

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, sist revidert 05.03.2007.

Vedtatt av Verdal kommunestyre i møte den 26.03.07, sak nr. 16/07. ....

ordfører

### BESTEMMELSER

#### **1. Plankrav.**

- 1.1 I byggeområder som på plankartet er merket som framtidige, kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 93 ikke igangsettes før området inngår i reguleringsplan. Arbeid og tiltak etter PBL § 86a samt mindre byggearbeider knyttet til eksisterende bebyggelse, kan tillates etter søknad eller melding.
- 1.2 I byggeområder som på plankartet er merket som nåværende, kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 93 tillates gjennomført etter søknad eller melding dersom tiltaket er i samsvar med kommunedelplanens arealbruk og bestemmelser samt at det ikke kommer inn under vilkårene for plankrav som følger nedenfor.

Det stilles krav om reguleringsplan dersom tiltaket;

- har bruksareal (BRA) større enn 3000 m<sup>2</sup>,
- gjelder for et helt kvartal,

Det stilles krav om bebyggelsesplan dersom tiltaket;

- har bruksareal (BRA) mellom 500 og 3000 m<sup>2</sup>,
- er 3 eller flere boenheter,

#### **2. Fellesbestemmelser.**

- 2.1 Utbygging i framtidige byggeområder kan ikke finne sted før det er etablert nødvendige veg-, vann-, avløp- og energianlegg.
- 2.2 Ny bebyggelse må plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare.
- 2.3 Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller nye støykilder, skal støynivået tilfredstille kravene i Miljøverndepartementets retningslinjer.
- 2.4 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger.
- 2.5 Nybygg, ombygginger, på- og tillbygg skal utføres med bygningsformer, volum, materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene. Arker og takoppbygg skal tilpasses eksisterende bygninger og strøkets bygningsmiljø.
- 2.6 Garasjer kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra vegkant.
- 2.7 Før ny boligbebyggelse på Nestvold øst kan tas i bruk, skal det være bygget bru over jernbanen på veggen til Kausmo.

### **3. Boligformål.**

- 3.1 Boligbyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og maksimal mønehøyde på 9,5 over ferdig planert terreng. Bygninger skal ha takutforming og møneretning som er tilpasset naboskapets bygninger.
- 3.2 Garasje kan oppføres med totalt bruksareal (BRA) på maksimalt 50 m<sup>2</sup>. Garasjer kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over ferdig planert terreng.
- 3.3 Ny bebyggelse, herunder mindre tilbygg, skal ikke overskride strøkets eksisterende byggelinje mot veg og skal plasseres slik at strøkets karakter med frittstående bygninger opprettholdes.
- 3.4 Største tillatt bebygd areal (BYA) er 33% av netto tomt. Ved samlet utbygging av flere tilstøtende eiendommer kan BYA tillates økt inntil 66%, men ikke større enn at det kan skaffes tilstrekkelig parkeringsareal og uteareal for beboerne.
- 3.5 I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteareal pr. bolig. Innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen skal det sikres fortrinnsvis sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup>, og innenfor avstand på 250 m skal det sikres areal til kvartalslekeplass på minimum 1,5 dekar. Arealene skal ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare. Uteareal til lek og opphold for barn og unge, skal ferdigstilles samtidig med hovedtyngden av de boliger det skal betjene.
- 3.6 For boligområdet Bergsmyr i Vinne skal det utarbeides samlet reguleringsplan for minimum 60 boenheter med tilrettelegging for etappevis utbygging.
- 3.7 For boligområdet Nestvold øst skal det utarbeides samlet reguleringsplan for minimum 180 boenheter med tilrettelegging for etappevis utbygging.

### **4. Blandet sentrumsformål (bolig, forretning og kontor).**

- 4.1 Bebyggelsen skal ha høyde som harmonerer med det aktuelle kvartal eller strøk sitt særpreg. Maksimal mønehøyde kan der dette harmonerer med omgivelsene, tillates inntil 15,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.2 Største tillatt bebygd areal (BYA) er 66% av netto tomt.
- 4.3 Ny bebyggelse og tilbygg mot offentlig gate, plass eller annet areal åpent for allmenn ferdsel, skal ha fasade i eksisterende byggelinje og bygningen skal plasseres inntil minst en av de eiendomsgrensene som støter til byggelinjen.
- 4.4 Hver boligenhet skal ha minimum 5 m<sup>2</sup> felles uteareal for lek og opphold, som fortrinnsvis er utbygd som samlet enhet. Arealene skal ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA og ellers være sikret mot forurensning og

annen helsefare. Uteareal til lek og opphold for barn og unge, skal ferdigstilles samtidig med hovedtyngden av de boliger det skal betjene.

**5. Forretning, kontor, industri, offentlig og allmennyttig formål.**

5.1 Største tillatt bebygd areal (BYA) er 66 % av netto tomt.

5.2 Minimum bebygd areal (BYA) for ikke tidligere regulert areal i Fættaskogen skal være 10 %.

**6. Bevaringsverdi bygningsmiljø** (gjelder tidligere reguleringsplan Veita, stasjonsbygningen, Feskarvegen 2, Vektergata 1 og 15, Nordgata 25, 26, 28, 30, 32, M. B. Landstadsgt. 2, Øysteinsgt. 1 A, Volhaugvn. 2).

6.1 I områder med bevaringsverdi bygningsmiljø kan bygninger erstattes eller på- og ombygges, herunder endring av fasader, takbelegg, vinduer o.l, når dette blir gjort i samsvar med bygningsmiljøets tidstypiske karakter.

6.2 Ny bebyggelse kan oppføres som ledd i fortetting av området, når bygningene tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form, materialbruk, fasade- og vindusutforming o.l.

## RETNINGSLINJER.

### **A. Bebyggelse.**

1. Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesform og gaterom styrkes. Ved innpassing av nye bygninger i eksisterende områder/gateløp skal en innordne seg eksisterende takformer, retninger på bebyggelsen, avstand til veg og plassering av adkomst for gående og kjørende.
2. Større byggevolum i senterområder/ områder disponert til offentlig formål bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade. I næringsområder skal parkeringsanlegg, område for varelevering og lagringsplass ute skjermes med bygninger og beplantning.
3. I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.
4. Ved plassering av bolig- og institusjonsbebyggelse i nærhet til høyspenningsanlegg, kreves det dokumentasjon på at stråling ligger innenfor veiledende grenseverdier.

### **B. Areal- og funksjonskrav**

1. Bebyggelse langs Nordgata, Sørgata, Johannes Bruns gate, Konsul Moes gate, Minsaas plass, Jernbanegata og Vektergata skal i hovedsak ha forretning/kontor i 1. etasje.
2. Arealbehov for nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis søkes løst ved bygging av parkeringskjeller/-hus.
3. Omdisponering av fellesareal eller friområder som er i bruk eller egnet for lek, skal ikke tillates uten at det skaffes fullverdig erstatningsareal.
4. Innenfor boligområdene skal det avsettes tilstrekkelig og godt egnet uteareal til lek og opphold for barn og unge. Leke- og oppholdsareal skal være skjermet mot vind, snødrev, samt mot forurensing og helsefare. Terrenget skal være egnet til formålet.
5. Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulike type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samkvem mellom barn, unge og voksne. Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.
6. For tiltak langs vegnettet som krever avkjørselstillatelse, skal vegvesenets rammeplan for avkjørsler langs riks- og fylkesveger gjelde.
7. Langs jernbanen utenfor regulert område er det forbudt med tiltak etter PBL §§ 81 og 93, innenfor en avstand på 30 m fra nærmeste spors midtlinje.
8. Tiltak i vassdrag der formålet er stabilisering av vannløpet og hindre oppgrunning, kan tillates.

9. Det er et overordna mål å ta vare på strandsonen, kulturlandskap, elver og bekkedrag. Ved spørsmål om dispensasjon og eller omdisponering av grøntareal, skal det gjennomføres en selvstendig grøntfaglig vurdering.
10. Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.
11. Dersom det i områder som er avsatt til byggeområde finnes automatisk fredete kulturminner, kan disse ikke bygges ut uten at det er gitt dispensasjon fra fredningen. Arealbruk fastsatt i kommuneplanen vil ikke være til hinder for fredningsvedtak.
12. Områder med antatt forurenset grunn skal undersøkes nærmere i samråd med forurensningsmyndighet. Før eventuelle tiltak kan igangsettes, skal det foreligge tillatelse fra forurensningsmyndighet.
13. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesareal, trafikkanlegg m.m. Dette innebærer at utformingen av både de offentlige rom og bebyggelse skal være slik at de kan brukes av alle.
14. For områder som kan være utsatt for flom- eller rasfare, skal det i forbindelse med videre detaljplanlegging eller byggesaksbehandling legges fram dokumentasjon på at nødvendige sikkerhetskrav er ivaretatt.
15. Innenfor areal for forretning/industri skal det ikke tillates publikumsorienterte og detaljorienterte virksomheter innen handel og service.

### **C. Parkering.**

Kommunen har gjennom vedtekt til pbl § 69 nr. 3 gitt følgende spesifiserte krav til parkeringsdekning. (I vedtekten er det benyttet golvflate som her er erstattet med bruksareal (BRA) og bygningsrådet som er erstattet med planutvalget).

1. Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller på fellesareal for flere tomter for det antall biler som fremgår av reguleringsbestemmelsene for den aktuelle reguleringsplan.
2. Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal etter følgende regler: Detaljhandel 1 plass pr. 25 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen. Kontor 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen. I tillegg kommer lasteareal for varer og lastebiler.
3. Industri og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen. For øvrig gjelder samme bestemmelser som i pkt. 2.
4. Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, universiteter, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha oppstillingsplass for biler og ut- og innkjøringsforhold som planutvalget i hvert tilfelle krever.

5. Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.
6. Oppstillingsplassene skal fortrinnsvis være opparbeidet innen vedkommende bygg er ferdig.
7. Planutvalget kan, når forholdene tilsier det, gjøre unntak fra bestemmelsene i nr. 1 til 5 og sette vilkår for slike unntak.
8. I tillegg har kommunen gjennom vedtekt til pbl. § 69 pkt 4 gitt mulighet for frikjøp av parkeringsplasser, med nærmere angitte satser.
9. Generelt for boligformål med eneboligtomter bør det være 2 stk biloppstillingsplasser på egen tomt, hvorav en av disse plasser kan være i garasje/carport. Boligformål for øvrig eller boligbebyggelse i kombinasjon med annet formål bør ha 1 stk parkeringsplass pr boenhet på egen tomt eller som fellesløsning. I tillegg bør det settes av plasser for gjesteparkering på 0,2 pr. boenhet. Der parkeringsløsning etableres i kjeller, bør behovet for gjesteparkering primært løses ved parkering på bakkenivå.
10. For virksomheter som er åpen for allment publikumsbesøk, skal minimum 5% av parkeringsplassene være dimensjonert for bevegelseshemmede.

#### **D. Lokalisering av handel og service.**

Lokalisering av handel og tjenester skal nå skje etter fylkesplanenes retningslinjer. Slike spørsmål skal imidlertid likevel behandles i det ordinære plansystemet. Retningslinjene forutsetter at kommunen vurderer detaljhandelsetableringer under 3000m<sup>2</sup> utenfor vedtatte sentrumssoner på grunnlag av fylkesplanens lokaliseringskriterier, og avklarer tidlig detaljhandelsetableringer over 3000m<sup>2</sup> utenfor de vedtatte sentrumssoner med regionale myndigheter.

##### 1. Sentrumsområde.

Sentrum for Verdal byområde vil i hovedsak omfatte det området som kalles Verdalsøra – område mellom elva, Garpa, Melan og Tinden. Hovedtyngden av dette området ligger innenfor en avstand på 400 m fra Verdal stasjon, som er kollektivknutepunktet i sentrum. Etter omleggingen av rv. 757 sør for sentrum, vil det være naturlig å legge sentrumsavgrensningen mot denne vegtrasen/Kvislaparken.

Publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen handel og service forutsettes lokalisert innen de områdebegrensninger som er angitt for sentrumsområdet på vedlagt temakart.

Innen sentrumsområdet forutsettes 1.etg. i all hovedsak nytt til detaljorienterte salgs- og servicefunksjoner og andre publikumsorienterte virksomheter.

Tyngre, arealkrevende eller transportorienterte ervervs- og produksjonsvirksomheter skal som hovedregel lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene.

##### 2. Lokalsenter.

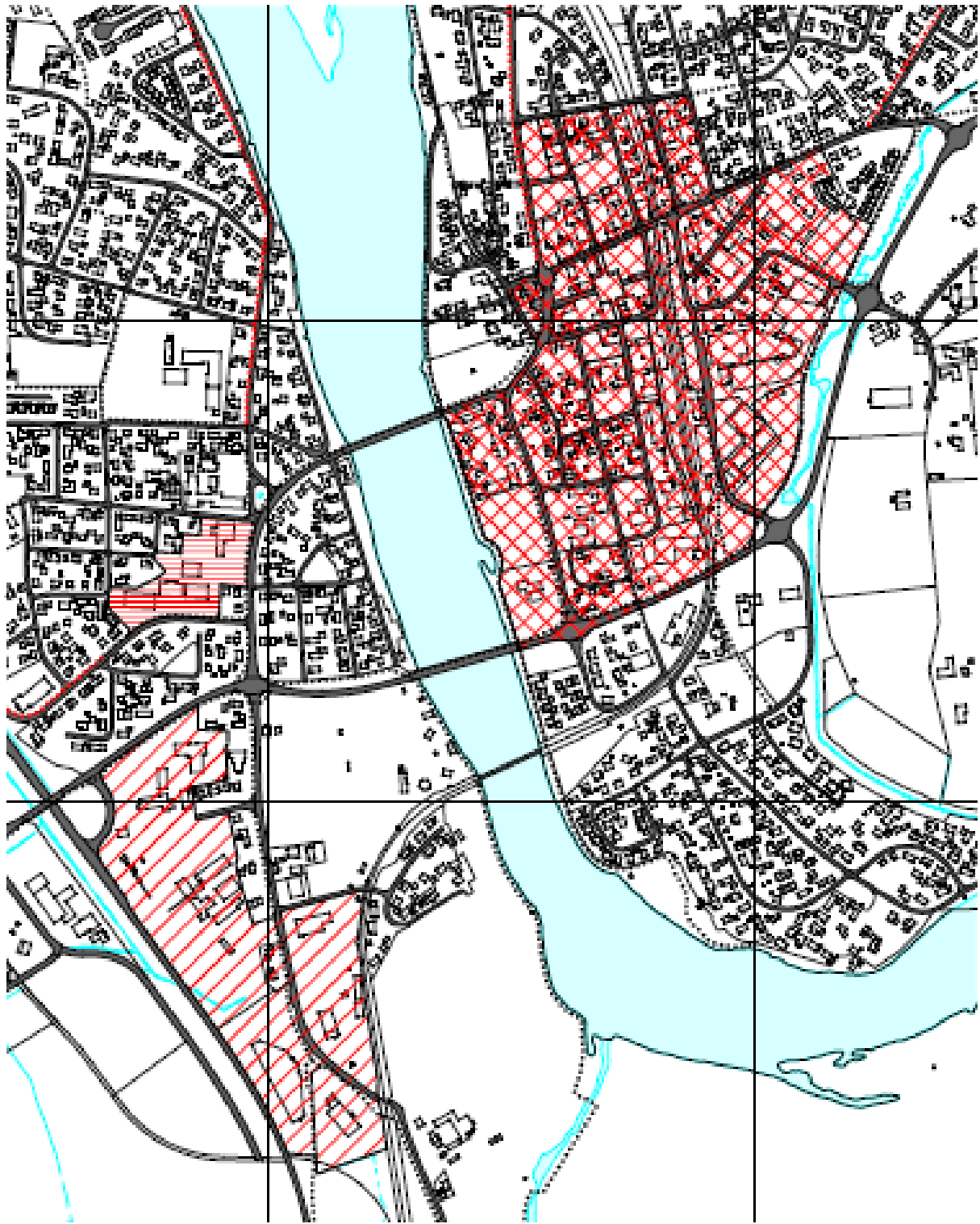
På Ørmelen ligger et forretningssenter som gjennom tidene har hatt et varierende tilbud av detaljhandel og service. I dag er dette begrenset til dagligvareforretninger, bakeri, legekantor

m.m. Dette området kan ses som et lokalsenter, selv om den detaljhandel som her er etablert betjener et større område enn Ørmelen. Området har et stort utviklingspotensiale, og må gis disse muligheter gjennom sin funksjon som lokalsenter for tjenesteytende service- og kontorvirksomhet. Avgrensning for lokalsenter er vist på vedlagt temakart.






### 3. Avlastnings-/bransjesenter.

BO by'n kjøpesenter ved Kjæran har de tilbud som tradisjonelt er knyttet til kjøpesentervirksomhet. Kjæranområdet har dessuten et stort innslag av tyngre industrivirksomhet, som det av forskjellige grunner er ønskelig å få vurdert flyttet til bedre egnet område. Da ligger det også et stort utviklingspotensiale i dette området, som må tilstrebes utnyttet som supplement til sentrum. Dette avlastningsområdet forutsettes nytt til plasskrevende varehandel og produksjonsvirksomheter samt til handel med møbler, hvitevarer m.v. Eksisterende publikumsrettet handel kan opprettholdes og gis rimelige utvidelsesmuligheter. Avgrensning for avlastnings-/bransjesenter er vist på vedlagt temakart.

Vedlegg: Temakart senterstruktur.



TEGNFORKLARING SENTERSTRUKTUR

-  Sentrumsgrensning
-  Avsetnings-/bransjesenter
-  Lokalsenter
-  Kjørveggar
-  Vann

Mikroside/Trasidig

-  Viktige gang-/sykkel-/turvegforbindelser

