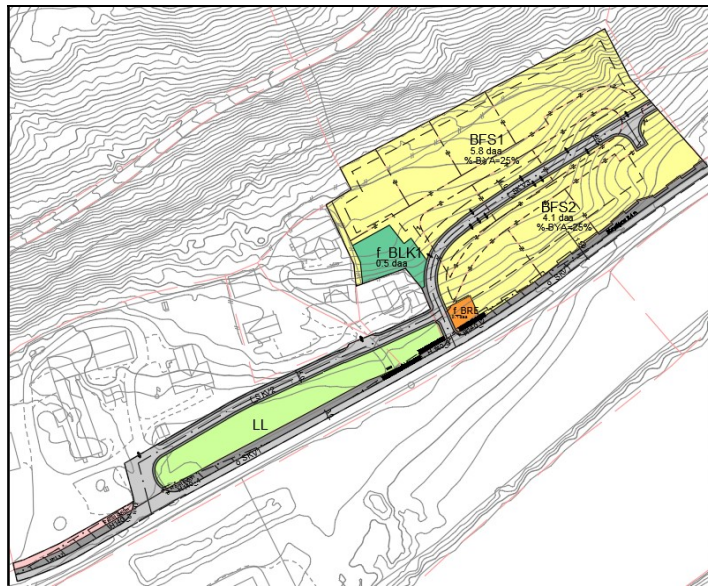


**REGULERINGSBESTEMMELSER  
MINDRE ENDRING  
DETALJREGULERING  
BOLIGFELT KULSTAD/ VUKKUSLETTA,**

**gnr. 144 bnr. 1  
Vuku, Verdal kommune**



**Forslagsstiller:**

**Norgeshus Kvernmo  
Industriveien 8  
7650 Verdal**

**Dato 22.08.17**

**Utarbeidet av:**



# Bestemmelser i tilknytning til detaljregulering for

## **BOLIGFELT KULSTAD/VUKKUSLETTA, gnr. 144 bnr. 1, Verdal kommune.**

Plankart sist korrigert: 22.08.17

Reguleringsbestemmelser sist korrigert: 22.08.17

### **§1. Generelt.**

1.1 Det regulerte området er på plantegning 16-0319 vist med reguleringsgrense.  
Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnytted i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5)**

Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2)  
Renovasjonsanlegg (f\_BRE)  
Lekeplass (f\_BLK1)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5)**

Kjøreveg (o\_KV1, f\_SKV2-3)  
Gangveg/gangareal  
Annen veggrunn – teknisk anlegg

#### **Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §12-5)**

Landbruksformål (LL)

#### **Hensynssoner (PBL §12-6)**

Sikringssone- Frisiktsoner (H140\_1-4)

I reguleringsområdet gjelder følgende bestemmelser:

## **§2. Fellesbestemmelser**

### **§2-1. Rekkefølgebestemmelser**

- a. Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet.
- b. VVA-planer skal utarbeides og godkjennes av Verdal kommune før bygging igangsettes.
- c. Nødvendig teknisk infrastruktur (veg/vann/spillvann/overvann) og renovasjon skal være ferdig etablert før planlagte boliger tas i bruk.
- d. Felles avkjørsel skal opparbeides og det skal legges midlertidig toppdekke før området kan bygges ut. Toppdekket skal være ut anleggsperioden. Når området er ferdig utbyggt skal felles avkjørsel ferdigstilles og endelig dekke legges.
- e. Før boliger tas i bruk skal felles lekeareal (f\_BLK1), kjøreveg (f\_SKV3) og renovasjon (f\_BRE) være ferdig opparbeidet.
- f. Det skal oppføres støyskjerm i en høyde på 2,4 m i BFS2 som vist i planen før boliger i dette delfeltet tas i bruk.
- g. Det skal utarbeides utbyggingsavtale for overtagelse av VA-anlegg til kommunal drift.

### **§2-2. Bebyggelse**

- a. Maksimal mønehøyde (evt. øvre gesims ved bruk av pulttak) måles etter gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
- b. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser som vist på plankartet.
- c. Boligenes uteområder/nærlek skal løses innenfor formålsgrensen.
- d. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 20 % av bruksarealet for boliger, hvorav minst 50 % skal ligge på bakken (i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459).
- e. Garasjer/carporter, karnapp, inngangspartier, boder og uthus kan plasseres utenfor byggegrensen så fremt dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring. Dette skal godkjennes av bygningsmyndigheten i forbindelse med byggemelding.
- f. Avstand mellom garasje og felles veg må være minst 5,5 meter der innkjøring garasje ligger vinkelrett mot vegen, og minimum 2 meter der innkjøring garasje ligger parallelt med vegen.

- g. Ved byggemelding av ny bebyggelse skal det leveres fotomontasje eller tverrsnitt og lengdesnitt som viser byggenes plassering i terrenget. Ny bygningsmasse skal tilpasses terrenget. Byggemelding skal inneholde utomhusplan som viser terrengkoter, grunnmurskoter, veger og evt. skjæringer/fyllinger.
- h. Før byggetillatelse for flermannsboliger gis, skal det være foretatt en geoteknisk vurdering og eventuelle tiltak skal være gjennomført.

### **§2-3. Utforming**

- a. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

### **§2-4. Parkering**

- a. Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser pr. enhet i direkte tilknytning til boligene. Ved evt. utleieenheter skal det oppføres 1 ekstra p-plass/enhet på egen tomt.

### **§2-5. Tekniske anlegg/ Ubebygd areal**

- a. Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg i området.
- b. Tekniske traseer skal, hvor det er gjennomførbart, følge vegtraseer. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Eksisterende telekabler skal ivaretas ved enhver utbygging.
- c. Opprinnelig terrengform i området skal så langt som mulig bevares. Grøfter for tekniske anlegg, skjæringer/fyllinger og annet areal som blir berørt, skal pusses til.

### **§2-6. Støy**

- a. Minst halvparten av oppholdsrommene i hver ny boenhet og alle soverom skal ha vindu i fasade med støybelastning  $L_{den} = 55$  dBA eller lavere. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige 70 dB.
- b. Støynivå for lekeareal  $f_{BLK1}$  skal til enhver tid tilfredsstillende kravene til MDs støyretningslinjer (T-1442, kap.4). Lekeplass ( $f_{BLK1}$ ) skal ha støynivå mindre enn  $L_{den} = 55$  dBA.

## **§3.**

### **Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2)**

Bebyggelsen i BFS1-2 skal oppføres som frittliggende eneboliger, evt. 2-mannsboliger. Det tillates oppført 5 hovedenheter i BFS1 og 6 hovedenheter i BFS2 (ikke medregnet utleie).

Maks tillatt prosent bebygd areal:

% -BYA i BFS1= 25 %.

% -BYA i BFS2= 25 %.

Maks. mønehøyde (evt. øvre gesims ved bruk av pulttak) er 8,5 meter. Tak kan utformes som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 38°.

P-plasser på den enkelte tomt inngår i beregningsgrunnlaget for %-BYA (det skal regnes 18m<sup>2</sup>/plass).

**Bestemmelse om min. prosent tilgjengelige boenheter og lokalisering av disse?**

#### **§4.**

#### **Andre typer bebyggelse og anlegg, renovasjon (f\_BRE)**

Områdene kan benyttes til felles renovasjon, etablering av trafo, evt. andre fellestjenester etter behov.

#### **§5.**

#### **Lekeplass (f\_BLK1)**

F\_BLK1 skal benyttes til felles lek og opphold for fremtidige beboere av BFS1-BFS2, og skal møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Det kan foretas terrengbearbeidelser for å gjøre området bedre egnet til tiltenkt bruk. Det skal settes opp gjerde, hekk eller lignende for å skjerme/sikre lekearealet mot f\_SKV3.

Prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av lekeapparater og utearealer på min. 25 % av f\_BLK1 (200 m<sup>2</sup>).

#### **§6.**

#### **Kjøreveg (o\_SKV1, f\_SKV2-3)**

Offentlig kjøreveg o\_SKV1 er regulert til senterlinje med kjørefeltbredde 3,0 m. Byggegrense fra o\_SKV1 er 15 m målt fra senterlinje.

Felles kjøreveg f\_SKV3 er regulert med bredde 4,0 m. Byggegrense fra f\_SKV3 er 6,0 m målt fra senterlinje.

#### **§7.**

#### **Annen veggrunn – teknisk anlegg**

Annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, m.m.

#### **§8.**

#### **G/S-veg**

Gangveg er innregulert med bredde 3 m.

**§9.**  
**Landbruksformål (LL)**

Innenfor området tillates kun oppført bygninger eller anlegg som har direkte tilknytning til landbruk.

**§10.**  
**Sikringszone- Frisiktsone (H140\_1-4)**

Avkjørsel fra f\_SKV2 til o\_SKV1 skal ha en frisiktsone på 6 x 80 m. Avkjørsel fra f\_SKV3 til o\_SKV1 skal ha en frisiktsone på 4 x 100 m. Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene.