

Detaljregulering Nedre Fagerli og Hallemsåsen

Reguleringsbestemmelser

Planident: 2025004
Sist revidert: xx/xx xxx
Datering av plan: 28/01 2026
Utarbeidet av: Tverrsnitt AS, Karl Moen
Forslagsstillere: Leve utvikling AS
Skogselskapet i Trøndelag
Vestre Hallem Holding AS

Saksbehandling:

Kunngjøring oppstart av planarbeidet:	29/08 2025
1.g. behandling Utvalg plan og samfunn (UPS):	10/02 2026 - PS 11/2026
Offentlig ettersyn fra xx/xx 202x til xx/xx 202x	
2.gang Komité plan og samfunn	xx/xx 202x – PS xx/2x
Kommunestyrets vedtak	xx/xx 202x – PS xx/2x

Revisjoner:

12/02 2026 iht. UPS-vedtak i sak 11/2026

1 Planformål

1.1 Arealformål

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1 til BF8 (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK1 til BK6 (1110)
- Energianlegg BE (1510)
- Vannforsyningsanlegg o_VF (1541)
- Renovasjonsanlegg o_RE1 til o_RE2 (1550)
- Uteoppholdsareal f_UTE (1600)
- Lekeplass f_LEK (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg o_KV1 til o_KV6 (2011)
- Fortau o_SF (2012)
- Gang-/sykkelveg o_GS1 til o_GS2 (2015)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg o_SVT (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal o_SVG (2019)
- Kollektivholdeplass o_SKH (2073)

- Vann- og avløpsnett o_SVA (2140)

Grønnstruktur:

- Friområde o_GF (3040)

Hensynssoner:

- Sikringsone – Frisikt H140
- Støysone – Gul sone iht. T-1442 H220
- Faresone – Ras- og skredfare H310
- Faresone – Høyspenningsanlegg/kabler H370
- Faresone – Annen fare H390

Bestemmelsesområder:

- Bestemmelsesområde – fordrøyningsanlegg #1

1.2

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene benyttes til de formål som er vist på reguleringsplanen.

2 Fellesbestemmelser

2.1 Planens begrensning

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:1000. Området er avgrenset av inntegnet plangrense. Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer for tema som ikke er avklart i reguleringsplan skal fortsett gjelde.

2.2 Parkeringskrav

I søknader om tillatelse skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser og manøvreringsareal som dekker minimum følgende krav;

Type bebyggelse	Bilplasser	Sykkelplasser
Enebolig	2,0 per boenhet	2,0 per boenhet
Tomannsbolig og rekke/skedehus	2,0 per boenhet	2,0 per boenhet
Bolighus med 3 eller flere boenheter	1,5 per boenhet	2,0 per boenhet
Hybler/sekundærleilighet	1,0 per boenhet	1,0 per boenhet

2.3 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre

kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.4 Utforming og estetikk

Terrengebearbeidelse innen området skal generelt tilpasses tilgrensende arealer. Bebyggelse skal mest mulig tilpasses eksisterende terreng, og gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir god estetisk kvalitet for bebyggelse og anlegg.

2.5 Teknisk infrastruktur

Området blir tilknyttet offentlig ledningsnett for vann, avløp og overvann i området.

Overvann skal fordrøyes lokalt på tomtene og det skal etableres felles fordrøyningsmagasiner for fellesarealer og veiarealer før påslipp til offentlig ledningsnett. Dimensjoneringskriteriene i VA norm gjelder.

2.6 Byggegrense

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet.
- Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter uten samtykke fra kommunale tekniske drift.
- Garasjer innom planområdet som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg er unntatt byggegrense og kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra veg/fortauskant.
- Garasjer og frittstående bebyggelse under 50m² er unntatt byggegrense mot naboarealer og tillates bygd inntil 1m fra tomtegrensen uten nabosamtykke.
- lekeapparater, støttemurer, gjerder, levegger, beplantning, hekker, busker og trær, kan plasseres utenfor byggegrensene, men tillates ikke plassert nærmere vegkant enn 1,5m av hensyn til brøyting og snøopplag og ikke nærmere fulldyrket mark enn 1m av hensyn til gårdsdrift.

2.7 Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Der det er hensiktsmessig skal prinsippene for universell utforming ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

Minst 30% av boenhetene i planområdet skal utformes som tilgjengelig boenhet, blant annet skal hoved boenheter innenfor boligområder BF8 og boenheter i BK5 utformes som tilgjengelig boenhet.

2.8 Krav til uteoppholdsareal/lek

Det skal avsettes 40 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette skal inkludere areal avsatt til lekeplass. Det skal i tillegg avsettes minimum 25m² uteplass tilknyttet hver boenhet med solrik beliggenhet og tilfredsstillende støyforhold på maksimalt Lden 55 dB.

2.9 Massehåndtering

Spredning av fremmede arter skal unngås. Dette gjelder all massehåndtering, både matjord som flyttes og ved håndtering av jord fra hage og tilkjørte masser.

2.10 Beplantning

Allergifremkallende vekster bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Duftsterke planter bør unngås eller konsentreres på noen punkter i uteområdet.

2.11 Støttemurer

Støttemurer tillates oppført i høyde maks 2 meter.

2.12 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen. Anbefalte støygrenseverdier som angitt i tabell 2 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer.

Det tillates at støynivå overskrider grenseverdier for veitrafikk under forutsetning at:

- Boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade må ha minimum ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- Boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB på fasade må ha minimum ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med støynivå $L_{den} > 65$ dB ved fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

2.13 Tiltak for å redusere klimagassutslipp

Bruk av bærekraftige byggematerialer som medvirker til reduserte klimagassutslipp skal tilstrebes. Det skal tilrettelegges for elsykkellading slik at hver boenhet har mulighet for påkobling etter behov. Det skal vurderes bruk av vannbåret varmeanlegg med varmepumpe og solcelleanlegg.

3 Boligbebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Byggehøyder felles for alle boligområder innom planområdet.

Boligbebyggelse inkludert sokkeletasje med skråtak, med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Boligbebyggelse inkludert sokkeletasje med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,5m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Boligbebyggelse uten sokkeletasje med skråtak, med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6m og maksimal mønehøyde på 7,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Boligbebyggelse uten sokkeletasje med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

3.1.2 Sokkeletasje

Med høydeforskjell i opprinnelige terreng på over to meter innom bebyggelses grunnflate skal bebyggelsen etableres med sokkeletasje.

3.1.3 Garasjer

Frittstående garasjer kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 til BF8)

3.2.1 Boligtomter

Områder BF1 til BF8 deles i boligtomter som vist på plankart. Tomter vist med regulert tomtegrense på plankartet kan ikke sammenføres.

3.2.2 Utnyttelsesgrad

Hver tomt kan bebygges med maksimal prosent bebygd areal (%BYA) = 45 % og maks bebygdareal = 300 m².

3.2.3 Hver tomt kan bebygges med en enebolig inkludert en tilhørende sekundærleilighet. 1-roms leiligheter tillates ikke.

3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 til BK6)

3.3.1 Områdedeling

Område BK1 til BK6 kan deles på en hensiktsmessig måte som boligtomter, seksjonert sameie eller borettslag.

Det er tilknyttet følgende antall boenheter per boligområde;

Boligområde	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
BK1	3	4
BK2	6	8
BK3	4	5
BK4	6	8

BK5	6	8
BK6	2	3

- 3.3.2 Utnyttelsesgrad
Områdene kan bebygges med maksimal prosent bebygd areal (%BYA) = 65 %.

- 3.3.3 Innom områdene tillates det 2-mannsboliger, rekkehus og 4-mannsboliger.

3.4 Energianlegg (BE)

Område BE er avsatt til nettstasjon.

3.5 Vannforsyningsanlegg (o_VF)

- 3.5.1 Innenfor området o_VF kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det skal etableres gjerde for å sikre området.

- 3.5.2 Arealet kan bebygges med maksimal prosent bebygd areal (%BYA) = 45 %.

- 3.5.3 Bebyggelse kan oppføres med maksimal høyde på 15m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

3.6 Renovasjonsanlegg (o_RE1 og o_RE2)

- 3.6.1 Områder o_RE1 til o_RE2 er felles renovasjonsanlegg for boligene innen planområdet og skal brukes til nedgravd containere eller annen løsning som kommunen kan godkjenne. Løsningen skal ha universell utforming.

- 3.6.2 Boliger med adkomst til veien o_KV3 og boliger i boligområdet BF1 med adkomst til veien nord for planområdet skal bruk nærmeste renovasjonsanlegg nord for planområdet.

3.7 Uteoppholdsareal (f_UTE)

- 3.7.1 Områder f_UTE er feller uteoppholdsarealer for hele planområdet.

- 3.7.2 Innenfor areal avsatt til felles uteoppholdsarealer f_UTE, tillates det oppført utstyr og bygg som er i tråd med intensjonene for feller uteoppholdsarealer. Området tillates inngjerdet eller omringet med vegetasjonsskjerm. Gjerder, beplantning og anlegg skal være minst 1,5 m fra vegkant kjøreveg.

- 3.7.3 Innenfor felles uteoppholdsarealer f_UTE skal det tilrettelegges felles lekeplass med minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse.

- 3.7.4 Det skal etableres en gangsti for helårs adkomst gjennom uteoppholdsarealet f_UTE fra veien o_KV5 frem til renovasjonsanlegget o_RE2.

3.8 Lekeplass (f_LEK)

- 3.8.1 Område f_LEK er småbarnslekeplass og er felles for hele planområdet.
- 3.8.2 Innenfor arealene avsatt til felles lekeplass f_LEK, tillates det oppført utstyr og bygg som er i tråd med intensjonene for en lekeplass. Plan for opparbeidelse av lekeplassen skal godkjennes av kommunen. Områdene tillates inngjerdet eller omringet med vegetasjonsskerm. Gjerder, beplantning og anlegg skal være minst 1,5 m fra vegkant kjøreveg.
- 3.8.3 Arealet avsatt til felles lekeplass f_LEK, skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

4.1 Veger, gang-/ sykkelveger

- 4.1.1 Statens vegvesens håndbok N100 og V121 legges til grunn for tekniske krav til utforming av veger, avkjørsler og krysser i planområdet.
- 4.1.2 Det skal etableres gatelys for veier og gang-/ og sykkelveger innom planområdet.
- 4.1.3 Kjørebane innom planområdet skal asfalteres.

4.2 Kjøreveg (o_KV1 til o_KV6)

- 4.2.1 Veier innom planområdet etableres med kantstein på en side og 0,25m grusskulder på andre siden i tillegg til kjørebane.
- 4.2.2 Område o_KV1 er hoved adkomstvei for hele planområdet med kobling til Forbregdsvegen (FV6908). Veien etableres med 5,0m bred kjørebane og fortau på en side.
- 4.2.3 Område o_KV2 skal kobles fra o_KV1 og til veien i planområdet Fagerli og Hallemsåsen til nord. Veien etableres med 4,5 m bred kjørebane og med breddeutvidelse på 1m for nederst sving og tilkobling til o_KV1.
- 4.2.4 Område o_KV3 til o_KV6 er stikkveier til enkelte boligarealer og etableres med 4,5 m bred kjørebane.

- 4.2.5 Avkjørsler fra veier innom planområdet skal være fra den vei som er angitt med avkjørselspil på plankartet. Siktkrav for avkjørsler innom planområdet blir 3x20m. Hver bolig i areal avsatt til frittliggende småhusbebyggelse skal ha egen avkjørsel eller felles avkjørsel med nabo. Boliger i areal avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan ha felles avkjørsel eller egen avkjørsel.

4.3 Gang-/sykkelveg (o_GS1 og o_GS2)

- 4.3.1 o_GS1 er eksisterende gang-/ sykkelveg langs Forbregdsvegen.
- 4.3.2 o_GS2 er ny gang-/ sykkelveg som kobles planområdet til eksisterende gang-/ sykkelveg i boligområdet Forbregd/ Lein. Gang-/ sykkelveg skal ha en bredde på 2,5m pluss 0,25m grusskulder på hver side.

4.4 Fortau (o_SF)

- 4.4.1 Område o_SF er fortau langs o_KV1. Det skal etableres avvisende kantstein på minimum 10cm høyde mellom fortau og kjøreveg o_KV1.

4.5 Annen veggrunn (o_SVT og o_SVG)

- 4.5.1 Områdene o_SVT er teknisk areal på siden av vegene avsett til skulder, grøft og snøopplag.
- 4.5.1 Områdene o_SVG er grøntareal i forbindelse med veg.

4.6 Kollektivholdeplass

Område o_SKH er bussholdeplass.

4.7 Vann- og avløpsnett (o_SVA)

- 4.7.1 Områdene o_SVA er offentlig areal avsett til kommunale vann- og avløpsnett og kan ikke bebygges.
- 4.7.2 Områdene kan brukes som uteoppholdsareal og til etablering av gangstier så lenge det ikke foretas terrenginngrep eller etableres bygninger/konstruksjoner/støttemurer eller lignende som blir til ulempe for drift av ledningsanlegget.
- 4.7.3 Bebyggelse på tilstøtende boligarealer kan bygges inntil formålsgrensen uten samtykke.
- 4.7.4 Det skal etableres gangstier for helårs adkomst gjennom areal avsett til vann- og avløpsnett o_SVA fra:
- o_KV4 og o_KV2 frem til o_KV1.
 - o_KV3 frem til o_KV5.
 - boligtomter i BF1 ned til o_KV2

- 4.7.5 Områdene kan brukes til snøopplag så lenge det ikke hindrer ferdsel langs etablerte stier.

5 Grønnstruktur

5.1 Grønnstruktur (o_GF)

Områder o_GF er eksisterende offentlig grønnstruktur.

6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone – frisikt

Frisiktsoner H140 etableres etter retningslinjer i håndbok N100 SVV. Innen frisiktsoner tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanners plan.

Sikktrekanter for kryss er påtegnet reguleringskartet.

6.2 Støysone – Gul sone iht. T-1442

Støysone H220 er trafikkstøy fra Forbregdsvegen.

6.3 Faresone – Ras- og skredfare

Faresone H310 er arealer med lav lokalstabilitet som krever stabiliserende tiltak som erosjonssikring og topografiske tiltak i byggeperioden. Dette må detaljprosjekteres før utbygging i henhold til anbefaling i geoteknisk vurdering '1399 RIG Områdestabilitet Moen_Fagerlia, datert 17.09.2025, utført av Spera AS'.

6.4 Faresone – Høyspenningsanlegg/kabler

Faresone H370 er areal under høgspenningslinjen (22 kV) og nye nettstasjoner. Sikringssonen høyspentlinjen er totalt 15 meter bred, altså 7,5 meter fra senterlinje og gjelder så lenge luftlinje er i drift. Innen faresone for høyspenningsanlegg gjelder forskrift for elektriske forsyningsanlegg fastsatt av DSB den 20. des. 2005. Innen faresonen er det ikke tillatt med anlegg eller tiltak som kan være i strid med forskriften. Evt. tiltak i området må være godkjent av kraftselskapet.

6.5 Faresone – Annen fare

Faresone H390 er areal med forurenset masse. Masser innom fareområde for forurenset grunn håndteres etter anbefallinger i 'Miljøteknisk grunnundersøkelse_gnr-bnr_35-59', datert 03.07.2020, utført av Sweco.

7 Bestemmelsesområder

7.1 Fordrøyningsanlegg

Bestemmelsesområder #1 er avsatt til fordrøyningsanlegg. Området skal ikke benyttes til formål som forhindrer etablering av fordrøyningsanlegg.

8 Rekkefølgebestemmelser og andre vilkår for gjennomføring

8.1 Krav om nærmere dokumentasjon.

Ved søknad om byggetiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg-, vann og avløp, situasjonsplan (utomhusplan) i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning for biler, renovasjonsløsning, beplantning, utearealer og evt. forstøtningsmurer. Situasjonsplan skal angi kotehøyder for ferdig terreng, med 0,5m-koter, og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om disse ligger utenfor aktuelt tomteområde. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av riggplan, snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

8.2 Anleggsperioden

Før utbygging igangsettes skal det utarbeides anleggsplan. Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, avfallshåndtering etc. Planen må redegjøre for eventuell massehåndtering, herunder vurdering av fare for spredning av fremmede arter. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter ferdigstillelse av området.

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, og luftkvalitetsgrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, legges til grunn.

Bygg- og anleggsstøy:

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygg- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

8.3 Rekkefølgekrav til støyavbøtende tiltak

For områder berørt av støy avsatt til bebyggelse kan ikke nye bebyggelse tas i bruk før nødvendig støyskjerm beskrevet i støyutredning for området er etablert. Anbefalingene i utredning 'AKU 01 R 76278-00 Nedre Fagerli og Hallemsåsen, Verdal - Støyutredning til regulering', datert 04.11.20025 utført av Brekke og Strand AS legges til grunn for etablering av støyavbøtende tiltak i planområdet.

8.4 Rekkefølgekrav til opparbeidelse av felles teknisk infrastruktur

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke nye bebyggelse tas i bruk før:

- tilhørende nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning, avfall og kommunikasjon (adkomstvei, stier, bussholdeplass og parkering) er ferdigstilt.

- tilhørende infrastruktur som blir overtatt av kommunen er opparbeidet etter krav som er satt for kommunal overtakelse.

8.5 Rekkefølgekrav til faresone tilknyttet høyspent luftlinje

Luftlinjen må fjernes før boliger innom faresonen kan etableres.

8.6 Rekkefølgekrav til lekeplass og felles uteareal

Fellesareal for lek og opphold skal opparbeides med utstyr (benker, lekeapparat) og ferdigstilles samtidig som teknisk infrastruktur og før nye bebyggelse tas i bruk.

8.7 Grunnforhold

Anbefalingene i vurdering '1399 RIG Områdestabilitet Moen_Fagerlia' datert 17.09.2025, utført av Spera AS legges til grunn for etablering av bebyggelse og infrastruktur i planområdet

8.8 Rekkefølgekrav til Vannforsyningsanlegg

Gjerde som sikres anlegget skal etableres før det åpnes for gjennomkjøring av planområdet

8.9 Rekkefølgekrav til forurenset masse

Masser innom fareområde for forurenset grunn håndteres etter anbefalinger i 'Miljøteknisk grunnundersøkelse_gnr-bnr_35-59', datert 03.07.2020, utført av Sweco. Miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan godkjennes etter forurensingsregelverket før igangsettingstillatelse gis.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- 1399 RIG Områdestabilitet Moen_Fagerlia, datert 17.09.2025, utført av Spera AS
- Miljøteknisk grunnundersøkelse_gnr-bnr_35-59, datert 03.07.2020, utført av Sweco
- AKU 01 R 76278-00 Nedre Fagerli og Hallemsåsen, Verdal - Støyutredning til regulering, datert 04.11.20025 utført av Brekke og Strand AS