



Planen er datert: 20.02.2015  
Bestemmelsene er datert: 20.02.2015  
Bestemmelsene er revidert den: **20.04.2016**  
Bestemmelsen er revidert etter høringsrunden den

## VERDAL KOMMUNE - DETALJREGULERING FOR TANGENTUNET

---

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### § 1 REGULERINGSFORMÅL

##### 1.1 Området er regulert til:

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

- Boligbebyggelse –blokkbebyggelse (BB)
- Garasjeanlegg for bolig- / fritidsbebyggelse (GB)
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Parkeringsplasser
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg

##### § 12-5 Nr. 3 - Grønnstruktur.

- Turveg

##### § 12-6 – Hensynssoner

- -Frisiktsone
- -Faresone ved trafo

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 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. Området skal samlet fremstå med et helhetlig preg.

### 2.2 Parkering

For leiligheter med felles parkeringsløsninger skal det beregnes 1,2 bil pr. boenhet. 5% av disse skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det skal også legges til rette for oppbevaring / parkering av sykkel i hvert byggeområde med minimum 1 sykkelplass pr. boenhet.

### 2.3 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012. Det tillates bygd støyskjermende tiltak innenfor formålene «GB3», «f\_T2», «BB3» og «f\_uteopphold».

### 2.4 Avfall

Det skal planlegges med fellesløsning for avfall i området.

### 2.5 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord- Trøndelag fylkeskommune omgående. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Område BB1, BB2 og BB3

- 3.1.1 Områdene BB1, BB2 og BB3 skal bebygges med boligblokker
- 3.1.2 Boligblokkene tillates oppført i 2 etasjer + evt. parkeringskjeller prosjektert etter gjeldende regelverk for sikring mot flomhendelser.
- 3.1.3 Boligblokkene skal ha pulttak eller flatt tak, men forskjellige takformer kan ikke blandes uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.
- 3.1.4 Utnyttelsesgrad for BB1 maks %BYA= 80%  
Utnyttelsesgrad for BB2 maks %BYA= 60%  
Utnyttelsesgrad for BB3 maks %BYA= 60%

- 3.1.5 Byggehøyden er definert med utgangspunkt i at høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maks gesimshøyde pulttak: 10m. Maks gesimshøyde flatt tak: 8m. 3

### **3.2 Garasjeanlegg**

- 3.2.1 I områdene GB1, GB2 og GB3 kan det oppføres garasje/carport eventuelt med tilhørende boder eller området kan brukes til parkeringsplasser.
- 3.2.2 Garasjene skal ha pulttak eller flatt tak, men forskjellige takformer kan ikke blandes uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.
- 3.2.3 Utnyttelsesgrad for GB1 maks %BYA= 100%  
Utnyttelsesgrad for GB2 maks %BYA= 100%  
Utnyttelsesgrad for GB3 maks %BYA= 100%
- 3.2.4 Byggehøyden er definert med utgangspunkt i at høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maks gesimshøyde pulttak: 5,5m. Maks gesimshøyde flatt tak: 5m.
- 3.2.5 GB3 skal kunne bebygges med støyskjerm, enten som en del av et garasjeanlegg eller som en ren støyskjerm.

### **3.3 Renovasjonsanlegg**

- 3.3.1 Område R1 er avsatt til renovasjonsanlegg og er felles for alle boenhetene i planområdet. Det planlegges for nedgravd avfallsdeponi.

### **3.4 Uteoppholdsareal**

- 3.4.1 Området F\_Uteopphold er avsatt til oppholdsareal og er felles for alle boenhetene i det aktuelle området.

### **3.5 Lekeplass**

- 3.5.1 Områdene FL1, FL2 og FL3 er avsatt til småbarnslekeplass og er felles for alle boenhetene i det aktuelle området.
- 3.5.2 Lekeplassene skal anlegges slik at den trygt kan brukes av små barn til ulike årstider, og slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der.
- 3.5.3 Lekeplassen FL1, FL3 skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske. FL2 skal utstyres med egnede fotballmål eller en liten ballbinge, i tillegg til sittebenk.
- 3.5.4 Følgende lekeareal er knyttet opp mot utbygging i de forskjellige byggeområdene:  
BB1: f\_L1  
BB2: f\_L2  
BB3: f\_L3

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Offentlig kjøreveg

Planen omfatter offentlig kjøreveg O\_kjøreveg, Tangenvegen.

### 4.2 Felles kjøreveg

Planen omfatter felles kjøreveger f\_V1, f\_V2, f\_V3 og f\_V4.

Vegene skal opparbeides med fast dekke, og med bredde som vist på planen.

Kjørevegene er prosjektert som veg med liten trafikk, og skal også kunne brukes av myke trafikanter.

### 4.3 Parkeringsplasser

Felles parkering f\_P1 er felles for boenhetene i område BB1.

Felles parkering f\_P2 er felles for boenhetene i område BB2

Felles parkering f\_P3 er felles for boenhetene i område BB3

## § 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Tursti til friluftsområdet og undergang vest for planområdet skal beholdes og tilrettelegges og er i planen vist som f\_T1 og f\_T2. Adkomst til tursti skal skje delvis ved å benytte intern kjøreveg (f\_V1)

5.2 f\_T2 skal inneholde en gjennomgang gjennom støyskjerming med adkomst til eksisterende forlengelse av tursti.

## § 6 HENSYNSSONER

### 6.1 Frisikt

Området er regulert til frisiktsone veg. Innenfor dette området skal det være fri sikt i en høyde over 0,5m over tilstøtende veg.

### 6.2 Faresone ved trafo

Rundt nettstasjonen er det en hensynssone på 5m og nettstasjonen må plasseres minst 5m fra bygning med brennbare overflater. Nettstasjonen kan stå inntil 1,5 meter fra bygning med ikke brennbare overflater, og kan stå inntil bygning når veggen som vender mot transformatoren er utført i brannteknisk klasse iht. regelverk.

## § 7 BYGGEGRENSER

Utenfor angitt byggegrense tillates det oppført garasje / carport og støyskjerm. Utenfor angitt byggegrense i nord tillates også oppført tiltak for begrensnig av innsyn mot fengselsområdet.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Felles lekeareal for det aktuelle byggeområdet skal være opparbeidet og ferdigstilt før nye boliger i det aktuelle byggeområdet gis brukstillatelse. Byggeområde defineres med betegnelsene BB1, BB2 og BB3.

8.2 Veganlegg og parkering for hvert enkelt byggeområde skal være ferdigstilt og tatt i bruk før det gis brukstillatelse for boliger i området. Byggeområde defineres med betegnelsene BB1, BB2 og BB3.

8.3 Etablering av renovasjonsanlegg skal være ferdigstilt før bebyggelsen i hele området er komplett.

8.4 Tilfredsstillende støyskjerming mot E6 i vest, må være etablert og gjennomført før brukstillatelse av bebyggelse i BB3 gis. Eksisterende bebyggelse i BB3 kan ikke rives uten at det foreligger en godkjent tidfestet gjennomføringsplan for ferdigstilling av bebyggelse eller det foreligger en plan for avbøtende tiltak for støyskjerming etter rivning.

8.5 Enkel geoteknisk vurdering, i form av notat, må gjennomføres før byggestart. Fremtidige byggeaktiviteter i planområdet forholder seg også til dette notatet.

8.6 Sikthindrende tiltak mot nord, for skjerming av uteområde og innsyn fra / til bebyggelse i nord, skal fremlegges sammen med byggesøknad og fremlegges Statsbygg / Verdal Fengsel før godkjenning:

- Beskrivelse av aktuelle tiltak
- Terrengsnitt med siktlinjer