



Planen er datert: 03.04.2017  
Bestemmelsene er datert: 03.04.2017  
Bestemmelsene er revidert den: 06.10.2017  
Bestemmelsen er revidert etter høringsrunden den

**VERDAL KOMMUNE**  
**DETALJREGULERING FOR M.B. Landstads gate 1**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**§1 REGULERINGSFORMÅL**

**1.1 Området er regulert til:**

**§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse: Området er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.
- Bolig/kontor/tjenesteyting: Området er regulert til kombinert bolig, kontor og tjenesteyting.
- Uteopphold: Det er innregulert uteoppholdsareal i området.
- Lekeplass: Det er innregulert lekeplass som skal fungere som en felles leke- og møteplass for området.
- Renovasjonsanlegg: Det er innregulert felles renovasjonsanlegg i området.

**§ 12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**

- Fortau: Det er innregulert fortau.
- Kjøreveg: Det er innregulert kjøreveg.
- Kombinert formål: Det er innregulert avkjøring til parkeringsanlegg, høyspentkabler og energianlegg.
- Parkeringsplasser: Det er innregulert parkeringsplasser.

**§ 12-6 - Hensynssoner**

- Bevaring kulturmiljø, H570: Det er innregulert et område for bevaring av kulturmiljø.
- Støysoner, H210 og H220: Det er innregulert støysoner – rød og gul sone.
- Faresone, H370: Det er innregulert faresone for høyspentanlegg inkl. høyspentkabler.

## §2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgebestemmelser

a)

Felles leke-/uteoppholdsarealer, renovasjonsløsning og parkeringsanlegg skal være opparbeidet og ferdigstilt før nye boliger tas i bruk. Renovasjonsløsning samt parkeringsanlegg skal være opparbeidet og ferdigstilt før kontor/tjenesteyting tas i bruk.

b)

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for støy på plankartet, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning og teknisk beskrivelse av tiltaket, at støygrensene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2016 være tilfredsstillt. Ved søknad om tillatelse til tiltak der boliger inngår i arealer som er vist med hensynssone for støy på plankartet, må romløsning for oppholdsrom dokumenteres i forhold til støykravene nedenfor.

### 2.2 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming, og at området samlet fremstår med helhetlig preg.

### 2.3 Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides en utomhusplan for hele område i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, gangveger, atkomst, parkering (bil og sykkel, plasser for besøkende og bevegelseshemmede), avfallshåndtering, og evt. varemottak.

### 2.3 Parkeringsplasser/avkjørsel

| Type bebyggelse            | Bilplasser   | Sykkelplasser                 |
|----------------------------|--|-------------------------------|
| Bolig                      | 1,0 pr. boenhet<br>0,2 gjesteparkering pr.<br>boenhet  | 2,0 pr. boenhet               |
| Kontor/tjenesteyting       | 1.0 pr. 50 m <sup>2</sup> BRA  | 2,0 pr. 50 m <sup>2</sup> BRA |
| Bolig/kontor/tjenesteyting | Minimum 5 % (1 av 20 stk.) av parkeringsplasser i felles og offentlig parkeringsanlegg skal tilrettelegges for brukere med nedsatt bevegelsesevne. Plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger. |                               |

- Områder til bil- og sykkelparkering skal vises i utomhusplan.
- Minimum 50% av sykkelparkering skal være på bakkeplan og 50% av utv. sykkelparkering skal ha overdekning. Sykkelparkering kan plasseres mellom formålsgrenser og byggegrense.
- 0,2 gjesteparkering pr. boenhet kan knyttes opp mot utendørs parkering for forretning
- Plassering av avkjørsel (vist på plankartet med pil) er veiledende.
- Atkomst for bil fra off. veg skal være vist på utomhusplan, med tilfredsstillende krav til siktlinjer o.l.
- Utkraving over f\_SPP (parkeringsplasser) tillates i 2.-4. etasje i henhold til angitte byggegrenser på plankartet.

## 2.4 Parkeringskjeller

Der dette lar seg innpasse i bebyggelse og anlegg, skal det bygges parkeringskjeller under bygninger, parkering, renovasjon og leke-/uteoppholdsarealer. Parkeringsanlegg under grunnen kan plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense, eller formålsgrense.

Oppkjøringsrampe fra parkeringsanlegg kan plasseres inntil eiendomsgrense, eller formålsgrense. Oppkjøringsrampe skal sikres, ved gjerde eller på en annen måte og kan plasseres inntil eiendomsgrense, eller formålsgrense. Maks tillatt høyde på sikring er 1,1m.

## 2.5 Kulturminner

Bestemmelsene for hensynssone for bevaring av kulturmiljø gjelder tilsvarende for tiltak på kulturminne, merket som «bygg, kulturminner m.m. som skal bevares» på plankartet. Se pkt. 5.2.

Dersom det under arbeidet oppdages ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet, må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jf. kulturminneloven § 8.2. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

## 2.6 Støy

Byggeområdene skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boliger har utomhusarealer som tilfredsstillter kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2016 og innendørs forhold som tilfredsstillter kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Unntaket fra dette er at det i areal som inngår i hensynssoner for støy kan tillates nye boliger på spesielle vilkår, se bestemmelsene for støysoner under § 5.2.

Det tillates tiltak for skjerming mot støy innenfor planområdet. Det skal legges vekt på høy estetisk kvalitet på støyskjerming.

## 2.7 Grad av utnytting

Grad av utnytting er angitt som %-BYA. Planområdet kan utnyttes maks %-BYA = 90%.

Byggetiltak som ikke er høyere enn 0,5 meter fra planert terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

## 2.8 Planlagt bebyggelse

Planlagt bebyggelse er inntegnet i plankartet og er rettslig bindende. Det tillates et tolleranseavvik på +/- 1m, men ikke ut over fastsatt byggegrense i plankart.

## 2.9 Lekeplass og uteoppholdsareal

Opparbeidelse og bruk skal inngå i en samlet utomhusplan. Det skal tilrettelegges bl.a. for variert lek og gode møteplasser.

Det skal etableres et fysisk skille mellom lekeplass/uteoppholdsareal og tilgrensende private arealer i tillegg til at det skal sikres forsvarlig mot kjøreareal, ved gjerde eller på annen måte.

Lekeplass skal være minimum 150 m<sup>2</sup> og skal utstyres med min. sittebenk og to typer utstyr for lek/aktivitet, f.eks. sandkasse, sklie e.l.

Minste uteoppholdsareal = 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Min 50% på bakkeplan.

Areal avsatt til lekeplass kan medregnes i krav til uteopphold.

Arter som er «svartelistet» som fremmede arter i Artsdatabanken «Fremmede arter i Norge – med svarteliste 2012» bør unngås i uteoppholdsarealer. Arter som er forbudt skal unngås.

Allergifremkallende vekster bør ikke plantes nærme bebyggelse og universelt utformet uteoppholdsrom, samtidig bør eventuelle duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.

## **2.10 Renovasjonsanlegg**

Det skal etableres et felles miljøtorg i planområdet. Det skal velges et underjordisk anlegg. Felles poststativ kan også plasseres her, i tillegg til sykkelparkering.

## **2.11 Universell utforming**

Alle uteområder tilknyttet forretning/tjenesteyting skal være universelt utformet. Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Arealer for publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Uteareal som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper, inkludert bevegelses- og orienteringshemmede.

Krav om tilgjengelig boenhet skal følge gjeldende teknisk forskrift.

## **2.12 Skilt**

Før søknad om brukstillatelse skal skiltplan være utarbeidet og godkjent av Verdal kommune.

## **2.13 Geoteknisk prosjektering**

Planlagte tiltak skal geoteknisk kontrolleres.

# **§3 BOLIGBEBYGGELSE**

## **3.1 Bestemmelser felles for område BBB**

- Området tillates utnyttet til bolig.
- Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Det tillates et tolleranseavvik på +/- 1m, men ikke ut over fastsatt byggegrense i plankart.
- Bebyggelse skal hovedsakelig ha saltak, men innslag eller deler av taket kan være flatt. Ut mot gata skal saltak være førende.
- Det kan oppføres bygninger inntil 4 etasjer. Bebyggelsen skal ikke overstige 13m over planert terreng. Maksimal gesimshøyde 10 m (høyden fra terreng til takets overside i ytterveggen forlengelse). Hvis taket er flatt eller at gesims brytes opp ved balkonger eller lignende er maks gesimshøyde 12,5m.

- Byggehøyden er definert med utgangspunkt i at høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Følgende gjelder:

Plan 0: Parkeringskjeller (under grunnen)

Plan 1, 2, 3 og 4: Bolig

### **3.2 Bestemmelser felles for område BKB**

- Området tillates utnyttet til bolig/forretning/tjenesteyting.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor som vist på plankartet og i samsvar med utomhusplan. Dersom ingen byggegrense er illustrert, gjelder formålsgrense som byggegrense.
- Bebyggelse skal ha flatt tak/pulttak, eller en kombinasjon av disse, ved f.eks. brytning ved gesims ved balkonger eller lignende.
- Det kan oppføres bygninger inntil 4 etasjer. Bebyggelsen skal ikke overstige 13m over planert terreng.
- Byggehøyden er definert med utgangspunkt i at høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Følgende gjelder:

Plan 0: Parkeringskjeller (under grunnen)

Plan 1: Bolig/kontor/tjenesteyting

Plan 2, 3 og 4: Bolig

## **§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 For område o\_SF**

Gjelder off. fortau.

### **4.2 For område o\_SKV**

Gjelder off. veg.

### **4.3 For område f\_SKF**

Gjelder inn- og utkjøring fra parkeringskjeller, samt trase for teknisk infrastruktur, herunder energianlegg/høyspentkabler. Det tillates om mulig å utvide f\_BLK over dette område der hvor dette er mulig.

### **4.4 VA-plan**

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal skissert VA-plan som viser hvordan overvannshåndtering er løst, godkjennes av Verdal kommune.

## **§5 HENSYNSSONER**

### **5.1 Bevaring av kulturmiljø, område H570**

Det er knyttet særskilte bestemmelser knyttet til bevaring av bevaringsverdig bygningsmiljø. Eksisterende bevaringsverdig bygningsmiljø innenfor område H570 tillates ikke å revet/fjernet.

Vedlikehold og istandsetting skal skje i tråd med bygningens egenart, og på en måte som ikke reduserer bygnings- og kulturhistoriske verdier. Opprinnelige / autentiske bygningsdeler og materialer, herunder inngangsparti, vinduer, dører, kledning og andre detaljer skal bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng såfremt de ikke er vesentlig skadet. Dersom opprinnelig/autentiske bygningsdeler må skiftes ut på grunn av skader, skal de erstattes med kopier.

Ved endring skal bygningen beholde sin karakter eller tilbakeføres til opprinnelig eller annen tidligere tilstand.

Sør og østlig fasade skal bevares, men nybygg/tilbygg kan innpasses mot de øvrige fasadene. Høyde på nybygg/tilbygg skal ikke avvike i stor grad fra eksisterende verneverdig bygningsmasse.

Nybygg og tilbygg må innpasses i bygningsmiljøet med tanke på områdets karakter og skala, herunder høyde, volum, takvinkel, materialbruk og estetisk uttrykk. Nybygg og tilbygg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. De kan enten gis en nåtidig utforming slik at det går klart fram hva som er nytt og hva som er gammelt, eller de kan tilpasses omgivelsene med en fasade i samsvar med kulturminnets alder stiluttrykk eller områdets karakter. Viktige detaljer i eksisterende bygningsmasse skal søkes bevart.

Det vises til Riksantikvarens veileder «Bystrategi 2017-2020» bør følges, slik at nybygg/tilbygg kan tilpasses omgivelsene.

## **5.2 Støysone - rød og gul sone H210 og H220**

Innenfor planområde kan det gjøres unntak fra støysone anvist i plankart, om det etter nærmere undersøkelser/utredelse viser en annen støysone enn anvist på plankart.

Innenfor planområde gjøres det unntak fra departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Unntaket omfatter områder vist som støysoner på plankartet, hvor følgende krav for nye boenheter gjelder:

- I boliger skal minst 50% av oppholdsrom og et flertall av soverom i hver boenhet ha minst ett vindu/glassdør i fasade med støybelastning  $L_{den} = 55$  dBA eller lavere.
- Alle disse bygningene skal utstyres med balansert ventilasjon.
- Oppholdsrom som kun har vinduer med støybelastning over  $L_{den} = 65$  dBA, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon e.l.) slik at innetemperatur er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes.

## **5.3 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370**

Området i forbindelse med energianlegg, er vist som fareområde H370. I området tillates ikke oppført bygning for varig opphold. Bygninger med sporadisk opphold kan plasseres nærmere, med gjeldende brannkrav for den oppførte bygningen. Hensynssonen kan utvides/minskes etter nærmere utredning av strålingsfaren, og tiltak kan gjennomføres for å minske strålingen, ved f.eks. flytting eller ved tiltak i energianleggets konstruksjon.