

Detaljregulering for ny tomt til Veksttorget og biovarmeanlegg, med tilhørende adkomst – gnr. 23/4 og 23/38 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Til behandling, datert 04.09.2025, rev. iht. vedtak i Utvalg for plan og samfunn 16.09.2025

PlanID 2025-001

Saksnummer 2025/1505

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av byggeområder avsatt i Kommunedelplan for Verdal by. Konkret skal planen tilrettelegge for nytt bygg for de kommunale foretakene Veksttorget og Arken, samt et bioenergianlegg som kan levere fjernvarme til offentlig og private bygninger i området. Områdene langs vegen Reinsholm tilrettelegges for kombinert bebyggelse og kan brukes til bolig eller næring etter behov.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Eierforhold

Arealformål med prefiks o_ er offentlige arealer. Øvrige områder er regulert som private områder.

2.2. Universell utforming

Utomhusanlegg og bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere med nedsatt funksjonsevne.

2.3. Fremmede arter

Dersom det oppdages fremmede arter i området (jfr. forskrift om fremmede organismer), skal aktuell forekomst fjernes/bekjempes og det skal gjøres tiltak slik at disse ikke spres med masser som fraktes ut av området, jfr. forskriftenes kap. V.

Før tilkjøring av masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan gi uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres. Dersom uønska arter finnes i massene, skal det treffes tiltak for å forhindre risiko for spredning. Det kan være; tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.

2.4. Støy og støv

Nye tiltak i planområdet skal ikke påføre nærliggende støyfølsom bebyggelse støy nivå utover grenseverdiene i til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy (T-1442). Støy på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomme bruksformål skal ikke overstige grenseverdiene satt i retningslinjens tabell 2.

Kravene gjelder også ved etablering av nye boliger innenfor planområdet.

Under bygge- og anleggsperioden skal det tas hensyn til nærliggende boliger, og sikres at eksponering for støy og støv ikke overstiger anbefalingene i til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy (T-1442), tabell 4, 5 og 6 og luftkvalitet (T-1520), tabell 1.

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.

2.5. Uregistrerte fredede kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

2.6. Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategi; infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning av nedbør. Ved nye tiltak skal det sikres fordrøyning av overvann slik at påslipp av overvann på eksisterende nett ikke overstiger kapasiteten. Klimapåslag på 40 % legges til grunn for overvannshåndtering. Regulerte grøntarealer kan inngå i løsninger for overvann.

2.7. Tiltak for å redusere klimagassutslipp

Bruk av bærekraftige byggematerialer som medvirker til reduserte klimagassutslipp skal tilstrebes.

For nye boliger skal det tilrettelegges for elbillading, slik at hver boenhet har mulighet for påkobling etter behov. Det skal vurderes bruk av vannbåret varmeanlegg og solcelleanlegg på tak.

2.8. Renovasjon

Nedgravd løsning for renovasjon bør vurderes. Der nedgravd løsning ikke er mulig bør avfallsbeholder lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene.

3. Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven §12-5 nr. 1)

3.1. Generelt

3.1.1. Plassering av bygninger, grad av utnyttning, byggehøyde og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Hvor byggegrense ikke er angitt gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser for byggeavstand til nabogrense.

Den enkelte tomt kan bebygges med maksimal 80 %-BYA og minimum = 25 %-BYA. Minimumskrav til parkeringsdekning skal regnes inn ved beregning av BYA.

Bebyggelsen i området kan ha maksimum gesims-/mønehøyde på kote +14 meter (NN2000).

Det tillates ikke lagerhaller med store volum som fremstår skjemmende og er lite tilpasset bybebyggelsen i nærområdet.

3.1.2. Krav til parkeringsdekning

I søknader om byggetillatelse 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/Tomannsbolig	2 pr boenhet	2 pr boenhet
Rekke/kjedehus med 3 eller flere boenheter	1,2 pr boenhet	2 pr boenhet
Hybler	1 pr boenhet	1 pr boenhet
Industri/lager	1 pr 100 m ² BRA*	0,5 pr ansatt
Kontor/forretning/tjenesteyting	1 pr 50 m ² BRA*	0,5 pr ansatt

*Ved beregning av parkeringsdekning i forhold til BRA i bebyggelsen skal det for etasjehøyde over 3 m ikke regnes BRA for tenkte plan.

Maksimalt antall parkeringsplasser skal ikke overstige 150% av de angitte minimumskrav, rundet opp til nærmeste heltall.

Minst 5 % av parkeringsplassene til publikumsretta virksomhet, skal være utformet og reservert for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Disse plassene skal legges nært hovedinngang med enklest mulig tilkomst.

3.1.3. Minimum gulvnivå

Bygninger og anlegg skal bygges slik at de ikke skades ved stormflo/200-årsflom. For bebyggelse/anlegg som er sårbar for oversvømming skal laveste kotehøyde for overkant golv være 5,0 m.o.h. (NN2000).

3.1.4. Tekniske anlegg

Nedgravde tekniske anlegg eller mindre bygg som pumpestasjoner og trafo (inntil 5m²/3m mønehøyde) kan etableres uavhengig av regulert byggeformål. Slike bygg tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser, men ikke innenfor regulert vegareal eller vegens frisiktsoner.

3.2. Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB1-3)

Områdene kan benyttes til næring, som håndverks- og lagervirksomhet inkludert kontor for administrasjon av virksomhetene. Det tillates salg av varer og tjenester tilknyttet produksjon/tjenesteyting og forretninger for plasskrevende varer med lav besøksfrekvens samt tjenesteyting med lav besøksfrekvens. Detaljhandel og besøksintensiv tjenesteyting, hotell/overnatting og publikumsintensiv bevertning tillates ikke.

Området BKB2 og 3 kan benyttes til boligbebyggelse.

3.2.1. Utforming av bebyggelse og utearealer

Både bebyggelse og utomhusarealer skal ha god estetisk utforming.

Tomteareal som ikke er bebyggt skal opparbeides og holdes ryddig. Lagring av gjenstander som ikke er tilknyttet tilhørende næringsaktivitet på tomte tillates ikke. Bygningsmyndighetene kan kreve tiltak for skjerming av utelager eller at skjemmende utelagring fjernes.

3.3. Bestemmelser ved bruk av område BKB2 og BKB3 til bolig

Område BKB2, eventuelt sammen med BKB3 kan benyttes til boliger etter følgende bestemmelser:

- Området skal bygges ut med minimum 4 boenheter pr daa, og maksimalt 24 boenheter totalt.
- Samtlige boliger skal ha adkomst fra o_SKV1 (Reinsholm). Dersom BKB3 bygges ut før BKB2 skal det avsettes areal for adkomst via bestemmelsesområde #1.
- Det tillates en-, tomannsboliger, rekke- eller kjedehus.

- 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, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).
- Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).
- Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.
- Bygninger skal ha takform (møneretning, takvinkel, takfallretning) som er tilpasset naboskapets bygninger.
- Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m² og maks 70 m² bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.
- Det tillates garasjer i rekker med maks BYA 30 m² pr. garasjeplass. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.
- Minimum 50% av boenhetene skal oppfylle krav om tilgjengelig boenhet i henhold til TEK 17.
- Innenfor BKB3 skal det etableres felles avfallsbeholdere for begge områdene, i tråd med Innherred renovasjons forskrift om husholdningsavfall.
- Det skal avsettes minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles uteoppholdsareal skal være på bakkeplan og ha gode solforhold. Det skal tilrettelegges for småbarnslekeplass tilpasset små barns behov og for variert aktivitet uavhengig av funksjonsnedsettelse og årstider. Småbarnslekeplassene skal være minst 150 m² ha minst tre typer utstyr/møblement som benker, sandkasse og husker.

3.4. Bestemmelser ved bruk av BKB 3 til bioenergianlegg

Område BKB3 kan benyttes til bioenergianlegg. Tomta får da adkomst via BKB1 og bestemmelsesområde #1. I tillegg til angitt byggehøyde i pkt. 3.1.3, tillates det skorstein på inntil 45 m over terreng.

Mot nabotomt Vinkeln Borettslag (gnr. 23/73) skal det etableres en støy- og innsynsskjerm med minimum høyde 180 cm mellom bioenergianlegget og borettslagets tomt.

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

4.1.1. Kjøreveg, gang-/sykkelveg, fortau, holdeplass/plattform og annen veggrunn (SKV, SGS, SF, SH og SVG)

Veganlegg skal etableres/opprettholdes med bredde/utforming som vist på plankartet og for øvrig opparbeides i samsvar med krav i Statens vegvesens håndbok N100.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Områdene avsatt til grønnstruktur kombinert med annet hovedformål (GAA1-5) kan områdene fradeles/arealoverføres som tilleggsareal til eiendommene de grenser inn mot. De kan da bebygges/brukes med samme bestemmelser som til enhver tid gjelder for den aktuelle eiendommen de er tillagt.

Det tillates ikke avkjøringer fra o_SKV1. Inntil eiendomsoverføring er gjennomført benyttes og skjøttes områdene som sideareal for offentlig veg.

6. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

6.1.1. Hensynssone H140 Frisikt

Innenfor frisiktsone 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 tillates.

6.1.2. Hensynssone H570 Kulturmiljø (Stiklestad Allé)

Bjørkealléen langs Stiklestad allé skal bevares i sin helhet som landskapselement, både i utstrekning og form. Det skal plantes inn nye oppstammede trær av bjørk med stammeomkrets minimum 20 cm hvor trær må erstattes.

Hensynssonen er ikke til hinder for ordinært vedlikehold og skjøtsel av anlegg, grønnelementer og infrastruktur.

6.1.3. Flomsone H320 Flomsone

Regulert flomsone angir grense for 200års flom i Verdalsvassdraget. Minimum gulvhøyde for hele planområdet er angitt i pkt. 3.1.3.

7. Bestemmelsesområder

#1 Adkomst BKB2 skal sikre at området får adkomst til kommunal veg i Reinsholm dersom tomta brukes til bolig. Gjennom området skal det sikres framkommelighet for liten lastebil (LL).

#2 Adkomst BKB2 skal sikre at område får adkomst til fylkesveg 757 dersom tomta skal brukes til bioenergianlegg. Området skal opparbeides slik at det er framkommelig for vogntog inkludert mulighet for å snu innenfor området.

8. Rekkefølgebestemmelser

(Ved ettrinnsøknad gjelder rekkefølgekrav for både rammetillatelse og igangsettingstillatelse)

8.1. Før rammetillatelse (BKB1, 2, 3)

8.1.1. Utomhusplan

Sammen med byggesøknad skal det framlegges plan for den ubebygde delen av tomta. Utomhusplanen skal vise bebyggelse, avkjørsel, kjøreareal, parkering for bil og sykkel, samt plass for varelevering med manøvreringsareal for aktuelt kjøretøy. Det skal også vise kotehøyde for planlagt terrengnivå, overvannshåndtering, beplantning og hvordan universell utforming er ivaretatt.

8.1.2. Støy

I forbindelse med byggesøknad skal det gjøres en vurdering av støy fra virksomhet som etableres. Kommunen skal kreve støyutredning dersom det vurderes at planlagt virksomhet kan gi støynivå for nabobebyggelse utover anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2021 tabell 2. I støyutredningen skal det legges til grunn samlet støybilde (sumstøy), slik at støy fra allerede etablerte virksomheter og vegtrafikk tas med i vurdering av den samlede støybelastningen.

Nabobebyggelse hvor grenseverdier i støyretningslinjene blir overskredet, skal få tilbud om lokal støyskjerming og/eller fasadetiltak. Konkret utforming og utførelse avklares med den enkelte grunneier i byggefasen, og evt. gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig.

8.1.3. VA og overvannsplan

For kommunaltekniske anlegg, skal det utarbeides en VA-plan som også beskriver løsning for håndtering av overvann.

8.1.4. Forurensset grunn

Før det gis byggetillatelse i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i planområdet. Evt. grunnforurensning skal behandles iht. forurensningsloven.

8.2. Før igangsettingstillatelse (BKB1, 2, 3)

8.2.1. Anleggsplan

Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Aktuelt anleggsområde skal kartlegges for fremmede arter (jfr. forskrift om fremmede organismer). Eventuell forekomst skal håndteres i samsvar med bestemmelsene i pkt. 2.4.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

8.2.2. Stenging av avkjørsel (KUN PLANKART ALTERNATIV 2)

Før det gis igangsettingstillatelse til bioenergianlegg på område BKB2, skal merket avkjørsel til fv. 757 fysisk stenges.

8.3. Før brukstillatelse

8.3.1. Småbarnslekeplass, uteoppholdsareal ved bruk av BKB2/3 til bolig

Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse skal følgende være gjennomført:

- Småbarnslekeplass og uteoppholdsareal og være etablert i samsvar med pkt. 3.3 siste strekpunkt.
- Det skal være sikret rettighet til bruk og deltakelse i felles parkområdet på Reinsholm (Ebba Astrups park).

8.3.2. Støy-/innsynsskjerm ved bruk av BKB2 til bioenergianlegg

Før det gis brukstillatelse til nytt bioenergianlegg skal det være etablert en støy- og innsynsskjerm i samsvar med pkt. 3.4.