

# Verdal kommune

## Reguleringsplan Ørin sør, bestemmelser

Utarbeidet 11.09.2007. Revidert etter ny utgave/versjon 08.11.11. Sist revidert 13.01.2012.

### 1. DEFINISJONER

1.1 Kommunens faste utvalg for plansaker er i det følgende kalt FUP.

### 2. GENERELT

2.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense

2.2 Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg:                   Område for forretning / industri
  
- Samferdselsanlegg og teknisk  
  infrastruktur:                           Kjøreveg, offentlig  
  Fortau, offentlig  
  Annen veggrunn, offentlig
  
- Landbruks-, natur- og friluftsmål:  
  Landbruk
  
- Grønnstruktur:                           Vegetasjonsskjerm
  
- Hensynssoner:                           Sikringssone

### 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Samtidig med byggesøknad skal det innenfor hele planområdet framlegges plan for den ubebygde delen av tomte, som viser opparbeidelse og beplantning av utomhusarealet. Av hensyn til nærmiljø og klima skal det innenfor byggeområdene i aktuelle tomtedeler etableres et samlet vegetasjonsbelte med bredde 4,0 meter, hvorav halvparten på hver tomt. Vegetasjonsbeltene skal opparbeides med buskskjerm som har minimum høyde 3-4 meter, 5 år etter plantetidspunkt. Vegetasjonsbeltene tillates ikke brukt til lagring. Den delen av tomten som ikke er bebygd skal opparbeides og holdes ryddig. Utomhusområdene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen. Det skal også etableres aktuelle vegetasjonsskjermer i henhold til punkt 7.1.

3.2 Tomteinndeling med fastlegging av avkjørsler godkjennes av rådmannen.

- 3.3 Før byggeområdene langs jernbanen kan tas i bruk, skal det oppføres gjerde mot jernbanesporet. Type gjerde, plassering og høyde vurderes i hver enkelt sak. Gjerdet bør plasseres sydvest for vegetasjonsbeltet omtalt i punkt 7.1.
- 3.4 Ved søknad om tiltak skal det legges fram dokumentasjon på at nødvendige sikkerhetskrav i fht. flom- og rasfare er ivaretatt. Det må foretas nødvendige grunnundersøkelser, for å klarlegge områdetets stabilitet.
- 3.5 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av administrasjonsbygg og publikumsrettede bygninger.
- 3.6 Før V2 med tilliggende fortau tas i bruk skal det være anlagt veisikringsanlegg der hvor V2 krysser industrisporet. Veisikringsanlegget skal godkjennes av Jernbaneverket.

#### 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 4.1 Innenfor område for industri / forretning tillates etablert forretningsvirksomhet med areal- og transportkrevende karakter samt lettere industrivirksomhet. Den enkelte tomt kan ha maksimalt bebygd areal BYA = 45 %. Minimum bebygd areal BYA= 15 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde som maksimalt tilsvarer kote +20,0 meter.

Virksomhet som etter FUP's skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulemper eller er til fare for omgivelsene tillates ikke. Støyende virksomheter kan tillates etablert under forutsetning av at anbefalte grenser i "Retningslinjer for støy i arealplanlegging" (T-1442) tilfredsstilles fullt ut. Kravene gjelder både for den enkelte virksomhet og den totale støybelastningen for hele området.

Det skal opparbeides parkeringsplass på egen tomt for dette formålet med tilhørende kontorlokaler som dekker behovet for minimum 1 bil pr. 100m<sup>2</sup> bruksareal industri-/lagerbygg og 1 bil pr. 50m<sup>2</sup> bruksareal forretnings-/kontorbygg.

I områdene tillates ikke oppført boligbygg. FUP kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet og lignende, dersom helserådet samtykker, og det etter FUP's skjønn er nødvendig for virksomhetenes drift.

- 4.2 Bygninger og anlegg skal bygges slik at de ikke skades ved en 200-årsflom. Laveste kotehøyde for overkant gulv, inkludert en sikkerhetsmargin på 0,5 m, settes til 4,1 m for hele planområdet. Maks. høyde på grunnmur er 0,5 meter over ferdig planert terrengnivå.

## 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 5.1 Det skal opparbeides offentlige kjøreveger og fortau som vist i planen. Annen veggrunn omfatter skråninger, snøopplag. Skjæringer og fyllinger skal isåes, eller behandles på annen tiltalende måte.
- 5.2 Så snart det er etablert direkte vegforbindelse mellom Fættenevegen og riksveg 757 i Havnekrysset, skal Fættenevegen mellom kryss med veg V2 og Europaveg 6 stenges for ordinær trafikk. Gang- og sykkeltrafikk samt trafikk med landbruksmaskiner vil bli tillatt.

## 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

- 6.1 Område for landbruk.

## 7. GRØNNSTRUKTUR

- 7.1 Område for vegetasjonsskjerm G1  
Vegetasjonsskjermen langs Venusvegens forlengelse skal etableres med vegetasjon som gir best mulig skjerming. Det tillates ikke bebyggelse eller lagring innenfor området.

Område for vegetasjonsskjerm G2 og G3

Av hensyn til nærmiljø og klima skal det, som vist på plankartet, etableres et vegetasjonsbelte G2 langs vestsida av Venusvegen med bredde 6,0 m, og et vegetasjonsbelte G3 langs jernbanen med bredde 3,5 meter. Det kan etter behov tillates nødvendig åpning i vegetasjonsbelte G3 for adkomst til jernbanesporet. Vegetasjonsbeltene tillates ikke brukt til lagring. Vegetasjonsbeltene skal opparbeides med buskskjerm som har minimum høyde 3-4 meter, 5 år etter plantetidspunkt. For vegetasjonshøyde i frisiktsoner, se punkt 8.1. Vegetasjonsbeltene skal beplantes samtidig med ferdigstilling av bebyggelsen.

## 8. HENSYNSSONER

- 8.1 I sikringssoner ved vegkryss skal det ikke etableres sikthindre høyere enn 0,5 m over vegenes planum.