### 2.7.5 Vassdrag og vassdragsnære områder

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar økologiske funksjoner, friluftsliv, motvirker erosjon og tjener flomsikring.

Ved regulering og tiltak som berører lukkede vassdrag skal mulighet for gjenåpning vurderes.

Det tillates ikke lukking av bekker.

*Med lukking av vassdrag menes bekker og elver som legges i rør.*

## **2.8 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (11-9 nr. 7)**

### 2.8.1 Kulturmiljøer

SEFRAK registrerte bygninger og andre bygninger som anses å ha kulturminnekvaliteter som ønskes opprettholdt, må hensyntas.

### 2.8.2 Bestemmelsesområdet #1 - Bygdeborgen på Våttån

Innenfor bestemmelsesområdet #1 etableres en sammenhengende vegetasjonskorridor i områdets lengderetning med minimum 70 m bredde. Nøyaktig plassering og arrondering av vegetasjons-korridoren avklares i forbindelse med detaljregulering av boligområdet B\_F4. Vegetasjonskorridoren skal reguleres til grønstruktur hvor skogen/vegetasjonen i all hovedsak bevares i sin eksisterende form. Fylkeskommunen skal høres i forbindelse med denne planprosessen.

Innenfor vegetasjonskorridoren er tiltak etter plan- og bygnings-lovens § 20-1 a, d, f, j, k og l ikke tillat. Det gjøres følgende unntak:

- Veg kan anlegges innenfor vegetasjonskorridoren dersom det ikke er nødvendig med vesentlig terrenginngrep.
- Lekeplass kan anlegges innenfor vegetasjonskorridoren dersom det ikke er nødvendig med vesentlig terrenginngrep og vegetasjonen i all hovedsak kan bestå.
- Bebyggelse kan etableres innenfor vegetasjonskorridoren i de områder hvor fjern-virkningen av korridoren opprettholdes fra Støren sentrum. Dette unntaket gjelder lavereliggende arealer mot senter av formålet B\_F4 som er maskert av lavbrekket ved Lekåsveien.

## 2.9 Generelle krav som må belyses i reguleringsplan arbeid herunder miljøoppfølging og – overvåking (11-9 nr.8)

### 2.9.1 Kulturminner

For alle tiltak som kan påvirke automatisk fredede kulturminner med sikringssone må det søkes kulturminnemyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner før området kan utbygges.

For områder som skal detaljreguleres skal undersøkelsesplikten etter § 9 avklares på reguleringsplannivå.

### 2.9.2 Veier og offentlig rom

I reguleringsplaner skal nødvendig- og felles infrastruktur inngå i planarbeidet. Det kan i forbindelse med utarbeidelse av plan stilles rekkefølgekrav om at felles infrastruktur opparbeides.

### 2.9.3 Naturfare

Dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare skal foreligge før reguleringsplanen sendes på høring.

*Krav til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK 17 og NVEs retningslinjer.*

### 2.9.4 Forurensing

Der hvor det er registrert forurenset grunn, må det foreligge dokumentasjon med evt. forslag på avbøtende tiltak sammen med innsending av reguleringsplanforslag.

*Det vises til fagsystemet grunnforurensing (miljødirektoratet).*

### 3. BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALBRUKSFORMÅLENE – PBL §§ 11-10 – 11-11.

#### 3.1 Sonebestemmelser bolig, næring og sentrumsformål

Alle områder avsatt til bolig eller sentrumsformål er oppdelt i soner som legges til grunn som et minimumskrav ved fremtidig utbygging.

Det tillates ulik fortetningsgrad i sone A og B. Det forutsettes at fortettingen ikke skal medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse, spesielt i forhold til sol-/skyggeforhold og utsikt.

Følgende soneinndeling gjelder for utbyggingsområder i bolig/sentrumsformål:

**Sone A:** områder avsatt til Sentrumsformål – SE1 – SE5 og SE F1, Korsen (B\_F5 og B\_F6) og boligområder avsatt ved Kalvtrøa (B4) åpnes det opp for fortetting og omforming.

**Sone B:** Det åpnes opp for fortetting og omforming i områder i Spjeldbakken (B\_F7, B10), Soknes leir (B20)

**Sone C:** Resten av boligområdene er C-områder. Det åpnes ikke for økt utnyttelse i resten av boligområdene utover det som er definert i denne tabell 3.1.

Tabell 3.1

	Boligtype	Bygg-	Utnyttings-	Min. MUA	Parkerings-	Avfall-
--	-----------	-------	-------------	----------	-------------	---------

Sone		høyde	grad inntil*	pr. enhet**	krav bil***	løsning
A	Sentrumsformål Blokk/leiligheter Forretning- /næringsareal i første etasje	Min. 3 etasjer	% BYA 45 men minst 4 boenheter pr.daa der tiltaket innebærer oppretting av nye boenheter	40 m2, hvorav 50 % i felles- løsning	1,5 inkl. gjest, felles- løsning i kjeller	Felles nedgravd
B	Småhus- bebyggelse, kjede, rekke, flermannsbolig, tunstruktur	Inntil 3 etasjer inkl. sokkel/ kjeller og loft	% BYA 40 men minst 4 boenheter pr.daa der tiltaket innebærer oppretting av nye boenheter	50 m2 hvorav min. 25 m2 i fellesløsning ved 4 eller flere enheter	1,5 + 0,5 gjest fortrinnsvis i fellesløsning i kjeller	Iht gjeldende retningslinjer fra renovasjons- selskap
C	Enebolig/ 2-mannsbolig		% BYA 35	300 m2 + 50 m2 pr. utleieenhet	2 + 1 gjest, + 1 pr. utleieenhet	Private dunker

\* % BYA= tillatt bebygd areal etter TEK/grad av utnytting, angir i % hvor stor del av tomten som kan bebygges inkludert parkering.

\*\* Krav til minimum uteareal er overstyrende for BYA.

### 3.2 Sonebestemmelser næring

ABC –prinsippet legges til grunn ved lokalisering av næringsvirksomhet.

**Sone A:** Høy arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og lav bil- og godsavhengighet. Lokaliseres innenfor sentrumsområdene på akse Korsen – Prestteigen – Nesset

**Sone B:** Moderat arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og moderat bil- og godsavhengighet. Lokaliseres innenfor tilgrensende sentrumsområder Liøya, Engan, Moøya

**Sone C:** Lav arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og lav bil- og godsavhengighet. Arealkrevende industri- og logistikkvirksomhet legges utenfor tettstedet. Støren Sør og Nerøyen.

### 3.3 Bebyggelse og anlegg (11-7 nr. 1)

#### 3.1.1 Boligbebyggelse

Formålet omfatter nåværende og fremtidig boligbebyggelse.

I eksisterende boligområder som er uregulert vises det til sonebestemmelsene i tabell 3.1

*Parkering skal inngå i beregning av bebygd areal. Ved fortetting av boligområdene gjelder bestemmelse 3.1. For parkeringsbestemmelser 2.6.4.*

### **B1, B3, B12, B15, B21- Sone C**

Alle områdene er ikke regulert og bestemmelsene for sone C er gjeldende.

### **B2 - Sone C**

Uregulert område (Soknesjordet)

Fremtidig boligområde for enebolig og rekkehus som krever detaljregulering i henhold til bestemmelser for sone C.

### **B4 – Sone A**

Plankart ID1967004 samt hele detaljreguleringsplan ID2016019 skal ha forrang (Kalvtøa).

### **B5, B6 - Sone C**

B5 Reguleringsplan ID 2006003 skal ha forrang (Soknesteigen).

B6 Reguleringsplan ID 2001005 skal ha forrang (Sørmoen).

### **B7 – Sone A**

Området er regulert. Bestemmelser for sone A regulerer fremtidig utvikling i området (Grindahaugen)

### **B8 og B9 – Sone B/C**

B8 Plankart ID1975001 skal ha forrang, men bestemmelsene i sone C skal gjelde. Deler av området er regulert ID200001 og skal ha forrang i sin helhet (Soknesmoen).

B9 Regulerte arealer inngår i bestemmelser for sone C. Plankart ID 1975001 skal ha forrang. Uregulerte arealer av formålet omfattes av bestemmelser for sone B. (Spjelddalen)

### **B10 – Sone B**

Uregulert område. Bestemmelser for sone B regulerer fremtidig utvikling i området.

### **B11 – Sone B**

Plankart planID2005007 skal gjelde med bestemmelser for sone B (Engan).

### **B13, B14, B17, B18, B19 – Sone C**

Plankart ID1975002 og 1982001 skal fortsatt gjelde.

Deler av området omfattes av nyere detaljplaner ID 2008004, ID1988008, ID2008004, ID2012003, ID2007001, som fortsatt skal gjelde (Frøset). Detaljplan ID 2019004 skal ha forrang.

B18 Fremtidig boligområde som krever detaljregulering i henhold til bestemmelser for sone C. Reguleringen skal omfatte formålene G11 og SKK\_F1.

### **B 20 – Sone B**

Reguleringsplan ID2016014 skal ha forrang (Soknes barnehage- og boligområde).

#### **Framtidig boligbebyggelse**

B\_F1 til og med B-F8 er områder for framtidig utbygging.

#### **B\_F1, B\_F3 og B\_F4 – Sone C**

Fremtidig boligområder som krever detaljregulering i henhold til bestemmelser for sone C. Ved regulering av B\_F4 skal det avsettes areal (minimum 7 daa) til framtidig barnehage.

Ved detaljregulering av B\_F4 skal det etableres vegetasjonskorridor iht #1 med formål grønnstruktur. Samt med en bestemmelse som sikrer at skogen/vegetasjonen i korridoren i all hovedsak bevares i sin eksisterende form.

#### **B\_F2 – Sone A**

Fremtidig boligområde som kan videreutvikles i tråd med bestemmelser for sone A. PlanID 2018006 skal fortsatt gjelde.

#### **B\_F5 og B\_F6 – Sone A**

Fremtidig boligområder som krever detaljregulering i henhold til bestemmelser for sone A (Vestlia og Soknes).

#### **B\_F7 – Sone B**

Deler av området omfattes av reguleringsplan. Gjeldende planID2016004 som skal ha forrang (Spjeldbakken).

#### **B\_F8 – Sone A**

Fremtidig boligområde som kan videreutvikles i tråd med bestemmelser for sone A.

### 3.1.2 Sentrumsformål

Sentrumsformål omfatter forretninger detaljhandel, offentlig/privat kontor-, service og tjenesteyting, møteplasser/grønnstruktur og bolig. Det tillates ikke areal- og transportkrevende handel eller plasskrevende industri.

Det skal ved utbygging opparbeides grønne møteplasser som tilfredsstillende tilgjengelighet for fastboende og besøkende.

De enkelte sentrumsområdene skal reguleres i sin helhet.

Ny utbygging i sentrumsområder krever samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger.

*Mot hovedgate – Rørosveien – skal det tilstrebes publikumsrettet virksomhet og aktive fasader på gateplan. Virksomheten skal ha inngang fra gateplan.*

*Med transportkrevende handel menes handel med motorkjøretøy som for eksempel trelast, byggevare samt lager, logistikk og produksjon.*

### Nåværende sentrumsformål

**SE 1** Ny utbygging og vesentlig utvidelse skal skje i kombinasjon bolig/forretning/kontor/grønnstruktur/ offentlig/privat service og tjenesteyting. Ved fortetting av hele eller deler av SE 1 skal detaljregulering inkludere vassdragsnære arealer. Allerede eksisterende tilrettelegging nedenfor Natursenteret/Gaulasenteret skal ivaretas. Plankart planID 1990002 skal gjelde. (Prestteigen)

**SE2** Boligområdet kan fortettes med sentrumsfunksjonen bolig/kontor/service- og tjenesteyting. Ved detaljregulering for hele SE 2 skal vassdragsnære arealer inkluderes, samt 1.2 daa landbruksformål rundt eksisterende hytte gnr/bnr 3/1 (Prestteigen).

Det tillates etablert en gangsti fra gangfelt Frøsetbrua, gjennom Prestteigen, under E6- brua og til Gaulasentret. Denne må detaljreguleres.

**SE 3** Uregulert. Detaljregulering skal ivareta kombinert formål bolig/forretning/kontor og tjenesteyting. Planen skal vise parkareal /møteplass åpen for allmennheten. Parkering skal skje under bakkenivå. (Korsen)

**SE 4** Uregulert område. Detaljregulering skal ivareta kombinert formål bolig/forretning/kontor og tjenesteyting (Snurruhagen).

**SE 5** Ubebygget område. Detaljregulering skal ivareta kombinert formål bolig/forretning/kontor og tjenesteyting (Neset).



## Framtidig sentrumsformål

### a) Virksomheter

SE\_F1 Plankart ID1967004 gjelder. Detaljregulering skal ivareta kombinert formål bolig/kontor.

### b. Arealbruk

Sammenhengende grønnstrukturer skal sikres gjennom og på tvers av sentrumsområdene. Det skal etableres ”møteplasser” i form av parklignende grønne lunger som nåes for gående og syklende, men skjermes mest mulig for biltrafikk.

For sentrumsområdene SE1, samt SE2 og SE5 skal enkel atkomst tilrettelegges for myke trafikanter og etableres stinett langs vassdraget.

#### *Retningslinjer*

*Eksempler på nærings og servicevirksomheter tiltenkt i sentrumsformål er dagligvarer/ baker, tekstil/ sko, helse/ hår/ hudpleie, interiør/ hobby, bokhandel, musikk, blomster, ur/ optikk, gullsmed, glass, jernvare, lamper, dyrebutikk, sportsutstyr, reiseeffekter, reisebyrå, post/ bank/ forsikring, kiosk/ kafe/ spisesteder/ hotell, kulturtilbud/ treningssenter, helsetjenester/ lege/ tannlegesenter og private og offentlige kontorer m.m.*

### c. Grad av utnytting og byggehøyder

Det vises til sonebestemmelser sone A for regulering i sentrumsformål.

#### 3.1.3. Forretninger

Innenfor arealet tillates arealer for handel.

Alle områder med formål forretning kan utvikles i kombinasjon med kontor.

**F1** Gjeldende reguleringsplan ID2008001 har forrang (Byggmakker)

**F2** Gjeldende reguleringsplan ID1989002 har forrang. (Moøya)

**F3** Gjeldende reguleringsplan ID1989002. Arealet må detaljreguleres i sin helhet og må omfatte F\_F1 (Trekanten).

For F2 og F3 gjelder at område skal benyttes til moderat besøksekstensiv forretningsvirksomhet (sone B), slik som byggevarer, bil, møbler o.l, samt kontor.

**F4** Reguleringsplan ID2005007 har forrang.

**F5** Reguleringsplan ID2014003 har forrang. (Moøya)

Det foreligger midlertidig dispensasjon for boligbrakkerigg i F3. Denne videreføres i henhold til vedtatt varighet.

For F5 gjelder at område skal benyttes til besøksekstensiv forretningsvirksomhet, slik som byggevarer, bil, møbler, treningssenter o.l, samt kontor

## **Grad av utnytting og byggehøyder**

Det skal legges til grunn en høy grad av utnytting. Maks % BYA 60

Byggehøyder skal variere og være tilpasset eksisterende bygninger. For nye eller vesentlig utvidelser av eksisterende bebyggelse skal det likevel legges opp til byggehøyder på minst 2 etasjer.

Gesimshøyden, som måles fra gjennomsnittlig terrengnivå til skjæring mellom vegg- og takflate, skal ikke overstige 9 m og maks mønehøyde er 12 m.

### **3.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting**

Områdene tillates brukt til tjenesteyting, offentlig eller privat virksomhet, så som skole /barnehage/servicefunksjoner/rådhus/sykehjem/lege/tannlege/fysioterapeut m.m. Alle områder avsatt til tjenesteyting kan ikke brukes, utvikles eller kombineres med andre formål.

Det skal i den forbindelse også utarbeides utomhusplan, som viser opparbeiding av lekeareal, terrengarbeider, grønne belter og parkeringsplasser med beplantning m.m.

Grad av utnytting maks BYA=50%.

### **Eksisterende bebyggelse**

**O-Tj1** - Reguleringsplan planID 2005004 skal ha forrang (Liøya barnehage).

**O-Tj2** - Støren skole- og barnehage

**O-Tj3** Gjeldende reguleringsplan ID 2009001 har forrang (GSK – Gauldal videregående skole og kultursenter).

**O-Tj4** Omfattes av reguleringsplan ID 2006001. Ved videre utvikling av formålet må området detaljreguleres og inkludere o\_TJ\_F2. (Rådhus, sykehjem, omsorgsboliger, lege/tannlege m.m.)

*En detaljregulering bør baseres på en mulighetsstudie for utnyttelse av sykehjemmets bygningsmasse.*

**O-Tj5** Gjeldende plankart ID 1975001(Spjeldet dagsenter).

**O-Tj 7** Areal avsatt til utvidelse for GSK/ Størenhallen

**O-Tj8** Gjeldende reguleringsplan ID 2016014 har forrang. Soknes barnehage.

### **Framtidig tjenesteyting**

**O-TjF1** Uregulert område. Ny skole og barnehage skal samlokaliseres her. Utvikling av arealet krever detaljregulering som inkluderer adkomst og kryssing av FV 30 for myke trafikanter. Det tillates etablert idrettshall på arealet.

**O\_TjF2** Gjeldende reguleringsplan planID 1988009. Arealet er avsatt til fremtidig utvidelse av sykehjemmet. Utvikling av arealet må skje i sammenheng med regulering av otj4. (Snurruhagen bo- og dagsenter)

### **3.1.5 Fritids- og turistformål**

Utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i kommersiell sammenheng. Områdene tillates brukt til virksomheter som fremmer formålet.

**FOT 1** er uregulert og benyttes til campingplass knyttet til laksefiske i Gaula. Videre utvikling innenfor formålet krever flomsikring (Støren camping).

**FOT 2** Gjeldende reguleringsplan ID 1993003 skal ha forrang (Vårvollen camping).

**FOT 3** Gjeldende reguleringsplan ID2005007 skal ha forrang (Støren hotell).

### **3.1.6 Råstoffutvinning**

Ved etablering av nye og utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning skal det sikres sikker skolevei.

**RU1** Gjeldende reguleringsplan ID 2016013 skal ha forrang (Furukollen og Olaplassen).

**RU2** Gjeldende reguleringsplan ID 2012004 skal ha forrang (Kvasshyllan øvingsfelt).

**RU3 og RU4** er uregulert. Områdene må detaljreguleres.

**RU5** Gjeldende reguleringsplan ID 2014002 skal ha forrang (Moe steinbrudd).

### **Fremtidige**

**RU\_F1** Uregulert. Arealet er utvidet i tråd med dagens drift og området er under regulering (Folstadbruddet).

**RU\_F2** Uregulert. Utvidelse av regulert område for Furukollen og Olaplassen samt Kvasshyllan øvingsfelt. Området må detaljreguleres.

*Etter ferdigstillelse av bruddet bør arealet opparbeides til næringsformål. Med utvidelser menes økt uttak i arealutstrekning og i dybden.*

### **3.1.7 Næringsbebyggelse/næringsvirksomhet**

Det tillates ikke besøksintensiv virksomhet.

#### **Grad av utnytting og byggehøyder**

Det skal legges til grunn en høy grad av utnytting. Der dette ikke kommer klart fram i gjeldende reguleringsplaner gjelder at:

BYA inntil 90%

Gesimshøyden, som måles fra gjennomsnittlig terrengnivå til skjæring mellom vegg- og takflate, skal ikke overstige 12 m og maks mønehøyde er 15 m.

#### *Retningslinje*

*Framtidig næringsvirksomhet skal utvikles utfra ABC-prinsipper. Tyngre og arealkrevende industri/næring legges mest mulig til utenfor sentrum og utenfor boligområdene. Nerøyen og Støren sør bør fortrinnsvis anses for plasskrevende og store virksomheter. Liøya og Engan bør utvikles til middels arealkrevende og besøksintensiv næring. Sentrumsområdene samt Moøya bør utvikles med høy fortetting, besøks- og arbeidskraftintensiv næringsvirksomhet.*

*Besøksintensiv virksomhet skal i hovedsak etableres i sentrumsformål.*

#### **Eksisterende næringsområder**

**AN1- Sone B** Gjeldende planID 2010002 (Liøya).

**AN2 - Sone C** Gjeldende reguleringsplan ID 2001009 (Støren Trelast)

**AN3 - Sone B** Gjeldende reguleringsplan ID 1989002 skal ha forrang (Moøya/StørenTreindustri)

**AN4 – AN5 Sone B** Gjeldende reguleringsplan ID 2005007. Engan. Innenfor området tillates moderat besøks- og transportintensiv virksomhet.

*Eksempelvis typisk transportbedrifter, lagerbatter, bygg og anleggsvirksomhet. bilverksted, lager/logistikk, post- og pakkefordistribusjon etc. industri som produksjonsvirksomhet tillates ikke.*

**AN7 – Sone B** Uregulert. Skal forbeholdes middels arealkrevende næring – middels besøks- og arbeidskraftintensiv virksomhet (Liøya øvre)

**AN8 – Sone B** Reguleringsplan under utarbeidelse. Skal forbeholdes middels arealkrevende næring – middels besøks- og arbeidskraftintensiv. (Liøya). Midlertidig dispensasjon for midlertidig betongblanderverk i henhold til politisk vedtak 71/19 skal opprettholdes uendret.

**AN9 -Sone C** Plan ID 2015006 er vedtatt. Planen som er egengodkjent skal ha forrang ( Nerøyen).

**AN10 Sone C** Gjeldende reguleringsplan ID2016012 skal ha forrang (Støren Sør)

#### **Framtidig næringsvirksomhet**

**AN-F1** – (Engan leir) Omfattes av planId 2021001 som skal ha forrang. Det må etableres en grønnsoner mot Engantunet i sør.

*Innenfor formålet tillates lager, kontor, verksted og produksjon av ved, keramikk, benker etc. Handel er tillatt i begrenset omfang når det er tilknyttet lager, verksted eller produksjon.*

*AN- F1 tilrettelegges for ASVO og Lysgården. Dette er delvis kommunalt eide bedrifter som vil ha driftsfordeler med sambruk av lagerbygg og uteområder*

**AN-F2-** Uregulert. Det kreves detaljregulering for hele AN-F2 i henhold til sone – C bestemmelser for næring.

### **3.1.8 Idrettsanlegg**

**ID1** Gjeldende reguleringsplan ID 1988001 skal ha forrang (Støren Idrettspark).

**ID2** Gjeldende reguleringsplan ID 2016013 skal ha forrang (Furukollen skytebane).

### **Fremtidig idrettsanlegg**

**ID-F2** Uregulert. Eksisterende etablert lysløypeanlegg. Området tillates brukt til virksomhet som fremmer formålet (Frøsetmarka skistadion).

### **3.1.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg**

Anlegg for eksisterende kommunalteknisk infrastruktur

**ABA1** – (Moøya øst) Gjeldende planID 2016003 Moøya øst har forrang

**ABA2** (Engan vannbasseng)

**ABA3** (Frøset høydebasseng)

**ABA4** Gjeldende reguleringsplan ID 2011001 skal ha forrang. (Dette er drikkevannskilde for Støren og omfattes i tillegg av hensynssone Støren vannverk)

**ABA5** Gjeldende reguleringsplan ID 2010001 skal ha forrang (Soknesmoen høydebasseng)

**ABA6** Uregulert (Høydebasseng vest for Soknesmoen).

**ABA7** Gjeldende reguleringsplan ID 2016013 skal ha forrang.

### **Fremtidig**

**ABA-F1** Det kreves detaljreguleringsplan for etablering av biogassanlegg (Sandalen).

Tiltak som ikke er i tråd med formålet tillates ikke.

### **3.1.10 Grav og urnelund**

**GU 1** Gjeldende reguleringsplan ID 1999002 skal ha forrang (Støren kirke). Støren Kirke og kirkegård utvikles i tråd med godkjent situasjonsplan (datert 30.04.2014/delegert sak 318/14)

**GU2** Gjeldende reguleringsplan ID 1999002. Arealet er avsatt for framtidig kirkegård. Det kreves byggesaksbehandling med utomhusplan som beskriver utnyttelse av arealene.

### **3.1.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

**KBA1** Området kan videreutvikles/fortettes med kombinasjon forretning/ kontor på gatenivå og bolig i 2e (3e) etasje. Det tillates etablering av parkeringshus innen formålet (Stasjonsgata).

**KBA2** Eksisterende bebyggelse benyttes til boligformål. Nye tiltak til boligbruk tillates ikke. Utvidelser av infrastruktur /offentlig tjenesteyting forutsetter at eiendommen gnr/ bnr 45/307 innløses (Prestgårdsbakken jernbaneundergang).

**KBA3** Eksisterende bebyggelse benyttes til boligformål. Gjeldende plankart ID 1989002. Sone C – bestemmelser for bolig, men det tillates ikke etablering av nye boenheter. Området videreutvikles/fortettes med moderat arbeidsplass- og besøksintensiv næring i kombinasjon forretning/kontor. Nye tiltak til boligbruk tillates ikke (Moøya).

**KBA4 og KBA5** Eksisterende bebyggelse benyttes til boligformål. Utvidelse av infrastruktur/ utbygging av veier forutsetter innløsning av eiendommene gnr/bnr 3/7, 3/16 og 3/19. Fortetting til boligformål tillates ikke (Frøsetbakken).

**KBA6** Eksisterende bebyggelse benyttes til boligformål. Utvidelser av infrastruktur /offentlig tjenesteyting forutsetter at eiendommen gnr/bnr 47/8 innløses. Gjeldende reguleringsplan Id 2016014 skal ha forrang (Soknes jernbaneundergang).

**KBA7** Eksisterende bebyggelse benyttes til boligformål. Arealet kan ikke fortettes. Ellers gjelder sone – C bestemmelsene.

**KBA8** Delvis utbygd område, kan videreutvikles iht sonebestemmelser for næring i sone B. Eventuell boligutvikling på området kan kun skje etter en detaljregulering som etablerer en sterkere styring på videre næringsutøvelse på arealet. Arealformålet mangler detaljregulering og det skal utøves lav terskel for å kreve regulering av området ved fremtidige byggetiltak.

### **Fremtidig**

**KBA – F1** Eksisterende boligbebyggelse kan utnyttes i tråd med sone C – bestemmelser for bolig. Det tillates ikke etablering av nye boenheter. Ny etablering av næring krever regulering (Engan).

**KBA – F2** Eksisterende boligbebyggelse kan utnyttes i tråd med sone C – bestemmelser for bolig. Det tillates ikke etablering av nye boenheter.

## **4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 nr. 2)**

### **4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)**

**S** Gjeldende planID 2005007. Arealet er avsatt til utbedringsbehov i tilknytning til etablert miljøgate. Utvidelse av veg/trase for teknisk infrastruktur/parkering forutsetter at gnr/bnr 45/306 innløses. Det kreves ny eller endring av eksisterende reguleringsplan (Stasjonsgata).

### **4.2 Hovedvegnett (O\_V) og Jernbane (O\_SBA)**

**O\_SBA** er areal avsatt til jernbanespor med tilhørende anlegg for Dovrebanen og Rørosbanen. Det tillates etablert kontorvirksomhet og overnatting i tilknytning til drift av bane. Reguleringsplan for planovergang Støren, ID 2016006 vedtatt 20. juni 2019, gjelder foran kommunedelplanen.

Det tillates regulert inn dobbel undergang i jernbaneundergang ved

**O\_V1** Areal avsatt til E6.

**O\_V2 - O\_V3** Areal avsatt Fylkesvei

**O\_V4** Gjeldende reguleringsplan planID 2016013 har forrang (Furukollen og Olaplassen)

**O\_V5** Gjeldende reguleringsplan 2016012 har forrang (Støren sør).

**O\_V6** – Gjeldende reguleringsplan 2014002 (Moe Steinbrudd)

### **4.3 Lokalveger**

#### **Fremtidig (hovedveg – på bakken)**

**S1 og S2** Lokale veier fra o\_V5 anvist med linjesymbol, må opparbeides i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100 jfr. Hø1 -øvrige hovedveier.

**S3** Lokal vei vest for jernbane ved Trekanten (Moøya) anvist som linjesymbol. Det tillates etablert vei og undergang under jernbanen. Vei må opparbeides i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100 jfr. Hø1 -øvrige hovedveier. Veien må detaljreguleres.

Vei med tilhørende gang- og sykkelvei til Haukdalsgrenda skal ved detaljregulering legges slik at landbruksinteressene hensyntas på en tilfredsstillende måte, herunder minimere permanent og midlertidig omdisponering av dyrka jord og godkjent nydyrkingsareal, samt optimalisere driftsmessige forhold.

Det tillates regulering av dobbel undergang i kulvert ved Soknes barnehage.

*Nøyaktig plassering og utstrekning på veier vil bli fastlagt gjennom reguleringsplan.*

#### **Fremtidig (gang- og sykkelvei – på bakken)**

Gang- og sykkelvei fra o\_V5 anvist med linjesymbol, må opparbeides i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100 jfr. Hø1 -øvrige hovedveier (boligområder Støren sør)). Gang- og sykkelvei må detaljreguleres.

*Nøyaktig plassering og utstrekning på gang- og sykkelvei vil bli fastlagt gjennom reguleringsplan.*

### **4.4 Kollektivtilbud/løsninger**

Ved utbygging av delområder og for vesentlige utvidelser av eksisterende samferdsel og infrastruktur, skal det legges til rette for gode kollektivløsninger. Holdeplasser m.m skal utformes universelt. Gode kollektivløsninger skal særlig etableres i tilknytning til pendleparkeringsplasser, samt g/s-veg.

#### **Fremtidig**

**SKK-F1** arealet skal benyttes til kollektivholdeplass og snuplass for buss. (Frøset).

### **4.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer**

**O\_KST1 – o\_KST5** er areal avsatt til utbedringsbehov for fremtidig vegareal.

## 4.5 Parkering (P)

**SPA 1** –Innenfor området tillates det etablert parkering. Gjeldende reguleringsplan ID2016012 skal ha forrang (Støren sør).

### Fremtidig

**SPA-F1** Uregulert. Innenfor arealet tillates etablert parkering (Frøsetmarka skianlegg).

**SPA-F2** Gjeldende reguleringsplan planID2005004 og 2015012. Innenfor arealet tillates etablert parkering på bakkeplan (Liøya barnehage).

## 5 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 nr. 3)

### 5.1 Grønnstruktur (G1 – G17)

Grønnstrukturene i planen skal være uberørt, men enkel plukkhogst tillates. Planting og gjødsling tillates ikke.

Turveg/turdrag på bakken anvist med linjesymbol skal ivaretas og tillates opparbeidet i sone for grønnstruktur.

### Fremtidig

**G-F1** Grønnstruktur mellom Folstadbruddet og Kvennbekken.

**G-F2** Grønnstruktur mellom forretningsformål og boligformål i Engan.

**G-F3 – G-F5** Eksisterende vegetasjon langs vassdrag.

*Grønnstruktur langs Gaula og Sokna er etablert i henhold til rikspolitiske retningslinjer jfr. vern av Gaula med sidevassdrag.*

### 5.2 Friområde

**FO2** I friområder er det tillatt å tilrettelegge for formålet. For omfattende bruk av området kan det kreves utarbeidet en helhetlig landskapsplan for bruken.

**GF\_F1** Innenfor området tillates etablert en fritids- og aktivitetspark med eksempelvis skaterampe, hinderløype, klatrevegg, gapahuker, grillplass etc. Gang- og sykkelvei til området må ivaretas.

Området må detaljreguleres.

*Eksempelvis tillates etablert grillplasser, turstier, benker, bord, gapabuk etc.*

### 5.3 Park

Park ved Sykehjem/Fredheim. Gjeldende reguleringsplan ID 2016001 skal ha forrang. Park skal opparbeides i tråd med reguleringsplan og situasjonskart jfr. DS 387/17.



## **6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (§ 11-7 nr. 5 bokstav a)**

### **LB, LB1 – LB3, LB5**

I LNF(R)-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og avkastningsevne.

Landbruksbygninger kan ikke oppføres nærmere Gaula eller Sokna enn 50 meter.

Rundballer kan ikke lagres nærmere Gaula, Sokna med sidevassdrag enn 50 meter vist i N50. Opparbeide lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter.

Tiltak nevnt under PBL § 1-6, blant annet fradeling, bruksendring, oppføring av bygninger eller anlegg, som ikke er knyttet til dette formålet er ikke tillatt.

Fiskehytter langs Gaulavassdraget kan ikke tillates før godkjent reguleringsplan foreligger.

Gjeldende detaljregulering planID 2017002 Massedeponi Støren næringsområde skal ha forrang.

*Kårbolig kan tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift. Det skal ikke være tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Behovet må vurderes opp mot eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet. Kårboligen skal knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt.*

### **Fremtidig**

**LB-F1** – Tilbakeføres til tun Gammelgården

**LB-F2** – Gjeldende reguleringsplan 2016012 har forrang

**LB\_F3** – Eksisterende landbrukseiendom

## **7 BRUK OG VERN AV SJØ- OG VASSDRAG (§ 11-7 nr. 6)**

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i PBL § 1-6. Deler av vassdraget omfattes også av hensynssoner, se eget kapittel 8.

Det kreves detaljregulering for tiltak eller der det skal utvikles nærmere organisert ferdsel eller aktivitet knyttet til naturområdene.

**NO1** – Deler av Gaula er regulert i forbindelse med Frøset vannbehandlingsanlegg. PlanID 2011001 skal ha forrang.

**NO2** – Sokna er den andre hovedvannstrengen

For NO1 og NO2 er større deler forbygd og/eller avskåret med barrierer som veg eller jernbane. Utbedring av fyllinger, skjæringer eller forbygningene må omsøkes.

**NO3, NO4, NO 9** Eksisterende innlandsvann (Litjvatnet, Røssvatnet, Haukdalsvatnet)

**NO5** er reservevannkilde til drikkevannsforsyningen for Støren og omfattes av til enhver tid gjeldende klausuleringsbestemmelser (Kvennvatnet).

## **8 HENSYNSSONER § 11-8**

### **1.8.1 Sikrings-, støy- og faresoner § 11-8 a)**

#### **Støysoner (H220)**

Se føringer og bestemmelser som fremgår av pkt 2.7.2.

#### **Faresone flomfare (H320)**

Det skal tas særskilt hensyn til alle tiltak innenfor områdene som berøres av 200-års flom. Alle tiltak innenfor hensynssonen må tilfredsstille kravene til sikker byggegrunn Jf. pbl.§ 28-1.

Til søknad om tiltak skal det følge med vurderinger og dokumentasjon i samsvar med NVE sine retningslinjer «planlegging og utbygging i fareområder».

#### **Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H 370)**

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen.

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terreng i høyspenningssonen uten at det er skriftlig godkjent av netteier.

#### **Ras- og skredfare (H310)**

Det skal tas særskilt hensyn til alle tiltak innenfor områder som omfattes av aktsomhetskartene (skrednett) som viser mulige stein-, jord- og snøskredfare. Alle tiltak innenfor hensynssonen må tilfredsstille kravene til sikker byggegrunn Jf. pbl.§ 28-1.

#### **Nedslagsfelt drikkevann (H110)**

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilden innenfor sikringsssonen.

### **Område for grunnvannsforsyning (H120)**

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilden innenfor sikringssonen. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder.

#### **H120\_1 – Støren vannverk (klausuleringssone 3):**

Forbud mot etablering av bedrifter, virksomheter eller anlegg som kan utgjøre en potensiell forurensningstrussel mot grunnvannet. Bestemmelsene omfatter også bedrifter som bruker slike stoffer som råstoff i produksjonen.

Forbud mot deponering av husholdningsavfall, kloakkslam og annet organisk avfall som kan utgjøre en vesentlig forurensningsfare (gjelder også mellomlagring av kloakkslam og husdyrgjødsel til bruk på dyrket mark). Forbudet gjelder ikke deponering av rent organisk avfall/hageavfall (ren jord, gras, kvist etc.) eller mellomlagring av fôr såfremt gjeldende regelverk for denne type aktivitet følges. Punktet medfører ingen vesentlige skjerpelser i forhold til eksisterende lovverk (Forurensningsloven og forskrift om ”gjødseleverer mv. av organisk opphav”).

Forbud mot ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier. Kunstgjødsel kan lagres ute på pall dersom emballasjen hindrer utvasking

Forbud mot lagring av drivstoff, plantevernmidler eller kjemikalier i større mengder enn det som er nødvendig for gårdsdrift og husholdning (maksimum 1 års forbruk).

Forbud mot nedgravde olje- eller kjemikalietanker over 300 l. Maksimum lagertank for olje og oljeprodukter for privathusholdninger er 3m<sup>3</sup>. Alle lagertanker over 300 l må stå på tett underlag med kanter støpt høye nok til å samle opp hele tankens innhold. Tankene skal være lette å inspisere for lekkasjer. Makimalt en tank pr. eiendom innenfor sone 3.

Forbud mot større/felles separate avløpsanlegg basert på infiltrasjon i grunnen.

Forbud mot utslipp av urensset kloakk i vassdrag.

Større masseuttak ut over grunneiers naturlige forbruk kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.

Det tillates bruk av gjødsel og godkjente sprøytemidler i jordbruksområder i henhold til godkjent gjødselplan.

#### **H120\_2 – Støren vannverk (klausuleringssone 2):**

Forbud mot oppføring av nye bygninger med unntak av enkle bygninger (uten innlagt vann) tilknyttet landbruk (vedlager, flyttbare skogsbrakker etc.). Utvidelse av eksisterende bygninger og nye bygninger i tilknytning til eksisterende boligmasse kan tillates.

Forbud mot infiltrasjon av avløpsvann i grunnen.

Forbud mot lagring av miljøfarlige kjemikalier med samlet volum over 50 l pr. eiendom og olje og andre petroleumsprodukter med samlet volum over 300 l pr eiendom. Alle lagertanker må stå på tett underlag med kanter støpt høye nok til å samle opp hele

tankens innhold. Tankene skal være lette å inspisere for lekkasjer. Forbudet gjelder heller ikke drivstofftanker på kjøretøy.

Forbud mot bruk av sprøytemidler (skog og dyrket mark) tilhørende gruppe 2 : ”Preparater som har enten høy helsefare og lav spredningsindeks eller lav helsefare og høy spredningsindeks” og gruppe 3 : ”preparater med høy helsefare og høy spredningsindeks”, definert i Mattilsynets veileder ”Bruk av plantevernmidler nær vannkilder (2005)” Det presiseres at vanlige ugrasbekjempende sprøytemidler som vanligvis benyttes ved grasproduksjon, for eksempel Rambo og alle typer Roundup, tillates brukt i henhold til gjødselplan.

Forbud mot større masseuttak for salg. Masseuttak mindre enn 50 m<sup>3</sup>/år til eget forbruk kan tillates såfremt det skjer i henhold til PBL og vernebestemmelsene for Gaula. Forbud mot omfattende gravearbeider i elve/bekkeløp. Eventuelle tiltak for å hindre erosjon bør konsekvensutredes og skal forelegges drikkevannsmyndigheter og vassdragsmyndigheter for endelig godkjenning

Forbud mot campingplasser og opparbeidelse av parkeringsplasser for bobiler. Forbudet gjelder ikke alminnelig ferdsel og kjøring i forbindelse med næringsutøvelse eller fritidsbruk.

Forbud mot etablering av nye konkurrerende brønner med unntak av eventuelt grunnvannsuttak av grunneier til eget forbruk etter avtale.

Det tillates bruk av gjødsel i jordbruksområder i henhold til godkjent gjødselplan. Lagring av fôr i åpne surforsiloer og mellomlagring av rundballer tillates så fremt forskrift om ”gjødselvarer mv. av organisk opphav” følges. Problematikken med rundballer er omtalt i veiledere fra landbruks- og miljøverndepartementet. I ”Veiledning, Utfylling av sjekkliste for miljøhensyn ved jordbruksdrift” utgitt av statens landbruksforvaltning i april 2007 står det følgende:

Forskrift om ”gjødselvarer mv. av organisk opphav” gjelder også for bruk av rundballer. Rundballer bør fortrinnsvis lagres på mark der saftavrenning kan infiltreres i grunnen, og hvor avrenning kan kontrolleres gjennom drenering. Terrenget bør være mest mulig flatt, og rundballer bør lagres i god avstand fra vassdrag, brønn eller annet vannforsyningssystem. En egen lagerplass med tett dekke og oppsamling av pressaft kan være nødvendig dersom lagring direkte på bakken fører til forurensning. Rundballer må ikke lagres på flomutsatte arealer”.

Innenfor sone 2 kan det dermed lagres rundballer og fôr i utesiloer såfremt følgende krav er oppfylt:

- a) Lageret er ikke flomutsatt, dvs. lageret må ligge på et høyere nivå enn 20-årsflommen i Gaula.
- b) Lageret må legges min. 20 m fra vassdrag (Follstadbekken).

### **H120\_3 og 4 – Støren vannverk (klausuleringssone 1):**

Forbud mot lagring av rundballer og gras i åpne surforsiloer.

Forbud mot masseuttak.

Forbud mot lagring av tømmer for senere opplasting og transport. Forbudet gjelder ikke hogst og opplasting av tømmer for umiddelbar bortkjøring.

Forbud mot lagring eller fylling av drivstoff eller annen form for forurensende aktivitet, bortsett fra kjøring.

Forbud mot bruk av hogstmaskiner. Vedhogst og skogsdrift med bruk av motorsag og traktor tillates.

Forbud mot bruk av naturgjødsel og sprøytemidler. Bruk av kunstgjødsel i henhold til godkjent gjødselplan kan tillates.

Forbud mot etablering av større leirplasser beregnet for camping/ telting. Hvileplasser/gapahuker brukt i forbindelse med fiske og friluftsliv tillates.

Forbud mot opparbeidelse av parkeringsplasser, men kjøring og parkering i forbindelse med næringsutøvelse og friluftsliv/fisking kan tillates.

Forbud mot etablering av andre grunnvannsbrønner enn i tilknytning til vannverket.

Utmarksbeite kan tillates.

Forbud mot oppstilling/parkering av kjøretøy med unntak av for drift av vannverket

Forbud mot utmarksbeite. Sonen må inngjerdes med strømgjerde i beitesesongen.

Forbud mot oppføring av alle typer bygninger.

#### **H120\_5 – Støren vannverk (klausuleringssone 0):**

Sonen skal kun benyttes til aktivitet knyttet til driften av vannverket.

*Det foreslås å gjerde inn et område på ca 300 m<sup>2</sup> rundt hver brønntopp. Gjerdet bør ha en høyde på min. 1,8 m og adkomst må skje via låst port.*

#### **H120\_7 – Prestteigen vannverk (privat)**

Sonen opphører når eiendommene som forsynes av vannverket kobles til offentlig drikkevannsforsyning.

#### **Sikringssone transport (byggeforbud rundt veg, bane og flyplass) (H130)**

Byggeforbud over tunell. Det tillates ikke tiltak nevnt under PBL § 1-6.

#### **Infrastruktursoner (H410)**

Det kan ikke igangsettes tiltak som kan skade tunneller eller kulverter for vei og jernbane.

*Eksempler på tiltak er sprenging, boring i grunnen, fundamentering etc.*

## **Hensynssone naturmiljø og Kulturmiljø § 11-8 c)**

### **Bevaring Naturmiljø (H560)**

*Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan.*

*For områder langs vassdrag og i nær tilknytning til Gaula skal det tas særskilt hensyn til naturmiljøet. I disse områder er det forbudt med tiltak som reduserer vannkvaliteten og det biologiske naturmangfoldet. Tiltak som styrker naturmiljøet og fremmer opplevelsesverdier for naturen tillates etter søknad.*

### **Hensynssone landskap og kulturmiljø (H570)**

*For områdene Støren kirke, Skårvold, Stasjonsområde, Prestgården skal det tas særskilt hensyn til kulturmiljøets kvaliteter. Tiltak som forringer verdiene av bygningene eller miljøet de omgis av, tillates ikke.*

*Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturbistoriske verdier ikke forringes. Nybygg og tilbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger m.m skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området. Tiltak som fremmer kulturmiljøet tillates etter søknad.*

## **Båndlegging etter lov om kulturminner § 11-8 d)**

### **Kulturminner (H730)**

I områder vernet etter kulturminneloven er det ikke tillatt med tiltak i strid med vernebestemmelsene.

## **GJELDENDE ELDRE REGULERINGSPLANER**

Reguleringsplaner som foreslås utgått i sin helhet:

1989008	Reguleringsplan Liøya	18.10.1989
1987004	Prestteigen boligfelt	28.10.1987
2009001	Basmoen GSK	19.01.2009