

## Detaljregulering for Stiklestad allé 2-8

---

Reguleringsbestemmelser, sist datert 03.01.2019

Detaljregulering

PlanID 2017-006

Saksnummer <xxxxxx>

### 1 Planens hensikt

---

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av nytt bo- og behandlingssenter for Verdal kommune og utbygging av Verdal videregående skole med mulighet for utvidelse gjennom flere byggetrinn.

Planen skal så langt som mulig ivareta berørte naboers og offentlige etaters interesse, samt tilrettelegge for miljøvennlige, sikre og framtidsretta løsninger.

### 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, datert 20.11.2018.

#### 2.2 Eieform (§12-7 nr. 14)

Samtlige arealformål innenfor planområdet reguleres til offentlig areal og er merket med o\_.

#### 2.3 Automatisk fredete kulturminner (§12-7 nr. 6)

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

#### 2.4 Universell utforming (§12-7 nr. 4)

Bygninger og anlegg skal gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere med ulike funksjonshemninger. Dette gjelder både i forhold til bevegelsehemmede, sansehemmede og miljøhemmede.

#### 2.5 Tilgjengelighet for brannvesen/ambulanse (§12-7 nr. 4)

Ved utbygging skal det tilrettelegges med atkomst for brannvesen/ambulanse fram til alle aktuelle innganger til bygg med kritiske funksjoner. Grunnen må være kjørefast og tilstrekkelig dimensjonert for utrykningsetatenes kjøretøy.

## 2.6 Støy (§12-7 nr. 3)

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for fasader mot fv. 757 innenfor gul støysone i område o\_BOP1, 2 og 3, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for ny bebyggelse:

- Alle beboelsesrom hvor støy på utsiden av vindu ikke oppfyller støykrav skal ha mulighet for utvendig solavskjerming eller kjøling. Disse beboelsesrommene skal også ha tilgang på felles oppholdsrom med vindu og luftemulighet mot stille side.
- Alle beboere skal ha tilgang på utearealer hvor kravene i tabell 3 tilfredsstilles.

Ved byggesøknad skal det fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

## 2.7 Estetikk (§12-7 nr. 1)

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Større byggevolum bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade.

Ved nybygging/ombygging skal det ved byggesøknad dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og 3-dimensjonal framstilling (modell, aksonometri) som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

## 2.8 Renovasjonsløsninger (§12-7 nr. 4)

Avfall skal lagres innendørs eller utendørs i lukket løsning med universell utforming. Innen byggeområdene skal det avsettes tilstrekkelig plass/rom til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Plass/rom må lokaliseres slik at tilfredsstillende løsning for oppbevaring og henting ivaretas.

## 2.9 Energibruk (§12-7 nr. 4)

Bygninger i området skal tilrettelegges for bruk av fornybare energikilder til oppvarming. Ved nybygg og rehabilitering av bygg over 500 m<sup>2</sup> bruksareal skal det bygges med vannbåren varmesystem.

## 2.10 Overvannshåndtering (§12-7 nr. 4)

Overvann fra planområdet håndteres lokalt med utslipp til Kvisla. Det skal etableres løsninger med fordrøyning av overvann fra harde flater slik at utbygging innenfor området ikke medfører økte flomtopper i Kvisla.

# 3 Bestemmelser til arealformål

---

## 3.1 Bebyggelse og anlegg, offentlig-/privat tjenesteyting (BOP) (§12-5 nr 1)

Området o\_BOP 1, 2, 3 og 4 skal benyttes til omsorgs- og helseinstitusjon med tilhørende bebyggelse, uteanlegg og trafikkareal.

Område o\_BOP5 og 6 skal benyttes til undervisnings- og idrettsanlegg, med tilhørende bebyggelse, uteanlegg og trafikkareal.

### 3.1.1. Tillatt grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Område	Areal	Arealbruk	Maks tillatt utbygging (m <sup>2</sup> -BYA)
o_BOP1	1,5 daa	Omsorgsboliger (Stiklestad Allé 2)	600 m <sup>2</sup> -BYA
o_BOP2	7,2 daa	Bo- og behandlingssenter	4000 m <sup>2</sup> -BYA
o_BOP3	13,8 daa	Bo- og behandlingssenter	10000 m <sup>2</sup> -BYA
o_BOP4	5,7 daa	Bo- og behandlingssenter	3000 m <sup>2</sup> -BYA
o_BOP5	37,8 daa	Undervisning/idrett	22 000 m <sup>2</sup> -BYA
o_BOP6	13,6 daa	Undervisning/idrett	8 000 m <sup>2</sup> -BYA

Mulig utbygging begrenses i tillegg av angitte byggegrenser markert på plankartet.

Følgende anlegg og mindre bygg kan plasseres utenfor byggegrensene:

- Anlegg (veg, parkering, idretts-/parkanlegg)
- Mindre bygg for drift, VA, elektrisitet, lager, renovasjon o.l., som oppfyller plan- og bygningslovens kriterier for fritak for byggesaksbehandling.
- Overbygd sykkelkur med inntil 100 m<sup>2</sup>-BYA og inntil 3 m møne-/gesimshøyde.

### 3.1.2. Tillatt byggehøyde (§12-7 nr. 1)

Kotehøyde for maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet. Byggehøydesonene er i plankartet avgrenset av linje for regulert høyde.

Utover angitt gesimshøyde tillates takoppbygg for tekniske installasjoner/heiser etc. med inntil 2,8 m. De forutsettes at slike anlegg ligger tilbaketrasket min. 3 m fra fasadevegg og utgjør maksimalt 20 % av takflaten.

### 3.1.3. Krav til uteoppholdsareal og utomhusplan (§12-7 nr. 4)

For byggeområdene skal det utarbeides utomhusplan som viser planlagt bebyggelse med sol-skyggediagram, internveger med tilkomst for utrykningskjøretøy og nødvendig parkering for bil og sykkel. Planen skal vise terrengendringer, beplantning og utemøblering, håndtering av overvann, planlagt snøopplag, belysning, skilting og eventuell støyskjerming.

Utomhusplanen for første byggetrinn av bo- og behandlingssenter (o\_BOP2) skal også omfatte arealer og gjennomgående gangveger i området o\_GAA1. Samlet skal o\_BOP1-4 og o\_GAA1 inneholde minimum 4500 m<sup>2</sup> areal egnet for uteopphold (MUA). Områdene skal være åpen for allmennheten og også fungere som nærmiljøanlegg for boliger og institusjoner i nærområdet.

Utomhusplan for Verdal videregående skole (o\_BOP5) skal også omfatte uteoppholdsareal og gjennomgående gangveg i område o\_GAA2. Samlet skal o\_BOP 5-6 og o\_GAA2 inneholde minimum 11 000 m<sup>2</sup> areal for idrett og uteopphold (MUA).

Skolens uteområder skal opparbeides med sittegrupper, aktivitets- og idrettsanlegg som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle aktuelle elevgrupper ved skolen. Idretts- og uteoppholdsareal skal være tilgjengelige for allmennheten utenom skoletid.

### 3.1.4. Krav til parkeringsdekning (§12-7 nr. 7)

Parkeringsplasser kan etableres som bakkeparkering eller parkeringskjeller innenfor angitte byggeområder.

For område o\_BOP1-4 skal all ordinær ansattparkering skje utenfor planområdet på tilgjengelige offentlige plasser i Verdal sentrum, eller i etablert parkeringskjeller innenfor planområdet.

Innenfor o\_BOP1-4 kan det, som bakkeparkering, kun etableres plasser som forbeholdes HC-parkering, gjesteparkering og ansatte med spesielle behov for biltilgang (f.eks. hjemmetjeneste).

Antall plasser skal etableres ut fra følgende minimumskrav:

- 0,32 parkeringsplass pr beboerplass, samt konkret vurdering av parkeringsbehov for funksjoner som hjemmetjeneste, dagaktivitetstilbud, kultur- og undervisningslokaler, etc.
- 0,4 sykkelparkeringsplasser pr ansatt samtidig på jobb. 50% av sykkelplassene skal etableres under tak.

10 % av bilplassene etableres som HC-parkering plassert nær hovedinngang til de ulike byggene. Minimum 10 % av bilplassene skal ha lademulighet for el-bil.

Det skal framlegges parkeringsberegning til rammesøknad for hver utbygging (byggetrinn).

Innenfor o\_BOP5-6 skal det etableres tilstrekkelig antall parkeringsplasser for skolens drift ut fra følgende beregning:

- 1,0 bilparkeringsplass pr. ansatt
- 0,12 bilparkeringsplass pr. elevplass
- 0,1 moped/ATV plass pr elevplass
- 0,2 sykkelplass pr. elevplass. 50% av sykkelplassene skal etableres under tak.

5 % av bilplassene etableres som HC-parkering jevnt fordelt nær hovedinnganger for ulike bygg/funksjoner. Minimum 10 % av bilplassene skal ha lademulighet for el-bil.

## 3.2 Grønnstruktur/Bruk eller vern av vassdrag (§ 12-5 nr 3 og 6)

### 3.2.1. Grøntstruktur kombinert med Offentlig-/privat tjenesteyting (GAA)

Områdene skal benyttes som uteareal for de nærliggende byggeområdene og integreres med naturlig tilhørende areal innenfor byggeområdene. Gjennom områdene skal det opparbeides gjennomgående gangvegtraseer, jfr. planbeskrivelsen. Gangvegtraseene skal være åpen for allmennheten og ivareta gangtrafikk nord-sør fra Frydenlundgata mot Reinsholm og øst-vest fra Frydenlundgata mot Stiklestad.

Gangvegene integreres i utearealene for henholdsvis Verdal videregående skole og Verdal helsehus.

### 3.2.2. Grøntstruktur/Vann (GN/GP/V)

Innenfor regulert grøntområde skal det reetableres en naturlig kantvegetasjon langs Kvisla. Jft. vannressursloven § 11 første ledd skal det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Kantvegetasjonen bør være 2 meter bred. Øvrige arealer kan gis en parkmessig utforming sammen med uteoppholdsareal i tilgrensende byggeområde.

Selve bekkeløpet kan oppgraderes/endres for å fremme biologisk mangfold, hindre erosjon og bedre flomkapasiteten så fremt en ivaretar/reetablerer naturlig kantvegetasjon.

Mellom område o\_BOP5 og o\_BOP6 kan det etableres inntil 2 vegkryssinger med kulvert som vist på plankartet. Diameter på kulvert må dimensjoneres i forhold til 200-årsflom i Kvisla, og legges slik at de i minst mulig grad er til hinder for oppgang av sjøørret. Maksimal lengde på kulvertrør er 6 m.

Markerte krysningspunkter på plankartet er ikke bindende for plassering. Det kan i tillegg etableres gangvegkryssinger på bru hvor det er behov for det.

### 3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 3.3.1. Utforming av samferdselsanlegg

Regulerte veganlegg og avkjøringer utformes som vist på plankartet og i henhold til krav i håndbok N100.

#### 3.3.2. Gang- sykkelveg (SGV)

Gjennomgående gang-/sykkelveg langs fv. 757 er regulert med 3,5 m bredde. Her tillates det etablert sykkelveg med adskilt fortau.

#### 3.3.3. Kjøreveg/veg/ (SKV/SV)

Områder merket o\_SKV benyttes er regulert til vegbane. Området o\_SV kan brukes til etablering av av/på stigning fra privatbiler (kiss-and-ride) med tilhørende fortau/venteareal.

#### 3.3.4. Annen veigrunn, grøntanlegg (SVG)

Bjørkealleen langs fylkesveg 757 med gang-/sykkelveg skal så langt som mulig bevares. Det skal plantes inn nye oppstammede trær av samme type og med minimum stammeomkrets 20 cm hvor trær må fjernes som følge av endring i vegsystem.

## 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1. Fareområde – flomsone (H320)

Regulert fareområde for flom angir arealer utsatt for 1000-årsflom for byggeområder hvor det tillates bygninger i sikkerhetsklasse F3 og for 200-årsflom i områder hvor det tillates bebyggelse i sikkerhetsklasse F2.

Innenfor fareområdet skal det ved søknad for nye bygg i sikkerhetsklasse F3 vedlegges en utredning som dokumenter at bebyggelsen med tekniske anlegg og atkomst kan fungere på en forsvarlig måte ved en 1000-års flom. Uten spesielle sikringstiltak, eller ny dokumentasjon på aktuelt flomnivå, kan ikke gulvnivå for vesentlige driftsfunksjoner eller kritiske tekniske anlegg legges lavere enn kote 5,50.

Ved byggesøknad for nye bygg i sikkerhetsklasse F2 gjelder tilsvarende krav dersom bebyggelsen plasseres i områder/høydenivå som kan være utsatt for 200-årsflom.

#### 4.1.2. Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger. Skilt/ lysstolpe eller oppstammede allétre med minimum 5 meter avstand kan likevel tillates.

## 5 Bestemmelsesområder (§12-7 nr. 1-14)

---

### 5.1 Bestemmelsesområde (#) – mulighet for overbygging (§12-2)

Innenfor markerte bestemmelsesområde #1-3 på plankartet kan bebyggelse på hver side av grøntstruktur/naturområde sammenbygges fra og med 2. etasje og oppover. Minimum fri høyde i passasje under skal være 3,0 meter.

## 6 Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

---

### 6.1 Før byggetillatelse gis

#### 6.1.1. Utomhusplan

Før det gis byggetillatelse til nye bygg eller hovedombygging/utvidelse av eksisterende bygg som benyttes til beboelse, undervisning, idrett/kultur eller arbeidsplasser, skal det foreligge utredning av parkeringsbehov jfr. pkt. 3.1.4, utredning av sikkerhet mot flom jfr. pkt.5.1, og støvvurdering jfr. pkt. 2.6. Det skal også utarbeides utomhusplan for tilhørende uteområde jfr. pkt. 3.1.3.

#### 6.1.2. Erstatning av idrettsbane

Før dagens grusbane innenfor o\_BOP3 tas i bruk til utbyggingsformål, skal det være etablert en erstatningsbane for idrett/aktivitet innenfor planområdet. Banen skal være tilrettelagt for islegging om vinteren og ballspill om sommeren. Isflaten/ballflaten skal ha minimumsmål 30x60 m.

#### 6.1.3. Anleggsperioden

Før større utbygginger igangsettes skal det utarbeides anleggsplan. Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, avfallshåndtering, driftstider, støvdemping, trafikksikkerhet for gående og syklende i anleggsperioden etc. Planen må redegjøre for eventuell deponering av overskuddsmasser, herunder vurdering av fare for spredning av fremmede arter. For område o\_BOP6 skal anleggsplanen redegjøre for håndtering av matjord. Overskytende matjord skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet.

### 6.2 Før ferdigattest gis

Før det gis ferdigattest for nye bygninger innenfor o\_BOP2-4 skal følgende være gjennomført:

- Ny avkjørsel, fotgjengerkryssing og busslommer knyttet til fv. 757 i samsvar med plankartet (o\_SKV2, o\_SKH1-2, o\_SGS3).
- Uteområdene skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan inkludert gjennomgående gangvegforbindelser innenfor o\_GAA1.
- Det skal være etablert alternativ strømforsyning som trer inn ved strømbortfall.
- Det skal være etablert kjørefast dekke på nødvendige atkomststier for utrykningskjøretøy
- Det skal være sikret tilstrekkelig fremkommelig atkomstveg fram til alle bygg i sikkerhetsklasse F3 ved en 1000-årsflom.