

**REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING
BOLIGFELT KULSTAD,**

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



Oppdragsgiver:

**NordicEstate AS
Stjørdalsvegen 8
7041 Trondheim**

Utarbeidet av



Bestemmelser i tilknytning til detaljregulering for

BOLIGFELT KULSTAD, gnr. 144 bnr. 1, Verdal kommune.

Plankart sist korrigeret: 29.03.12

Reguleringsbestemmelser sist korrigeret: 04.05.12

§1. Generelt.

1.1 Det regulerte området er på plantegning 11-326 B vist med reguleringsgrense.
Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes 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 (B1-B3)
Renovasjon (f_R)
Lek (f_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5)

Kjøreveg (o_KV, f_KV)
Annen veggrunn – teknisk anlegg
Parkeringsplasser (f_P)

Grønnstruktur (PBL §12-5)

Grønnstruktur, Tursti (G1)

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

Landbruksformål (LA1)

Hensynssoner (PBL §12-6)

Sikringszone- Frisiktsoner (H140_1, H140_2)

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 utbygd skal felles avkjørsel ferdigstilles og endelig dekke legges.
- e. Før boliger tas i bruk skal felles lekeareal (f_L), kjøreveg (f_KV) og renovasjon (f_R) være ferdig opparbeidet. Felles gjesteparkering opparbeides etter ønske/behov.
- f. Det skal oppføres støyskjerm i en høyde på 2,5m i B3 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.

§2-3. Utforming

- a. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhets hensyn 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/ Ubebygget 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 L1 skal til enhver tid tilfredsstillende kravene til MDs støyretningslinjer (T-1442, kap.4). Lekeplass (f_L) skal ha støynivå mindre enn $L_{den} = 55$ dBA.

§3.

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B3)

Bebyggelsen i B1-B3 skal oppføres som frittliggende eneboliger, evt. 2-manns boliger. Det tillates oppført 4 hovedenheter i B1, 3 hovedenheter i hhv. B2 og B3 (ikke medregnet utleie).

Maks tillatt prosent bebygget areal:

% -BYA i B1= 28 %.

% -BYA i B2= 35 %.

% -BYA i B3= 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 15m²/plass).

Boliger som oppføres på tomt 1 og 2 skal ivareta krav til tilgjengelig boenhet (jmf. TEK 10).

§5.

Andre typer bebyggelse og anlegg, renovasjon (f_R)

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

§6.

Lekeplass (f_L)

F_L skal benyttes til felles lek og opphold for fremtidige beboere av B1-B3, 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_KV.

Prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av lekeapparater og utearealer på min. 25 % av f_L1 (200 m²).

§7.

Kjøreveg (o_KV, f_KV)

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

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

§8.

Annen veggrunn – teknisk anlegg

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

§9.

Parkeringsplasser (f_P)

Parkeringsplass f_P kan benyttes som gjesteparkering for områdets beboere.

§10.
G/S-veg

Gangveg er innregulert med bredde 3m.

§11.
Grønnstruktur (G1)

Området er avsatt til tursti. Det tillates mindre terrengbearbeidelse/planering for å gjøre området bedre egnet til tiltenkt bruk.

§12.
Landbruksformål (LA1)

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

§13.
Sikringssone- Frisiktsone (H140_1, H140_2, H140_3, H140_4)

Avkjørsler fra området til o_KV skal ha en frisiktsone på 6 x 80 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.