



Verdal kommune

Kommuneplanens arealdel 2025–2030

PlanID: 2022001

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER - rev. 30.06.2023, 14.11.2024 og 26.11.2024.

Vedtatt av Verdal kommunestyre den __.__.__, sak nr. __/__. _____
ordfører

Kommuneplanens arealdel omfatter:

Plankart, planbestemmelser med retningslinjer samt planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Rettslig bindende planbestemmelser er gitt med vanlig tekst.

Retningslinjer er gitt med *kursiv* tekst.

Retningslinjer er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

Henvising til andre dokumenter: I dette dokumentet er det henvist til veiledere, retningslinjer o.l. som over tid kan bli erstattet av nyere utgaver som skal benyttes.

Grad av utnytting: %-BYA (prosent bebygd areal), BRA (bruksareal i kvadratmeter) og BYA (bebygd areal i kvadratmeter) måles iht. veileder [H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler](#).

Definisjoner:

Kotehøyde: Høyde over havnivå.

Framtidig: Brukes om arealformål som ikke er utbygd/realisert ennå.

Nåværende: Brukes om arealformål som stort sett er utbygd/realisert.

Eksisterende: Brukes om dagens situasjon.

0 Innhold

0	Innhold	2
1	Generelle bestemmelser (gjelder for hele planområdet).....	6
1.1	Forholdet til andre arealplaner og lokal forskrift (bygningsvedtekt).....	6
1.2	Krav om reguleringsplan / plankrav / reguleringsplikt – (§ 11-9 nr. 1).....	6
1.3	Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)	6
1.4	Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, energi- og avfallsløsning i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak (§ 11-9 nr. 3)	7
1.4.1	Energi til oppvarming, fjernvarme tilknytningsplikt	7
1.4.2	Transportkrevende virksomheter	8
1.4.3	Overordnet vann- og avløpsplan (VA-plan)	8
1.4.4	Avløp.....	8
1.4.5	Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall	9
1.5	Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4).....	9
1.6	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav m.m. (§ 11-9 nr. 5).....	10
1.6.1	Byggegrenser	10
1.6.2	Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler - trafiksikkerhet	11
1.6.3	Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan og tomtedelingsplan.....	11
1.6.4	Funksjonskrav for bebyggelse og utearealer	12
1.6.5	Universell utforming.....	12
1.6.6	Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser	12
1.6.7	Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet	14
1.6.8	Skilt- og reklameinnretninger	14
1.6.9	Parkering.....	14
1.6.10	Utnytting av boligmassen - Bruksendring og riving av bolig.....	16
1.7	Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9, nr. 6).....	16
1.7.1	Støy	16
1.7.2	Luftkvalitet.....	17
1.7.3	Forurensset grunn	17
1.7.4	Vannkvalitet og økologisk tilstand	17
1.7.5	Flom-/ras-/skredfare, havnivåstigning, stormflo, klimatilpasning.....	18
1.7.6	Klimatilpasning overvann og snø	19
1.7.7	Elektromagnetisk felt.....	19
1.7.8	Estetikk	19
1.7.9	Natur, landskap, grønnstruktur	20
1.8	Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9, nr. 7)	21
1.9	Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (§ 11-9 nr. 8)	21

1.9.1	ROS-analyse	21
1.9.2	Barn og unge.....	21
1.9.3	Kriminalitetsforebygging	22
1.9.4	Folkehelse.....	22
1.9.5	Energi.....	22
1.9.6	Klima, miljø og naturmangfold	23
1.9.7	Landbruk – driftsulemper og matjordplan	23
1.9.8	Massehåndtering.....	24
2	Bebyggelse og anlegg (11-7 nr. 1)	24
2.1	Unntak fra plankrav/reguleringsplikt (§ 11-10 nr. 1).....	24
2.2	Avkjørsler fra riks- og fylkesveger (§ 11-10, nr. 4)	24
2.3	Boligbebyggelse (B) – generelle bestemmelser / rammebestemmelser.....	24
2.3.1	Boligbebyggelse	24
2.3.2	Garasje, carport, uthus	25
2.3.3	Boligbebyggelse framtidig (B1-B13)	25
2.4	Fritidsbebyggelse (FB) – generelle bestemmelser / rammebestemmelser	26
2.4.1	Fritidsbebyggelse (hytte, anneks, uthus/garasje).....	26
2.4.2	Naust	27
2.4.3	Veg til hytter	27
2.4.4	Fritidsbebyggelse framtidig (FB1-FB6).....	28
2.5	Offentlig og privat tjenesteyting (T)	28
2.6	Fritids- og turistformål (FTU)	28
2.7	Råstoffutvinning (RU)	29
2.8	Næringsbebyggelse (NÆ1-4)	29
2.9	Idrettsanlegg (IDR).....	29
2.10	Uteoppholdsarealer (UTE)	30
2.11	Grav- og urnelund (GU)	30
2.12	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (ABA)	30
2.12.1	Kommunalteknisk anlegg (ABA1, ABA4, ABA5)	30
2.12.2	Nåværende avfallsanlegg i Skjördalen (ABA2).....	30
2.12.3	Molo på Nordskaget (ABA3)	30
2.12.4	Småbåtanlegg og naustområder (BUN).....	30
2.13	Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA1 og 2) – bolig/tjenesteyting.....	30
2.14	Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA3) – bolig/fritidsbebyggelse	30
2.15	Kombinert bebyggelse og anlegg – Råstoffutvinning/næringsbebyggelse (KBA4).....	30
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7, nr. 2).....	31
3.1	Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)	31
3.2	Veg.....	31

3.3	Bane.....	31
3.4	Hovednett for sykkel	31
3.5	Motorferdsel i utmark – snøskuterled.....	31
3.6	Farled i sjø	31
4	Grønnstruktur (§ 11-7, nr. 3)	31
4.1	Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)	31
4.2	Naturområde (o_GN).....	32
4.3	Friområde (FRI).....	32
5	Landbruks-, natur-, friluftsmål og reindrift (§ 11-7, nr. 5 a og b).....	32
5.1	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).....	32
5.2	Spredt boligbebyggelse (LSB)	33
5.3	Spredt fritidsbebyggelse (LSF)	34
5.4	Unntak fra forbud i 100-metersbeltet langs sjø for nødvendige tiltak (§ 11-11, nr. 4, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b).....	35
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6)	35
6.1	Drikkevann (DV) 6500.....	35
6.2	Friluftsområde (FV) 6700.....	36
6.3	Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VK) 6800 – natur/fiske/farled/ferdsel/friluftsliv	36
6.4	Ankringsområde (ANK) 6110	36
6.5	Småbåthavn (SH) 6230	36
6.6	Låsettingsplasser (LÅS) 6320.....	36
6.7	Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag (§ 11-11, nr. 5)	36
6.8	Næringsavrenning og kantvegetasjon langs vassdrag (11-11 nr. 5)	37
6.9	Allmennhetens tilgang til strandsonen (11-11 nr. 5).....	37
7	Hensynssoner (§ 11-8).....	38
7.1	Sikrings-, støy- og faresone (§ 11-8 tredje ledd bokstav a)	38
7.1.1	Ras- og skredfare (H310)	38
7.1.2	Fare for flom og høy vannstand (stormflo) (H320).....	38
7.1.3	Sikringssone - klausulert område ved drikkevann (H110)	38
7.1.4	Andre sikringssoner - Jernbanetunell (H190)	38
7.1.5	Annen fare - Forurensset grunn (H390)	39
7.2	Sone med særlig hensyn til friluftsliv og kulturmiljø (§ 11-8 tredje ledd bokstav c)	39
7.2.1	Sone med særlig hensyn til friluftsliv H530 - Trones	39
7.2.2	Sone med særlig hensyn til kulturmiljø (H570)	39
7.3	Båndlegging (§ 11-8 tredje ledd bokstav d).....	39
7.3.1	Båndlegging etter lov om naturvern (H720).....	39
7.3.2	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730).....	39
7.3.3	Hensynssone for høyspennings luftledning (H740)	40

7.3.4	Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (H710)	40
7.4	Detaljeringsone – sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, nr. f).....	40
8	Bestemmelsesområder (#1 og #2).....	41
9	Vedlegg - Juridisk bindende Temakart	41

1 Generelle bestemmelser (gjelder for hele planområdet)

1.1 Forholdet til andre arealplaner og lokal forskrift (bygningsvedtekt)

- 1.1.1 Disse generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder foran eldre lokal forskrift til plan- og bygningsloven (bygningsvedtekt).
- 1.1.2 Egne kommunedelplaner gjelder for Verdal by og Tromsdalen. Kommunedelplaner som fortsatt skal gjelde er vist med bestemmelsesområde #1 og #2 på plankartet. I disse områdene er båndlagte korridorer (H710) for transport av kalk fra Tromsdalen til Ørin en illustrasjon.
- 1.1.3 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med Hensynssone H910 (detaljeringsone) på plankartet. I disse hensynssonene er arealformål/farge i plankartet kun en illustrasjon.

For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder arealdelens generelle bestemmelser og retningslinjer for tema som ikke er avklart i reguleringsplan. Dette kan f.eks. være bestemmelse om skilt- og reklameinnretninger.

1.2 Krav om reguleringsplan / plankrav / reguleringsplikt – (§ 11-9 nr. 1)

- 1.2.1 Tillatelse til tiltak etter § 1-6 (Pbl. 2008) innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og forsvaret (§11-7, nr.1, 2, 3 og 4) kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan/detaljregulering. Unntak er gitt i punkt 2.1.

Områder for spredt fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 annet ledd nr. 5 b) skal detaljreguleres før det kan gis tillatelse til tiltak etter § 1-6 (Pbl. 2008), med mindre planen angir unntak.

Transportkorridor for kalk (båndlagt) skal detaljreguleres før det gis tillatelse til tiltaket.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn gjelder plankravet i pbl. § 12-1 tredje ledd.

For avsatte framtidige områder med plankrav vises det til arealdelens konsekvensutredning for forhold som spesielt skal vurderes i planarbeidet. Se også punkt 1.9 i dette dokument.

Elvepromenade, fjordsti og turveg i strandsonen bør detaljreguleres.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)

- 1.3.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele kommunen. Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtale før det gis tillatelse til tiltak der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging av offentlige anlegg/tiltak og/eller tilpasning til slike anlegg og/eller utbedring av slike anlegg eller realisering av andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planen.
- 1.3.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.
- 1.3.3 Utbyggingsavtale kan også benyttes der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.
- 1.3.4 Utbyggingsavtale kan også inngås for boligutbygging der det ikke kan skaffes tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor eget område eller fellesområde. Det kan i stedet avtales bidrag til

opparbeidelse og utstyr på offentlige friområder og lignende anlegg med god kapasitet innenfor 250 meter fra aktuell boligutbygging. Småbarnslekeplass skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold skal sikres i reguleringsbestemmelse.

1.3.5 Følgende vedtak i Verdal kommunestyre 26.04.2021, sak 44/21 «Utbyggingsavtaler etter pbl. § 17» skal legges til ved forhandling om utbyggingsavtaler:

«Kommunestyret ber kommunedirektøren prioritere følgende i arbeidet med fremtidige utbyggingsavtaler:

- **Mer aktiv rolle:** Verdal kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen, når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede. Kommunen skal ta en aktiv rolle tidlig i prosessen for at utbyggingsavtaler skal benyttes som et verktøy for å realisere ønsket bolig- og næringsutvikling.
- **Samtidig planprosess og forhandling:** For byggeprosjekt som utløser reguleringsplan der det også er aktuelt med utbyggingsavtaler skal dette kunngjøres samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Som hovedregel skal forhandling av utbyggingsavtaler skje parallelt med planprosessen for å sikre en god helhet og realistiske vilkår for realisering.
- **Prinsipp for kostnadsdeling:** Alle utbyggingskostnadene med teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for gjennomføring av planen, innenfor rammen av pbl. §17-3, skal som hovedprinsipp dekkes av utbygger.
- **Økt fokus på kvalitet for byrom/grønne områder:** I utbyggingsavtaler skal det settes kvalifikasjons- og standardkrav knyttet til prosjektering og utførelse for å sikre ønsket kvalitet på alle typer anlegg som skal overtas av kommunen, dette gjelder både VA-anlegg, samferdselsanlegg og byrom/friområder/grønnstruktur.
- **Sikre økonomisk bidrag til oppgradering av offentlige uterom i sentrum:** Utbyggingsavtale kan inngås for «frikjøp» av uteoppholdsarealer for boligutbygging der det ikke kan skaffes tilstrekkelig areal innenfor eget område eller fellesområde. Størrelsen på bidraget til opparbeidelse av eksternt offentlig friområde/byrom er en del av forhandlingen. Minimumssats er 15 000,- per boenhet. Det skal i avtalen angis hvilket offentlig areal som skal opparbeides. Arealet kan maksimalt ligge 250 m fra prosjektet.»

1.3.6 *Avskogingsfond: Ved omdisponering av skogareal (tap av karbonlager) bør avbøtende klimatiltak i form av bidrag til avskogings- eller karbonbindingsfond vurderes.*

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, energi- og avfallsløsning i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak (§ 11-9 nr. 3)

1.4.1 Energi til oppvarming, fjernvarme tilknytningsplikt

Bygninger som oppføres innenfor et område der det er gitt konsesjon for fjernvarme skal tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom det er tilstrekkelig kapasitet. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Plan- og bygningsloven med tilhørende byggteknisk forskrift og veiledning samt kommunens klima- og energiplan skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

1.4.2 Transportkrevende virksomheter

Virksomheter som skaper tungtransport bør lokaliseres til områder med god tilgjengelighet til overordnet infrastruktur. Det bør legges til rette for at mest mulig godstransport kan utvikles med jernbane- eller sjøtransport.

1.4.3 Overordnet vann- og avløpsplan (VA-plan)

Overordnet vann- og avløpsplan som tilfredsstiller krav fra kommunen skal vedlegges forslag til reguleringsplan, med mindre arealplanen omfatter én bolig med fire eller færre boenheter. VA-planen skal utarbeides av fagkyndige med vann- og avløpsfaglig kompetanse. *For planlegging av overvann bør klimafremskrivning og blågrønne strukturer være retningsgivende. Det vises bl.a. til Miljødirektoratets veileder M100-2014 «Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder».* Se også planbestemmelse 1.7.6 Klimatilpasning overvann og snø.

1.4.4 Avløp

Det er tilknytningsplikt for bolig- og fritidsbebyggelse til offentlig avløpsnett der dette finnes i rimelig nærhet, jf. pbl. § 30-6 og 27-2.

Ved prosjektering og utførelse av mindre avløpsanlegg i tilknytning til bolig-, fritidsbebyggelse, eller annet aktuelt formål, skal forurensingsforskriftens kapittel 12 og retningslinjer i VA/Miljø-blad legges til grunn.

For mindre avløpsanlegg skal det alltid undersøkes og dokumenteres om det er mulig å etablere lukket infiltrasjonsanlegg, som er den foretrukne løsningen.

Følgende løsninger for spredt avløp kan godkjennes:

- Infiltrasjonsanlegg (VA/Miljø-blad nr. 59) - infiltrasjon i stedeagne masser er foretrukket og denne muligheten skal undersøkes ved etablering av mindre avløpsanlegg. Dette skal dokumenteres i søknaden.
- Minirensanlegg (VA/Miljø-blad nr. 52 og 59) - brukes for helårsboliger og fritidsboliger (hvor det er gjennomført egne tester for sporadisk bruk). Krav om serviceavtale. Ved utslipp til sårbare resipienter vil det bli stilt krav om etterpolering.
- Slamavskiller med utslipp til sjø (VA/Miljø-blad nr. 48) - tillates ved utslipp til mindre følsomt område
- Våtmarksfilter (VA/Miljø-blad nr. 49)
- Biologiske filtre for gråvann (VA/Miljø-blad nr. 60)
- Gråvann kan slippes urensset til sjø i mindre følsomme områder
- Sandfilter - er en utdatert rensemetode som renser dårlig for fosfor og har en kort levetid på bare 5-15 år avhengig av masser som er benyttet. Godkjennes unntaksvis kun for gråvannsutslipp.

Tette oppsamlingstanker bør unngås og alternative løsninger skal utredes først.

Ved etablering av tett oppsamlingstank skal det installeres nivåvarsler og vakuumtoalett/lavtspyende toalett. Benyttes kun for svartvann.

For fritidsboliger med vanntanker eller lignende på 26 liter eller mer, stilles samme krav til utslippstillatelse som for fritidsboliger med innlagt vann.

Kommunen kan utarbeide forskrift om tillatte avløpsløsninger i planperioden.

1.4.5 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

Planer for minst 25 boenheter skal løses med nedgravd løsning dersom tilfredsstillende gangavstand og tilgjengelighet iht. byggt teknisk forskrift TEK17 § 12-12 kan oppnås.

Planer for 9-25 boenheter løses med bunntømte beholdere på bakken.

Planer for ≤ 8 boenheter løses med vanlige hjulbeholdere.

Maksimal avstand fra inngangsdør i arbeidsbygning, publikumsbygg og boenhet til felles avfallssystem skal som hovedregel ikke overstige 100 meter.

Renovasjonsteknisk plan bør foreligge ved detaljregulering og byggesøknad.

Sambruk av eksisterende anlegg innenfor 100 m avstand fra bebyggelsen bør vurderes.

Avfallsløsning med tilhørende adkomst bør være universelt utformet, jf. TEK17 § 12-12.

Avfallsløsning skal ikke plasseres i vegareal, og plassering bør ikke medføre behov for rygging med tømmebil eller løfting over fortau og gang-/sykkelvei hvor barn ferdes. Plassering skal avklares med både grunneier, renovatør og kommunens vegavdeling.

Renovasjon i hyttefelt bør løses i fellesanlegg ved veg som fører til hytteområdet.

I områder med publikumsrettet virksomhet bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger/returpunkt for næringsavfall og husholdningsavfall. Der nedgravd løsning ikke er mulig eller urimelig kostbart bør avfallsbeholder lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjananse for omgivelsene.

1.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)

1.5.1 I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ny bebyggelse ikke tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, overvann, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt eller sikret i henhold til eventuell utbyggingsavtale. Dette gjelder også spredt bebyggelse i LNFR § 11-7 nr. 5 a) og b), men for fritidsbebyggelse kan det gjøres unntak for tiltak som ikke er påkrevet, som f.eks. kjøreadkomst, energiforsyning, vann og avløp.

1.5.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles med utstyr jf. 1.6.6 nr. 6 før det gis ferdigattest for tilhørende boliger.

1.5.3 Gang- og sykkelveger: Tatt ut.

1.5.4 Rekkefølgebestemmelse om ny/bedre vegforbindelse for masseuttak og næringsbebyggelse skal inngå i detaljregulering av område KBA4 Balhall og NÆ4 Balhall. Vegen skal detaljreguleres samtidig med områdene.

1.5.5 Rekkefølge for utbygging

- KBA4/NÆ4 Balhall: Rekkefølgebestemmelse for utbygging gis i detaljregulering.
- *I detaljreguleringer bør det vurderes å gi rekkefølgebestemmelse e.l. som legger til rette for at mest mulig av yngre skog i vekst, som tar opp mye karbon og som er en ressurs i skogbruket, får stå lengst mulig. Videre bør dyrka mark skjermes lengst mulig.*
- *Ved omdisponering av større skogområder bør avbøtende tiltak i form av bidrag til avskogingsfond, som kan brukes til klimatiltak i skog, vurderes, jf. også 1.3.4 om innhold i utbyggingsavtaler.*
- B4 Planteskolen: I reguleringsplanen må det sikres etappevis utbygging samt tilstrekkelig buffer mot jordbruksareal i nord.

1.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav m.m. (§ 11-9 nr. 5)

1.6.1 Byggegrenser

Byggegrense ift. vann- og avløpsanlegg

Offentlige vann og avløpsledninger skal ikke overbygges. Bebyggelse, inklusive garasje/carporter og støttemurer samt støyskjerm/gjerde og andre åpne overbygde konstruksjoner og lignende som kan skade eller vanskeliggjøre vedlikehold av offentlig vann- og avløpsanlegg skal ikke plasseres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter uten at det er klarert med anleggseier.

Se kommunens gjeldende abonnementsvilkår med administrative og tekniske bestemmelser for vann og avløp (sanitærreglement) for utfyllende informasjon.

Byggegrense ift. høyspentledninger-/kabler

Forebygge brannspredning: Minste avstand til høyspentanlegg avklares med netteier.
Folkehelse: Se punkt 1.7.7 om Elektromagnetisk felt.

Byggegrense ift. sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Avvik fra plan- og bygningslovens byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø (Trondheimsfjorden) er vist med forbudsgrense sjø i plankartet. Dette gjelder Sørskaget og Nordskaget på Tronestangen. Unntak for nødvendige tiltak i LNFR-formål er gitt i punkt 5.4.

Forbudsgrense langs vassdrag (innsjøer, tjern, elver o.l.) er gitt i punkt 6.7.

Byggegrense ift. jernbane

Innenfor 30 meter avstand fra nærmeste jernbanespors midtlinje gjelder forbud mot tiltak som fremgår av jernbanelovens § 10.

Byggegrense ift. veg, fortau og gang- og sykkelveg

Byggegrenser i forhold til veg, fortau og gang-/sykkelforbindelser er ikke vist i plankartet.

Langs E6 og fylkesveger gjelder byggegrenser fastsatt i vegloven, etter vegloven (fylkesplan) eller i gjeldende reguleringsplan. Unntak er gitt under:

- For boligtomter i Lysthaugvegen 1 til 19 gjelder 25 m byggegrense ift. senterlinje Fv. 72. For øvrig i boligfeltet gjelder 30 m byggegrense ift. senterlinje Fv. 72.

Der byggegrense ikke er vist i gjeldende reguleringsplan kan tiltak ikke tillates nærmere kommunal veg enn 15 m målt fra vegens senterlinje uten at det er klarert med vegeier.

Unntak er gitt under:

- Byggegrenser langs veger i boligfelt er delvis gitt som bestemmelse.
- I boligfelt skal det tilstrebes minst 25 x 25 m knekt byggegrense mot kryss med kommunal veg og jf. Veglovens § 29 femte ledd for øvrige kryss. Avstand måles jf. Veglovens § 29.
- Frittstående garasje/carport/uthus på inntil 50 m² BYA/BRA nært kommunal veg eller felles adkomstveg, kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra vegkant. Vegkant er ytterkant skulder / 0,5 meter utenfor asfaltkant. Av hensyn til trafiksikkerhet og miljø må tiltaket ikke plasseres i konflikt med knekt byggegrense i kryss, friskt i kryss og avkjørsler, og heller ikke plasseres over eller for nært infrastruktur i grunnen eller høyspentanlegg.
- Plassering innenfor områder for boligbebyggelse er gitt i punkt 2.3.1.

Kommunen kan tillate at støttemurer, støyskjermer, gjerder o.l. avviker fra byggegrenser mot offentlig og privat veg, forutsatt at aktuell vegmyndighet høres og at trafikksikkerhet (siktforhold) hensyntas.

Langs kommunale veger og alle gang- og sykkelveger tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytterkant av kjøreveg og gang- og sykkelveg. Ytterkant er inkludert 0,5 meter skulder utenfor asfaltkant.

For private/felles veger bør lokalisering av ny bebyggelse og tilbygg for opphold ikke plasseres nærmere vegkant enn 4 meter. I nåværende utbyggingsområder bør eventuelle gaterom forsterkes ved at fasade følger hovedlinjene i eksisterende hovedbebyggelse.

Byggegrense langs jordvern (Grønn strek) – Hallemsåsen

Langsiktig jordverngrense nord for boligområde er lagt langs vegen Hallemsåsen.

1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler - trafikksikkerhet

Siktkrav i kryss og avkjørsler skal være i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100 «Veg- og gateutforming». Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres med sikttrekanter.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak skal frisikt i kryss og avkjørsler vises på kart og målsettes i henhold til krav i vegnormalen.

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan og tomtedelingsplan

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og tomtedelingsplan skal det legges til rette for minimumskrav gitt i tabellene under, hvor *kursiv* skrift viser retningslinje og **fet** skrift viser juridisk bindende krav. For to områder kreves tomtedelingsplan i stedet for reguleringsplan.

B3 Leklomsåsen skal tilrettelegges for utbygging av hovedsakelig eneboliger.

Boligbebyggelse framtidig (B)	Areal (daa)	Minimum antall boenheter	Minimum antall boenheter per daa
B1 Sørskaget	12,2	20	1,5
B3 Leklomsåsen	50	45	1
B4 Planteskolen/Fagerli/Hallemsåsen	50	50	1,5
B5 Hallem	10,4	9	1
B7 Hubroberget vest	5,9	6	1
B9 Lysthaugen - krav om tomtedelingsplan	6,6	7	1
B10 Nordskaget - krav om tomtedelingsplan	3,6	4	1
B13 Hallemskorsen	5,0	7	1

Tabell 1 Utbyggingsvolum framtidig boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse framtidig (FB)	Areal (daa)	Minimum antall hytteenheter	Minimum antall hytteenheter per daa
FB1 197/1 Sessilvold, Vera	90,4	10	
FB2 234/1 Innstua - Varghiet	23,6	6	
FB3 63/1 Viken	10,3	5	
FB4 62/1 Kulstadvika	6,6	5	
FB5 198/1, 2 Torstenåsen, Vera	163	30	
FB6 234/1 Vest for Finnvola	131	20	

Tabell 2 Utbyggingsvolum framtidig fritidsbebyggelse

Nødvendig parkering (minimumskrav) på bakken inngår i %-BYA med 18 m² pr. plass.

70 m² BRA brukes som gjennomsnittstørrelse på en boenhet ved beregning av tetthet. I nåværende områder for bebyggelse og anlegg skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter.

I framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal avsatt areal legges til grunn ved beregning av antall enheter per daa. I reguleringsplaner kan færre enheter vurderes ved lite reelt byggbart areal.

1.6.4 Funksjonskrav for bebyggelse og utearealer

Tilgjengelig boenhet

Ved detaljregulering skal minst 30 % av boenhetene være tilgjengelig boenhet, og følgelig ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsplanet. Antall tilgjengelige boenheter og lokalisering av disse angis i reguleringsplan.

I reguleringsplan kan høyere eller lavere prosentandel vurderes. Områder som er spesielt egnet for tilgjengelige boenheter bør ha vesentlig høyere prosentandel.

Leilighetsstørrelser, antall boenheter, fellesfunksjon

Antall boenheter (maksimum/minimum) skal angis i reguleringsplan.

Ved detaljregulering bør det legges til rette for variasjon i leilighetsstørrelser. Største og minste boligstørrelse bør angis i detaljregulering. Rom for felles aktivitet eller felles gjesterom bør vurderes ved detaljregulering. I reguleringsplaner for mer enn 20 boenheter bør innendørs felles oppholdsareal på minst 2 m² per boenhet og minst 50 m² vurderes.

1.6.5 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak. Arbeidsplasser og publikumsrettet fysisk miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

I boligområder bør universell utforming tilstrebes for felles uteareal og uteoppholdsareal.

Det bør legges til rette for brukermedvirkning for å identifisere og kvalitetssikre løsninger.

Universell utforming innebærer at hovedløsningen i de fysiske forholdene skal kunne benyttes av flest mulig, inkludert brukere med nedsatt funksjonsevne.

1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

I reguleringsplaner og søknad om tiltak skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes leke- og oppholdsareal som dekker følgende minimumskrav;

1. I boligområder skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet. Uteoppholdsareal på terrasse/veranda/balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke. Felles takterrasse på minst 150m² kan medregnes.
2. Boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150

m², som kan være felles for inntil 30 boenheter. Behov utover 30 boenheter kan løses med utvidelse av lekeplassen på minst 5 m² per boenhet eller løses med flere lekeplasser.

3. Boligområder skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass/byrom med tilrettelagt funksjon for lek på minimum 1,5 dekar.
4. Boligområder med 100 eller flere boligenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt eller annen type aktivitetsanlegg på minimum 1,5 dekar.
5. Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt kan inntil 50 % av påkrevd minimum uteoppholdsareal dekkes innenfor eksisterende offentlig tilgjengelig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 250 m langs trygg gangforbindelse. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk, oppnå trafikk sikker atkomst eller sikre bedre tilgjengelighet for alle brukergrupper, må sikres som vilkår for å frafalle kravet til uteoppholdsareal på eget område eller fellesområde.
Småbarnslekeplass på minimum 150 m² skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold sikres i reguleringsbestemmelse.
6. Kvalitetskrav til leke- og møteplasser:
 - Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og universell utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maks L_{den} 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.
 - Leke- og uteoppholdsarealer skal ikke være nordvendt, overbygd eller skyggelagt større deler av dagen. Det skal være mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.
 - *Terreng på lekeplass skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 bør ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal, med mindre det inngår som akebakke. Areal smalere enn 4 meter skal ikke regnes med som uteoppholdsareal.*
 - Lekeplasser skal ha hensiktsmessig belysning og innsyn som forebygger kriminalitet.
 - Småbarns- og områdelekeplasser skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse. De skal ha en sosial sone med benker og bord og ev. grillplass. Trimapparater for ungdom, voksne og eldre vurderes ved detaljregulering.
 - *Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulik type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samvær mellom barn, unge og voksne.*
 - *Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.*
 - *Utstyr og underlag i offentlige arealer skal tåle minst 20 års bruk. Det skal tas utgangspunkt i gjeldende Norsk standard for lekeplassutstyr.*
7. Ved eventuell omdisponering av areal som i planer er avsatt eller regulert til felles uteoppholdsareal eller friområde og er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal evt. dokumenteres at areal er dekket opp annet sted.
Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse med omdisponering av areal.
8. *Barnehager og skoler bør sikres minste uteoppholdsareal i henhold til veiledende normer (bl.a. gjengitt i IS-1130 «Skolens utearealer – Om behovet for arealnormer og virkemidler» (Sosial- og helsedirektoratet, 2003) og F-4225 «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» (Kunnskapsdepartementet, 2006). Uteoppholdsareal er de deler*

av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

9. *Ved detaljregulering bør det vedlegges en illustrasjonsplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides og utstyres, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.*

1.6.7 Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet

Utearealene bør ha god estetisk utforming, med bl.a. grøntrabatter/vegetasjon og materialbruk som tydeliggjør ferdselsmønster og parkering, gir skjerm-/levevegetasjon som deler opp større harde flater og som gir rom for trivelige møteplasser.

1.6.8 Skilt- og reklameinnretninger

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, møne eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretning tillates ikke.

Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Samlet areal skal ikke overskride 8 m². På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 1,0 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt.

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og skal ikke ha lavere høyde over fortau/gang- og sykkelveg enn 2,5 meter.

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen. Løsfotoreklame må ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørsler og fremkommelighet for myke trafikanter.

I næringsområder kan det tillates frittstående skiltsøyle med høyde på maks 3 m og en bredde på maks 1 m for å lette orienteringen i området. Skiltene må ha et enkelt og tydelig design.

1.6.9 Parkering

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

Type bebyggelse	Bilplasser	Sykkelplasser
Enebolig/tomannsbolig	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Rekkehus, kjedehus, hus med > 3 boenheter	1,5 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Hybler ¹ (ikke selvstendig boenhet)	0,5 pr. hybel	1,0 pr. hybel
Hybelhus	0,5 pr. hybel	1,0 pr. hybel
Fritidsbolig m/vegadkomst	1,0 pr. hytteenhet	

¹ Hybel er ikke selvstendig boenhet dersom kjøkken, bad eller inngang deles med primærleilighet eller andre hybler. Hybelleilighet regnes som egen boenhet.

Industri/lager	1,0 pr. 100 m2 BRA ²	0,5 pr. ansatt
Forretning	1,0 pr. 50 m2 BRA	2,0 pr. 50 m2 BRA
Kontor	1,0 pr. 50 m2 BRA	0,5 pr. ansatt
Hotell/restaurant/kafe/forsamlingslokale	1,0 pr. 25 m2 BRA	1,0 pr. 25 m2 BRA
Skoler/barnehager/helseinstitusjoner	1,5 pr. ansatt	1,5 pr. ansatt
Kultur- og idrettsarenaer	vurderes særskilt	vurderes særskilt
Annen tjenesteyting	vurderes særskilt	vurderes særskilt

Maks antall bakkeparkeringsplasser skal angis ved detaljregulering.

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes andre parkeringskrav dersom forholdene gjør dette påkrevet eller dersom planen omfatter annen type bebyggelse.

Ved publikumsanlegg kan motorsykel, moped o.l. benytte bilplasser, eller det kan settes av egne oppstillingsplasser hvis det er arealbesparende.

Det bør legges til rette for plassering av «uterullestoler», sykler o.l. under tak og med lade- og låsemulighet. Hensiktsmessig ladeplass bør vurderes for alle elektrisk drevne framkomstmidler.

For barnehager og skoler bør det sikres eget areal for henting og bringing av barn. Det bør ikke legges opp til foreldrekjøring til skoler, men løsninger som fungerer for gående/syklende, kollektivt reisende samt løsning nært inngang for personer med funksjonsnedsettelse.

Minimum 5 % og minimum én parkeringsplass i felles og offentlig parkeringsanlegg skal tilrettelegges for brukere med nedsatt funksjonsevne. Andelen kan økes tilpasset funksjonen i tilhørende bygg.

Parkeringsplasser skal klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil, jf. TEK17 § 8-8 nr. 4. *De bør opparbeides med dette samt ha god belysning ved bruk.*

Ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, industri, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuelt kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak.

I leilighetsbygg bør minst 30 % av de tilgjengelige boenhetene sikres oppstillingsplass for rullestoler, rullatorer og større elektriske rullestoler (f.eks. permobiler), fortrinnsvis under tak og med mulighet for opplading. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for fri passasje i gangareal og rømningsveg.

Ved nybygging og ombygging for mer enn 10 boenheter og for næringsbygg (forretning, kontor, tjenesteyting) større enn 1000 m2 BRA skal nye parkeringsløsninger etableres under bakken eller i parkeringshus.

Parkeringskjellere over flere plan kan med fordel vurderes, slik at en får utnyttet grunnflaten optimalt.

² Ved beregning av parkeringsdekning i forhold til BRA i bebyggelsen skal det for etasjehøyde over 3 m ikke regnes BRA for tenkte plan.

*For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.
Fri høyde i større garasjeanlegg bør være minst 2,6 meter.*

Ved krav om minst 20 sykkelplasser bør minst 50 % av sykkelplassene ha overbygg. Overbygd sykkelparkering bør likevel vurderes ved sentrale reisemål som skoler, arbeidsplasser og knutepunkt.

1.6.10 Utnytting av boligmassen - Bruksendring og riving av bolig

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for tiltak etter PBL § 31-6.

1.7 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9, nr. 6)

1.7.1 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og for støyende virksomhet. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.

Retningslinje T-1442/2021 med gitte grenseverdier i tabell 2 gjelder.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor rød sone ikke tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, der det kan framlegges støyfaglig utredning som viser hvordan tilfredsstillende innendørs og utendørs støynivå kan oppnås. Utbygging som medfører økning i antall enheter skal ikke tillates.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor gul sone gjennomføres støyfaglig utredning før området kan vurderes utbygget med ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Det kreves også støyfaglig utredning før oppføring av ny støyfølsom bebyggelse i områder som ikke er kartlagt, men hvor lokalkunnskap tilsier at det kan være støyproblemer, samt dersom eksisterende plan ikke ivaretar støyhensyn i henhold til overnevnte støyretningslinje.

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Ved utbygging av støyfølsom bebyggelse i gul støysone skal følgende vurderes:

- Plassering av bebyggelsen som støyskjerming.
- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Stille side kan unntaksvis erstattes av dempet fasade.

Støyende næringsaktivitet/virksomhet bør ikke etableres i samme bygning som boliger.

Støysoner langs riks- og fylkesveg samt jernbane er vist i vedlagt Temakart, som også er tilgjengelig i kommunens kartinnsyn. Sjekk Miljødirektoratets Naturbase for oppdatert kartlag for støy fra veg og jernbanenett.

Bygge- og anleggsfase

For bygge- og anleggsfasen gjelder støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 og 5, samt støyretningslinjens prosess ved overskridelse (T-1442/2021 kapittel 6).

Ved behov utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

1.7.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinje T-1520 med gitte grenseverdier gjelder. Luftkvalitet og eventuelt kilde til luftforurensning skal vurderes og hensyntas ved plassering av luftfølsom bebyggelse.

Bygge- og anleggsfase

For luftforurensning/støv fra bygge- og anleggsfasen gjelder T-1520 kapittel 6.

1.7.3 Forurensset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Kjente områder med forurensset grunn per 10.11.2024 er vist som hensynssone i plankartet. I tillegg må Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase legges til grunn.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak må det tas høyde for at det kan være lokaliteter med forurensset grunn som ikke er registrert der det tidligere har vært industri, verksted, gartneri o.l.

Områder med antatt forurensset grunn skal undersøkes nærmere i samråd med forurensningsmyndighet før utbygging. I områder med forurensset grunn skal det utarbeides og godkjennes en tiltaksplan etter forurensningsforskriftens kapittel 2 før utbygging.

Etter ferdigstillelse av området skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009 «Helsebaserte tilstandsklasser i forurensset grunn». For barnehager og lekeplasser bør Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

1.7.4 Vannkvalitet og økologisk tilstand

Vannforskriftens miljømål og frister for vannkvalitet gjelder.

Regionale vannforvaltningsplaner skal legges til grunn. Dette vil bl.a. bety at all kommunal planlegging som angår vassdrag, grunnvann eller kystvann må ta hensyn til de miljømål som er satt for de aktuelle vannforekomster. Ny virksomhet eller nye inngrep i kystvann må oppfylle de krav til utredning og vilkår som fremgår av vannforskriften § 12.

Informasjon og veiledning finnes på www.vannportalen.no.

Overflatevann og grunnvann som benyttes som drikkevann, med tilhørende nedbørfelt, bør hensyntas og sikres mot forurensning. Større kjente vannforsyningsanlegg er nevnt i punkt 6.1.2 og 7.1.3.

1.7.5 Flom-/ras-/skredfare, havnivåstigning, stormflo, klimatilpasning

Generelt

Tiltak skal plasseres slik at de tilfredsstiller sikkerhetskrav i pbl. § 28-1 og Byggteknisk forskrift kap. 7 med veiledning i forhold til flom-, ras- og skredfare.

Kjente faresoner for 200-årsflom med klimapåslag, kvikkleireskred (løsne- og utløpsområde) samt høy vannstand (stormflo) i år 2100 for 200-årshendelse er vist som hensynssoner i plankartet, men også andre områder kan være utsatt. Se bl.a. NVEs aktsomhetskart og vedlagt Temakart for aktsomhetsområder. Se punkt 7.1.2 om hensynssoner.

Aktsomhetsområder er vist i vedlagt Temakart, som også er tilgjengelig i kommunens digitale kartløsning. NVE og kommunen har i tillegg kartlag som viser siste versjon av naturfarer.

Ved planlegging av nye utbyggingsområder og infrastruktur, må avbøtende tiltak som følge av flom, ras, skred og erosjonsfarevurderinger ikke gå på bekostning av viktige naturverdier og økologiske funksjonsområder på en slik måte at naturverdiene blir vesentlig tilsidesatt. Miljøbesparende driftsmetoder, teknikk og lokaliseringalternativ må legges til grunn ved planlegging av nye tiltak. For eksisterende tiltak der man har behov for avbøtende tiltak gjelder naturmangfoldloven § 12.

Flomfare, havnivåstigning, stormflo, klimatilpasning

- For ny bebyggelse ved sjøen, der havnivå, stormflo og/eller bølgepåvirkning er dimensjonerende, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på:
 - +2,2 m NN2000 for tiltak i sikkerhetsklasse F1
 - +2,8 m NN2000 for tiltak i sikkerhetsklasse F2
 - +2,9 m NN2000 for tiltak i sikkerhetsklasse F3
 - +3,9 m NN2000 for byggverk som omfattes av TEK17 § 7-2 første leddAdkomst til eventuelle sårbare/samfunnskritiske bygg skal hensyntas. Bølgepåvirkning vurderes ut ifra lokale forhold som blant annet vind, strøm, topografi, sjøbunnsforhold og strandkant samt mulig samtidig kombinasjon med flom i elv og stormflo. Se veileder [Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging](#) (dsb, juni 2024). Dersom kartlagt flomsone eller aktsomhetskart flom er sammenfallende med nevnte hensyn i sjø skal strengeste kotenivå legges til grunn.
- For alle planer og tiltak som berøres av et av NVE's aktsomhets- eller faresonekart for flom skal faren for flom vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og byggteknisk forskrift TEK17 § 7-2 med veiledning. Se også punkt 7.1.2.
- For tiltak som kan være utsatt for flom i vassdrag skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom (F1, F2, F3) i tråd med byggteknisk forskrift TEK17 § 7-2 andre ledd.

Følgende vedlagt Temakart er juridisk bindende:

Aktsomhet flom per 13.11.2024

Sjekk også <https://www.nve.no/kart/>

Kartet er også tilgjengelig i kartinnsyn.

Ras- og skredfare, klimatilpasning

- Områdeskred (kvikkleire): For alle arealplaner og tiltak som berøres av et av NVE's aktsomhets- eller faresonekart for skred og ras, herunder områder under marin grense med mulighet for marin leire (aktsomhetskart for kvikkleire), skal fare for områdeskred vurderes i henhold til pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder

1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», med eventuelle senere revisjoner. Det må framgå at det er gjennomført en vurdering av dette. Se også punkt 7.1.1.

- For skred i bratt terreng skal NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng legges til grunn: <https://veileder-skredfareutredning-bratt-terreng.nve.no/> Veilederen utdyper Byggteknisk forskrift (TEK17 § 7-3) med tilhørende veiledning og NVEs retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar.» Se vedlagt juridisk bindende Temakart for Aktsomhet ift. kvikkleire, jord- og flomskred, snøskred S3 og steinsprang.

Følgende vedlagte Temakart er juridisk bindende:

- Aktsomhet kvikkleire (NVE, april 2024) per 13.11.2024 (uttaksdato)
- Aktsomhet jord- og flomskred per 13.11.2024
- Aktsomhet snøskred - S3 uten skogeffekt (2023) per 13.11.2024
- Aktsomhet steinsprang per 13.11.2024

Aktsomhetskartene er også tilgjengelig i kartinnsyn.

Sjekk også NVE Aktsomhetskart <https://www.nve.no/kart/>

1.7.6 Klimatilpasning overvann og snø

Klimapåslag på 40 % skal legges til grunn for planlegging av overvannshåndtering.

For flomveger utenom vassdrag skal NVEs «Rettleiar for håndtering av overvatn i arealplanar» legges til grunn.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for snøopplag.

- *Overvannstiltak som utjevner/fordrøyer avrenning ved kraftig regn bør gjøres lokalt, før overvannet videreføres til overordna ledningsnett og/eller resipient.*
- *Åpen, blå-grønn overvannshåndtering skal prioriteres der dette er hensiktsmessig. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.*
- *Det må tas hensyn til kotenivå på ledningsnett for å unngå tilbakestrømning.*
- *Arealer for infiltrasjon, fordrøyning og flomveg bør ikke brukes til snøopplag.*
- *Hvilke krav som stilles er avhengig av størrelse på utbygging, eksisterende avløpsnett i området, nedenforliggende resipient m.m. Overvannshåndtering inngår som tema i VA-plan ved tilhørende reguleringsplan.*

1.7.7 Elektromagnetisk felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad. Nye utbyggingsområder for boliger, hytter, campingplasser, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrotelsla. Ved plassering av overnevnte tiltak i nærhet til høyspenningsanlegg, kreves det dokumentasjon på at stråling ligger innenfor veiledende grenseverdier.

Plankartet viser ikke faresone omkring alle høyspentanlegg. I plan- og byggesaker må faresonens bredde avgjøres på bakgrunn av opplysninger fra netteier om spenningsnivå (kilovolt) og strømstyrke (ampere).

1.7.8 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn med hensyn til plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.

Ved fortetting skal det vedlegges en estetisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster, bygninger, og samspillet mellom disse. I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal bebyggelsen utformes slik at strøkets karakter med frittliggende småhusbebyggelse opprettholdes. Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende med minimum 4 m avstand mellom hovedbygningene på samme eiendom. I boligfelt med tett småhusbebyggelse tillates ikke uteoppholdsareal på tak høyere enn 4 meter over planert terreng.

Der utbygging og nybygging skal integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges, men gjerne med bruk av et mer tidstypisk formspråk. Langs offentlige gateløp, der takform varierer, bør bebyggelsens totale høyde være noenlunde lik. Større variasjon i totalhøyde kan tillates for bygg med offentlige funksjoner og der bygget skal fungere som et landemerke, fondbygg, innfartsport el.l.

Ved større nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal en estetisk vurdering inngå i planbeskrivelsen. Nær- og fjernvirkning og ev. krav til detaljutforming (fasadeutforming, materialer, farger, detaljer, vinduer m.m.) bør vurderes.

Større bygningsvolum bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade. I næringsområder bør parkeringsanlegg, område for varelevering og lagringsplass ute, skjermes med bygninger og beplantning. I områder som har mer sammensatt bebyggelse bør ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.

1.7.9 Natur, landskap, grønnstruktur

Alle saker som berører naturmangfold skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II, hvorav vurdering etter §§ 8-12 inngår. Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II samt forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

- *Det bør tas hensyn til terreng og naturlige elementer.*
- *Kulturlandskap, strandsone, elver og bekkedrag med naturlige kantsoner bør tas vare på.*
- *Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep bør unngås.*
- *Uheldige silhuettvirkninger bør unngås.*
- *Eksisterende bekker skal bevares i sin naturlige form.*
- *Overvann bør i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.*
- *Fremmede arter iht. Artsdatabankens fremmedartsliste bør unngås i grønnstrukturen.*
- *Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.*
- *Kommunens friluftslivskartlegging skal legges til grunn ved behandling av tiltak.*
- *Allergifremkallende vekster med stor pollenspredning bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.*
- *Det oppfordres til planting av arter listet opp i Blomstermeny.no for å tilrettelegge for pollinerende insekter.*
- *Ved omdisponering av grønnstruktur skal konsekvenser for naturmangfold og friluftsliv vurderes.*

1.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9, nr. 7)

Konsekvensene for kulturmiljø skal vurderes i alle plan- og byggesaker der det er relevant.

Før det kan godkjennes ombygging eller riving av bygninger/anlegg oppført før 1900 eller andre bygninger/anlegg som omfattes av kommunens kulturmiljøkart, skal hensynet til eventuell verneverdi vurderes, og tiltakshaver skal i forbindelse med søknad ha innhentet uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Kommunen kan i slike saker stille vilkår om at eksisterende og planlagt situasjon dokumenteres, og at istandsetting/gjenbruk vurderes som alternativ. Kommunen kan også stille vilkår om fotodokumentering eller ivaretagelse av bygningsdeler til dokumentasjonsformål.

Fortetting eller supplering av ny bebyggelse bør skje med varsomhet der de eksisterende kvalitetene i den eldre bebyggelsen bør være toneangivende.

Kulturminner og kulturmiljø bør tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing.

Kulturminner i utmarka som for eksempel setrer, setervoller, gamle veier, steingjerder og grensesteiner bør søkes bevart som historiefortellende elementer for ettertiden.

1.9 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (§ 11-9 nr. 8)

Punktene under er ikke uttømmende, da andre forhold kan være relevant å belyse i planarbeid.

1.9.1 ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse om relevante forhold skal gjennomføres iht. PBL § 4-3 ved utarbeidelse av planer for utbygging. Analysens omfang tilpasses hver enkelt sak og kan inngå i planbeskrivelsen.

ROS-analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Analysen skal vurdere sannsynlighet, risiko og konsekvens av uønskede hendelser.

Alle ROS-analyser skal inneholde vurdering av fremtidige klimaendringer, hvordan klimaendringene kan påvirke tiltakene, samt hvordan planene/tiltakene kan tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Tiltak som kan bidra til å påvirke stabiliteten og sikkerheten til eksisterende jernbanespor og riksveg skal utredes i ROS-analysen. Dette gjelder alle tiltak langs jernbanen, men også inngrep i avstand fra selve linja. Det kan f.eks. være drenering og overvannshåndtering, uttak av skog og masser som kan endre vannets hastighet og retning, samt grunnvannsnivå.

1.9.2 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn i reguleringsplaner. Konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes.

Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivare tatt. Barnerepresentanten skal gis anledning til å delta fra start i planprosesser der konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø blir berørt. Ved planlegging av offentlige anlegg med spesiell betydning for barn og unge, som f.eks. kulturhus, skole, offentlige parker og utendørs aktivitetsanlegg, skal barn og unge inviteres aktivt inn i tilpasset medvirkningsopplegg. Barn og unges behov skal være grunnleggende for utforming av tiltak for barn og unge. Se også punkt 1.6.5 om universell utforming.

Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til trafiksikker skoleveg, trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser, gode og varierte aktivitetsområder samt sammenheng i grønnstruktur. Se også punkt 1.6.6.

Ved fortetting skal miljøkvalitet tillegges vekt ved å sikre nye grønne områder for opphold og lek. Fysiske forhold skal søkes forbedret ved å prioritere miljørettede løsninger i forhold til bygging av gang- og sykkelveger og fortau samt søke etter gode trafikkløsninger.

1.9.3 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

«Tryggere nærmiljøer – En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser» (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging, 2017) med eventuelle senere revisjoner bør benyttes. Håndboken fremhever 10 faktorer ved de fysiske forholdene som kan medvirke til opplevelse av utrygghet. Håndbok m/sjekkliste er bl.a. tilgjengelig hos Konfliktrådet: <https://konfliktraadet.no/slt-modellen/tryggere-naermiljoer/>

Noen relevante stikkord: Belysning, innsyn/utsyn/sosial kontroll (at mennesker beveger seg rundt og skaper en følelse av å bli sett), beplantning kan redusere synlighet, møteplasser, eierskap/identitet/særpreg, trafiksikkerhet, gang- og sykkelforbindelser, trygghet for alle aldersgrupper, hvordan brukes områdene til ulike tider av døgn/årstider, materialkvaliteter, vedlikehold, tilgjengelighet, sammenheng mellom prosjekter.

1.9.4 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

Alle innbyggerne bør ha mulighet til friluftsliv (tur/rekreasjon) i rimelig gangavstand fra bolig, dvs. innenfor maks 500 meter. Omdisponering av areal bør ikke medføre at boligområder mister sitt eneste tur-/rekreasjonsområde i gangavstand fra bolig.

1.9.5 Energi

Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det framgå av planbeskrivelsen hvordan krav til løsninger for energiforsyning i byggeteknisk forskrift er tenkt fulgt opp.

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi. Bebyggelsen skal prosjekteres og utføres slik at det fremmer lavt energibehov (lavenergi-/passivhus).

1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold

I plansaker skal tiltakshaver dokumentere hvordan hensynet til naturmangfold er ivarettatt gjennom en konkret vurdering av de relevante prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Behov for naturmangfoldkartlegging er delvis nevnt i KU for nye framtidige områder. Ny kunnskap om naturmangfold skal innhentes for alle reguleringsplaner der kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt og der natur bygges ned eller påvirkes negativt.

Det skal i forbindelse med plansaker sikres at eksisterende vegetasjonsdekke tas vare på til revegetering av området etter endt tiltak. Forekomsten av fremmede arter og tiltak mot spredning av disse skal belyses ved detaljregulering. Når tiltakene er ferdige, skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

Myrområder skal ikke bygges ned, dreneres eller påvirkes.

For planer med krav om konsekvensutredning og som berører skog, skal bonitet og karbonbinding inngå som tema i konsekvensutredningen. Planen skal beskrive eventuelle tiltak for å sikre at tapt CO₂-opptak i skog blir minst mulig. Rekkefølgebestemmelser kan sikre at en venter lengst mulig med å avskoge den skogen som har størst tilvekst og karbonfangst framover. Avbøtende tiltak, som kompensasjon med økt opptak på andre skogarealer, skal vurderes.

Bredde på kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes for alle planer som berører eksisterende kantvegetasjon eller er innenfor 30 m fra ytterkant av vassdrag med årssikker vannføring. Bredde på kantvegetasjon skal settes ut fra hensyn til økosystem, naturmangfold, tilgrensende arealbruk, landskapsbilde, avrenning fra jordbruk, flomfare og erosjonsvern. Bestemmelsen pkt. 6.7 samt NVEs veileder nr. 2-2019 «Kantvegetasjon langs vassdrag», eller eventuelle senere revisjoner av denne, skal ligge til grunn for vurderingen.

Det skal lages klimaregnskap for alle reguleringsplaner som medfører større klimagassutslipp og en plan for hvordan klimagassutslippene skal reduseres.

I reguleringsplaner som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes og tilstrebes gjenåpning og restaurering av vassdragene som berøres.

1.9.7 Landbruk – driftsulemper og matjordplan

Ved detaljregulering skal det vurderes hvordan driftsulemper for landbruket kan unngås.

Plan for ivaretagelse av jordressurs ved omdisponering av landbruksjord (pbl. § 11-9 nr. 8):

- Ved permanent omdisponering av fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite og dyrkbar jord skal det utarbeides en matjordplan som sikrer at hele jordressursen, ikke bare matjordlaget, tas forsvarlig vare på og utnyttes på best mulig måte og anvendes som jordbruksjord på annet egnet areal.
- Ved midlertidig omdisponering av dyrka jord bør det utarbeides en matjordplan som sikrer at jordressursen blir ivarettatt og jordbruksarealet reetablert på best mulig måte. Godkjent matjordplan skal foreligge før jordressursen tas av, se under.

Matjordplaner skal utarbeides i tråd med «Veileder til matjordplaner i Trøndelag». Plan for jordflyttingen skal være godkjent av Verdal kommune ved landbruksavdelingen før jordressursen tas av. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved

offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det skal utarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer at det blir gjennomført kompenserende tiltak i henhold til matjordplanen.

1.9.8 Massehåndtering

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for større utbyggingstiltak skal det vedlegges massehåndteringsplan, eller gis rekkefølgebestemmelse om dette.

2 Bebyggelse og anlegg (11-7 nr. 1)

2.1 Unntak fra plankrav/reguleringsplikt (§ 11-10 nr. 1)

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet dersom de er i samsvar med arealformålene og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

- Hovedombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m² BRA.
- Tiltak innenfor nåværende områder som omfatter:
 - inntil 4 boenheter inkludert eksisterende boenheter
 - tiltak innenfor næring, tjenesteyting og idrettsanlegg inntil 1000 m² BYA
 - ikke er en etappe av større utbyggingstiltak
- Hytteveg på inntil 150 meter lengde og 4 meter bredde dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke berører eller forringer kulturminner, nasjonalt og regionalt svært viktige og viktige naturmangfoldverdier inkludert terreng-/landskapshensyn (ikke bli synlig på stor avstand) og geologisk arv, karbonlager i myr og skog (vesentlig avskoging bør unngås), dyrka mark, dyrkbar mark, innmarksbeite, skogbruk, reindrift, verneverdier knyttet til verna vassdrag og byggeforbud langs sjø og vassdrag, friluftslivsinteresser, naturfarer eller er i konflikt med andre interesser. Naturtyper skal kartlegges i områder som ikke fra før er NIN-kartlagt. Det kan gjøres unntak for mindre breddeutvidelse av veg.
- Installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg.
- Gjenoppbygging etter brann- eller naturskade.
- Jernbanetiltak jf. byggesaksforskrift § 4-3 som spor (skinner/sporveksler, sviller og ballast), kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, master, fundament, kabelkanaler, skilt som er nødvendig for avvikling av jernbanetrafikk, service- og informasjonsskilt, samt for mindre tiltak jf. byggesaksforskrift § 4-1.
- Unntak iht. tidligere planavklaringer er gitt under aktuelle arealformål.

2.2 Avkjørsler fra riks- og fylkesveger (§ 11-10, nr. 4)

Avkjørselstillatelse fra E6 gis normalt ikke.

For fylkesveger gjelder holdningsklasser vedtatt av Trøndelag fylkeskommune.

2.3 Boligbebyggelse (B) – generelle bestemmelser / rammebestemmelser

2.3.1 Boligbebyggelse

Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes delt, er 1000 m² før deling.
Maks areal som godkjennes fradelt til boligtomt er 1500 m².

Ved fortetting (deling av boligtomt) må både gjenværende og fradelt boligtomt ha mulighet for både bolighus, påkrevd minimum parkeringsdekning og tilfredsstillende uteoppholdsareal.

Tillatt hustype ved fortetting og innfylling går fram av punkt 1.7.8 Estetikk.

B13 Sørskaget: Boligbebyggelsen kan ha maks 25 %-BYA, maks mønehøyde 5,0 meter og maks gesimshøyde 7,5 meter. Frittstående garasje/carport/uthus kan ha maks BYA 50 m², maks gesimshøyde 3 meter og maks mønehøyde 4,5 meter.

For andre boligområder gjelder følgende grad av utnytting og byggehøyde:

- Maks 35 %-BYA med mindre særbestemmelse er gitt for boligfelt, se tabell under.
- Boligbebyggelse med skråtak 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 i nærområdet). Unntak for boligfelt er gitt i tabellen over.
- 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 i nærområdet).
- Unntak for boligfelt er gitt i tabellen over.
- Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

Ny bebyggelse, herunder mindre tilbygg, skal ikke plasseres nærmere veg enn øvrig bebyggelse i samme gate, med mindre byggegrense, veglov, fylkestingsvedtak eller aksept fra vegeier åpner for dette. I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal bebyggelsen utformes slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.

Plassering av garasje er omtalt i punkt 1.6.1 Byggegrenser.

Generelle bestemmelser for arealutnytting og byggehøyder kan fravikes gjennom reguleringsplan.

2.3.2 Garasje, carport, uthus

Frittstående garasje/carport/uthus kan ha maks bebygd areal (BYA) = 70 m² og maks bruksareal (BRA) = 70 m². Med frittstående menes bygg som er fysisk adskilt fra andre bygg med minst en meter. Avstanden måles mellom byggenes fasader, og de kan ikke ha sammenhengende takflate.

Garasje/carport/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 eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.

Plassering i forhold til veg er gitt i punkt 1.6.1.

Felles garasjeanlegg: I områder med kjede-/rekkehus kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i rekker med BYA 30 m² per garasjeplass. Maks gesims- og mønehøyde som over.

2.3.3 Boligbebyggelse framtidig (B1-B13)

Grad av utnytting og byggehøyder avklares i reguleringsplan. Det skal tilstrebes høy arealutnytting og god tilpasning til omgivelsene.

Ved detaljregulering av B1 Sørskaget skal stiforbindelse nordøst for området hensyntas. Videre skal gangforbindelser til sjø/strandsone og grønne områder sikres.

Ved detaljregulering av B3 Leklemsåsen bør kartlagt friluftslivsområde (grønnkorridor Leklemsåsen – Volhaugen) hensyntas med en passasje fra offentlig veg (Leklemsåsen). Korridoren berører også eiendommer i gjeldende reguleringsplan (planid 2005009).

Unntak fra plankrav:

- For område B9 Lysthaugen kreves tomtedelingsplan og naturmangfoldkartlegging før utbygging. Tomtedelingsplanen bør vise minst syv eneboligtomter, småbarnslekeplass/ grønnstruktur, veg, snuplass og gangforbindelse vestover. *Reguleringsplan (planid 19880006) som tenkes opphevet viser syv boligtomter, lekeplass og mulig forbindelse vestover.*
- For område B10 Nordskaget kreves tomtedelingsplan og geoteknisk vurdering før utbygging. Tomtedelingsplanen skal vise minst fire eneboligtomter, veg, snuplass og gangforbindelse østover. *Reguleringsplan (planid 19870004) som tenkes opphevet viser fire boligtomter.*
- For område B5 Hallem er det ikke plankrav for tiltak på 6 bebygde boligeiendommer, kun for arealet innimellom.

2.4 Fritidsbebyggelse (FB) – generelle bestemmelser / rammebestemmelser

2.4.1 Fritidsbebyggelse (hytte, aneks, uthus/garasje)

Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,5 dekar.

Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet.

Eksisterende hytter med mer enn ett feste kan ikke bygges ut med dobbel maks BYA.

Nåværende fritidsbebyggelse i område FB1 Sørskaget og FB2 Nordskaget (begge ved sjøen) kan ha maks 20 %-BYA, maks gesimshøyde 3 meter og maks mønehøyde 4,5 meter (en etasje).

For andre områder gjelder følgende grad av utnytting og byggehøyder:

Hyttetomt eller feste uten vegadkomst: Maks BYA = 120 m².

Hyttetomt eller feste med vegadkomst: Maks BYA = 135 m², hvorav 15 m² p-plass på bakken.

Innenfor maks BYA tillates hytte, aneks og uthus/garasje, hvorav aneks og uthus/garasje ikke må utgjøre mer enn 30 m² BYA til sammen. Hytte større enn 90 m² BYA begrenser mulighet for aneks og uthus/garasje, da summen av alle bygg skal være innenfor maks BYA. Hytte og aneks skal danne en hytteenhet.

Terrasse/veranda på/over bakken kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m², tillates med maks BYA = 30 m². Terrasse/veranda skal ikke være overbygd utover 1 meter takutstikk på tilliggende bygg.

Fritidsbebyggelsen kan ha maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,5 m.

For hytte med pulttak kan større gesimshøyde vurderes i reguleringsplan.

Frittstående aneks og uthus bør ha lavere byggehøyde enn fritidsboligen.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse.

Inngjerding av hyttetomt tillates ikke. Flaggstenger tillates ikke.

Maksimalt bebygd areal kan gjennom reguleringsplan settes lavere ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kultur- og friluftslivsverdier.

Ny fritidsbebyggelse skal tilpasses terreng og tomte skal framstå som naturtomt uten tilsåing/opparbeidelse.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye eller eksisterende hytteområder skal det tas hensyn til bekker, elver, vann og myrarealer.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye eller fortetting av eksisterende hytteområder, skal det tas hensyn til terrenget og naturlige elementer som åser, koller, svaberg mv. Disse elementer skal ikke nedbygges selv om de ligger innenfor avgrensninger på plankartet.

Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep unngås.

Hytter skal fortrinnsvis plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som adkomst, parkering, strøm, avløps-/resipientforhold og innlegging av vann kan løses.

Strømledninger bør legges som jordkabler innenfor hyttefelt.

Felles parkeringsplasser innenfor hytteområdene bør dimensjoneres for 1,5 parkeringsplass pr. hytteenhet.

Hytter skal ikke plasseres på dyrka jord.

Bebyggelsen bør ha materialbruk og farger som gjør bebyggelsen mindre synlig, spesielt i åpne landskap med lite skog både i fjellet og ved sjø/innsjø. Det anbefales mørke og matte overflater. Store vindusflater bør lokaliseres slik at de ikke gir sjenerende refleksjoner. Mindre solcellepanel kan aksepteres.

Utendørs belysning bør begrenses til inngangsparti, ikke være synlig på lang avstand og kun brukes ved behov. Hytteveger bør ikke ha gatebelysning.

2.4.2 Naust

Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader.

For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning.

For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20 m² med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning.

Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.

2.4.3 Veg til hytter

Veg til hytter skal vurderes i forhold til bl.a. følgende:

- Fragmentering av landskapet: Nye og eksisterende veger vurderes samlet, og vegene bør ikke dele opp og dominere landskapsbildet unødig.
- Landskapsvirkning: Opplevelse av veganlegget ift. nær- og fjernvirkning. Terreng og vegetasjon som skjermer tiltaket, skjæring/fylling, linjeføring, stigningsforhold, silhuettvirkning, opparbeidelse/rehabilitering av sideterreng.
- Plassering ift. landskapselementer som randsoner, vegetasjonsskjermer, elv, bekk, verna vassdrag, strandsoner, myrdrag, skog, forsering av høydedrag, visuelle knutepunkt.
- Konsekvenser for INON-områder (villmarkspregede naturområder 1-3 km/3-5 km fra veg).
- Verneskoggrense.
- Naturmangfold inkludert landskap og geologi.
- Friluftslivsinteresser.
- Støy og annen forurensning.

- Kulturminner.
- Andre veger ifb. f.eks. skogsdrift.
- Næringsinteresser: Reindrift, landbruk og turisme.
- Stigning bør ikke overstige råd i N100 for bilveger i boligfelt.
- Veger skal vurderes i forhold til bekker, elver, vann og myrarealer.
- Se 2.1 om Unntak fra plankrav/reguleringsplikt.
- Hytteveger skal ikke ha gatebelysning.
- For eksisterende hytter må det vurderes om man skal utarbeide en felles vegplan (i reguleringsplan) for hele feltet eller om man kan tillate enkeltveger. Målet må være minst mulig veg til flest mulig hytter om det skal etableres en veg.

Det bør utarbeides lengdeprofil samt tverrprofil for de mest omfattende terrenginngrepene. Veg bør ikke tillates innenfor 1 km fra INON-områder.

Hytteparkering bør legges noe unna offentlig veg, fortrinnsvis til felles parkeringsplasser.

2.4.4 Fritidsbebyggelse framtidig (FB1-FB6)

Ved detaljregulering av fritidsbebyggelse skal punkt 2.4.1-2.4.3 legges til grunn.

I områdene tilrås samlet reguleringsplan for hele arealformålet, for å sikre eventuell felles vegadkomst, begrense antall løpemeter veg og unngå inngrep i myr.

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting (T)

Tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Omsorgsboliger og boliger med service kan tillates under institusjon. T1 og T2 er offentlig arealformål.

Utbyggingsvolum avklares i reguleringsplan for tiltak som omfattes av plankravet i punkt 1.2. For øvrige områder er veiledende grad av utnytting 35 %-BYA.

2.6 Fritids- og turistformål (FTU)

Gjelder campingplasser langs Verdalselva og Leksdalvatnet samt caravanplass ved Vargåa.

Det kan tillates mindre camping utleiehytter, spikertelt, servicebygg o.l.

Unntak fra plankrav: For nye og eksisterende tiltak i område FTU6 og FTU9 kreves ikke detaljregulering hvis hensyn til flomfare, isgang, naturmangfold og allmennhetens mulighet for friluftsliv i og langs vassdraget vurderes og hensyntas på hensiktsmessig måte.

FTU6: For nedre del av området (ca. 2 daa), som er utsatt for 200-årsflom, er det forbud mot overnatting (campinghytter, campingvogner, telt o.l.) og krav om reguleringsplan for nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 (byggverk beregnet for personopphold, bl.a. campinghytter).

Fotballbane Stiklestad IL høyre bredd (profil 14) er ifølge NVE Rapport 39/2019 «Flomsonekart Delprosjekt Verdalsøra» et viktig område for lagring av ismasser etter isgang.

Campingplassene FTU2 Tuset nordre, FTU3 Midtholmen nordre og FTU5 Volen nedre kan ikke bebygges med faste installasjoner som beslaglegger dyrka mark.

Hvis campingvirksomhet og caravanplass opphører skal arealene tilbakeføres til LNFR-område.

Nåværende fritids- og turistformål	Framtidig fritids- og turistformål
FTU1 65/5 Aksnes søndre, Leksdalen	
FTU2 64/1 Tuset nordre, Leksdalen	
FTU3 216/2 Midtholmen nordre, Vuku	

FTU4 137/1 Auskin, Vuku	
FTU5 131/3 Volen nedre, Vuku	
FTU6 109/10 Stiklestad camping	
FTU7 Varghiet caravanplass	
	FTU8 Varghiet caravanplass – utvidelse
FTU9 Austnes camping, Vuku	

2.7 Råstoffutvinning (RU)

RU1 er område for utvidelse av Kvellstadgruva. RU2 er utvidelse av Breiding grustak. Reguleringsplan for utvidelse av masseuttak skal omfatte hele virksomheten. Reguleringsplanen skal avklare behov for driftsplan, avbøtende tiltak, etappevis og tidsavgrenset drift, restaurering og tilbakeføring av terreng samt etterfølgende arealbruk. Etterbruk skal sikres i reguleringsplan. Andre krav er nevnt i punkt 1.9.

Ved planforslag og behandling av søknad om råstoffutvinning skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger for influensområdet knyttet til driften og transport til og fra området (støy, støv, trafikkssikkerhet), geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold inkludert avrenning og bekker som kan påvirkes av tiltakene.

*T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurdering av støy og luftkvalitet.
Det skal redegjøres for forholdet til annet lovverk ifb. Detaljregulering.*

2.8 Næringsbebyggelse (NÆ1-4)

Framtidige områder for næringsbebyggelse i Skjördalen (NÆ1), på Hello (NÆ2 og NÆ3) og Balhall (NÆ4). Områdene kan brukes til håndverks-, industri- og lagervirksomhet. Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomheter kan tillates. Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulempen tillates ikke.

NÆ4 Balhall bør detaljreguleres samtidig med KBA4, og ny vegforbindelse vestover utenom Fv. 6894 Hallbakkan bør vurderes. Høy arealutnytting og landskapshensyn bør vektlegges.

*Høy og effektiv arealutnytting bør tilstrebes.
Minimum utnyttingsgrad skal inngå i reguleringsbestemmelser.*

Fortetting og transformasjon bør tilstrebes i nåværende områder for næringsbebyggelse. Arbeid med reguleringsplan bør starte med en enkel landskapsanalyse og en egnethetsvurdering for forskjellige typer utbygging i forhold til eksisterende vegetasjon, topografi og klima, slik at områdets kvaliteter kan bevares der det er mulig.

2.9 Idrettsanlegg (IDR)

Formålet omfatter nåværende skytebane i Sul, «Stiklestad stadion» og idrettsanlegg ved eksisterende og tidligere skolebygg. Andre idrettsanlegg som inngår i arealformålet er Vinne skistadion, Blommen skisenter, Bjartan skistadion, Leksdalen/Marka stadion, Nessbanen og Elneshøgda.

Det kan tillates bebyggelse/anlegg og parkering som fremmer bruken av områdene som nærmiljøanlegg og relevant aktivitet. Bebyggelse/anlegg må tilpasses/ivareta anleggets funksjon og parkeringsbehov.

Det kreves støyutredning for anlegg som kan gi endra støyforhold.

Ved bruk av lyd- og lysanlegg bør det tas hensyn til støyfølsom bebyggelse i nærområdet.

Idrettsanlegget «Stiklestad stadion» på eiendom 109/1 skal tilbakeføres til landbruksdrift når bruken opphører. Ved tilbakeføring skal det settes av et naturlig vegetasjonsbelte på minst 20 m fra elvebredden.

2.10 Uteoppholdsarealer (UTE)

Felles lekeplass i boligfeltet Mogrenda, som er felles for omliggende boligformål.

2.11 Grav- og urnelund (GU)

Nåværende grav- og urnelund omfatter eksisterende gravsted og minnested på Lysthaugen for omkomne i Verdalsraset, samt eksisterende gravsted ved Vera kirke.

2.12 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (ABA)

2.12.1 Kommunalteknisk anlegg (ABA1, ABA4, ABA5)

Nåværende og framtidig kommunalteknisk anlegg.

2.12.2 Nåværende avfallsanlegg i Skjørdalen (ABA2)

Området skal benyttes til lagring og behandling av avfall, jf. konsesjonsbetingelser. Avfallsplassen skal inngjerdes. Når avfallsplassen/deponiet er fullt utnyttet skal området tilrettelegges og nyttes til landbruksformål.

2.12.3 Molo på Nordskaget (ABA3)

Omfatter eksisterende molo i forbindelse med småbåtanlegg på Nordskaget.

2.12.4 Småbåtanlegg og naustområder (BUN)

Gjelder arealer på Nordskaget, Sørskaget og ved Høysjøen:

- BUN1 Naust og småbåtanlegg på Nordskaget. Område bebygd med 10 naust i rekke og fem båthus.
- BUN2 Naust/uthus på Nordskaget. Område bebygd med uthus.
- BUN3 Naust på Sørskaget. Område bebygd med to større sammenbygde naust og fire naust i rekke. Maks gesimshøyde 2,25 m. Maks mønehøyde 3,65 m.
- BUN4: Område for minst seks naust ved Høysjøen.

For øvrig gjelder punkt 2.4.1 om naust.

2.13 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA1 og 2) – bolig/tjenesteyting

Gjelder områder med eksisterende barnehager i boligfeltene Forbregd/Lein og på Nordskaget. Punkt 2.3 om boligbebyggelse gjelder.

2.14 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA3) – bolig/fritidsbebyggelse

Gjelder vestre del av byggefelt på Sørskaget.

Maks 25 %-BYA. Maks gesimshøyde 4,5 m. Maks mønehøyde 6,5 m.

For øvrig gjelder punkt 2.3 for både bolig- og fritidsbebyggelse.

2.15 Kombinert bebyggelse og anlegg – Råstoffutvinning/næringsbebyggelse (KBA4)

Framtidig område for næringsbebyggelse/råstoffutvinning på Balhall.

Hva området for næringsbebyggelse kan brukes til er som i punkt 2.8.

For råstoffutvinning gjelder også planbestemmelse punkt 2.7.

Reguleringsplan med planident 1999008 «Balhald Steinbrudd» gjelder foran kommuneplanens arealdel inntil ny detaljregulering foreligger. Ny detaljregulering skal omfatte rekkefølgebestemmelse om uttak av masser før næringsbebyggelse kan realiseres.

Området bør detaljreguleres samtidig med NÆ4, og ny vegforbindelse vestover utenom Fv. 6894 Hallbakkan bør vurderes. Høy arealutnytting og landskapshensyn bør vektlegges.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7, nr. 2)

3.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)

Utbredningstiltak som ikke medfører inngrep i annet arealformål kan gjennomføres uten reguleringsplan.

Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.

3.2 Veg

Plankartet viser ikke vegformål. Hovedvegnett m.m. er vist med linjesymbol (samferdselslinje).

3.3 Bane

Nåværende baneformål langs Trønderbanen, innenfor Bane NOR sin eiendom, maks 30 meter fra spormidt.

3.4 Hovednett for sykkel

Framtidig strekning med hovednett for sykkel og framtidig/nåværende snarveger for gående og syklende er vist med linjesymbol gangveg eller gang-/sykkelveg i plankartet.

3.5 Motorferdsel i utmark – snøskuterled

Samferdselslinjen viser mulig framtidig snøskuterled mellom Sandvika og Vera. Traséen kan ikke tas i bruk før endelig trasé er avklart i egen forskrift og det er gitt tillatelse etter motorferdselloven.

3.6 Farled i sjø

Farled i sjø er vist som samferdselslinje.

4 Grønnstruktur (§ 11-7, nr. 3)

4.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)

Tilretteleggingstiltak som er i samsvar med og underbygger områdets funksjon som grønnstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.

Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friområder, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen m.m., må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnstrukturen.

Jord- og skogbruksarealer som er del av sammenhengende grøntkorridorer og som er viktige for naturmangfold, friluftsliv og kulturlandskap, skal vurderes meget strengt hvis omdisponeringen kan føre til punktering av en sammenhengende grønnstruktur. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut ifra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.

4.2 Naturområde (o_GN)

Område hvor varige inngrep ikke er tillatt. Omfatter tidligere detaljregulert naturområde i boligfeltet Forbregd/Lein, med registrert fornminne/gravhaug med naturlig tilhørende areal. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeposering og annen bruk av ubebyggt areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med planens formål.

4.3 Friområde (FRI)

Tiltak og bruk i samsvar med formålet er tillatt.

Planen skiller ikke mellom offentlige friområder for allmennheten og felles friområder (lekeplasser) for et begrenset antall beboere. Friområdene skal brukes til friluftaktiviteter og rekreasjon. Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på, men skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt.

5 Landbruks-, natur-, friluftsformål og reindrift (§ 11-7, nr. 5 a og b)

5.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)

Formålet omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag samt natur- og friluftsformål. Formålet omfatter også samdrift og mindre masseuttak til alminnelig landbruksdrift på egen eiendom.

På bebygd boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNFR-område tillates innenfor rammebestemmelsene i punkt 1.6-1.8, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.1 og 2.4.4 tilbygg/påbygg og tilhørende bygninger som uthus og garasje. Det forutsettes at tiltaket ikke øker antall boenheter.

Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser. Nybygg, tilbygg og påbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskap. Før plassering på dyrka eller dyrkbar jord kan tillates, skal det i forbindelse med søknad om tiltak gjøres rede for alternative plasseringer som ikke berører dyrka eller dyrkbar jord. Dette skal inkludere en vurdering av samlede konsekvenser for landbruksdrift, miljø og nasjonale jordvernmål. Punkt 1.9.7 (flytting av matjord m.m.) gjelder ved omdisponering av større LNFR-formål.

Veileder H-2401 Garden som ressurs fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet redegjør nærmere hva som omfattes av arealformålet.

Ved nybygging, tilbygging, påbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna eller firkanttun, bør det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger bør være stedstilpasset og følgelig ha plassering og utforming som er tilpasset stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.

Gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag bør ikke være til ulempe for landbruksdrifta for øvrig eller medføre vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt. Tiltaket bør ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.

Karbonrike arealer: Fjerning og drenering av myr skal unngås. Omdisponering av skog med høy bonitet bør unngås. Der det ikke er mulig å hensynte karbonrike skogarealer på en hensiktsmessig måte, bør kompensasjon for tapt karbonfangst ved tidlig avskoging vurderes.

Det skal unngås å gjøre tiltak i vann, elver og bekker og i kantsonen langs disse.

På eksisterende tømmerlund/utfartsparkering ved Karl Johans klev bør det sikres siktlinje til Kleivdalskjerka (lokalhistorisk vannstands-merke ved elva Inna).

5.2 Spredt boligbebyggelse (LSB)

Tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer tillates innenfor ramme-bestemmelsene i punkt 1.6-1.8, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.1 og 2.4.4. For andre tiltak gjelder punkt 5.1.

Det kan tillates det antall boenheter som er angitt i tabellen under.

Karbonrikt skogareal (skog med høy bonitet) bør unngås. Der det ikke er mulig å hensynte karbonrike skogarealer på en hensiktsmessig måte, bør kompensasjon for tapt karbonfangst ved tidlig avskoging vurderes.

Nye bilveger i områder for nåværende fritidsbebyggelse bør avklares i reguleringsplan, med mindre de omfattes av unntak fra plankrav i punkt 2.1 eller behandles som skogsbilveger etter landbruksvegforskriften.

Det bør legges opp til felles løsninger for teknisk infrastruktur, avfallsløsninger, veg og parkering, sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse.

Lokaliseringskrav for spredt bolig- og fritidsbebyggelse:

1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger. Tiltak i fare- og aktsomhetsområder for havnivå, flom og skred (se kommuneplanens temakart) må ikke komme i konflikt med Byggteknisk forskrift (TEK17) Kapittel 7 Sikkerhet mot naturfare. Det tillates ikke utbygging innenfor fare- og aktsomhetsområder (flom-, ras- og skredfare) uten at sikkerhet mot naturfare er vurdert. Det kan gjøres unntak for mindre tiltak.
2. Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har stor verdi for naturmangfold, eller i og langs vassdrag og kantsoner til vassdrag.
3. Myr skal ikke bygges ned eller forringes gjennom terrenginngrep. Tiltak (grøfter, kabeltraséer o.l.) som medfører uttørking eller karbonutslipp tillates ikke.
4. Sammenhengende grønnstruktur skal ikke oppstykkjes.
5. Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.
6. Dyrka og dyrkbar jord må ikke bygges ned eller inngå i bolig-/hyttetomt.
7. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel skal kunne utformes i tråd med vegnormalene (N100, Statens vegvesen). Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskyss) i begge retninger skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert.

Ved nybygg/gjenoppføring av boliger og fritidsboliger med innlagt vann, eller ved utbedring av eksisterende avløpsanlegg, anbefales påkobling til offentlig ledningsnett. Andre godkjente løsninger for avløp er gitt i punkt 1.4.4.

8. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka eller dyrkbar jord.
9. Maksimal tomtestørrelse skal være 2 dekar.
10. Fradeling av tomter må ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.
 - Adkomst til dyrka jord, beiteområder, driftsbygninger osv. må hensyntas ved plassering av tomt.
 - Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun.
 - Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrka jord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 20 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.
11. Ved nybygging av boliger som innebærer at det oppstår samlet gruppebebyggelse på fire boliger eller flere med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan.

Spredt boligbebyggelse framtidig	Maks antall nye boenheter i planperioden
LSB1 Vinne	20
LSB2 Garnes	5
LSB3 Sul	3
LSB4, LSB11 og LSB12 Leksdalen	20
LSB5 Leirådalen	8
LSB6 Vuku	5
LSB7 Ulvilla	5
LSB8 Helgådalen	5
LSB9 Kleppen	2
LSB10 Vera	2
SUM	75

5.3 Spredt fritidsbebyggelse (LSF)

Tiltak på fritids- og boligeiendommer tillates innenfor rammebestemmelsene i punkt 1.6-1.8, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.1 og 2.4.4, med følgende unntak for hyttestørrelse og samlet BYA:

I område LSF9 tillates maks 90 m² BYA fritidsbebyggelse per hyttetomt eller feste, hvorav maks BYA 70 m² hytte, for å ivareta områdets karakter og hensynet til friluftsliv og reindrift (flyttlei tamrein gjennom hyttefeltet). For andre tiltak gjelder punkt 5.1.

Ved eventuell detaljregulering av spredt fritidsbebyggelse skal punkt 2.4 legges til grunn.

I områdene tilrås samlet reguleringsplan for hele arealformålet, for å sikre eventuell felles vegadkomst, begrense antall løpemeter veg og unngå inngrep i myr.

Det tillates ikke etablering av nye hytter eller eiendommer/fester uten reguleringsplan, med følgende unntak:

- Det er ikke plankrav ved gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.
- LSF2 Væren nordre: Det er ikke plankrav forutsatt at eventuell adkomstveg begrenses mest mulig og hensyntar naturmangfold inkludert landskap på en tilfredsstillende måte. *Ev. adkomstveg bør tilknyttes eksisterende avkjørsler fra Fv. 6900 Veresvegen.*
- LSF6-20: I områdene kan festepunkt for fritidsbebyggelse, etablert før vedtak av denne plan, bebygges uten reguleringsplan, forutsatt at lokaliseringsskriterier i punkt 5.2 følges og at utbygging ikke er i strid med andre interesser. Antall hytteenheter er gitt i tabell.

LSF19 Sul nord: Det kan ikke gis tillatelse til nye hytteenheter før det er sikret tilstrekkelig vinterparkering for både eksisterende og nye hytteenheter samt for utfartsparkering. Ubebygde fester bør flyttes jf. lokaliseringskrav for spredt bebyggelse.

I områdene LSF6, LSF7, LSF9 og LSF11 er det forbud mot etablering av nye vegger.

Spredt fritidsbebyggelse framtidig	Areal (daa)	Maks antall hytteenheter
LSF2 196/1 Væren nordre, Vera Se over om plankrav og veg.	5	3

Spredt fritidsbebyggelse nåværende (jf. etablerte fester og omfang i arealplan)	Maks antall nye hytteenheter	Unntak fra plankrav for nevnt omfang
LSF6 Finnvola nordøst - Breivatnet	1	Ja
LSF7 Finnvola midtre	0	
LSF8 Innsvatnet sør	0	
LSF9 Småliin/Sandneset/Lemyra	13	Ja
LSF10 Bringsåsen	14	Ja
LSF11 Sørmoen og Væren søndre 198/1 (7), 198/2 (5), 198/3/25 (1)	8	Ja
LSF 12 Strådalen nord	1	Ja
LSF 13 Strådalen øst	0	
LSF14 Strådalen sør	2	Ja
LSF15 Rønningen, Vera	4	Ja
LSF16 Høysjøen	0	
LSF17 Kjesbuvatnet	2	Ja
LSF18 Tronsmoen, Vera	0	
LSF19 Sul nord 228/1 (0), 229/1 (4), 232/4 (2), 233/1 (2)	8	Ja, hvis
LSF20 Sul vest	2	Ja
SUM	58	

Se 5.3 tredje ledd, tredje kulepunkt, om nye hytter og unntak fra plankrav.

5.4 Unntak fra forbud i 100-metersbeltet langs sjø for nødvendige tiltak (§ 11-11, nr. 4, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b)

Plan- og bygningslovens § 1-8 forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring og endring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske og ferdsel til sjøs.

Det kan tillates enkle tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv.

Nye bygninger og tilbygg til bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 100 meter bør ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6)

6.1 Drikkevann (DV) 6500

Leksdalsvatnet, Leklemvatnet og Leirsjøen er gitt formålet nåværende drikkevannskilder. Drikkevannskildene skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. For Leksdalsvatnet fremgår begrensninger i tiltak og aktivitet av sikringssone for drikkevann punkt

8.1.3. Øvrige drikkevannskilder bør også holdes fri for tiltak og aktivitet som kan skade vannkvaliteten. Se også punkt 6.5 og 1.7.4.

6.2 Friluftsområde (FV) 6700

Større innsjøer og vassdrag, med unntak av drikkevannskilder, er gitt formålet friluftsområde, der tiltak og bruk i samsvar med allment friluftsliv vil være tillatt. Formålet omfatter også sjøareal ved Sørskaget på Trones.

For eventuell bystrand mellom Sørskaget og Ørin naturreservat tillates ikke tilrettelegging som innebærer inngrep i bløtbunnsområdet, som for eksempel utlegging av sand.

6.3 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VK) 6800 – natur/fiske/farled/ferdsel/friluftsliv

Formålet omfatter sjøareal (indre del av Trondheimsfjorden) uten tilhørende strandsone.

Innenfor naturvernområder gjelder egne forskrifter, se hensynssone punkt 7.3.1.

Arealet er flerbruksområde for natur, fiske, farled, ferdsel og friluftsliv. Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

Bølgebryter tilknyttet småbåtanlegget på Trones kan tillates forankret på sjøbunn.

6.4 Ankringsområde (ANK) 6110

Innenfor ankringsområdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, fortøyningsystem, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring.

6.5 Småbåthavn (SH) 6230

Nåværende småbåthavn på Nordskaget, Trones.

Bestemmelser for småbåtanleggets landdel med naust er gitt under bebyggelse og anlegg.

6.6 Låssettingsplasser (LÅS) 6320

Innenfor området tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til låssettingsplass. Eksempelvis kabler, rør, fortøyningsystem, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for låssetting. En låssettingsplass er for oppbevaring av levende fiskerifangst til den kan hentes. Låssettingsplassen er lokalisert ved Tronestangen/Nordskaget.

6.7 Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag (§ 11-11, nr. 5)

For områder langs vassdrag er det forbud mot tiltak iht. pbl. § 20-1, pkt. a, j, k, l, og m (PBL 2008). For følgende vassdrag er forbudtsonen satt til 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand: Leksdalsvatnet, Leirsjøen, Finnvoltjønnin, Skjækra, Kverna, Juldøla samt der det ikke er åpnet for spredt boligbebyggelse langs Malsåa, Inna og Helgåa fra og med Skjækerfossen til og med Veresvatnet. For øvrige vann, tjern og elver er forbudtsonen 50 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bekker inngår ikke.

Forbudet gjelder ikke enkle tilretteleggingstiltak for allmennheten, f.eks. gapahuker, flytebrygge og badstu. Disse må ikke påvirke naturmangfoldet, flomveier, flomkapasitet eller andre forhold som er viktig for vassdraget.

Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse innenfor bestemmelser gitt i punkt 2.3 og 2.4 eller på samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg.

Forbudet gjelder for § 20-1, pkt. j (midlertidig bygninger, konstruksjoner og anlegg) uansett varighet, hvis ikke tiltaket er godkjent gjennom plan eller annet vedtak.

Drikkevann nedbørfelt

Nedre del (nedre 100 meter) av drikkevannskildenes nedbørfelt bør holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Nydyrking skal ikke tillates nærmere drikkevannskilden Leksdalsvatnet enn 30 meter. Se for øvrig punkt 6.5 om drikkevannsformål og punkt 7.1.3 om klausulert område.

Verna vassdrag

Ved saksbehandling innenfor varig verna vassdrag, Verdalsvassdraget, skal Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag FOR-1994-11-10-1001 (RPR T-1078, 1994) legges til grunn. Det vises også til vannressurslovens kapittel 5, om varig vernede vassdrag.

6.8 Næringsavrenning og kantvegetasjon langs vassdrag (11-11 nr. 5)

Det skal opprettholdes naturlig kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på minimum 10 m eller minimum 6 m fra bekker med årssikker vannføring. Større bredde bør vurderes der det er naturlig. Avstandene måles i forhold til høyeste vanlige flomvannstand (målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann) som definert i vannressursloven.

Statsforvalteren kan ev. gi dispensasjon fra kravet i vannressursloven § 11 om kantvegetasjonssoner. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Skjøtsel ved selektiv hogst og uttak av fremmede arter kan tillates. Annen bredde på kantvegetasjon kan fastsettes etter en faglig begrunnet vurdering basert på NVEs veileder nr. 2-2019 «Kantvegetasjon langs vassdrag» eller eventuelle senere revisjoner.

Innenfor områder med kantvegetasjon er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst eller bebyggelse.

Selektiv hogst kan være høsting av enkelttrær til ved eller annen utnyttelse, fjerning av uønskede arter eller uttak av trær som medfører økt erosjonsrisiko. Forutsetningen er at høstingen ikke øker avrenningen til vassdraget eller medfører en biotopendring. Det betyr at dyre- og planteartene skal ha et like godt livsmiljø etter hogsten som før hogsten. Uttak må være erstattet av ny tilvekst (eks. tre for tre) før det kan ryddes eller hogges på nytt.

6.9 Allmennhetens tilgang til strandsonen (11-11 nr. 5)

Unntak fra plankrav: Langs sjø og vassdrag kan det i begrenset omfang tillates etablering av gang-/sykkelforbindelser som fremmer friluftsliv og folkehelse, dersom tiltaket ikke er i konflikt med naturmangfoldverdier, kulturminner eller andre interesser samt ikke medfører fare for forringelse av vannkvalitet. Omfanget avhenger av tiltakets lengde, bredde og plassering.

Gang- og sykkelveg med større omfang, som f.eks. elvepromenade, fjordsti og turveg bør detaljreguleres jf. generelt plankrav i punkt 1.2.1.

Etablering av gang- og sykkelveger langs vassdrag skal ikke medføre tap av kantskog/kantsoner, hindre elvas naturlige flomdynamikk, elvas evne til å meandrere, danne flomløp, kroksjøer, åpen flomfastmark og flomskogsmark over tid.

7 Hensynssoner (§ 11-8)

7.1 Sikrings-, støy- og faresone (§ 11-8 tredje ledd bokstav a)

7.1.1 Ras- og skredfare (H310)

Faresone H310 i plankartet viser fareområde kvikkleire med løsne- og utløpsområde per 07.11.2024. Sjekk oppdaterte kart på NVE: <https://www.nve.no/kart/>

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. For tiltak som omfattes av plankrav skal forholdet avklares på reguleringsplannivå. Se også generell planbestemmelse § 1.7.5.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller tomtedelingsplan og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

7.1.2 Fare for flom og høy vannstand (stormflo) (H320)

Faresone H320_1 i plankartet viser utstrekning av 200-årsflom med klimapåslag, i samsvar med NVEs flomsonekart for Verdalselva, omtalt i NVEs rapport 39/2019 «Flomsonekart Delprosjekt Verdalsøra» datert mai 2020. Rapporten anbefaler +50 cm sikkerhetsmargin. Ved plankrav skal laveste golvnivå fastsettes i reguleringsplan.

Faresone H320_2 i plankartet viser:

Høy vannstand: Sikkerhetsklasse F2 200-års stormflo i år 2100 jf. Kartverket Se havnivå i kart. Hensynssonen er også vist i vedlagt Temakart, og tilgjengelig i kartinnsyn.

Generell planbestemmelse 1.7.5. gjelder.

7.1.3 Sikringssone - klausulert område ved drikkevann (H110)

Formålet med hensynssonen i plankartet er å redusere fare for forurensning av tilsigsområdet i nærheten av drikkevannsforsyning. Sikringssone/tilsigsområde skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen ved utøvelse av kommunal avgjørelsesmyndighet.

I hensynssonen gjelder egne klausuleringsbestemmelser for tiltak og aktivitet, samt følgende:

- Ved nybygg/gjenoppføring av boliger og fritidsboliger med innlagt vann, eller ved utbedring av eksisterende avløpsanlegg, kreves påkobling til offentlig ledningsnett.
- Drift av landbrukseiendommer i sonen må utføres på en slik måte at det medfører minst mulig forurensningsfare for drikkevannskilden.

Normal ferdsel, friluftsliv, bading og fiske tillates. Restriksjoner for motorferdsel på Leksdalsvatnet går frem av Lokal forskrift om ferdsel med motorfartøy, Verdal.

Ved detaljregulering av B13 Hallemskorsen og ved utbygging av Moholtvegen 3, 5 og 9 skal kloakk løses med selvfall til kommunalt ledningsnett.

7.1.4 Andre sikringssoner - Jernbanetunell (H190)

Sikringssone over jernbanetunnel i Bjørga, 30 meter ut fra hver side av spormidt.

7.1.5 Annen fare - Forurensset grunn (H390)

Plankartet viser kjente faresoner iht. Miljødirektoratets Grunnforurensningsdatabase. Det kan finnes grunnforurensning som ikke er registrert.

Forurensset grunn kartlagt i forbindelse med reguleringsplanarbeid (Stiklestad skole samt Planteskolen/Fagerli/Hallemsåsen) er ikke vist i plankartet.

7.2 Sone med særlig hensyn til friluftsliv og kulturmiljø (§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

7.2.1 Sone med særlig hensyn til friluftsliv H530 - Trones

Formålet med hensynssonen er å sikre området inkludert 100-metersbeltet langs sjøen for et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø. Tiltak i tråd med LNFR-formålet må ikke være til ulempe for allmennhetens ferdsel, opphold og opplevelse av det sjønære naturområdet. Hensynet til friluftsliv skal vektlegges høyt.

Hensynet til friluftsliv skal imidlertid ikke hindre grunneier i å drive næring i området så lenge dette er innenfor LNRF formålet og hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Eventuell bystrand mellom Sørskaget og Ørin naturreservat bør kun tilrettelegges med små tiltak som ikke innebærer natur- eller terrenginngrep. Se også punkt 6.2.

7.2.2 Sone med særlig hensyn til kulturmiljø (H570)

Hensynssonene omfatter:

- Lysthaugen: Vigslet gravsted for 33 omkomne i Verdalsraset.
- Gravsted for Karoliner-soldater på eiendom 226/1, med karolinergrav og bauta.
- Bureisar-steinene i Raset på eiendom 95/14.

7.3 Båndlegging (§ 11-8 tredje ledd bokstav d)

7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

For følgende områder som er vernet etter naturvernloven eller naturmangfoldloven gjelder egne forskrifter: Djupdalen naturreservat, Ørin naturreservat, Tverråa naturreservat, Blåfjella-Skjækerfjella/Låarte-Skæhkere nasjonalpark, Bjørga fuglefredningsområde, Øvre Forra naturreservat, Fjellmannmyra naturreservat, Lyngås-Lysgård fuglefredningsområde, Lundselvoset naturreservat, Barsjøen naturreservat, Breivatnet naturreservat.

(Naturreservatene Rinnleiret, Langnes, Kaldvassmyra og Ramsås er innenfor kommunedelplaner).

Ved eventuell motstrid gjelder forskriftene foran kommuneplanens arealdel.

Utvalgte naturtyper, som slåttemyr verdi B (Sisselvollmyran, ID UN-BN00037566) inntil nasjonalpark, slåttemyr verdi B (Vollaåsen S, ID UN-BN00111148) hovedsakelig innenfor nasjonalpark samt kalksjø med verdi A (Prestmodammen, ID UN-BN00011156) i LNFR-formål anses tilstrekkelig vernet gjennom naturmangfoldloven og delvis nasjonalparkstatus. Øvrige utvalgte naturtyper i planområdet anses også tilstrekkelig hensyntatt via «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven» og kartlag i Miljødirektoratets Naturbase.

7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Automatisk fredet kulturminne jf. kulturminneloven § 4 per 08.11.2024. Inngrep i grunnen innenfor kulturminnet inkludert sikringssonen og andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3, er forbudt uten særskilt tillatelse.

Freda bygninger:

- Automatisk fredet kulturminne: Stiklestad kirke.

- Forskriftsfredet: Våningshus og driftsbygning på Trones gård, bolighus Nidarheim på Fleskhus (brannskadet), Bakketun Folkehøgskole, tre bygninger på gården Bjartnes, Molåna på Stiklestad museum, Våningshuset på Lein østre og Blokkhuset i Vaterholmen er fredet ved enkeltvedtak etter kulturminneloven § 15 og skal forvaltes etter bestemmelser i fredningsvedtaket og kulturminneloven i tillegg til plan- og bygningsloven.
- Vernestatus listeførte kirker: Vinne kirkested / Vinne kirke 2, Vuku kirkested og Vera kirkested/kapell.

7.3.3 Hensynssone for høyspennings luftledning (H740)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.3.4 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (H710)

Transporttrasé for kalk (Rindsem – Tromsdalen)

Båndlagte korridorer viser alternativ løsning i dagen og alternativ løsning i tunell.

Endelig løsning skal detaljreguleres før realisering. *Båndleggingen har fire års rettsvirkning.*

Eiendommer som blir berørt, kan til tross for båndleggingen, vedlikeholdes og oppdateres på ordinær måte. Større tiltak som ikke samsvarer med formålet med båndleggingen, kan ikke tillates innenfor båndleggingssonen. Det tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av tiltakene. Søknad om brønner i korridor 1, som hovedsakelig skal gå i tunnell, fordrer høring av parter med interesser under bakken.

Korridor 2 har ikke rettsvirkning i nabokommune.

7.4 Detaljeringsone – sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, nr. f)

Soner/områder hvor reguleringsplaner gjelder uendret, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planer. I disse sonene/områdene er arealformål i kommuneplankartet kun en illustrasjon. Tabellen under viser hvilke reguleringsplaner dette gjelder.

Planid	Ikraft	Plannavn	Ikraft siste mindre endring	Overstyres delvis av arealdel
1993002	19930331	Kalksteinbrudd - Høglo		
1993003	19940427	Hytteområde på eiendommen Varslott, 171/1		
1995003	19950531	Skolejorda, Leirådal		
1995007	19970210	Utvidelse Vinne kirkegård		
1996004	19980928	Vuku		
1998010	19990426	Vuku, snuplass for busser		
1998013	20010129	Breding grustak		
1999008	20000426	Balhald Steinbrudd		x
2000009	20010425	Kjerk-Vuku		
2000012	20010129	Volgavlen grustak		
2001005	20010827	GOLFBANE		x
2002003	20031201	Stiklestad		
2004006	20040216	Torvuttak Leinsmyra		
2005001	20060123	Motorsportsanlegg Seterneset	20180320	
2005002	20051031	Trollmyra skytebane		
2005003	20060313	Biogassanlegg Ravlo		

2005004	20051031	Kvelstadgruva - masseuttak		
2005009	20080225	Leklemåsen		
2005010	20060403	Nord-Vera og Storlunet	20061211	
2006011	20061030	Syd Insvann I og II endring		
2007007	20070326	Væren Nordre	20210615	
2010006	20120529	Urvold grustak		
2010010	20140331	Lysthaugen syd		
2010012	20120918	Melby grustak		
2011001	20121126	Sæter gård - hyttefelt		
2011003	20111031	Reguleringsplan Vuku - COOP Marked		
2011004	20121029	Boligfelt Vuku 144/1 - Kulstad	20180411	
2011005	20121029	Fv 759 gs-veg Valum-Hallem	20170519	
2011008	20120529	Fv. 167/166, gang-sykkelveg Holte - Lein, del II		
2012009	20130429	Storholmen	20220315	
2013012	20180924	Trones Gård		
2013018	20150223	Bollgården grustak		
2013019	20140526	Ravlo masseuttak		
2014002	20140616	Hello Pukkverk		
2014008	20151102	Solhaug boligområde		
2015001	20170327	Klinga steinbrudd		
2015005	20160829	Sandvika		
2016007	20170828	Vuku barnehage		
2017004	20190325	Finnvola sør - Ny adkomstveg		x
2017007	20181029	Leirfall steinbrudd		
2018005	20191209	Næringsareal Bredingsberg		
2019007	20200427	Bredingsberg 10		
2020002	20211213	Fagerli og Hallemsåsen		
2020004	20221212	Stiklestad skole		
2021002	20230425	G/S-veg - Fv. 72 Vallstad - Lysthaugen		
2021003	20220627	Finnvola midtre veg		
2022009	20231030	Fv. 72 Kvernbrua		
2023001	20240624	Øvre Fagerli og Hallemsåsen		

8 Bestemmelsesområder (#1 og #2)

Innenfor bestemmelsesområde #1 gjelder Kommunedelplan Verdal by.

Innenfor bestemmelsesområde #2 gjelder Kommunedelplan Tromsdalen.

9 Vedlegg - Juridisk bindende Temakart

Temakart til kommuneplanens arealdel 2025-2030, datert 18.11.2024, er juridisk bindende.

Temakartene omfatter:

- Støysoner (rød og gul støyzone) omtalt i punkt 1.7.1.
- Aktsomhetskart for flom, jord- og flomskred, kvikkleire, snøskred og steinsprang, omtalt i punkt 1.7.5.
- Aktsomhetskart for høy vannstand er både hensynssone og temakart.