Verdal kommune Vedtatt dato:

Detaljregulering for Holbergs plass gnr/bnr 18/36

Reguleringsbestemmelser

Datert 02.07.2026, revidert 01.09.2026 og 17.09.2026
PlanID 2026003
Saksnummer 2026/10091

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging med forretning og kontorformål på Holbergs plass. Det åpnes for detaljhandel i planområdet. Bakgrunnen for reguleringsplanen er vedtak gjort av utvalg for plan og samfunn i møte den 14.04.2026.

Arealformål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)
Forretning/kontor (1810)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)
Veg (2010)
Kjøreveg (2011)
Gang- og sykkelveg (2015)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
Annen veggrunn – grøntareal (2019)

HENSYNSSONER (§ 12-6)
Frisikt (140)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvann og flom

Bebyggelsen skal sikres mot flom, havnivåstigning og overvannsflom.

Overvannshåndteringen skal følge tre-trinnsstrategien. Trinn 1 og 2 dimensjoneres for klimajustert 20-årshendelse. Tekniske anlegg for infiltrasjon av overflatevann i grunnen, eksempelvis infiltrasjonskummer, regnes som trinn 1-tiltak. Trinn 1 og 2 skal sammen med flomveier bort fra bygning (trinn 3) gi sikkerhet mot overvannsflom for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall.

2.2 Støy og støv

Bebyggelse og anlegg skal tilfredsstille grenseverdier for støv og støy gitt i T-1442 og T-1520.

2.3 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, skjelettdeler, bearbeidet treverk, 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.

2.4 Universell utforming
Bygninger og anlegg skal gis universell utforming i henhold til krav i gjeldende TEK.

2.5 Fremmede arter
Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter med høy risiko for spredning.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Type virksomhet
Arealet skal benyttes til forretning/kontor, med tilhørende anlegg. Forretning kan etableres som detaljhandel.

3.1.2 Byggegrenser
Bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser vist i plankart. Følgende anlegg/tiltak kan plasseres utenfor byggegrense: støttemur med rekkverk, parkering, varerampe med trapp og rekkverk, sykkelparkering, anlegg for sitteplasser ved inngangsparti, pylon og flaggstenger. Nettstasjon kan etableres innenfor byggegrenser og/eller utenfor byggegrenser mot sør/vest. Nedgravd brannvannstank kan etableres innenfor og/eller utenfor byggegrenser.

3.1.3 Grad av utnytting
Bebygd areal skal ikke overstige 66 %-BYA.

3.1.4 Høyde og bygningsform
Maks tillatt gesimshøyde på bebyggelse er kote +15. Gesimshøyde kan maksimalt være 8 meter over planert terrengs gjennomsnittshøyde rundt bygget. Det tillates flate tak. Det tillates lokale takoppbygg for teknisk anlegg over maks gesimshøyde.

~~Laveste tillatte gulvhøyde er kote +4. Dersom kjeller skal etableres under dette nivået må det gjøres som en vanntett konstruksjon. Det kan anlegges parkeringsanlegg under bakken.~~

Laveste tillatte gulvhøyde er kote +6. Kjeller tillates ikke.

Maks tillatt høyde på pylon er 6 meter.

3.1.5 Utforming og plassering
Bebyggelsen skal ha god arkitektonisk utforming. Hovedfasader orienteres mot omliggende hovedveger og parkeringsareal. Bebyggelsen skal ha innslag av tre som fasademateriale. Det tillates skilt og reklame på fasade av bebyggelsen. Bebyggelsen skal ha overdekket inngangsparti. Varemottak og tilsvarende funksjoner plasseres vekk fra omliggende hovedveger.

3.1.6 Funksjon og kvalitetskrav
Det skal etableres utendørs anlegg for sitteplasser i nærheten av inngangsparti til bebyggelsen.

3.1.7 Parkering
Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 BRA. Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal være dimensjonert for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal etableres minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. 50 m^2 BRA.

3.1.8 Fornybar energi
Det skal etableres solceller. Minimum størrelse på arealet av solcelleanlegget skal være 500 m^2.

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

3.2.1 Kjøreveg

Offentlig veg skal opparbeides i samsvar med detaljtegning godkjent av kommune og vegmyndighet. Utvidelse av vegen skal skje på vestre side av vegen.

Opphøyd gangfelt vurderes der kjørevegen krysser gang- og sykkelveg o_GS1.

3.2.2 Veg

Privat veg kan benyttes som felles adkomst til gnr/bnr 18/36, 18/307 og 18/459. Avkjørsler markert på plankart er veiledende, kan flyttes inntil 10 meter.

3.2.3 Gang og sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal være offentlig og opparbeides i samsvar med detaljtegning godkjent av kommune og vegmyndighet.

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Formålet angir deleøy. Markeringen er veiledende og kan justeres i henhold til detaljtegning for veg, som godkjennes av kommunen og vegmyndighet.

3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal

Arealet skal benyttes til grøntareal, skjæringer, fyllinger, grøfter og sideareal til veg. Arealene kan tilsås og beplantes.

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

4.1 Frisikt

Innenfor frisiktsone tillates ikke vegetasjon eller anlegg høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegnivå. Oppstammede trær tillates.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres utomhusplan i egnet målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning, varelevering, anlegg for sitteplasser, overvannshåndtering og eventuelle skjermingstiltak.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres en belysningsstrategi for utendørs belysning.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal det være gjennomført geoteknisk prosjektering av fundamentering.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det være gjennomført støyberegninger for tiltaket. Eventuelle støyreduserende tiltak skal dokumenteres.

Før det gis igangsettingstillatelse skal detaljtegning for offentlige samferdselsanlegg godkjennes av kommune og vegmyndighet.

Før tiltaket kan igangsettes må det utarbeides varslingsplan/plan for trafikkavvikling i anleggsperioden som skal godkjennes av vegmyndighet. Adkomst til gnr/bnr. 18/307 og 18/459 skal sikres gjennom anleggsperioden.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping, og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være gjennomført før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Adkomst, parkering og gang- og sykkelveg skal opparbeides i samsvar med utomhusplan/vegtegning før tiltaket tas i bruk.

Før bebyggelse kan tas i bruk skal det være etablert trafikkskille/rabatt med tilstrekkelig lengde som leder trafikken ut av planområdet til krysset (rundkjøringen) sør for planområdet. Rabatt og nytt kryss mot fylkesveg 72 skal være dimensjonert og etablert i samråd med vegeier Trøndelag fylkeskommune.