



## STEINKJER KOMMUNE

Avdeling for plan og natur

Saksnr/Løpenr: 2005/2384-13267/2005

Klassering: L12

### **REGULERINGSPLAN FOR DAMPSAGA ØSTRE DEL. KVARTALET NAMDALSVEGEN - BOGAVEGEN - JERNBANEN - STEINKJERELVA.**

#### **REGULERINGSBESTEMMELSER, GODKJENT 31.08.05.**

Forslagsstiller: Bremset arkitektkontor, for Skippergata 10 eiendom.

**Dato:** 21.06.05.

#### **Behandling:**

1. gangs beh. Det faste utvalg for plansaker	30.06.05
Offentlig ettersyn i perioden	06.07.– 05.08.05
2. gangs beh. Det faste utvalg for plansaker	18.08.05
<b>Godkjent kommunestyret</b>	<b>31.08.05</b>

**Revisjoner:** I hht. vedtak i Det faste utvalg for plansaker 18.08.05

---

### **GENERELT**

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet. Arealene skal nyttes til de formål som plankart og tilhørende bestemmelser angir.

#### **Krav til videre planlegging og dokumentasjon**

Før det kan søkes om igangsettingstillatelse på byggverk innenfor det regulerte området skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for reguleringsområdet. I denne planen skal det gjøres rede for bebyggelsens avgrensning, volumoppbygging, tomteutnytting for de enkelte bygg og utnyttelsen av de ubebygde delene av området. I bebyggelsesplanen skal det også fastsettes hvordan videre utbygging ved parkeringsanlegget skal skje.

Ved søknad om tiltak skal det følge situasjonsplan som viser løsninger for bygningers form og volum, avkjørslser og andre trafikkanlegg, samt grøntareal med overordna vegetasjon. Situasjonsplanen skal også detaljere nærmere terrengbehandling, forstøtningsmurer, støyskjermingstiltak, gjerder mv.

I forbindelse med søknad eller melding om tiltak kan plan- og bygningsmyndighetene kreve supplerende materiale som belyser virkningen av det planlagte tiltak i forhold til naboskap og gatebilde. Dette kan være i form av modell, aksonometri, perspektiv, fasadeoppriss m.v.

## 1. BYGGEOMRÅDER

### 1.1 Hotell / bensinstasjon

Områdene H1/B og H2 skal nyttes til hotell med konferansesal og tilhørende anlegg.

Innen H1/B kan deler av arealet på nivå ca kote+5,25 eventuelt nyttes til bensinstasjon. Det skal i tilfelle vektlegges at hotellatkomst skal være minst mulig i konflikt med bensinstasjonen. Maksimum gesimshøyde: kote +24,0. Utover dette kan oppføres en toppetasje, tilbaketrukket minimum 3,0 m i forhold til underliggende etasjes sørfasade. Maksimum gesimshøyde toppetasje settes til kote +27,0. Bygningen skal ha flatt tak. Mot gangveg kan bygning legges i formålsgrense.

Område H2 nyttes til konferansesal. Maksimum gesimshøyde settes til kote +14,0. Bygningen skal ha flatt tak. Bygning kan oppføres inntil 4m fra formålsgrense mot område Fri1, men deler av bygning kan legges i formålsgrense dersom det ikke hindrer ferdsel på egen tomt.

Maksimum tillatt bruksareal BRA for hotell, samla innen H1/B og H2: 7000 m<sup>2</sup>. Maksimum tillatt bruksareal BRA for evt. bensinstasjon: 400 m<sup>2</sup> (evt. takoverdekning over pumper medregnes ikke).

I tilknytning til hotellet skal det etableres felles oppholdsareal på egen tomt tilstrekkelig for bygningenes bruk.

Bebyggelsens utforming, farge og materialbruk skal gis en god estetisk løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Det skal spesielt legges vekt på estetisk tiltalende behandling på fasader som eksponeres mot offentlig veg eller andre offentlige områder.

Ventilasjonskanaler, piper mv. skal i størst mulig grad samles/ innbygges. Takoppbygg for tekniske installasjoner skal begrenses mest mulig. Maks gesimshøyde: kote +30,0.

## 2 FRIOMRÅDER

### 2.1 Fri 1 (friområde park) og Fri 2 (friområde vann)

Innen Fri 1 kan det etableres innretninger som naturlig tilhører friområdet. Tiltak som bidrar til privatisering av området tillates ikke. Friområdet skal tilrettelegges for bevegelseshemmete. Det skal etableres gangpromenade som gir sammenheng med tilsvarende forbindelse øst og vest for planområdet. Gangpromenaden skal krysse planskilt under jernbanen. Innen friområde park /friområde vann kan det tilrettelegges slik at områdene er egna for bading, og det kan etableres et mindre anlegg for småbåter, med tilstrekkelig vern mot elva. Friområdene skal detaljeres nærmere i bebyggelsesplan. Gangpromenade skal inntegnes i bebyggelsesplanen. Opparbeidelse av friområdene skal skje parallelt med utbygging av hotellet.

### 2.2 Friområder langs jernbanetrasé, Fri 3 og Fri 4

Friområder Fri 3 og Fri 4 langs jernbanetraséen skal nyttes til stiforbindelse. Områdene kan nyttes som korridorer for ledninger og kabler. Områdene forutsettes opparbeidet

samtidig med utbygging av hotell. Områdene må gis tilstrekkelig sikring mot jernbaneområdet.

### **3 GANGVEG /KOMBINERT FORMÅL GANGVEG OG HOTELL.**

#### **3.1 Gangveg G1**

Gangveg G1 skal nyttes for gang-/ og sykkeltrafikk. Gangvegen kan overbygges med forbindelse mellom område H1/B og H2, med maksimum bredde 8 m. Krav til fri høyde for gangveg: Minimum 3.0 m. Minimum netto gangbanebredde: 4,0 m. Gangvegen skal krysse planskilt under jernbanen.

### **4 PARKERINGSANLEGG**

#### **4.1 Parkeringsanlegg P1**

Innen område P1 kan det bygges inntil 3 plan mot Namdalsvegen, og inntil 3 plan mot jernbanen. Anlegget skal gi plass for minimum 350 offentlige parkeringsplasser, og utbygges i takt med behovet. Innen parkeringsanlegget kan det eventuelt anlegges bensinstasjon med bruksareal inntil 400 m<sup>2</sup>. Atkomst til hotell og eventuelt bensinstasjon forutsettes å gå gjennom parkeringsanlegget. Høyeste golvnivå mot Namdalsvegen kan ligge på ca kote + 8,7, mot jernbanen på ca kote +11,7.

Anleggets utforming, farge og materialbruk skal gis en god estetisk løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal legges vekt på estetisk tilfredsstillende behandling på fasader som eksponeres mot offentlig veg eller andre offentlige områder.

### **5 FELLES TRAFIKKAREAL**

#### **5.1 Felles trafikkareal Fa1**

Område Fa 1 er felles avkjørsel for hotell, bensinstasjon og parkeringsanlegg.

### **6 FELLESBESTEMMELSER**

#### **6.1 Tomteopparbeidelse**

Innenfor hver tomt må det settes av nødvendig manøvreringsareal for den trafikk virksomheten medfører. Areal som ikke bebygges eller nyttes til trafikalt formål skal gis parkmessig opparbeidelse. Imidlertid må ingen tomt beplantes slik at det er til hinder for den offentlige ferdsel. Tomter skal ikke inngjerdes.

Utomhusarealene innenfor hvert tomteområde skal ferdigstilles samtidig med bebyggelse på tomta. Utendørs lagring skal i størst mulig grad unngås, og skal i tilfelle skjermes mot innsyn fra omgivelser og offentlige ferdselsårer.

## 6.2 Universell utforming

Bygninger og anlegg 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. Det skal være rullestoltilgjengelighet fra offentlig gate fram til hovedinngang for hotell.

## 6.3 Parkeringsdekning

For hotell: 1 plass pr 50 m<sup>2</sup> bruksareal. 5 % av p-plassene skal være dimensjonert og tilrettelagt for bevegelseshemmete. Disse plassene skal legges nær hovedinngang.

For bensinstasjon: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal.

## 6.4 Renovasjon

Det skal avsettes tilstrekkelig plass for renovasjonsutstyr på egen tomt, plassert slik at det er lett tilgjengelig for renovasjonskjøretøy.

## 6.5 Kommunaltekniske anlegg

Traseendring og ombygging av kommunaltekniske anlegg må ikke skje uten kommunal godkjenning.

## 6.6 Trafikkstøy

Innendørs støynivå i hotell skal tilfredsstille krav i teknisk forskrift/ NS 8175 klasse C. Det skal finnes uteoppholdsarealer for hotellet som tilfredsstiller anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2.

## 6.7 Avkjørsler

Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørselen fra Namdalsveien tillates kun nyttet for innkjøring sørfra og utkjøring mot nord. Avkjørsel fra Bogaveien gjennom parkeringshuset skal også betjene alle tomtene innenfor planområdet. Statens / kommunens vegnormaler og regelverk skal legges til grunn for utforming av avkjørsler.

## 6.8 Frisikt

Innen de frisiktsoner som er angitt på planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

## 6.9 Trafoer

Gjennom søknad om utbyggingstiltak skal det tas stilling til behov for og plassering av trafo. Trafoer skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt plassering og utforming som gir en god funksjonell og estetisk helhetsløsning.