

Detaljregulering for Kjærenget boligpark

Reguleringsbestemmelser

Planident: 2023002
Arkivnummer: 2023/827

Dato: 28/01/2025, sist revidert iht. kommunestyrets vedtak 23/06/2025

Utarbeidet av: Tverrsnitt AS, Karl Moen
Forslagsstiller: Eiendom 1 Bolig AS

Revisjoner:

- 13.02.2025 etter 1. gang Utvalg for plan og samfunn
- 20.04.2025 etter offentlig ettersyn
- I henhold til kommunestyrets vedtak 23/06/2025 (5.1 er supplert)

Saksbehandling:

Kunngjøring av oppstart	28/03/2023
1.gang Utvalg for plan og samfunn	11/02/2025 - PS 9/25
Offentlig ettersyn:	15/02/2025 - 31/03/2025
2.gang Utvalg for plan og samfunn	17/06/2025 - PS 37/25
Kommunestyret, vedtak	23/06/2025 - PS 58/25
Kunngjøring av planvedtak	28/06/2025

1 Planformål og hensynssoner

1.1 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK (1112)
- Energianlegg EA (1510)
- Renovasjonsanlegg f_RA (1550)
- Lekeplass f_LEK (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg o_KV, f_KV (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal o_AVG, f_AVG (2019)
- Parkering f_P (2080)

Grønnstruktur:

- Friområde FRI (3040)

Hensynssoner:

- Sikringssone – frisikt H140
- Faresone – Høyspenningsanlegg/kabler H370

Bestemmelsesområder:

- Bestemmelsesområde – snøopplag #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. Kommunedelplanens 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
Rekkehus/kjedehus	2,0 per boenhet	2,0 per boenhet
Hybler/sekundærleilighet	1,0 per boenhet	1,0 per boenhet

Parkeringsplasser tilknyttet boenheter skal utstyres med infrastruktur som sikrer enkel ettermontering av ladestasjon.

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.

Vann avløp og overvanns anlegg etableres etter VAO-plan «Kjærenget boligpark VA» datert 29.11.2024 utført av Norconsult AS med tilhørende notat.

2.6 Byggegrense

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet.
- Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter uten tiltak godkjent av kommunen som sikres mulighet til fremtidig vedlikehold.
- 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, støyskjerm, beplantning, hekker, busker og trær, kan plasseres utenfor byggegrensene, men tillates ikke plassert nærmere vegkant enn 1,5m av hensyn til brøyting og snøopplag.
- Byggegrense for boliger fra senterlinje Jamtlandsvegen (FV72) og Kjærenget (FV72) er 17m.

2.7 Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

Minimum 30 % av boenheter innenfor planområdet skal utformes som tilgjengelig boenhet.

2.8 Krav til uteoppholdsareal/lek

Det skal avsettes 25 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.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Byggehøyder felles for alle boligområder innom planområdet.

Boligbebyggelse med skråtak, med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,0m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

3.1.2 Garasjer

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

3.2.1 Ny boligbebyggelse

I område BF1 skal det oppføres 5 eneboliger. Hver enebolig kan etableres med en tilhørende sekundærleilighet. Garasjer i område BF1 er unntatt byggegrense mot FV 72 og kan plasseres med sidevegg minimum 12,0 meter fra senterlinje veg og kan sammenbygges med støyskjerm.

I område BF2 skal det oppføres 4 eneboliger. Hver enebolig kan etableres med en tilhørende sekundærleilighet.

3.2.2 Eksisterende boligbebyggelse

Områder BF3 har eksisterende boligbebyggelse som inngår i planen. Ved fremtidig utnyttelse tillates det videre deling av eksisterende tomt.

3.2.3 Utnyttelsesgrad

Området kan bebygges med maksimal prosent bebygd areal (%BYA) = 40 %.

3.2.4 Områdedeling

Område BF kan deles på en hensiktsmessig måte som boligtomter, seksjonert sameie eller borettslag.

3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

3.3.1 Ny boligbebyggelse

I område BK skal det oppføres 4 boenheter som rekkehus eller kjedehus.

3.3.2 Områdedeling

Område BK kan deles på en hensiktsmessig måte som boligtomter, seksjonert sameie eller borettslag.

3.3.3 Utnyttelsesgrad

Området kan bebygges med maksimal prosent bebygd areal (%BYA) = 60 %.

3.4 Energianlegg

Område EA er avsatt til nettstasjon.

3.5 Renovasjonsanlegg

3.5.1 Områder f_RA er felles renovasjonsanlegg for boligene innen planområdet og eksisterende boliger langs Stamphusmyra. Området skal brukes til bunntømte containere eller annen løsning som kommunen kan godkjenne.

Det skal etableres en gangsti for helårs adkomst gjennom friarealet GF fra boligområdet BF1 frem til renovasjonsanlegget.

Løsningen skal ha universell utforming.

3.6 Lekeplass

- 3.6.1 Innenfor arealet avsatt til felles lekeplass f_LEK, tillates det oppført utstyr og bygg som er i tråd med intensjoner for en lekeplass. Område tillates inngjerdet. Gjerder og anlegg skal være minst 1,5 m fra vegkant kjøreveg.
- 3.6.2 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 og sykkelveger og fortauer

- 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 Byggegrense mot FV72 Jamtlandsvegen og Kjærenget er på minimum 17m fra senterlinje vei.

4.2 Kjøreveg

- 4.2.1 Område o_KV er eksisterende veien KV4180, Stamphusmyra og er hovedvegen inn til planområdet. Vegen er planlagt med 5,0 m kjørebane inklusive 0,5 m brede skuldre. Veibanen oppgraderes etter behov.
- 4.2.2 Område f_KV skal være felles boligveg for boligene innom boligområder BKS. Vegen er planlagt med 4,5 m kjørebane inklusive 0,5 m brede skuldre. Veien utstyres med gatelys og veibanen på 3,5m asfalteres.
- 4.2.3 Avkjørsler fra veger skal være fra den veg som er angitt med avkjørselspil på plankartet.
- 4.2.4 Krysset til sør i planområdet mellom o_KV og f_KV dimensjoneres som en snuhammer for lastebil. Veibanen etableres/forsterkes for å tåle tunge kjøretøy.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal

Områdene o_AVG er vegskulder i forbindelse med offentlige veger.
Områdene f_AVG er vegskulder i forbindelse med veg internt i planområdet.

4.4 Parkering

Områdene f_P er ekstra gjesteparkering felles for alle boenheter i planområdet og regnes ikke med i minimumskravet til boenheter. Minimum 5 % av parkeringsplasser tilrettelegges for brukere med nedsatt bevegelsesevne.

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

Friområde FRI er felles for alle boenheter innom planområdet. Det tillates oppført støybeskyttelse, sti, utstyr og bygg som er i tråd med intensjonene for et friområde. Det etableres gjerde, som skjerm mot naboeiendom Stamphusmyra 2.

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.

6.2 Faresone – Høyspenningsanlegg/kabler

Faresone H370 er sikringssone tilknyttet ny nettstasjon for planområdet. Innen faresone for høyspenningsanlegg gjelder forskrift for elektriske forsyningsanlegg fra DSB. 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.

7 Bestemmelsesområder

7.1 Snøopplag

Bestemmelsesområde #1 er avsatt til snølagring. Området skal ikke benyttes til formål som forhindrer lagring av snø.

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 og sykler, renovasjonsløsning, beplantning, utearealer, støyskjerm 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 som følger kriterier i matjordplanen, herunder vurdering av fare for spredning av fremmede arter. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter ferdigstilling av området. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- 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. Luftkvalitetsgrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, legges til grunn.

8.3 Støy

Støyrapport «Kjærenget boligpark - Stamphusmyra 1, Verdal Støyfaglig utredning for detaljregulering» datert 11. september 2024 utarbeidet av Brekke og Strand Acoustic AS legges til grunn for etablering av støyskjerm og planlegging av boliger og utearealer med tilfredsstillende kvaliteter.

Med endringer av bygningsmassen eller vesentlige terrenginngrep må beregninger oppdateres.

Støyskjermen bør vurderes utformet med en gjennomgang, som sikrer snarveg til G/S-veg som leder til aktivitetspark, skole og busslomme i Jamtlandsvegen. Plassering og utforming av sluse/snarveg avklares av fagfolk med støyfaglig kompetanse.

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 ved fasade må ha minimum ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.

- Boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB ved 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.

8.4 Rekkefølgekrav til opparbeidelse av felles teknisk infrastruktur

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke nye bebyggelse tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning, avfallshåndtering og kommunikasjon (adkomstveier og parkering) er ferdigstilt.

8.5 Rekkefølgekrav til lekeplass og felles uteareal

Ved søknad om brukstillatelse for boliger skal det dokumenteres at tilhørende småbarnslekeplass og områdelekeplass er opparbeidet iht. til reguleringsplanen.

8.6 Rekkefølgekrav til støyavbøtende tiltak

For områder avsatt til bebyggelse kan ikke nye bebyggelse tas i bruk før nødvendig støyutredning beskrevet i støyutredning for området er etablert.

8.7 Rekkefølgekrav til matjord

Matjorda skal tas forsvarlig vare på og anvendes som jordbruksjord på annet egnet areal. Plan for jordflytting skal være godkjent av Verdal kommune ved landbruksavdelingen før matjorda tas av.

8.8 Grunnforhold

Anbefalingene i vurdering «Kjærenget boligpark, Verdal - Geoteknisk vurdering av områdeskredfare» datert 17.09.2024 utført av Norconsult AS legges til grunn for etablering bebyggelse og infrastruktur i planområdet.