

Reguleringsplan for Nestvoldjordet II

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan, 03.06.2024, rev. 20.06.2024 etter vedtak i UPS-sak 27/2024

Nasjonal plan-ID: 5038-2022002

Saksnummer: 2024/2391

Plankonsulent: Arcon Prosjekt AS

Forslagstiller: Stiklestad eiendom AS

1. Planens hensikt og arealformål

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligutbygging på avsatt framtidig boligformål B6 i kommunedelplan Verdal by 2017-2030 (KDP) (Plan-ID: 2013011).

Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr. 1

Frittliggende småhusbebyggelse (1111)

Boligblokkbebyggelse (1113)

Garasjeanlegg for boligblokkbebyggelse (1119)

Energianlegg (1510)

Renovasjonsanlegg (1550)

Snøopplag (1590)

Uteoppholdsareal (1600)

Lekeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 nr. 2

Veg (2010)

Kjøreveg (2011)

Gangveg (2016)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Annenveggrunn – grøntanlegg (2019)

Parkeringsplasser (2082)

Hensynssoner § 12-6

Frisikt (140)

Rød støysone iht T-1442 (210)

Gul støysone iht T-1442 (220)

Høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (370)

Bestemmelsesområder § 12-7

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (10)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Grenseverdier og utforming med hensyn til støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene for støy i arealplanlegging (T-1442/2021) med tilhørende veiledning.

Det skal etableres en støyskjerm mot fylkesvegen. Støyskjermen skal være minst to meter høyere enn boligens gulvnivå i første etasje.

Alle boenheter innenfor støysoner skal være gjennomgående og ha minst én stille side.

Minst ett soverom skal ligge mot stille side. Alle boenheter, hvor ett eller flere rom innenfor støyfølsomt bruksformål som kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha mekanisk ventilasjon. Solskjerming må vurderes på soveromsvinduer som ikke er på stille side, dersom det ikke er mulig å lufte ut over det ventilasjonsanlegget gir. Det må vurderes om det er behov for støydemping av fasadene mot fylkesvei spesielt i forhold til støynivå på natt.

Uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn 55 dB(A) som angitt i T-1442/2021.

2.2 Sikring av beboere i anleggsperioden

Under bygge- og anleggsarbeidet må naboer og de delene av området som er ferdigstilt sikres mot ulykker og eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging T-1442/2021 og T-1520/2012.

Driftstider skal være i perioden 06.00- 22.00 på hverdager, og 07.00-16.00 på lørdager. Det skal ikke foregå anleggsarbeid på søndag, helligdager eller offentlige fridager.

2.3 Byggegrunn og miljøforhold

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Geoteknisk vurderingsrapport 5220021 - RIG-R02 Nestvoldjordet BT2 skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet. Se rekkefølgebestemmelse 5.2.

2.4 Tiltak i grunnen

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanse i den utstrekning det berører kulturminnene.

De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Trøndelag Fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.5 Universell utforming og tilgjengelige boenheter

- a) Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområdene.
- b) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en detaljert utomhusplan som i nødvendig grad belyser ivaretagelse av utformingskrav, herunder innganger, atkomst, parkering, overflatebehandling, beplantning og møblering.
- c) Minimum 30% av boligene innenfor planområdet skal være utformet som tilgjengelige boenheter.

2.6 Bebyggelse og estetikk

- a) Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming.
- b) Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak, saltak, eller pulttak.
- c) Boligene skal utføres med en enhetlig karakter.
- d) Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling.
- e) Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse.
- f) Bebyggelsen skal ha varierende fargebruk som innbyrdes harmonerer, og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden.

2.7 Parkering

- a) For boligblokkbebyggelse skal det beregnes minimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- b) For eneboliger med selvstendig sekundærbolig skal det beregnes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. For eneboliger uten selvstendig sekundærbolig skal det beregnes minimum 2 P-plasser pr boenhet. For hybler skal det beregnes min 1 P-plass pr hybel.
- c) Innenfor planområdet skal det være maks 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- d) Innenfor formålene f_SPP1-5 skal 5% av parkeringsplassene være tilrettelagt for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. [Det bør etableres 1 tilrettelagt parkeringsplass pr. boligblokk.](#)
- e) Det skal settes av plass til 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet innenfor egnet arealformål. [Lett tilgjengelige og låsbare sykkelboder bør etableres.](#)
- f) [Det bør settes av 1 sykkelparkeringsplass pr. hybel.](#)

2.8 Vanntilførsel, avløp og overvann

Anlegg for vanntilførsel, avløp og overvann skal planlegges med utgangspunkt i den overordnede planen «*Nestvoldjordet parsell B6 VAO notat*». Det skal etableres felles fordrøyningsanlegg for overflatevann innenfor egnet arealformål.

2.9 Gjenbruk av matjord

Matjorda skal håndteres i tråd med matjordplanen datert 20.06.2022. Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene.

2.10 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Der det ikke er angitt byggegrenser gjelder formålsgrensene som byggegrense. Innenfor angitte byggegrenser og respektive formålsgrenser opphører avstandskravet i plan- og bygningslovens § 29-4 for ubebygde eiendommer. Garasjer og boder tillates plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrenser.

Byggegrenser mot offentlig vei er minimum 2 meter.

2.11 Fellesarealer

Fellesarealer, angitt med prefiks «f_» skal være felles for hele planområdet, med mindre annet er spesifisert i tilhørende bestemmelser.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS6)

- a) Grad av utnytting

Formålet tillates med maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maksimalt bebygd areal i prosent (%-BYA).

- b) Høyde

Bebyggelsen tillates oppført med en gesimshøyde på inntil 10 meter, og en mønehøyde på inntil 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- c) Antall boenheter

Det skal etableres mellom 36 og 39 boenheter innenfor formålene. Frittliggende småhusbebyggelse tillates oppført med selvstendig sekundærbolig som medregnes i antallet boenheter.

3.1.2 Boligblokkbebyggelse (BBB1-BBB3)

- a) Grad av utnytting

Formålet tillates med en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maksimalt bebygd areal i prosent (%-BYA).

- b) Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført med en gesimshøyde på inntil 10 meter, og en mønehøyde på inntil 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Trapp- og heishus tillates oppført ytterligere 1 meter over maksimal byggehøyde.

- c) Antall boenheter

Innenfor formålet skal det etableres mellom 22 og 25 boenheter.

3.1.3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (f_BG)

a) Grad av utnytting

Formålet tillates med en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maksimalt bebygd areal i prosent (%-BYA).

b) Byggehøyde

Bebyggelsen tillates oppført med en byggehøyde på inntil 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjeanlegg f_BG1 og f_BG2 skal være felles for boenhetene innenfor BBB1, BBB2 og BBB3.

3.1.4 Energianlegg (o_BE)

Energianlegg kan plasseres som angitt på plankartet. Nærliggende bebyggelse skal plasseres med en avstand på minimum 5 meter fra energianlegget, såfremt det ikke gjøres tilstrekkelig branntekniske tiltak for å forhindre brannspredning.

3.1.5 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

Innenfor angitte formål skal det etableres nedgravde avfallsbeholdere, og ellers i tråd med Verdal kommunes forskrift om husholdningsavfall.

3.1.6 Snøopplag (f_BAS)

Formålet skal benyttes til snøopplag.

3.1.7 Lekeplass (f_BLK)

Lekeplasser skal etableres innenfor angitte formål. Hver lekeplass skal utstyres med minst tre elementer, som for eksempel benker, sandkasse og huske. Lekeplassene skal gis en attraktiv utforming med hensyn til tilgjengelighet og brukbarhet gjennom årstidene. Angitte arealer for lekeplasser inngår ved beregning av totalt uteoppholdsareal.

3.1.8 Uteoppholdsareal (f_BUT)

Det skal opparbeides minimum 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

Områder for lek og opphold skal gis en attraktiv utforming med hensyn til tilgjengelighet og brukbarhet gjennom årstidene. Arealet skal tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper. Innenfor BUT1 og BUT2 skal det etableres oppholdssoner som er skjermet for innsyn fra boligene. Gangforbindelser tillates etablert innenfor formålet.

Uteoppholdsarealet f_BUT1 og f_BUT5 skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.

Uteoppholdsarealet f_BUT2 skal være felles for boenheter innenfor BBB1

Uteoppholdsarealet f_BUT3 skal være felles for boenheter innenfor BBB2

Uteoppholdsarealet f_BUT4 skal være felles for boenheter innenfor BBB3

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

3.2.1 Veg (f_SV)

Interne veier skal utformes som angitt på plankartet, og anlegges med fast dekke.

3.2.2 Kjøreveg (o_SKV)

Kjørevei skal være offentlig, og utformes med og ensidig veigrøft. Veien skal anlegges med fast dekke.

3.2.3 Gangveg (f_SGG)

Gangveier skal utformes som angitt på plankartet og anlegges med asfaltdekke.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_SVT)

Annen veggrunn for tekniske anlegg, i tilknytning til energianlegget (BE), skal anlegges med fast dekke.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG)

Annen veggrunn for grøntareal skal beplantes med gress eller busker.

3.2.6 Parkeringsplasser (f_SPP)

Parkeringsplasser skal opparbeides med asfaltdekke og oppmerkes.

Parkeringsplassene f_SPP1 og SPP2 skal være felles for boenhetene innenfor BBB1.

Parkeringsplassene f_SPP3 og SPP4 skal være felles for boenhetene innenfor BBB2.

Parkeringsplassene f_SPP5 skal være felles for boenhetene innenfor BBB3.

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

4.1 Frisikt (H140)

Innenfor angitte frisiktsoner skal det skal være fri sikt på minst 0,5 meter over gateplan. Frittstående trær der trekrona ikke skjerner for sikt for biler og lastebiler kan tillates innenfor frisiktsonen.

4.2 Rød støysone iht T-1442 (210)

Se krav i pkt 2.1. I tillegg må halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres på stille side.

4.3 Gul støysone iht T-1442 (220)

Se krav i pkt 2.1.

4.4 Høyspenningsanlegg (H370)

Det tillates ikke bebyggelse innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Arkeologisk undersøkelse

Før byggetillatelse kan gis skal det utføres arkeologiske undersøkelser i tråd med forhåndsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune som kulturminnemyndighet.

5.2 Grunnundersøkelse

Før byggetillatelse kan gis skal det dokumenteres at det er foretatt prøvegraving på tomta, som bekrefter fundamenteringsforholdene som beskrevet i 5220021 -RIG-R01 Nestvoldjordet BT2 og 5220021 -RIG-R02 Nestvoldjordet BT2. Se fellesbestemmelse 2.3.

5.3 Håndtering av matjord

Mattilsynet og Verdal kommunes landbruksforvaltning skal varsles og godkjenne flyttingen. Det skal meldes ifra ved oppstart av flytting, og ved gjennomført flytting. Kvittering for levert matjord skal fremvises byggesaksavdelingen.

5.4 Veier

Kjørevei skal anlegges i nødvendig omfang før ferdigattest kan gis for tilgrensende bebyggelse. Omfanget avklares i søknad om byggetillatelse.

5.5 Lekeplasser

Småbarnslekeplass BLK2 skal anlegges før ferdigattest gis for den 5. boenheten som ferdigstilles innenfor planområdet. Småbarnslekeplass BLK1 må opparbeides før ferdigattest gis for den 30. boenheten innenfor planområdet.

Kvartalslekeplass f_BLK3 innenfor reguleringsplanen Nestvoldjordet (planident. 2012012) kan benyttes inntil lekeplasser for Nestvoldjordet II er etablert. Dette forutsetter tilstrekkelig kapasitet.

5.6 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareals pr. boenhet før det kan gis ferdigattest.

5.7 Støyskjermer

Før det kan gis brukstillatelse for boligene innenfor områdene BBB1-BBB3 og BFS1- BFS3, skal det være etablert en støyskerm mellom den respektive bygningen og Fv. 6916, som oppfyller krav til grenseverdier for støy i støyretningslinje T-1442/2021.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- a) Geoteknisk vurderingsrapport utarbeidet av Norconsult AS (rapportnr. 5220021 -RIG-R02 Nestvoldjordet BT2)
- b) Støyrapport utarbeidet av Ing Jorleif Lian AS (*Støyutredning for detaljregulering: Nestvold øst 2, 17.06.2022*)
- c) Rapport om prinsipper for vanntilførsel, avløp og overvann utarbeidet av Kjell Lian AS (*Nestvoldjordet parsell B6 VAO notat, 04.03.2022*)
- d) Matjordplan, 20.06.2022