

# REGULERINGSBESTEMMELSER – LEKLEMÅSEN - VERDAL KOMMUNE

Reguleringsplanen er datert: 07.11.2005 Siste revisjonsdato for reguleringsbestemmelsene: 28.01.2008

Vedtatt av kommunestyre i møte den 25.02.2008, sak nr. 17/08 .....  
sign. ordfører

Forslag til endringer av 11.05.2010 er uthevet med gult.

---

## § 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er 45 daa.

Planområdet er regulert til følgende reguleringsformål:

- **Byggeområder:** - område for boliger med tilhørende anlegg
- **Offentlige trafikkområder:** - kjøreveg, fortau
- **Spesialområder:** - friluftsområde, frisiktzone ved veg
- **Fellesområder:** - felles avkjørsel, felles leke-/oppholdsareal
- **Kombinerte formål:** - bolig/lett industri/rehabilitering

Boligbebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrensener. Garasjer/carporter tillates oppført inntil 2 m fra tomtegrense. Dersom garasje plasseres med portåpning mot veg, skal den plasseres minimum 5,0 m fra vegkant.

Nye boliger innen planområdet kan ikke tas i bruk før det er bygd gang- og sykkelveg langs fv. 173 og fv. 166 fra Ydse til Fleskhus samt fortau langs kommuneveg nr. 58, Leklemsåsen.

## § 2 OMRÅDE FOR BOLIGER

### § 2.1 Område B1 – B7

Innenfor områdene vist som B1 – B6 tillates oppført eneboliger. Innen B7 tillates enebolig eller tomannsbolig. Det tillates oppført en carport/garasje i tilknytning til hver bolig. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 35 %. Boligene tillates oppført i 1 eller 1 1/2 etasje med sokkel. Mønehøyde for saltakshus kan være maks 9,0m målt på høyeste fasade. Høyeste gesimshøyde for pulttakshus kan være maks 8,0m målt på høyeste fasade. Tilsvarende høyder for garasje/carport er 4,2m. Saltakshus eller pulttakshus skal være hovedtakform. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 17 og 30 grader, eller pulttak med minste takvinkel på 10 grader. Flate tak kan benyttes for mindre bygningsdeler underordnet hovedtakformen, der mindre bygningsdeler maksimalt utgjør 25 % av samlet takflate. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde.

Carporter/garasjer tillates oppført med bruttoareal inntil 50 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal i form og materialbruk gis slektskap med omkringliggende boligbebyggelse. I hellende terreng skal det bygges hus som følger terrenget.

## § 2.2 Område B8 – B10

Innenfor områdene vist som B8 og B10 tillates oppført flermannsboliger. Det tillates oppført en carport/garasje i tilknytning til hver boenhet. Område B9 tillates benyttet til gjesteparkering for B8. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 %. Boligene tillates oppført i 2 etasjer, alternativt 1 etasje med sokkel. Mønehøyde for saltakshus kan være maks 9,0m målt på høyeste fasade. Høyeste gesimshøyde for pulttakshus kan være maks 8,0m målt på høyeste fasade. Tilsvarende høyder for garasje/carport er 4,2m. Saltakshus eller pulttakshus skal være hovedtakform. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 17 og 30 grader, eller pulttak med minste takvinkel på 10 grader. Flate tak kan benyttes for mindre bygningsdeler underordnet hovedtakformen, der mindre bygningsdeler maksimalt utgjør 25 % av samlet takflate. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde. Bebyggelsen skal i form og materialbruk gis slektskap med omkringliggende boligbebyggelse. I hellende terreng skal det bygges hus som følger terrenget.

## § 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg V1 opparbeides med totalbredde på 6,75 m hvorav 4,5 m kjørebanebredde, 1,75 m fortau og 0,25 m veggrunn på hver side. V2 og V3 opparbeides med totalbredde 5 m hvorav 4,5 m kjørebanebredde og 0,25 m veggrunn på hver side.

## § 4 SPESIALOMRÅDER

Innenfor frisiktsone ved veg tillates ikke vegetasjon høyere enn 0,5 m over plannivå på tilstøtende veg.

## § 5 FELLES OMRÅDER

### § 5.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel FA 1 er felles for tomtene 1 og 2. Felles avkjørsel FA 2 er felles for tomtene 6, 7 og 8. Felles avkjørsel FA 3 er felles for tomtene 15, 16, 17 og 18.

FA 1 - 3 skal opparbeides med totalbredde 5 m hvorav 4,5 m kjørebanebredde og 0,25 m veggrunn på hver side.

### § 5.2 Felles lek- og oppholdsarealer

Felles lek- og oppholdsarealer er felles for alle boligene innenfor planområdet. Det stilles krav om minimum 50 m<sup>2</sup> felles oppholdsareal per ny bolig. F1 og F2 skal være opparbeidet før innflytting i boligene. F1 skal opparbeides som nærlekeplass. F2 skal opparbeides med parkpreg/plenarealer og sitteplasser.

## § 6 KOMBINERTE FORMÅL

Eksisterende bygg tillates benyttet til boligformål. Hele eller deler av 1. etasje kan benyttes til lettere industrivirksomhet og rehabiliteringssenter. Det tillates oppført nytt hybelbygg for rehabiliteringssenteret. Det kan bygges felles carporter/garasjer for leilighetene med inntil 1 per leilighet. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %. Tilbygg og nye bygninger tillates oppført i inntil 2 etasjer. Tillatt maksimal

gesimshøyde er 6,0 m målt fra gjennomsnittelig bakkeplan for leilighets- og hybelbygg og maksimalt 2,8 m for carporter/garasjer. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde. Bebyggelsen skal i form og materialbruk gis slektskap med omkringliggende boligbebyggelse.