



Verdal kommune

Kommunedelplan Verdal by 2017-2030

Bestemmelser og retningslinjer, datert 02.01.2016, sist revidert iht. mindre endring 19.03.2024.

Vedtatt av Verdal kommunestyre i møte den **29.05.2017**, sak nr. 45/17. (Kunngjøring 03.06.2017).

Kommunal- og moderniseringsdepartementets **avgjørelse av innsigelser: 22.05.2019** (kunngjøring 22.06.2019)
Følgende forhold er avgjort av departementet:

- Bane NORs arealer mellom Tindved/siloene og framtidige kjørespor med sideplattformer ved Verdal stasjon er videreført som jernbaneformål.
- Punkt 1.2.3 om stenging av planovergangen i Nordgata, og arealene mellom Sörgata og Jernbanegata ble avsatt til jernbaneformål og grønnstruktur (friområde).
- Punkt 6.2 og arealformål småbåthavn: Departementet godkjente kommunestyrets vedtak.

Departementets avgjørelse tok ikke direkte stilling til punkt 1.9.8 (småbåthavn - om forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan), jernbaneformål (hensettingsspor) i punkt 3.2.1 eller punkt 4.2.7 (om bruken av friområdet langs småbåthavn). Dvs. at kommunestyrets vedtak gjelder.

Punkt 3.6.1 andre ledd med tilhørende retningslinje (om parkering mellom Tindved/siloene og jernbanen) er tatt ut, da departementets vedtak endret parkeringsformålet til jernbaneformål.

Mindre endring av bestemmelsene

- **21.05.2021:** Statsforvalteren i Trøndelag har tidsforlenget båndleggingen i bestemmelse 7.3.3. (Kunngjøring 12.06.2021).
- **21.09.2021:** Utvalg for plan og samfunn har i sak 79/2021 vedtatt justering av bestemmelse 1.6.6 nr. 3 samt en tilføyelse/opplysning i bestemmelse 7.3.2. (Kunngjøring 20.11.2021).
- **19.03.2024:** Utvalg for plan og samfunn har i sak 11/2024 vedtatt endring av planbestemmelse/retningslinje 1.7.4 Estetikk. (Kunngjøring 06.04.2024).

Bestemmelser og retningslinjer m.m.: Kommunedelplanen består av planbeskrivelse med konsekvensutredning, plankart og bestemmelser med retningslinjer. Rettslig bindende bestemmelser framgår av de enkelte punkt nedenfor, mens retningslinjer er gitt med kursiv tekst i ramme sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring om hvordan bestemmelsene skal forstås. Det henvises til dokumenter (veiledere, retningslinjer o.l.) som over tid kan bli erstattet av nyere utgaver som skal benyttes.

Kotehøyde: Kotehøyde er høyde over havnivå, her oppgitt i to ulike høydesystem. Kartverket har omregningsformler for omregning fra NN1954 (gammelt høydesystem) til NN2000 (nytt høydesystem). Innenfor planområdet vil dette utgjøre ca. + 14 cm.

Dybde ved utdyping/mudring i sjø er gitt iht. laveste astronomiske tidevann (LAT), som er laveste mulige vannstand uten værrets virkning. Det vil si uten påvirkning fra blant annet vind, lufttrykk og temperatur.

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](#).

INNHALDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse	2
1 Generelle Bestemmelser (§ 11-9) - Gjelder Innenfor Hele Planområdet.....	5
1.1 Forholdet til andre planer	5
1.2 Plankrav (§ 11-9, nr. 1)	5
1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2).....	5
1.4 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak (§ 11-9 nr. 3).....	6
1.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)	7
1.6 Rammebestemmelser - byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav m.m. (§ 11-9 nr. 5)	8
1.6.1 Byggegrenser	8
1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler	10
1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan	11
1.6.4 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse	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 Frikjøp av parkeringsplasser	16
1.6.11 Utnytting av boligmassen (§ 31-6) - bruksendring av bolig.....	16
1.7 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 nr. 6)	16
1.7.1 Støy og annen forurensning	16
1.7.2 Flom- og rasfare inkludert havnivåstigning og stormflo	18
1.7.3 Elektromagnetiske felt	18
1.7.4 Estetikk	19
1.7.5 Natur, landskap, grønnstruktur	20
1.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)	21
1.8.1 Generelt.....	21
1.8.2 Kulturminner og aktsomhetsansvaret.....	21
1.9 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (§ 11-9 nr. 8).....	21
1.9.1 Generelle utredningskrav	21
1.9.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	21

1.9.3	Barn og unge.....	22
1.9.4	Kriminalitetsforebygging	22
1.9.5	Folkehelse.....	22
1.9.6	Energi.....	22
1.9.7	Naturmangfold	23
1.9.8	Småbåthavn.....	23
1.9.9	Miljøoppfølging/overvåking	23
2	Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)	24
2.1	Unntak fra plankrav (11-10 nr. 1)	24
2.2	Rammeplan for avkjørsler (§ 11-10 nr. 4)	24
2.3	Boligbebyggelse - B1 - B20	24
2.4	Fritidsbebyggelse - BFR1 og BFR2.....	25
2.5	Sentrumsformål - BS.....	26
2.6	Forretning - BF.....	26
2.7	Offentlig eller privat tjenesteyting – BOP1-BOP16	27
2.8	Fritids- og turistformål – BFT1-BFT2.....	28
2.9	Næringsbebyggelse - BN1 – BN4	28
2.10	Idrettsanlegg.....	29
2.11	Andre typer bebyggelse og anlegg – kommunalteknisk anlegg	29
2.12	Uteoppholdsareal.....	29
2.13	Grav og urnelund – BGU1-BGU3	30
2.14	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig og forretning - BKB1-5	30
2.15	Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/tjenesteyting	30
2.16	Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Næringsbebyggelse/forretning.....	30
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)	31
3.1	Veg.....	31
3.2	Bane.....	31
3.3	Gang-/sykkelveg	32
3.4	Havn.....	32
3.5	Kollektivknutepunkt	32
3.6	Parkering	32
4	Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3).....	33
4.1	Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)	33
4.2	Friområder.....	33
5	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5 a)	34

5.1	Omfang, lokalisering og bruksendring (§ 11-11, nr. 1).....	34
5.2	Tillatelse til nødvendige tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen (§ 11-11, nr. 4).....	34
5.3	Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag, næringsavrenning, kantvegetasjon og allmennhetens tilgang til strandsonen (11-11 nr. 5).....	35
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6).....	35
6.1	Ferdseil (§ 11-11 nr. 1)	36
6.2	Småbåthavn (§ 11-11 nr. 1).....	36
6.3	Omfang av tiltak i friluftsområde i sjø (§ 11-11 nr. 1)	37
6.4	Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (§ 11-11 nr. 3).....	37
6.5	Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag (§ 11-11, nr. 5).....	37
6.6	Næringsavrenning, kantvegetasjon og allmennhetens tilgang til strandsonen (11-11 nr. 5).....	37
7	Hensynssoner (§ 11-8).....	38
7.1	Sikrings-, støy- og faresone (§ 11-8, bokstav a).....	38
7.1.1	Ras- og skredfare (H310_1 til H310_3).....	38
7.1.2	Flomfare (H320_1 til H320_186)	38
7.1.3	Annen fare - Brann-/eksplosjonsfare (H350_1 og H350_2)	38
7.1.4	Annen fare - forurensset grunn (H390_1 til H390_2)	38
7.2	Bevaringsverdig bygningsmiljø (§ 11-8 bokstav c) H570_1 til H570_11	39
7.3	Båndlegging (§ 11-8, nr. d)	39
7.3.1	Båndlegging etter lov om naturvern H720_1 til H720_3	39
7.3.2	Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 til H730_45	40
7.3.3	Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven H710_1	40
7.4	Detaljeringsone – sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, nr. f)	41
8	Bestemmelsesområder	42
8.1	generelt om lokalisering av forretning og tjenesteyting	42
8.2	Sentrumssone – bestemmelsesområde #1	43
8.3	Lokalsenter – bestemmelsesområde #2	43
8.4	Avlastningsområde/bransjesenter – bestemmelsesområde #3	43
8.5	Publikumsrettet formål i første etasje	44
8.6	Varehandel utenfor sentrumssone, avlastningsområde-/bransjesenter og lokalsenter	44
8.7	Tjenesteyting innenfor andre arealformål	45
9	Veiledende byggehøyder i sentrumssonen m.m.....	46

1 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9) - GJELDER INNENFOR HELE PLANOMRÅDET

1.1 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

- 1.1.1 Disse generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder foran eldre lokal forskrift til plan- og bygningsloven (bygningsvedtekt) og foran generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
- 1.1.2 Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynssone detaljeringsone på plankartet (hvit flate med skravur) og opplistet i tabell under punkt 7.4. For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder kommunedelplanens generelle bestemmelser og retningslinjer for tema som ikke er avklart i reguleringsplan. Dette kan f.eks. være bestemmelse om skilt- og reklameinnretninger.

1.2 PLANKRAV (§ 11-9, NR. 1)

- 1.2.1 Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6 innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur (pbl §11-7, nr.1, 2 og 3) kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan.

<i>Unntak fra plankrav for bebyggelse og anlegg er gitt i punkt 2.1, og for øvrige arealformål under aktuelt arealformål.</i>

- 1.2.2 For hvert område for framtidig boligbebyggelse skal det utarbeides samlet reguleringsplan.
- 1.2.3 Planen forutsetter stenging av planovergangen i Nordgata for alle trafikantergrupper. Det skal utarbeides en reguleringsplan som viser løsninger for ulike trafikantergrupper, utforming av jernbanens sidearealer og frigitte gatearealer, sikring mot ulovlig kryssing, og ivaretagelse av etablert ferdselsmønster i Verdal sentrum.

1.3 INNHOLDET I UTBYGGINGSAVTALER (§ 11-9 NR. 2)

- 1.3.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele planområdet. Utbyggingsavtale skal inngås før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.
- 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.

1.4 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER FOR VANNFORSYNING, AVLØP, VEG OG ANNEN TRANSPORT I FORBINDELSE MED NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (§ 11-9 NR. 3)

1.4.1 Tilknytning til offentlig avløpsnett

Alle nye bygg med innlagt vannforsyning bør tilknyttes offentlig avløpsnett, iht. plan- og bygningslovens § 27-2. Føringer for håndtering av overvann er gitt i punkt 1.7.5.

1.4.2 Energi

Bygninger som oppføres innenfor et område der det er gitt konsesjon for fjernvarme skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. 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 bygningslovens bestemmelser med byggt teknisk forskrift samt kommunens «Klima- og energiplan» skal legges til grunn for energivurderinger i saker etter plan- og bygningsloven.

I Verdal kommunes [Klima- og energiplan 2010-06-09](#) er det mål om å:

- *Utvikle fjernvarmeløsning i VIP (Verdal industripark) basert på spillvarme fra industri og biprodukter fra trelastindustri.*
- *Utvikle bioenergibaserte fjern- og nærvarmeløsninger i og rundt Verdalsøra og i bygdesentrene.*
- *Legge til rette for bruk av fornybar energikilder for oppvarming i kommunale bygg ved at alle nye og rehabiliterte bygg over 500 m² bygges med vannbåren varmesystem.*

For nevnte områder og tiltak bør tilrettelegging for vannbåren oppvarming vurderes.

1.4.3 Transportkrevende virksomheter

Virksomheter som skaper tungtransport bør lokaliseres til områder med god tilgjengelighet til overordnet infrastruktur. I Verdal industripark bør næringsvirksomhet prioriteres lokalisert slik at mest mulig godstransport kan avvikles med jernbane- eller sjøtransport. Planen viser bl.a. forlengelse av nåværende jernbaneindustripor (sidespor til Trønderbanen) og utbyggingsområder nært havn og sjø.

1.4.4 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

Ved planlegging av minst 25 boenheter skal nedgravd løsning benyttes dersom tilfredsstillende gangavstand og tilgjengelighet iht. gjeldende regelverk kan oppnås. Eventuell sambruk av eksisterende anlegg innenfor 100 m avstand fra bebyggelsen skal vurderes. Nedgravde avfallsløsninger med adkomst skal være universelt utformet.

I sentrumssonen/bestemmelsesområde #1 og i områder med publikumsrettet virksomhet bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger/returpunkt for næringsavfall og husholdningsavfall. Der nedgravd løsning ikke er mulig bør avfallsbeholder lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene.

1.4.5 Ny veglinje til/fra Reinsholmområdet i nordøst

Det bør vektlegges løsninger som legges helt inn til bebyggelse og som samtidig omdisponerer minst mulig dyrka jord.

1.5 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9 NR. 4)

- 1.5.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.
- 1.5.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles med utstyr (benker, lekeapparat) før ferdigattest for tilhørende boliger kan gis.
- 1.5.3 Før ny boligbebyggelse i område B5 (Nestvold øst) og B6 (Nestvold øst II) kan tas i bruk, skal det være bygget ny bru eller kulvert for planskilt kryssing av jernbanen på vegen til Kausmo.
- 1.5.4 Tatt ut og erstattet av 1.2.3.
- 1.5.5 Område B7 (Reinsvold Søndre) skal ha adkomst som vist på plankartet, før utbygging av området tar til.
- 1.5.6 Vegen Reinsholm skal forlenges østover til Febyvegen, evt. til ny rundkjøring med Fv. 757 ved Verdal videregående skole, før utbygging av område B10.
- 1.5.7 Ved utbygging av område B9 forutsettes adkomst fra en fjerde arm på rundkjøringa i Fv. 757 x Nordgata, med gjennomkjøring til vegen Reinsholm.

1.5.8 *«Ørbrua» kan stenges for kjørende dersom kommunen finner det hensiktsmessig. Før det tas stilling til om brua på Fv. 173 over Verdalselva kan stenges for biltrafikk, for å prioritere syklistene, ønsker vegmyndigheten å gjøre en vurdering av eventuelle konsekvenser for tilliggende vegnett.*

- 1.5.9 Før utbygging av område B8 Reinsvang skal det foreligge to kjøreadkomster til Fv 757.
- 1.5.10 Ved utvidelse av Reinsholm barnehage på mer enn 500 m² BRA bør det i detaljregulering vurderes adkomst fra en fjerde arm på rundkjøringa i Fv. 757 x Nordgata, med gjennomkjøring til vegen Reinsholm eller østover mot Febyvegen.

1.5.11 *Jernbaneplanovergang Tinden: Det bør inngås en avtale om nedleggelse av planovergang Tinden/Tindvegen (km.95.783), før det tillates ytterligere etableringer av nye boliger på område B12.*

1.6 RAMMEBESTEMMELSER - BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV M.M. (§ 11-9 NR. 5)

1.6.1 Byggegrenser

Vann- og avløpsanlegg

Bygninger bør ikke oppføres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

Det vises også til at Verdal kommunestyre i møte den 17.06.2013, sak 50/13, har fattet følgende vedtak: «Standard abonnementsvilkår med administrative og tekniske bestemmelser for vann og avløp fastsettes som abonnementsvilkår i Verdal kommune».

Høyspentledninger/-kabler

Se punkt 1.7.3 Elektromagnetiske felt.

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Plankartet viser byggegrense mot sjø og vassdrag (Verdalselva) innenfor alle områder for bebyggelse og anlegg, med unntak av to områder med nåværende fritidsbebyggelse. Plankartet viser byggegrense mot sjø innenfor havneområde på land med mulighet for bebyggelse. Det vises til punkt 5 og 6 for LNFR-formål og areal langs øvrige sideelver/bekker, vann og tjern.

Jernbane

Jernbanelovens byggegrense fra nærmeste spors midtlinje gjelder med følgende unntak:

- Langs framtidig industrispor på Ørin gjelder 5,0 meter byggegrense fra nærmeste spors midtlinje.

Veger, gang- og sykkelveger

Byggegrenser som avviker fra vegloven og fylkestingets vedtak er vist i plankartet.

Langs offentlig kjøreveg viser plankartet i grove trekk følgende byggegrenser:

Offentlig veg Vegnummer Vegnavn	Byggegrense i meter målt fra: • senterlinje kjøreveg for europaveg og fylkesveger, uavhengig av evt. langsgående gang- og sykkelveg • senterlinje i kjøreveg og senterlinje i gang-/sykkelveg for kommunale veger
E6	Fra veglovens byggegrense på 50 m gjelder følgende unntak: • Ørmelen - offentlig tjenesteyting (Verdal fengsel): 30 m • Ørmelen - boligformål mellom E6 og Tangenvegen: 40 m • Ørmelen - øst for Tangenvegen: 12,5 m fra senterlinje Tangenvegen • Ørin industriområde langs på-/avkjøringsrampe E6: 20 m • Kjæran - forretningsformål Bobyen: 30 m • Vinne - forretningsformål Vinne Service AS: 30 m
Fv. 72 Jamtlandsvegen	Fra veglovens byggegrense på 50 m gjelder følgende unntak: • Boligfeltet Baglan Berg sør for Fv. 72: 30 m • B14 Stamphusmyra, nord for Fv. 72: 30 m
Fv. 167	Veglovens/fylkestingets byggegrense på 15 meter gjelder.

Ringveg nord/ Volhaugvegen	
Fv. 173 Sjøbygdvegen Håkon den VII allé Magnus den godes veg Kjærenget	Unntak fra veglovens/fylkestingets byggegrense på 30 m: Boligområder i Ydsedalen, Nestvold, Melan: 20 m Verdalsøra (øst for Verdalselva): 15 til 20 m Ørmelen - Kjæran: 15 til 20 m Framtidig boligområde B14 Stamphusmyra: 15 m
Fv. 757 Hamnevegen Stiklestad allé	Unntak fra veglovens/fylkestingets byggegrense på 30 m: • Ørin industriområde: 20 m og 12,5 m mot Kværner ved havna • Boligområde sør for vegen Flata (nedenfor Kirkehaug og Haugsgropa): Ca. 20 m og 7,5 m fra senterlinje Flata. • Kirkehaug: 20 m
Kommunale veger	Veglovens byggegrense på 15,0 m fra senterlinje i hhv. veg eller gang- og sykkelveg gjelder der plankartet ikke viser annen byggegrense, men i bestemmelsesområde #4 og ved transformasjon til mer bymessig bebyggelse i øvrige deler av bestemmelsesområde #1 skal bebyggelsen lokaliseres med veggliv/fasade inntil fortau, for å oppnå og forsterke bymessige gaterom. <i>Plassering av bygg inntil fortau bør ses i sammenheng med eksisterende bebyggelsesstruktur. I gater med bl.a. publikumsrettet virksomhet bør oppdeling av fortau i veggzone, ferdselszone, møbleringszone og kantsteinsone vurderes. Likeledes evt. behov for «kantsteinsparkering».</i>

I kryss med fylkesveg og E6 skal det være inntrukket/knekt byggegrense som forklart i [veglovas § 29](#) femte ledd. Viste byggegrenser gjelder foran denne bestemmelsen.

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.

Frittstående garasjer/uthus på inntil 50 m² BYA/BRA i tilknytning til boliger innenfor bebyggelse og anlegg og som ligger ved 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, frisikt i kryss og avkjørsler og heller ikke plasseres over eller for nært infrastruktur i grunnen eller høyspentanlegg.

Jordverngrense/byggegrense BKB8 Ørin/Fættan og B6, B7 m.m. Reinsholmområdet

Vist byggegrense i formålsgrenser for utbyggingsområdene mot øst og sør (BKB8 og sørøst for Reinsholm-området) er grønn strek og langsiktig jordverngrense 2030.

1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler

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 sikttekanten. Krav til frisiktområdets utstrekning henger sammen med vegens trafikkmengde/vegtype og tillatt hastighet. Innen sikttekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.

I sikttekant mellom kommunale veger i boligfelt kan hekk og gjerde på inntil 80 cm over primærvegens kjørebanelnivå tillates. Dette er 30 cm høyere enn i håndboka.

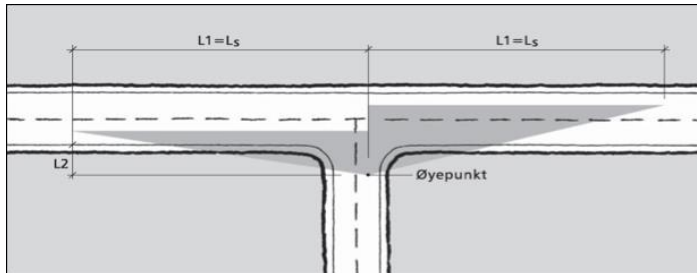
Ved regulering og søknad om tiltak skal frisikt i kryss og avkjørsler vises på kart.

Siktkrav i T-kryss, X-kryss, rundkjøringer og planskilte kryss: Se håndbok N100.

Siktkrav i avkjørsler: Se håndbok N100 kapittel E.1.4.2 Avkjørsler og/eller Statens vegvesen sin brosjyre [Klipp hekk og busker](#). Håndbok N100 er mer nyansert, men for skjøtsel av vegetasjon er brosjyren enklest å forholde seg til. Mer permanente tiltak skal være iht. håndbok N100.

Med avkjørsel menes kjørbær tilknytning til veg- eller gatenett fra en eiendom eller et begrenset antall eiendommer (Håndbok N100).

Eksempel på frisikt i privat/felles avkjørsel (sekundærveg) fra kommunal veg (primærveg) i boligfelt med fartssone 30 km/t: Dersom årsgjennsnittstrafikk (ÅDT) > 50 i avkjørsel er frisikt på 4 x 20 meter ($L_2 \times L_s$ i figuren under), og 3 x 20 meter i f.eks. enkeltavkjørsel. ÅDT på 3,5 er gjennomsnittlig norm pr. boenhet. Dersom primærvegen har fortau eller gang- og sykkelveg må frisikt i forhold til gående og syklende også hensyntas.



Figur 1 Siktkrav i avkjørsler. Figur E.26 fra håndbok N100. L_s er stoppsikt.

Siktkrav i forhold til gående og syklende, se håndbok N100 kapittel E.2.3 og/eller Statens vegvesen sin [håndbok V122 Sykkelhåndboka](#) kapittel 4.7 Sikt.

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det legges til rette for minimumskrav gitt i tabellen under, hvor *kursiv* skrift viser retningslinje og **fet** skrift viser juridisk bindende krav:

Arealformål	Område	Minimum antall boenheter pr. dekar	Minimum antall boenheter	Minimum %-BYA
Boligbebyggelse – nåværende	B1: Tvistvold/Melan, Garpa/Prærien, Reinsholm, Tinden og Ørmelen	3		30
Boligbebyggelse – framtidig	B4: Bergsmyr, Vinne (30,7 daa)	2	60	
	B5: Nestvold øst (50,5 daa)	3,6	180	
	B6: Nestvold øst II (20,0 daa)	3,6	72	
	B7: Reinsvold Søndre (36,4 daa)	6	218	
	B8: Reinsvang (16,1 daa)	6	96	
	B9: Eng vestre m.m. (14,7 daa)	4	59	
	B10: Eng nordre m.m. (6,9 daa)	4	28	
	B11: Treskosvingen 1 (7,5 daa)	4	30	
	B12: Kvislavegen (7,4 daa)	4	30	
	B13: Lensevegen 1 (3,5 daa)	4	14	
	B14: Stamphusmyra (9,7 daa)	3	30	
	B15: Veie (4,8 daa)	3	15	
	B16: Tangenv. 36-40 (13,0 daa)	4	52	
	B17: Brygga II (1,1 daa)	5	6	
	B18: Tangenv. (1,3 daa)	3	4	
	B19: Nyenget nordre (3,8 daa)		4	
	B20: Søre Holmsveet (1,7 daa)		1	
Sentrumsformål	- ved planlegging av boligbygg	8		66
	- ved planlegging av annet enn boliger			75
	- ved planlegging av bygg med både boliger og annen arealbruk			<i>høy</i>
Næringsbebyggelse - nåværende og framtidig				25
Boligbebyggelse/forretning	BKB1: Reinsvold Mellom BKB2: Del av Grusmoen Søndre II - ved planlegging av kun boliger	5		
	BKB3: Nøisomhet søndre BKB4: Karibo BKB5: Tangenvegen 17 - ved planlegging av kun boliger	4		
Næringsbebyggelse/forretning - nåværende og framtidig	BKB6: Ørin BKB7: Fættaskogen BKB8: Fættaskogen m.m.			25

Tabell 1

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

70 m² BRA brukes som gjennomsnittsstørrelse 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 i kommunedelplanen legges til grunn ved beregning av antall boenheter.

1.6.4 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse

Lokalisering av handel og service, publikumsrettet formål i første etasje

Bestemmelser og retningslinjer er gitt i punkt 8 Bestemmelsesområder.

Tilgjengelig boenhet

Ved nye reguleringsplaner for boligbebyggelse innenfor planområdet skal minimum 30 % av boligene ha tilgjengelig boenhet.

Nøyaktig antall tilgjengelige boenheter og plassering vurderes i hver enkelt planprosess etter hensiktsmessighet i forhold til terreng.

Områder som på grunn av topografi, nærhet til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt er spesielt egnet for tilgjengelige boenheter bør ha langt høyere andel tilgjengelige boenheter.

En tilgjengelig boenhet skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Bruk Direktoratet for byggkvalitet sine sjekkliste for tilgjengelige rom og bygningselementer.

Leilighetsstørrelser

Det bør legges til rette for variasjon i leilighetsstørrelser.

1.6.5 Universell utforming

Alle ferdselsårer, uteoppholdsarealer og trafikknutepunkt innenfor sentrums-avgrensningen/bestemmelsesområde #1 skal opparbeides med universell utforming.

Arbeidsbygning, publikumsbygg og utomhusanlegg skal være universelt utformet iht. gjeldende regelverk.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boliger bør minimumskrav til universell utforming av ute(oppholds)areal utover minimumskravene i gjeldende regelverk gis med bestemmelse. Med uteareal menes adkomst, gangforbindelser, parkeringsareal og uteoppholdsareal.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas. Det skal legges til rette for brukermedvirkning for å identifisere problemer og kvalitetssikre løsninger.

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

Direktoratet for byggkvalitet har under tema [universell utforming](#) «Prosjekteringsverktøy for universell utforming av publikumsbygg» som kan benyttes.

Regjeringens nettsted om universell utforming: <http://www.universell-utforming.miljo.no/>

1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

I reguleringsplaner og søknad om tiltak skal det dokumenteres at det på egen tomt, fellesområde eller offentlig friområde sikres minimum følgende leke- og uteoppholdsareal;

1. Generelle minstekrav pr. boenhet:

Område	Utenfor sentrumssone/ bestemmelsesområde #1	Innenfor sentrumssone/ bestemmelsesområde #1
Minimum uteoppholds- areal pr. boenhet	50 m ²	10 m ² , hvorav minst 50 % på bakken

Uteoppholdsareal på terrasse/veranda/balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke. I sentrumssonen kan felles takterrasse på minst 150 m² medregnes.

- 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.
- 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. (Endret 21.09.2021, jf. vedtak i Utvalg plan og samfunn, sak 79/2021).
- Boligområder med 100 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt på minimum 1,5 dekar.
- Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt i sentrumssonen 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 eller oppnå trafiksikker atkomst 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.
- Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt 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 og skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.

Terrenget skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal, med mindre det inngår som akebakke. Areal smalere enn 4 meter bør ikke regnes med som uteoppholdsareal.

8. Deler av områdelekeplasser skal være universelt utformet.

- 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.

- Småbarnslekeplasser skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse.
- 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.

Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse omdisponeringer av areal.

- 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.

14. Ved detaljregulering skal 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. Løsfotreklame må ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørsler og fremkommelighet.

Verdal industripark:

I industriområdet på Ørin kan det tillates enhetlige orienteringsskilt i henhold til konsept for skilting i rapporten «Verdal industripark 2040» (Tegn_3, mai 2011). Det kan tillates frittstående skiltsøyle med høyde på maks 3,0 m og en bredde på maks 1,0 m for å lette orienteringen i området. Skiltene må ha et enkelt og tydelig design.

Områdets størrelse gjør det hensiktsmessig å inndele det i soner, som kan fargekodes. Hver sone vil da få sin egen farge som vises på skiltene i den bestemte sonen.

1.6.9 Parkering

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

Type bebyggelse	Bilplasser	Sykkelplasser
Enebolig	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolighus i sentrum/bestemmelses-		

område #1 annet enn enebolig	1,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Tomannsbolig utenfor sentrum/bestemmelses- område #1	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolighus med 3 eller flere boenheter utenfor sentrum/bestemmelsesområde #1	1,2 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Hybler i sentrum/bestemmelsesområde #1	0,5 pr. boenhet	1,0 pr. hybel
Hybler utenfor bestemmelsesområde #1	1,0 pr. boenhet	1,0 pr. hybel
Industri/lager	1,0 pr. 100 m2 BRA	0,5 pr. ansatt
Forretning	1,0 pr. 50 m2 BRA	2,0 pr. 50 m2
Kontor	1,0 pr. 50 m2 BRA	0,5 pr. ansatt
Hotell/restaurant/kafe/forsamlingslokale	1,0 pr. 50 m2 BRA	2 pr. 10 hotell- rom/sete
Skoler	1,5 pr. ansatt	0,7 pr. elev
Barnehager/helseinstitusjoner	1,5 pr. ansatt	0,5 pr. ansatt
Kultur- og idrettsarenaer	0,3 pr. sitteplass, tilskuer, ansatt	2 pr. 10 seter

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

For barnehager og skoler bør det i tillegg sikres eget areal for henting og bringing av barn.

Minimum 5 % av parkeringsplasser i felles og offentlig parkeringsanlegg bør tilrettelegges for brukere med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 10 % av parkeringsplassene ved nye bolig- og næringsbygg (forretning, kontor, industri, tjenesteyting o.l.) bør ha ladestasjon for elbil. Dette gjelder boligbygg utover 10 boenheter og næringsbygg utover 1000 m2 BRA.

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 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 omforming (transformasjon) i sentrum/bestemmelsesområde #1 for mer enn 10 boenheter og næringsbygg (forretning, kontor, tjenesteyting) større enn 1000 m2 BRA skal nye parkeringsløsninger etableres under bakken eller i parkeringshus.

For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.

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

Mulighet for frikjøp av parkeringsplasser går fram av punkt 1.6.10.

Hybel er ikke selvstendig boenhet, da kjøkken og/eller bad deles med primærleilighet.

Hybelleilighet regnes som egen boenhet.

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 Frikjøp av parkeringsplasser

Kommunen kan for områder i sentrumssonen / bestemmelsesområde #1 samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

Beløpet innbetales til kommunen før ferdigattest gis og avsettes i fond for parkeringsplasser. Ved innbetaling av beløpet tar kommunen over det ansvar tiltakshaver har for å skaffe det nødvendige antall parkeringsplasser. Eiendommen får ingen særrettigheter av noe slag til de parkeringsplasser kommunen bygger for det innbetalte frikjøpsbeløp.

1.6.11 Utnytting av boligmassen (§ 31-6) - bruksendring av bolig

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for bruksendring av bolig etter pbl § 31-6 og for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler.

1.7 KRAV TIL MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (§ 11-9 NR. 6)

1.7.1 Støy og annen forurensning

Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) 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 med gitte grenseverdier 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.

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

Bestemmelsesområde #1: Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjerming bør unngås. Følgende krav skal da vurderes:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom 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 støyfølsom 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.

Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Forurensset grunn

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

Kjente områder med forurensset grunn er vist som hensynssone i plankartet.

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 i grunnforurensnings-database, matrikkel eller kommunedelplanen, 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 tilfredsstille 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.

Vannkvalitet

I vannforskriften er det satt miljømål og frister for vannkvalitet

Godkjente regionale vannforvaltningsplaner skal, når de er vedtatt, 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.

Tiltaksanalyse pr. 14.02.2013 tilsier at det bør arbeides med å oppnå bedre økologisk tilstand på følgende vannforekomster i planområdet: Fættakanalen, Kvisla-Minsåsbekken-Liabekken, Ysseelva, sidegrein til Rinnelva og sidebekk til Verdalselva.

1.7.2 Flom- og rasfare inkludert havnivåstigning og stormflo

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift TEK10 kap. 7 med veiledning.

Kjente faresoner for 200-årsflom og kvikkleireskred er vist som hensynssoner i plankartet, men også andre områder kan være utsatt. For områder under marin grense (ca. 180 m.o.h. for Verdal by) med marin leire og helling på mer enn 3 grader eller raviner/søkk i terrenget bør det foreligge en fagkyndig geoteknisk vurdering før utbygging. Det bør også vurderes om området omfattes av utløpsområde for rasfarlig område. Områder langs elver/bekker bør også vurderes nærmere. Det må også tas hensyn til høyde på ledningsnett for å unngå tilbakestrømning.

NVEs flomsonekart for Verdal viser kjellerfri sone. Parkeringskjellere, evt. med boder, må bygges slik at bygning med installasjoner og innhold ikke tar skade ved flom.

For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i områder ved sjøen hvor stormflo er dimensjonerende for havnivået, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på +3,2 m NN1954. For tiltak i sikkerhetsklasse 3 og byggverk som omfattes av storulykkesforskriften vises det til veileder «Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» (DSB, september 2016).

I tillegg skal eventuell bølgepåvirkning vurderes utifra lokale forhold som blant annet vind, strøm, topografi, sjøbunnsforhold og strandkant. Der elva munner ut i fjorden skal samtidig kombinasjon av flom i elv og stormflo, evt. også med bølger vurderes utifra hvilke type hendelser som kan skje, evt. kombinasjon av hendelser som kan gi skader.

For områder som kan være utsatt for flom- eller rasfare, skal det i forbindelse med videre detaljplanlegging eller byggesaksbehandling legges fram dokumentasjon på at nødvendige sikkerhetskrav er ivarettatt.

1.7.3 Elektromagnetiske 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.

Dette er i tråd med strålevernforskriftens krav om å legge ALARA-prinsippet til grunn (ALARA-prinsippet: As Low As Reasonably Achievable), det vil si at all eksponering skal holdes så lav som praktisk mulig. Denne bør legges til grunn for både høyspent luftstrekk og kabler lagt i bakken.

Ved plassering av bolig- og institusjonsbebyggelse i nærhet til høyspenningsanlegg, kreves det dokumentasjon på at stråling ligger innenfor veiledende grenseverdier.

Plankartet viser ikke faresone omkring høyspentledninger (luftstrekk), da faresonens reelle bredde ikke skal vises i plankartet. I plan- og byggesaker må faresonens bredde avgjøres på bakgrunn av opplysninger fra netteier om spenningsnivå (kilovolt) og strømstyrke (ampere).

Bredden på faresoner er bl.a. gitt i «Bolig nær høyspentanlegg» fra Statens strålevern.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har også en oversikt over minsteavstander i «Veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg».

1.7.4 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. 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 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.

(Avsnittene over er iht. mindre endring 19.03.2024, sak 11/2024 i Utvalg plan og samfunn).

Ved nybygging mot hovedgater, parker og offentlige plasser skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.

Større byggevolum i sentrumsområder bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade. I bestemmelsesområde #1 og næringsområder skal parkeringsanlegg, område for varelevering og lagringsplass ute, skjermes med bygninger og beplantning.

I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.

Ved 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 bør den estetiske vurderingen inngå i planbeskrivelsen. Både nær- og fjernvirkning samt evt. krav til detaljutforming (fasadeutforming, materialer, farger, detaljer, vinduer m.m.) skal vurderes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan det kreves illustrasjoner (f.eks. fotomontasje, utomhusplan, snitt, fasadetegninger o.l.), modell eller 3D av planlagt bebyggelse.

1.7.5 Natur, landskap, grønnstruktur

Alle saker som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II. Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II samt forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

Det skal tas hensyn til terreng og naturlige elementer. Det er et overordna mål å ta vare på kulturlandskapet samt strandsonen, elver og bekkedrag med naturlige kantsoner.

Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Overvann og flomveier: I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

Det vises også til at Verdal kommunestyre i møte den 17.06.2013, sak 50/13, har fattet følgende vedtak: «Standard abonnementsvilkår med administrative og tekniske bestemmelser for vann og avløp fastsettes som abonnementsvilkår i Verdal kommune».

Tiltak i vassdrag der formålet er stabilisering av vannløpet og hindre oppgrunning, kan tillates. Det bør ikke gjennomføres tiltak som endrer kapasiteten på eksisterende vannveier.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

Bjørkealléen langs Fv 757 Stiklestad allé bør tas vare på i størst mulig grad. Trærne bør vedlikeholdes og nyplantinger bør foretas til erstatning for trær som er skadd eller fjernet.

Temaplan for kartlegging og verdisetting av friluftsområder bør legges til grunn ved behandling av tiltak.

Arter som er «svartelistet» som [fremmede arter](#) i Artsdatabankens «Fremmede arter i Norge - med Norsk svarteliste 2012» skal unngås i grønnstrukturen.

Arter som er forbudt i [FOR-2015-06-19-716 Forskrift om fremmede organismer](#) skal unngås. Miljødirektoratets nettside om forskriften:

<http://miljodirektoratet.no/no/Regelverk/Forskrifter/Forskrift-om-fremmede-organismer/>

Allergifremkallende vekster bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.

Ved spørsmål om dispensasjon og/eller omdisponering av grønnstruktur, skal det gjennomføres en grøntfaglig vurdering.

1.8 HENSYN SOM SKAL TAS TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (§ 11-9 NR. 7)

1.8.1 Generelt

For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

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

Før ombygging eller riving av bygninger oppført før 1930 godkjennes, skal hensynet til verneverdi vektlegges. I tvilstilfeller kan det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Kulturminner og kulturmiljø skal 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.

For bevaringsverdig bygningsmiljø i viste hensynssoner gjelder også egne bestemmelser.

1.8.2 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles på reguleringsplannivå. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka eller sjøen blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller dets sikringszone. Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning.

Automatisk freda kulturminner omfatter kulturminner fra før reformasjonen i 1537 inkl. samiske kulturminner eldre enn 100 år og marine kulturminner eldre enn 100 år.

Ved søknad om tiltak bør Riksantikvarens base Askeladden sjekkes for oppdatert kart over kulturminner og kulturmiljøer.

1.9 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID (§ 11-9 NR. 8)

1.9.1 Generelle utredningskrav

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal Miljødirektoratets [sjekkliste for planbeskrivelse](#) legges til grunn for planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning. For reguleringsplaner og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredningen omfatte relevante rammer gitt i VEDLEGG IV i forskrift om konsekvensutredninger.

1.9.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

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

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.

Risiko og sårbarhet vurderes i forhold til naturfarer samt menneske- og virksomhetsbaserte farer, og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin sjekkliste skal legges til grunn. Analysen skal vurdere sannsynlighet og konsekvenser av uønskede hendelser.

Tiltak som kan bidra til å påvirke stabiliteten til eksisterende jernbanespor skal konsekvensvurderes. 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.

1.9.3 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivare tatt. Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg og anlegg for barn og unge, skal barn og unges behov være grunnleggende for utformingen.

Barnerepresentanten skal delta fra start i planprosesser der konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø blir berørt, og det skal dokumenteres at Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er fulgt opp.

1.9.4 Kriminalitetsforebygging

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

«Tryggere nærmiljøer - Håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser» (Kriminalitetsforebyggende råd, 2012) bør benyttes:

<http://www.krad.no/nyhetsarkiv/494-qtryggere-naermiljoerq-ny-veileder-fra-krad>

1.9.5 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. «Folkehelse og kommuneplanlegging - Moment og tipsliste, IS-0333» (Helsedirektoratet, 2011) skal legges til grunn.

1.9.6 Energi

Tilknytning til eventuelt nær-/fjernvarmeanlegg skal avklares i reguleringsplan.

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

1.9.7 Naturmangfold

Ved utarbeidelse av reguleringsplan innenfor framtidig område for næringsbebyggelse/forretning i Fættaskogen skal det gjennomføres en naturtypekartlegging.

Ved oppstart av detaljregulering skal behov for innhenting av ny kunnskap (feltundersøkelser) om naturmangfold vurderes, iht. § 7 i forskrift om konsekvensutredninger.

I planbeskrivelsen skal det gå fram hvordan hensynet til naturmangfold er ivaretatt.

Forekomsten av fremmede arter og tiltak mot spredning av disse skal belyses ved detaljregulering.

1.9.8 Småbåthavn

Områdets egnethet for småbåthavn og konsekvenser for nærområdene skal vurderes i en grundigere konsekvensutredning enn den som er gjennomført i kommunedelplanen, og det tas forbehold om at området kan være uegnet for formålet. Området berører et svært viktig bløtbunnsområde i strandsonen og svært viktig rasteområde for andefugler, som strekker seg inn i Rinnleiret naturreservat (ramsarområde) med internasjonal verneverdi. Området ligger inntil friområde/badeområde og sjøareal som vil få en betydelig økning i tung sjøtransport til/fra Verdal havn. Området er også utsatt for støy og utslipp fra nærliggende industriområde. Konsekvenser av evt. molo (fylling i sjø) og mudring skal vurderes.

Behov for tilhørende areal på land skal også vurderes nærmere.

Følgende behov er nevnt i brev av 26.11.2014 fra Verdal båteierforening: Parkering, klubbhus, gjestehus m/toalett og dusj, slipp og nedkjøringsrampe, verksted/bod og lager (ifb. slipp og nedkjøringsrampe), korttids oppstillingsplass for båter (3-400 m2), hus for Verdal dykkerklubb, adkomstveg fra fellesparkering med snuplass og p-plasser, område for bord, benker, grill o.l. ved gjestekai, boder for lag og foreninger utenfor båtforeningens arealer.

Båthavna etableres på en slik måte at den ikke begrenser virksomheten på havna og industriområdet.

Verdal båteierforening nevner følgende i brev av 26.11.2014: Det etableres et fysisk skille (mur) mellom småbåthavna med tilhørende områder på land og havn-/industriområde. Aktiviteter og bebyggelse på landområdet plasseres så langt øst som mulig, med unntak av boder o.l. som kan tillates inntil mur mot havneområdet. Det inngås skriftlig avtale mellom aktuelle parter der støv-/støyforurensing konkretiseres og defineres.

1.9.9 Miljøoppfølging/overvåking

Mudring av marin masse

Konsekvensutredning for Ørin nord slik den er godkjent av Nord-Trøndelag fylkeskommune den 10.11.03 skal ligge til grunn for etablering av nye arealer til næring og industri på Ørin nord. Tiltaket omfatter flytting av eksisterende molo sør- og vestover (utført), mudring av marin masse og deponering av denne innenfor ny molo. Tiltak, undersøkelser og overvåking knyttet til mudring av marin masse er fortsatt aktuelt å gjennomføre. Relevante avbøtende tiltak som er nevnt i KU kap. 14.1 og 14.2 med unntak av AT6, skal gjennomføres. Relevante videre undersøkelser og overvåking som er nevnt i KU kap. 16.1.1, 16.1.2, 16.1.3, 16.2.1, 16.2.2 og 16.3.1 skal gjennomføres.

Industrianlegg

Norfrakalks anlegg på Ørin er i miljøstatus.no, under utslipp og forurensning, registrert som et industrianlegg med krav om overvåkning. Flere virksomheter med utslipp til luft og vann og generert avfall fra ulike samfunnssektorer, inkludert årlige utslipp fra virksomheter med rapporteringsplikt til Miljødirektoratet og Fylkesmannen, er tilgjengelig via Miljødirektoratet side om virksomheter med tillatelse. Status pr. 1. januar 2016 er at dette innenfor planområdet gjelder Norfrakalk, Tine, Verdal kornsilo, Lafopa industrier, Norsk gjenvinning, Trøndelag bildeler og Ørin renseanlegg, hvorav de to førstnevnte er rapporteringspliktige.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR. 1)

2.1 UNNTAK FRA PLANKRAV (11-10 NR. 1)

Følgende tiltak omfattes ikke av plankravet i punkt 1.2 dersom de er i samsvar med arealformål og bestemmelser i denne plan:

- hovedombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m2 BRA
- tiltak innenfor nåværende områder som omfatter:
 - inntil 4 boenheter inkludert eksisterende boenheter
 - inntil 500 m2 BYA og med gesims- og mønehøyde som ikke er høyere enn eksisterende bebyggelse på tomte
 - ikke er en etappe av større utbyggingstiltak
- installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg
- gjenoppbygging etter brann- eller naturskade
- unntak iht. tidligere planavklaringer er gitt under aktuelle formål
- 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.

2.2 RAMMEPLAN FOR AVKJØRSLER (§ 11-10 NR. 4)

Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler (holdningsklasser) skal ligge til grunn for nye og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i områder uten reguleringsplan.

2.3 BOLIGBEBYGGELSE - B1 - B20

2.3.1 Krav til utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan går fram av punkt 1.6.3.

Nåværende boligbebyggelse B1 - B3

2.3.2 Langs Nordgata kan kommunen også tillate tjenesteyting.

For utbygging som ikke berøres av plankrav gjelder følgende:

Område B1 (Twistvold/Melan, Garpa/Prærien, Reinsholm, Tinden og Ørmelen) og område B2 (Ydsedalen, Baglan Berg, Kjæran, Brauta, Haug, Kirkehaug, Flata):

- En-/to-/tre- og firemannsboliger: Maks 45 %-BYA.
- Rekke-/kjedehus (minst 3 sammenhengende hus er kjede eller rekke) og leilighetsbygg med mer enn fire boenheter: Maks 65 %-BYA.

Område B3 (spredte mindre områder med boligbebyggelse utenom større boligfelt):
Maks 40 %-BYA og bebygd areal = 300 m² BYA.

- 2.3.3 Boligbebyggelse med skråtak, med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

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

- 2.3.4 Bygninger skal ha takform (møneretning, takvinkel, takfallretning) som er tilpasset naboskapets bygninger. Ny bebyggelse, herunder mindre tilbygg, skal ikke plasseres nærmere veg enn øvrig bebyggelse i nærområdet, med mindre byggegrense, veglov eller fylkestingsvedtak åpner for dette. I områder med frittliggende bebyggelse skal bebyggelsen plasseres slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.

- 2.3.5 Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m² og maks 70 m² bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.

- 2.3.6 Felles garasjeanlegg: I områder med eksisterende konsentrert boligbebyggelse kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i rekke med maks BYA 30 m² pr. garasjeplass. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.

- 2.3.7 Dersom det gjennom detaljregulering utføres vurderinger av virkninger for omgivelsene som minimum innbefatter et sol-/skyggediagram, endrede utsiktsforhold og estetisk harmoni med omkringliggende bebyggelse, kan byggehøyde i henhold til [høydestudie](#) (se siste sider) vurderes.

Framtidig boligbebyggelse B4 - B20

- 2.3.8 B4 – B17: Maks gesims- og eventuelt mønehøyde avklares i reguleringsplan. For de tre områdene på Tinden, som dekkes av Snøhettas høydestudie, er høydestudien retningsgivende (se siste side).

- 2.3.9 B18 - B20: For tiltak uten plankrav gjelder punkt 2.3.2 - 2.3.7 som for område B1 og B2.

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE - BFR1 OG BFR2

- 2.4.1 Planen viser to områder med nåværende fritidsbebyggelse, begge i 100-metersbeltet langs sjø.

2.5 SENTRUMSFORMÅL - BS

- 2.5.1 Sentrumsformålet omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.
- 2.5.2 Det kan tillates detaljhandel, kjøpesenter, arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet i henhold til punkt 8.

Plasskrevende varehandel bør lokaliseres utenfor sentrumsformålet.

- 2.5.3 Områder med krav til publikumsrettet virksomhet i første etasje er gitt i punkt 8.

På gateplan, langs begge sider av gatene i sentrum, bør det legges til rette for publikumsrettet virksomhet som stimulerer gatelivet. Sammenhengende områder med publikumsrettet virksomhet i første etasje bør tilstrebes.

Høye, lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller) tillates ikke.

- 2.5.4 Krav til utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan går fram av punkt 1.6.3.

For tiltak som ikke omfatter boliger eller berører uteoppholdsareal for boliger kan inntil 100 %-BYA vurderes i reguleringsplan. *Uteareal i sentrum bør imidlertid også ha noe vegetasjon.*

Bebyggelse kombinert med boliger bør ha høy grad av utnytting.

- 2.5.5 Maksimal mønehøyde fastsettes for de enkelte tiltak i forbindelse med detaljregulering, men skal som hovedregel ikke overskride 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det gjennom detaljregulering utføres vurderinger av virkninger for omgivelsene som minimum innbefatter et sol-/skyggediagram, endrede utsiktsforhold og estetisk harmoni med omkringliggende bebyggelse kan maksimal mønehøyde på inntil 21 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng tillates dersom vurderingene finner det tilrådelig. Maksimal gesimshøyde for bebyggelse med flatt tak eller pulttak vurderes ca. 3 meter lavere.

[Snøhettas høydestudie 27.04.2012](#) er veiledende, se figurer i punkt 9.

- 2.5.6 I bestemmelsesområde #4 skal ny bebyggelse og tilbygg mot offentlig gate, plass eller annet areal åpent for allmenn ferdsel, ha veggliv/fasade i eksisterende fasadelinje («byggelinje») og bygningen skal plasseres inntil minst en av de eiendomsgrenser som støter til fasadelinjen.

Byggelinje ble tidligere brukt for å vise påbudt bygningsplassering inntil f.eks. fortau.

2.6 FORRETNING - BF

Områder: Stiklestad allé, Reinsholm, Kjæran, Vinne (2 områder) og Baglan Berg (BF1).

- 2.6.1 Krav til utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan går fram av punkt 1.6.3.

- 2.6.2 Områdene kan benyttes til forretning, kontor, håndverksvirksomhet og tjenesteyting, der type tjenesteyting er gitt i punkt 8.

I område BF1 i Baglan Berg tillates dagligvarebutikk, som har funksjon som nærbutikk, på maksimalt 1200 m² BRA.

I øvrige områder tillates ikke detaljhandel eller kjøpesenter, jf. punkt 8.

- 2.6.3 Maks 75 %-BYA.

2.6.4 Maks gesimshøyde: 12,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maks mønehøyde: 15,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Plankrav er gitt i punkt 1.2 og unntak i punkt 2.1. I tillegg gjelder følgende: For Stiklestad allé kreves utarbeidelse av reguleringsplan for oppføring av bebyggelse med større gesimshøyde enn 6,0 meter. For Reinsholm, Vinne og Baglan Berg kreves utarbeidelse av reguleringsplan for oppføring av bebyggelse med større gesimshøyde enn 8,0 meter.

2.7 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – BOP1-BOP16

2.7.1 Tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Omsorgsboliger og boliger med service kan tillates under institusjon. I områdene BOP1-BOP12, BOP14-BOP16 tillates offentlig tjenesteyting. I område BOP13 tillates privat tjenesteyting.

Eksempler på slike virksomheter er blant annet gitt i tabell, del 3, i [veileder til «kart- og planforskriften»](#).

Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjeft. En frisørsalong er en slik enhet; hovedgeskjeften er salg av en tjeneste, men de kan også drive med salg av varer som hårprodukter o.l.

2.7.2 Nåværende tjenesteyting: Planen viser områder for undervisning, alders- og sykehjem, brannstasjon, kriminalomsorg/fengsel, samfunnshus og barnehager.

2.7.3 Framtidig tjenesteyting: Planen viser utvidelse av undervisning ved Verdal videregående skole, omdisponering av forsamlingshustomta på Ørmelen (Granvegen 9), NSBs område øst for Kvislabekken samt utvidelse av Vinne barnehage og Reinsholm barnehage.

2.7.4 Maks 60 %-BYA.

2.7.5 I områdene BOP3, 4, 5, 8, 9, 10, 14 og 15 kan maks gesimshøyde 13,0 meter og maks mønehøyde 16,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng (4 etasjer) vurderes i detaljregulering, selv om høydestudien anbefaler lavere byggehøyde i område BOP5. For øvrige områder kan 3 meter lavere gesims- og mønehøyde vurderes i detaljregulering.

Uten detaljregulering bør ny bebyggelse, tilbygg og påbygg ikke være høyere enn eksisterende bebyggelse på tomte.

Gesims- og mønehøyde utover følgende høyder må avklares i detaljregulering:

Område	Maks gesimshøyde uten detaljregulering	Maks mønehøyde uten detaljregulering	Antall etasjer
BOP1 Kassefabrikkvegen 2	3,0 m	6,0 m	
BOP2 Reinsholm barnehage	4,0 m	7,5 m	
BOP3 Verdal videregående skole	10,0 m	13,0 m	3
BOP4 Verdal bo- og helsetun	8,0 m	9,5 m	2
BOP5 Verdal brannstasjon			
BOP6 NSBs eiendom ved Kvisla			
BOP7 Bakketun folkehøgskole			

BOP8 Verdal fengsel			
BOP9 Ørmelen skole			
BOP10 Ørmelen bo- og helsetun	6,2 m	9,3 m	2
BOP11 Ørmelen barnehage	8,0 m	9,5 m	2
BOP12 Granvegen 9			
BOP13 Aker barnehage	6,5 m	9,5 m	2
BOP14 Vinne skole	8,0 m	9,5 m	2
BOP15 Vinne barnehage			
BOP16 Vinne samfunnshus			

2.8 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – BFT1-BFT2

- 2.8.1 Fritids og turistformål omfatter utleiehytter og overnattingsanlegg som drives i kommersiell sammenheng. Også hoteller, pensjonater, andre overnattingssteder, campingplasser, fornøyelsesparker og lignende faller inn under formålet.

Utleiehytter kan blant annet omfatte kommersielt leirsted med mer, jf. T-1490.

Område BFT1 (ved E6) kan benyttes til «pendlerhotell» med kantine.

Område BFT1 bør sikres felles uteoppholdsareal på minst 150 m² som kan fungere som en uformell møteplass for beboerne.

- 2.8.2 Maks 50 %-BYA.

- 2.8.3 BFT1 (pendlerhotell ved E6): Maks gesims- og mønehøyde avklares i detaljregulering, på bakgrunn av bl.a. støyvurdering. Risiko- og sårbarhetsanalysen må bl.a. vurdere om området er egnet til formålet i forhold til sannsynlighet og risiko forbundet med lokalisering inntil et industriområde med storulykkeanlegg, utslippstillatelser, farlige stoffer, støy osv.

BFT2 (Soria Moria): Maks gesimshøyde 6,5 m og maks mønehøyde 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Maks gesimshøyde 8,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade for bebyggelse med pulttak eller flatt tak, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer.

2.9 NÆRINGSBEBYGGELSE - BN1 – BN4

Områder: BN1 Gomanbakeriet, BN2 Rindsem mølle, BN3 Ørin industripark og BN4 ved E6.

- 2.9.1 Unntak fra plankrav: Det er ikke plankrav for tiltak innenfor nåværende næringsbebyggelse på Ørin med gesims-/mønehøyde inntil kote +20,0 m (NN2000) og 60 %-BYA, med mindre det har vesentlig virkning for miljø og samfunn.

- 2.9.2 Krav til utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan for BN1-BN3 går fram av punkt 1.6.3.

- 2.9.3 Områdene kan benyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet.

Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene kan tillates.

Hotell/overnatting, forretning/handel og tjenesteyting tillates ikke.

Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulempere eller er til fare for omgivelsene tillates ikke.

- 2.9.4 Nåværende og framtidig næringsbebyggelse i område BN2 (Rindsem mølle) og BN3 (Ørin industripark) utenfor sentrum/bestemmelsesområde #1: 25-100 %-BYA. Det kan gjøres unntak for minimumskravet for virksomhet som må ha areal ute til produksjon, lager, manøvrering av kraner o.l., det vil si for arealkrevende næringsvirksomhet.

Nåværende næringsbebyggelse i område BN1 (Gomanbakeriet): Min. 75 %-BYA.

Nåværende næringsbebyggelse i område BN4: Maks 75 %-BYA.

Minimumskravene gjelder ikke for tiltak som ikke utløser plankrav.

- 2.9.5 I område BN1 (Gomanbakeriet) tillates gesims- og mønehøyde som for sentrumsformål.

I område BN2 og BN3 tillates maks gesimshøyde kote +45 m NN2000.

Verkstedhaller, tanker/siloer og deler av fabrikkbygninger kan ha behov for slik byggehøyde.

I område BN4 tillates maks gesimshøyde 8 meter og maks mønehøyde 10 meter.

- 2.9.6 *Av hensyn til nærmiljø og klima bør det etableres vegetasjonsbelter i tomtedeler på Ørin industriområde. Samlet vegetasjonsbelte bør være 4,0 meter, hvorav halvparten på hver tomt. Vegetasjonsbeltene skal ha buskskjerm som har minimum høyde 3-4 meter. Vegetasjonsbeltene tillates ikke brukt til lagring.*

- 2.9.7 *Skjemmende utelagring bør unngås eller skjermes med vegetasjon eller gjerde.*

Den delen av tomten som ikke er bebygd skal opparbeides og holdes ryddig. Utearealene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

- 2.9.8 I område BN3 på Ørin skal lys/lyskilder plasseres slik at blendingsfare ved anløp unngås.

Dette kan oppnås ved å benytte nedadrettede lyskilder i hovedsak vendt bort fra farvannet.

2.10 IDRETTSANLEGG

I området Verdal stadion / Folkeparken kan det tillates bebyggelse og parkering som fremmer bruken av området som park- og idrettsanlegg.

Det kreves støyutredning for tiltak som kan gi endra støyforhold.

Maks 15 %-BYA.

2.11 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG – KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

Det kan etableres bebyggelse og anlegg tilknyttet kommunalteknisk renseanlegg. Maks 50 %-BYA. Maks gesimshøyde kote +13,0 m (NN1954).

2.12 UTEOPPHOLDSAREAL

Områdene kan benyttes til uteopphold, rekreasjon og torghandel. Utstyr og anlegg som fremmer bruken av områdene kan tillates. Arealet skal ikke benyttes til kjøring og parkering, men sykkelparkering i forbindelse med Verdal stasjon kan tillates. Johannes Minsaas plass kan benyttes for varelevering og nødvendig adkomst til tilliggende eiendommer.

2.13 GRAV OG URNELUND – BGU1-BGU3

BGU1: Det kan tillates nødvendig bebyggelse og parkering i forbindelse med bruk av kapellet og drift av kirkegården. Maks 10 %-BYA. Offentlig formål.

BGU2: Framtidig utvidelse av kirkegården. Offentlig formål.

BGU3: Gravsted for russiske krigsfanger, med minnebauta. Offentlig formål.

2.14 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL - BOLIG OG FORRETNING - BKB1-5

BKB1 Grusmoen Søndre og Reinsvold Mellom (Nordsuvenir)

BKB2 Magnus den godes veg 9 (Tryggården)

BKB3 Kjærhaugvegen 2 (utsalg av scooter, mc, båt)

BKB4 Magnus den godes veg 10A og 10B (bygg- og anleggsfirma)

BKB5 Tangenvegen 17 (Madsen service)

2.14.1 Bolig og forretning for plasskrevende varer kan tillates.

Kontor, håndverksvirksomhet og tjenesteyting med lav besøksfrekvens, jf. punkt 8.7, kan tillates. Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulempir eller er til fare for omgivelsene tillates ikke.

I område BKB1, BKB3 og BKB4 tillates bolig over første etasje. Disse tre områdene kan også benyttes til forretning/handel som forklart i bestemmelsesområde # 3.

2.14.2 Maks 75 %-BYA, når det ikke planlegges boliger. Krav til utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan for boliger går fram av punkt 1.6.3.

2.14.3 Maks gesimshøyde: 8,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maks mønehøyde: 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.15 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – BOLIG/TJENESTEYTING

Områder: Maritvold barnehage og Knøttene barnehage.

Gesims- og mønehøyde samt grad av utnytting som for boligbebyggelse B1.

2.16 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – NÆRINGSBEBYGGELSE/FORRETNING

Områder: BKB6 og BKB7 Ørin industripark vest (nåværende) og BKB8 Fættaskogen (framtidig)

2.16.1 Unntak fra plankrav: Det er ikke plankrav for tiltak i område BKB7 (langs Jupitervegen) med gesims-/mønehøyde inntil kote +20,0 m (NN1954) og 45 %-BYA og for tiltak i område BKB6 med gesims-/mønehøyde inntil kote +13,0 m (NN1954) og 40 %-BYA.

2.16.2 Områdene kan benyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet inkludert kontor for administrasjon av virksomhetene, forretninger for plasskrevende varer samt tjenesteyting med lav besøksfrekvens.

Eksempler på plasskrevende varer og tjenesteyting med lav besøksfrekvens er gitt i punkt 8.

Detaljhandel og besøksintensiv tjenesteyting tillates ikke.

Hotell/overnatting og publikumsintensiv bevertning tillates ikke, men kantine o.l. som betjener arbeidsplasser i området kan tillates.

Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulempen eller er til fare for omgivelsene tillates ikke. Det skal tas spesielt hensyn til barnehage og boliger i nærområdet.

2.16.3 Mellom 25-100 %-BYA, jf. punkt 1.6.3.

Minimumskravet gjelder ikke for tiltak som ikke utløser plankrav.

2.16.4 Maks gesimshøyde kote +45 m NN2000.

Verkstedhaller, tanker/siloer og deler av fabrikkbygninger kan ha behov for slik byggehøyde.

2.16.5 *Av hensyn til nærmiljø og klima bør det etableres vegetasjonsbelter i tomtedeler på Ørin industriområde. Samlet vegetasjonsbelte bør være 4,0 meter, hvorav halvparten på hver tomt. Vegetasjonsbeltene skal ha buskskerm som har minimum høyde 3-4 meter. Vegetasjonsbeltene tillates ikke brukt til lagring.*

Vegetasjonsbelte langs vestsida av Venusvegen bør ha bredde 6,0 meter, og vegetasjonsbelte langs jernbaneindustriporten bør ha bredde 3,5 meter.

Vegetasjonsbeltene skal beplantes samtidig med ferdigstilling av bebyggelsen.

2.16.6 *Skjemmende utelagring bør unngås eller skjermes med vegetasjon eller gjerde. Den delen av tomten som ikke er bebygd skal opparbeides og holdes ryddig. Utearealene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.*

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR. 2)

3.1 VEG

3.1.1 Plankartet viser offentlige kjøreveger samt framtidig område for kontroll-/vektstasjon langs E6. Før ny kontroll-/vektstasjon nord for E6 tas i bruk skal det etableres hensiktsmessig skjerm mot eksisterende boligbebyggelse.

3.2 BANE

3.2.1 Område for framtidig bane sør for Bobyn kan benyttes til hensettingsspor.

3.2.2 Ved Verdal stasjon er det avsatt areal til ny sideplattform og rampe på vestsiden av jernbanesporet med tilhørende funksjoner.

Det er også satt av areal til forlengelse av dagens sideplattform.

3.2.3 Framtidig jernbanetrasé for ny bru over elva er vist med linjesymbol i plankartet.

3.2.4 Framtidig industrispor er vist med linjesymbol i plankartet, og med byggegrense på 5,0 meter til hver side for jernbanesporets midtlinje.

3.2.5 Stasjonsbygningen ved Verdal stasjon skal primært benyttes til venterom og toalett for reisende samt billettservice. Deler av bygningen kan også benyttes til kontorlokaler knyttet til

reisetilbud, samt reiserelatert tjenesteyting, bevertning og forretning, som for eksempel kafé og kiosk.

3.3 GANG-/SYKKELVEG

- 3.3.1 Nåværende og framtidige gang- og sykkelveger (hovednett), turtraséer og snarveger.

3.4 HAVN

- 3.4.1 I havneområde på land kan det tillates plassering av innretninger som er nødvendig for å ivareta bruken av områdene. Innretninger som er til hinder for ferdsel, manøvrering og anløp kaier i området tillates ikke.

Forhold som må omsøkes etter Havne- og farvannsloven eller være forelagt og godkjent av Kystverket går fram av § 6.

- 3.4.2 Havneområdet på land skal nyttes til nødvendige kontorfasiliteter for virksomheter i havneområdet, trafikk- og lagerareal for havnevirksomhet, og nødvendig bebyggelse tilknyttet virksomheten, herunder prosessanlegg på eller ved kaikant. Bebyggelsen kan oppføres i høyde som maksimalt tilsvarer kote +20,0 m (NN2000) og maksimalt 60 %-BYA (prosent bebygd areal).

Unntak fra plankrav: Det er ikke plankrav for tiltak innenfor nåværende havneformål med gesims-/mønehøyde inntil kote +20,0 m (NN2000) og 60 %-BYA, med mindre det har vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Byggehøyde inntil kote +45,0 (NN2000) og maksimalt 100 %-BYA (prosent bebygd areal) kan vurderes i detaljregulering.

- 3.4.3 Før oppfylling av nye områder eller uttak av masse i sjøen oppstartes, må det gjennomføres nødvendige undersøkelser av grunnforholdene og eventuelle miljøgifter i massene. Det skal også foreligge nødvendig tillatelser etter havne- og farvannsloven og forurensningsloven (mudringstillatelse).
- 3.4.5 Lys/lyskilder skal plasseres slik at blendingsfare ved anløp unngås.

Dette kan oppnås ved å benytte nedadrettede lyskilder i hovedsak vendt bort fra farvannet.

3.5 KOLLEKTIVKNUTEPUNKT

- 3.5.1 Bussholdeplass ved Verdal jernbanestasjon med tilhørende anlegg.

3.6 PARKERING

- 3.6.1 Parkering inkludert grøntrabatter.

Følgende er tatt ut fordi aktuelt parkeringsformål er endret til jernbaneformål i KMD-vedtak: ~~Parkeringsområdet mellom Tindved/siloene og jernbanen ved planlagt perrong skal ha et grønt preg, det vil si med noe vegetasjon/beplantning.~~

~~Området er tenkt som innfartsparkering ved kollektivknutepunkt som jernbane, bussholdeplass og taxi. Det kan bl.a. dekke parkeringsbehov i forbindelse med etablering av ny sideplattform på vestsiden av jernbanesporet.~~

4 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

4.1 UNNTAK FRA PLANKRAV (§ 11-10, NR. 1)

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

- 4.1.2 *Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friarealer, 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.*
- 4.1.3 *Jord- og skogbruksarealer som er del av sammenhengende grøntkorridorer og som er viktige for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, skal vurderes meget strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstruktur. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.*

4.2 FRIOMRÅDER

- 4.2.1 Med unntak av naturvernområdene Ørin naturreservat og Langnes naturreservat, hvor egne forskrifter gjelder, vil tiltak og bruk i samsvar med formålet være tillatt.
- 4.2.2 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. Byggverk og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av friområdene kan tillates, også i byggeforbudsbeltet i strandsonen. I større friområder, som f.eks. Havfrua, Ørin, Tangen, Moparken, Mekken, Nordbergshaugen, Baglan/Berg og inntil turtrase langs Verdalselva, kan dette være sanitæranlegg, gangforbindelser, parkering, gapahuk o.l.
- 4.2.3 I friområdet på Havfrua kan tidligere godkjente naust restaureres og utvides iht. rammebestemmelser i kommuneplanens arealdel.
- 4.2.4 Friområdet langs E6 kan i detaljregulering vurderes benyttet til støyavbøtende tiltak for tilliggende fritids- og turistformål BFT1.
- 4.2.5 Grønnstrukturen langs E6 skal etableres med vegetasjon som gir best mulig skjerming.
- 4.2.6 I friområdet på Kirkehaug fins fornminner etter St. Andreas kirke (middelaldersk kirkested). Dersom det foretas oppfylling i den nedre del av dette friområdet må dette bare skje med gravbare løsmasser av sand eller grus.
- 4.2.7 Friområdet langs område for småbåthavn kan i detaljregulering vurderes benyttet til anlegg på land tilknyttet småbåthavna.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 11-7 NR. 5 A)

5.1 OMFANG, LOKALISERING OG BRUKSENDRING (§ 11-11, NR. 1)

Med unntak av naturvernområdet Rinnleiret naturreservat, hvor egne forskrifter gjelder, vil tiltak og bruk i samsvar med formålet være tillatt.

Områdene omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag samt natur- og friluftsmål. Hva som inngår i landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet går blant annet fram av Veileder T-1443 «[Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss](#)», fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser eller monumentale bygninger. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

Ny bolig (kårbolig) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det, og det på eiendommen ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan- og bygningsloven § 11-11.

Bruksendring til tilleggsnæring innen eksisterende bebyggelse på landbrukseiendom kan tillates, der dette ikke er til ulempe for landbruksdrifta eller medfører vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun. Tilleggsnæring som tillates (inngår i landbruksbegrepet) går fram av Veileder T-1443 «[Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss](#)», fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Tillatelsen gjelder ikke bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom som ligger i 100-metersbeltet langs sjø og/eller berører andre regionale/ nasjonale miljøverdier.

Arealkrevende handel/virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen.

5.2 TILLATELSE TIL NØDVENDIGE TILTAK I 100-METERSBELTET LANGS SJØEN (§ 11-11, NR. 4)

Plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs, herunder nødvendige brygger og naust i forbindelse med primærnæring.

Bebyggelsen

Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna, skal det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger skal være stedstilpasset med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende. Tidligere bebygde tun der rester fra tidligere bosetning finnes, kan det oppføres ny bebyggelse.

Samdrift

Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften. Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig med annen plassering samt å fradele areal til tiltaket.

Småskala næringsvirksomhet

Småskalavirksomhetene skal ta utgangspunkt i driftsenhetens ressurser, og være innenfor den ramme disse ressursene setter. Hvis tiltaket får et større omfang kan det bli aktuelt å stille plankrav. Veileder T-1443 «Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss», fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.

5.3 FORBUD MOT TILTAK INNTIL 100 METER LANGS VASSDRAG, NÆRINGS- KANTVEGETASJON OG ALLMENNHETENS TILGANG TIL STRANDSONEN (11-11 NR. 5)

5.3.1 [Plan- og bygningslovens § 1-8](#) om forbud mot tiltak m.v. i inntil 100 meter fra sjø, målt ved alminnelig høyvann, gjelder også for vassdraget Verdalselva uten sideelver/-bekker.

Dette fordi sjøen påvirker forholdene med saltvannet og tidevannsskiftningene.

Langs sideelver/bekker (Ydseelva, Rinnelva, Kvislabekken og vannstrengen rundt Grønøra, hvor det er registrert biologisk mangfold, samt langs Fættakanalen), vann og tjern er det forbudt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, j, k, l og m nærmere vannstrengen enn 20 meter, målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Fra forbudet langs sideelver/bekker, vann og tjern gjelder følgende unntak:

- bygge- og anleggstiltak for å fremme allment friluftsliv, nødvendige bygge- og anleggstiltak i landbruket samt fasadeendringer, tilbygg og påbygg, såfremt disse ikke har negative konsekvenser for den økologiske tilstanden i vassdraget
- samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg

5.3.2 *Næringsavrenningen til sjø og vassdrag skal reduseres, det biologiske mangfoldet skal ivaretas og allmennhetens tilgang skal sikres. Kantsonene med vegetasjon skal det tas særskilt vare på. Gang- og sykkelforbindelsene langs Verdalselva skal ivaretas og om mulig suppleres, for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.*

Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag, vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med vassdragets biologiske mangfold, samt at det er sikkerhet i forhold til flom og erosjon.

I henhold til forskrift om produksjonstilskudd kreves minst 2,0 meter bred kantsone for tildeling av produksjonstilskudd. I henhold til forskrift om nydyrking kreves minst 6,0 meter bred kantsone ved nydyrking. Det vises også til forurensningsloven og gjødselvannforskriften.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7 NR. 6)

Med vassdrag menes alle elver og bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har kontinuerlig tilløp. [Vannressursloven](#) har definisjon av vassdrag.

Med tilhørende strandsone menes områdene innover på land så langt arealbruken der står i direkte sammenheng med sjø/vassdrag og arealbruken der.

Tiltak som bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjø må omsøkes etter havne- og farvannsloven.

I elveløpet skal eventuelle nye bruer behandles av Kystverket både som tiltak og for navigasjonslys og farvannsskilting.

Farvannsskilt kan etter søknad til Kystverket tillates større enn 4m² dersom slikt behov oppstår.

Innretninger som kan være til hinder for ferdsel og oppankring må omsøkes etter Havne- og farvannsloven.

Plan for nyetablering eller flytting/endring av gjeldende navigasjons-installasjoner må være forelagt og godkjent av Kystverket før gjennomføring kan skje.

Lys/lyskilder skal plasseres slik at blendingsfare ved anløp unngås.

Dette kan oppnås ved å benytte nedadrettede lyskilder i hovedsak vendt bort fra farvannet.

6.1 FERDSEL (§ 11-11 NR. 1)

6.1.1 Formålet omfatter havneareal i sjø for manøvrering i forbindelse med anløp Ørin-området. Det tillates ikke kabler, rør, ledninger eller andre installasjoner til hinder for ferdsel og bruk av anker ved anløp kaier i området.

6.1.2 Innenfor ferdselsområde i sjø kan det tillates utdyping/mudring til kote -15,0 m LAT så langt ut som det er avklart i reguleringsplan for Ørin (planident 2002002) med konsekvensutredning. Krav til miljøoppfølging/overvåking er gitt i punkt 1.9. Ytterligere utdyping/mudring til kote -20,0 m LAT kan tillates dersom geoteknisk og naturfaglig vurdering viser at dette er forsvarlig.

6.1.3 Før oppfylling av nye områder eller uttak av masse i sjøen oppstartes, må det gjennomføres nødvendige undersøkelser av grunnforholdene og eventuelle miljøgifter i massene. Det skal også foreligge nødvendig tillatelser etter havne- og farvannsloven og forurensningsloven (mudringstillatelse). Fjerning og/eller reetablering av navigasjonsinstallasjoner skal godkjennes av Kystverket. Dersom nyetablering skal skje må det foreligge plan for slik etablering, godkjent av Kystverket.

6.2 SMÅBÅHAVN (§ 11-11 NR. 1)

Framtidig areal for småbåthavn i sjø. Anlegget skal planlegges slik at motorisert ferdsel i sjø ikke kommer i konflikt med vernehensyn knyttet til Rinnleiret naturreservat samt aktivitet i forbindelse med Verdal havn og industriområdet. Tiltaket, inkludert tilhørende areal på land, vurderes i detaljregulering.

Tiltaket skal konsekvensutredes iht. plan- og bygningslovens § 4-2. Det tas forbehold om at nærmere konsekvensutredning kan avdekke at området ikke er egnet til formålet.

6.3 OMFANG AV TILTAK I FRILUFTSOMRÅDE I SJØ (§ 11-11 NR. 1)

Med unntak av naturvernområdene Rinnleiret og Kausmofjæra naturreservat, hvor egne forskrifter gjelder, vil tiltak og bruk i samsvar med allment friluftsliv være tillatt. Området innerst i bukta ved Havfrua er badeområde.

6.4 BRUK OG VERN AV VANNFLATE, VANNSØYLE OG BUNN (§ 11-11 NR. 3)

Rør og ledninger som planlegges lagt i sjø, må ikke komme i konflikt med ankringsplasser.

6.5 FORBUD MOT TILTAK INNTIL 100 METER LANGS VASSDRAG (§ 11-11, NR. 5)

[Plan- og bygningslovens § 1-8](#) om forbud mot tiltak m.v. i inntil 100 meter fra sjø, målt ved alminnelig høyvann, gjelder også for vassdraget Verdalselva, uten sideelver/bekker.

Dette fordi sjøen påvirker forholdene med saltvannet og tidevannsskiftningene.

Det vil si at der byggegrense mot vassdrag ikke er vist i plankartet og der bestemmelsene ikke åpner for unntak er det forbudt med tiltak som nevnt i [plan- og bygningslovens § 1-6](#) nærmere Verdalselva oppstrøms E6-brua enn 100 meter målt fra strandlinjen i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Langs øvrige vassdrag som sideelver/bekker, vann og tjern gjelder følgende:

Langs Ydseelva, Rinnelva, Kvislabekken og vannstrengen rundt Grønøra, hvor det er registrert biologisk mangfold, samt langs Fættakanalen, vann og tjern er det forbudt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, j, k, l og m nærmere vannstrengen enn 20 meter, målt ved gjennomsnittlig flomvannstand. Innenfor nåværende områder kan mindre avstand vurderes av hensyn til eksisterende bebyggelse.

Dette er spesielt aktuelt ved utbygging av B7 Reinsvold og område for framtidig tjenesteyting nord for Verdal videregående skole.

Fra forbudet langs øvrige vassdrag gjelder følgende unntak:

- fasadeendringer, tilbygg og påbygg samt bygge- og anleggstiltak for å fremme allment friluftsliv, såfremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt
- samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg

6.6 NÆRINGSAVRENNING, KANTVEGETASJON OG ALLMENNHEITENS TILGANG TIL STRANDSONEN (11-11 NR. 5)

6.6.1 *Næringsavrenningen til sjø og vassdrag skal reduseres, det biologiske mangfoldet skal ivaretas og allmennhetens tilgang skal sikres. Kantsonene med vegetasjon skal det tas særskilt vare på.*

6.6.2 *Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag, vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med vassdragets biologiske mangfold, samt at det er sikkerhet i forhold til flom og erosjon.*

6.6.3 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.

7 HENSYNSSONER (§ 11-8)

7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8, BOKSTAV A)

7.1.1 Ras- og skredfare (H310_1 til H310_3)

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til ras- og skredfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift TEK10 kap. 7 med veiledning.

Innenfor faresone for kvikkleireskred kan det ikke igangsettes ny utbygging før geoteknisk vurdering er avklart i henhold til NVEs retningslinje nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplaner». Ved plankrav skal forholdet avklares på reguleringsplannivå.

Sjekk oppdaterte temakart hos NVE.

Nye boliger tillates ikke innenfor H310_1 helt nord i planområdet.

7.1.2 Flomfare (H320_1 til H320_186)

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flomfare (flom, stormflo og overvann). Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift TEK10 kap. 7 med veiledning.

Faresonen i plankartet viser utstrekning av 200-årsflom, i samsvar med NVEs flomsonekart for Verdalselva, godkjent 31. juli 2004. **Sjekk oppdaterte temakart hos NVE.**

Ved plankrav skal laveste golvnivå fastsettes i reguleringsplan.

For bebyggelse som skal dimensjoneres for 200-årsflom er minimum kotehøyde for laveste golvnivå kote +4,1 m NN 1954 (inkludert 0,5 m sikkerhetsmargin som hensyntar stormflo), men laveste golvnivå skal vurderes høyere i henhold til NVEs flomsonekart (varierer med profil oppover elva), lokale forhold (flom i elver/bekker) og høyde på ledningsnett (for å hindre tilbakestrømning).

Det kan gjøres unntak for tilbygg under 25 % av eksisterende bygg og BRA under 50 m² BYA, der nivåforskjell i bebyggelsen er uheldig med tanke på estetikk og tilgjengelighet.

7.1.3 Annen fare - Brann-/eksplosjonsfare (H350_1 og H350_2)

Planen viser fareområder omkring større tankanlegg. Det skal innenfor sonen, ved regulering for ny virksomhet, tas inn i risiko- og sårbarhetsanalysen en vurdering av eventuell risiko knyttet til nærhet til tankanleggene og eventuelt behov for avbøtende tiltak. Ved direkte søknad om bygge-/rammetillatelse skal det vedlegges en vurdering av eventuell risiko knyttet til nærhet til tankanleggene og eventuelt behov for avbøtende tiltak.

Samlet risiko bør vurderes der det er flere anlegg med farlig stoff i nærheten av vist hensynssone.

7.1.4 Annen fare - forurenset grunn (H390_1 til H390_2)

Kjente områder for tidligere søppelfylling er vist i plankartet.

Bygninger for opphold over søppelfylling/deponi angitt på plankartet og i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase må være tette uten innlekkasje av gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger eller annen følsom bebyggelse (institusjoner) uten at det gjøres tiltak iht. forurensningsforskriftens kap. 2.

7.2 BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ (§ 11-8 BOKSTAV C) H570_1 TIL H570_11

Gjelder et område i Veita, stasjonsbygningen, Vektargata 1 og 15, Nordgata 25, 26, 28, 30, 32, M. B. Landstads gate 2, og Volhaugvegen 2.

- 7.2.1 *Bevaringsverdige bygninger i områder innenfor hensynssone bevaring av bygningsmiljø skal søkes bevart. Ved endring, oppussing eller istandsetting skal det tas hensyn til de kulturhistoriske verdiene. Bygninger kan på- og tilbygges forutsatt at det ikke reduserer bygningens og trehusmiljøets verdi og særpreg. Ved behandling av søknader om tiltak skal regional kulturminneforvaltning gis anledning til å uttale seg før vedtak.*
- 7.2.2 *Ny bebyggelse kan oppføres som ledd i fortetting av området, når bygningene tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form, materialbruk, fasade- og vindusutforming o.l.*

7.3 BÅNDLEGGING (§ 11-8, NR. D)

7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_1 til H720_3

For Rinnleiret naturreservat, Ørin naturreservat og Langnes naturreservat, som er vernet etter naturvernloven, gjelder egne forskrifter.

FOR-2016-06-17-693 (H720_1)

[Forskrift om vern av Ørin naturreservat, Verdal kommune, Nord-Trøndelag](#)

Formålet med naturreservatet er å bevare et marint elvedelta med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser. Området inneholder viktige naturtyper i form av marint elvedelta, strandeng og fjære- og gruntvannsområder. Naturreservatet har særlig betydning for biologisk mangfold og benyttes av en rekke sjeldne, sårbare og truede arter. Området har et rikt og interessant fugleliv og er spesielt viktig som rasteplass for trekkende fugl.

Det er et mål å beholde verneverdiene i best mulig tilstand, og eventuelt videreutvikle dem.

Området inngår i Trondheimsfjorden våtmarkssystem og har status som Ramsarområde.

FOR-2011-12-16-1300 (H720_2)

[Forskrift om Rinnleiret naturreservat, Levanger og Verdal kommuner, Nord-Trøndelag](#)

Formålet med naturreservatet er å verne et område med truet og nær truet natur og som har særlig betydning for naturmangfold, herunder kulturbetinget naturmangfold. Området omfatter et viktig våtmarksområde, og har verdifull vegetasjon, et spesielt rikt og interessant fugleliv og annet dyreliv.

Området har status som Ramsarområde og er således vurdert å ha internasjonal verdi som våtmarksområde. Området har spesielt stor betydning som trekk- og overvintringsområde for våtmarksfugl, og er en av landets største saltpåvirkede våtmarksområder. Samlet sett er Rinnleiret en stor og verdifull strandslette som er relativt intakt, og som har stor naturvariasjon og et meget variert naturmangfold, der det også inngår flere truede og nær

truede arter. Det er registrert ca. 220 fuglearter i området, hvorav ca. 70 arter antas å ha hekket her. Sanglerke, storspove og vipe er blant de truede og nær truede fugleartene som hekker i området. Eksempler på truede og nær truede plantearter i området er liten vasskrans, busttjønnaks og krossandemat.

FOR-1993-05-07-409 (H720_3)

[Forskrift om vern av Langnes naturreservat, Verdal kommune, Nord-Trøndelag](#)

Formålet med fredningen er å bevare et typisk og representativt område med gråor/heggeskog langs Verdalselva.

Forskriftene er også tilgjengelig på Lovdata og i Miljødirektoratets naturbase.

7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 til H730_45

Automatisk fredet kulturminne; jf. kulturminneloven § 4. 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.

[Bakketun folkehøyskole](#) er fredet ved enkeltvedtak etter kulturminnelovens § 15. Bakketun Folkehøyskole er fredet ved vedtak etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelser i fredningsvedtaket og kulturminneloven i tillegg til plan- og bygningsloven.

Alle tiltak på bygningene i Lektor Musums gate 15, som går ut over ordinært vedlikehold, skal sendes til regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

Rettsvirkningen av båndleggingen av hensynssone H730_45 har gått ut, jf. UPS-sak 79/2021.

Automatisk fredet kulturminne: Kirkested fra middelalderen. Haug middelaldersk kirkested er automatisk fredet jf. kulturminneloven § 4. 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. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren.

7.3.3 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven H710_1

Transportband skal detaljreguleres før tiltak igangsettes.

Blant annet store jord- og landbruksinteresser må hensyntas i den forestående planleggingen. Alternative traséer for transportband kan vurderes/velges som en del av konsekvensvurderingen ved utarbeidelse av reguleringsplan, og som i større grad hensyntar fortsatt landbruksdrift og bebygde eiendommer.

Transportbånd bør vurderes lagt under bakken.

Tidsbegrenset gyldighet

Statsforvalteren i Trøndelag har i brev datert 21.05.2021 fattet følgende konklusjon og vedtak: «Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd d), siste setning, forlenger Statsforvalteren i Trøndelag båndleggingen i kommunedelplan for Verdal by av trase for transportbånd for kalk inntil reguleringsplanen er vedtatt, men maksimalt i fire år, til 29.05.2025.»

7.4 DETALJERINGSSONE – SONE HVOR REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE (§ 11-8, NR. F)

Soner/områder hvor følgende reguleringsplaner fortsatt gjelder uendret, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planer:

Planid	Plannavn	Plantype	Ikraft
1997014	Vinne, Veikro og turistinformasjon	Eldre reguleringsplan	03.11.1997
1998005	Flytting av snuplass i Tungata, Frydenlund-Garpa*	Eldre reguleringsplan	28.09.1998
2003001	Felt A2, Reinsholm*	Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan	20.11.2003
2004011	Felt A1 del 1, Reinsholm	Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan	11.06.2004
2005005	Nordgata øst	Eldre reguleringsplan	31.10.2005
2006003	Stamphusmyra - Baglo felt K - endring Kristens veg 12	Eldre reguleringsplan	28.08.2006
2006005	Nordåkeren 7	Eldre reguleringsplan	28.08.2006
2006012	Suuljordet nord	Eldre reguleringsplan	02.10.2006
2007010	Sentrumstunet, Reinsholm	Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan	23.05.2007
2007002	Skolebakken	Eldre reguleringsplan	29.10.2007
2007011	Ørin Nord	Eldre reguleringsplan	19.11.2007
2008006	TINE med naboområder	Eldre reguleringsplan	01.09.2008
2009002	Vinkelen borettslag, Reinsholm	Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan	21.04.2009
2009007	Brygga 15	Detaljregulering	26.04.2010
2010003	Verdalsøra Barne- og ungdomsskole	Detaljregulering	20.06.2011
2012003	Elvegården	Detaljregulering	27.02.2012
2011006	Felt B6 Sentrumstunet Reinsholm	Detaljregulering	26.03.2012
2011002	Gyldentann terrasse, Nordåkeren 2 - 4	Detaljregulering	29.05.2012
2012004	Reinsholm B2	Detaljregulering	24.09.2012
2012005	Hanskemakergården	Detaljregulering	26.11.2012
2012011	Reinsholm Vest	Detaljregulering	27.05.2013
2012006	Sentrumsgården II	Detaljregulering	26.08.2013
2013004	Jernbanegata 23 B	Detaljregulering	26.08.2013
2010008	Magnus den godes veg	Detaljregulering	27.01.2014
2013005	Møllegata 17	Detaljregulering	27.01.2014
2013001	Stekke Fløytarvegen 15-23	Detaljregulering	24.02.2014
2013008	Veslefrikk bofellesskap, Garpa	Detaljregulering	31.03.2014
2013016	Amfi Verdal	Detaljregulering	26.05.2014
2014001	Ørmelen syd - Feldmakervegen 14	Detaljregulering	29.09.2014
2013014	Halsanvegen 7, Verdal	Detaljregulering	23.02.2015
2010013	Holbergs plass	Detaljregulering	23.03.2015
2014006	Kvislatunet II	Detaljregulering	26.05.2015
2014012	Reinsholm sør	Detaljregulering	15.06.2015
2013017	Tindvegen nedre 18	Detaljregulering	18.08.2015
2014005	Fylkesveg 757 Hamnekrysset øst - Holbergkrysset	Detaljregulering	30.11.2015
2013013	Tinden vest	Detaljregulering	30.11.2015
2014007	Teaterhus	Detaljregulering	14.12.2015
2015002	Kroken	Detaljregulering	29.02.2016

2014010	Tangentunet	Detaljregulering	30.05.2016
2013006	Vektargata 3 og 5	Detaljregulering	26.09.2016

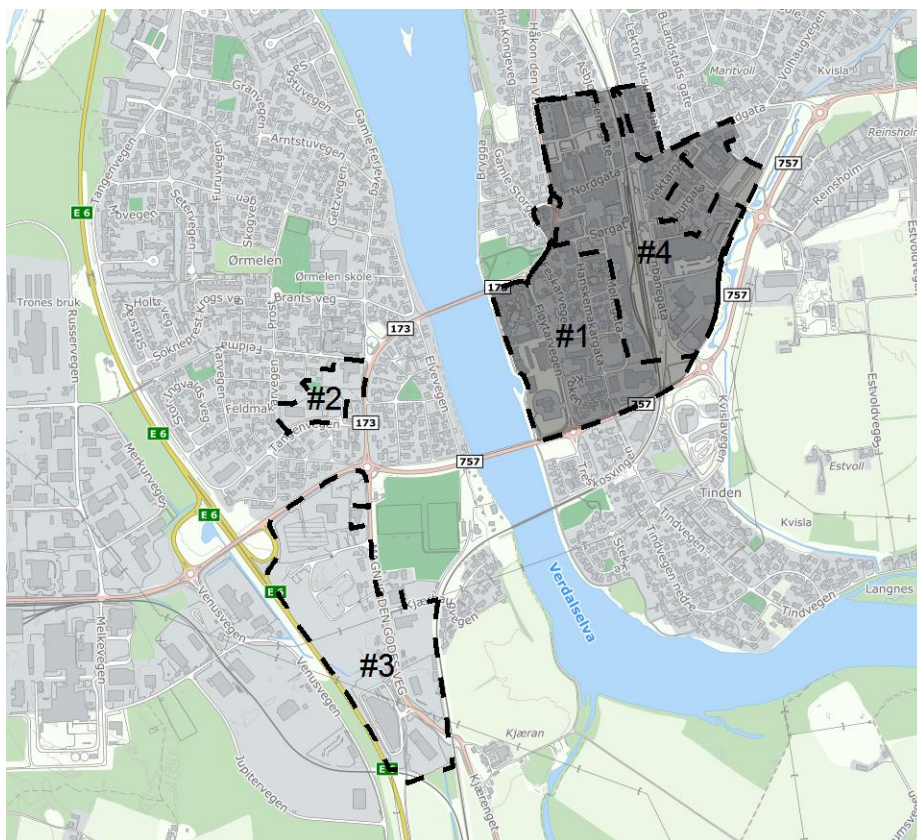
*Deler av planene 1998005 og 2003001 overlappes av (er erstattet av) kommunedelplanen.

Tabell 2

8 BESTEMMELSESOMRÅDER

8.1 GENERELT OM LOKALISERING AV FORRETNING OG TJENESTEYTING

Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområde #1-4 gir føringer for lokalisering av kjøpesenter, detaljhandel, handel med plasskrevende varer samt ulike typer tjenesteyting.



Figur 2 Bestemmelsesområde #1, #2, #3 og #4. Bestemmelsesområde #1 er markert med grått.

Bestemmelsesområdene er også vist med bestemmelsesgrense på plankartet.

Kjøpesenter

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter fra 2008 fastslår i § 3 følgende:
«Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner». I medhold av § 3 i «Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter» kan kjøpesenter lokaliseres eller utvides i samsvar med retningslinjer i [Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag](#), vedtatt i fylkestinget 25.04.2013.

Oppfølging og avvik fra retningslinjen går fram av punkt 8.2 til 8.7.

Kjøpesenter defineres som detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygnings-komplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er også å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

8.2 SENTRUMSSONE – BESTEMMELSESONRÅDE #1

Sentrumssonen i Verdal by omfatter i hovedsak det området som kalles Verdalsøra; området mellom elva, Tvistvold/Melan, Garpa/Prærien, Reinsholm og Tinden, med fylkesveg 757 som naturlig grense i sør og øst. Hovedtyngden av dette området ligger innenfor en avstand på 400 m fra Verdal stasjon, som er kollektivknutepunktet i sentrum.

Publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen forretning og tjenesteyting skal lokaliseres innenfor bestemmelsesområde #1.

Område med krav om publikumsrettet formål i første etasje går fram av bestemmelsesområde #4, se punkt 8.4.

I sentrumssonen gjelder ingen øvre grense for størrelse på kjøpesenter.

Tyngre, arealkrevende eller transportorienterte nærings-/produksjonsvirksomheter skal som hovedregel lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene.

8.3 LOKALSENTER – BESTEMMELSESONRÅDE #2

På Ørmelen ligger et forretningssenter som gjennom tidene har hatt et varierende tilbud av detaljhandel og service/tjenesteyting. I dag er dette begrenset til dagligvareforretning, bakeri, legekantor, bedehus, forretninger med bilutstyr m.m. Dette området kan ses som et lokalsenter, selv om den detaljhandel som her er etablert betjener et større område enn Ørmelen. Området har et stort utviklingspotensiale, og må gis disse muligheter gjennom sin funksjon som lokalsenter for tjenesteytende service- og kontorvirksomhet.

I bestemmelsesområde #2 kan det tillates én dagligvarebutikk, som har funksjon som nærbutikk, med maks 1200 m² BRA inkludert parkering.

Det kan tillates tjenesteyting som styrker området som et lokalsenter.

8.4 AVLASTNINGSOMRÅDE/BRANSJESENTER – BESTEMMELSESONRÅDE #3

Bobyn kjøpesenter ved Kjæran har de tilbud som tradisjonelt er knyttet til kjøpesentervirksomhet. Kjæranområdet har tidligere hatt et stort innslag av tyngre industrivirksomhet, som nå er flyttet ut av området. Gjennom tre detaljreguleringer (planident 2010008, 2010013 og 2013014) som blir gjeldende, er nordre del av området lagt til rette for forretning for plasskrevende varer og kontor, dels i kombinasjon med boliger.

Bestemmelsesområdet kan benyttes til handel med plass- og transportkrevende varegrupper, samt for annen handel og andre relaterte forretningsformål, som av areal- eller

miljømessige grunner ikke bør lokaliseres innen definert sentrumsområde/bestemmelsesområde # 1.

Følgende varegrupper regnes som plass- eller transportkrevende:

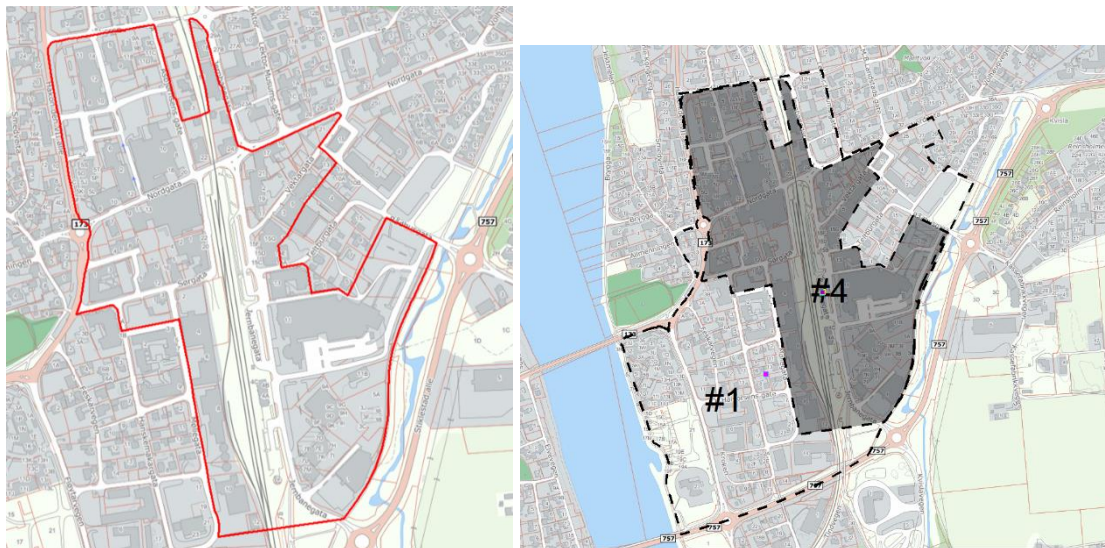
Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer.

Bobyn kjøpesenter kan opprettholdes med maks 20.000 m2 BRA publikumsrettet handel/ detaljhandel inkludert 1200 m2 BRA dagligvarebutikk som har funksjon som nærbutikk og parkering.

Dagens kjøpesenter med dagligvarebutikk har ifølge matrikkel et BRA på 15865 m2, hvorav ca. 3965 m2 BRA i kjeller. Bygget er i 4 etasjer + kjeller.

8.5 PUBLIKUMSRETTET FORMÅL I FØRSTE ETASJE

Bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #4 i Øra sentrum, skal ha publikumsrettet formål (som for eksempel forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning o.l.) i første etasje mot offentlig veg. Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.



Figur 3 Bestemmelsesområde #4, som også er vist med bestemmelsesgrense på plankartet.

8.6 VAREHANDEL UTENFOR SENTRUMSSONE, AVLASTNINGSOMRÅDE-/BRANSJESENTER OG LOKALSENTER

Varehandel skal i prinsippet ikke lokaliseres utenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3, med følgende unntak:

- Dagligvarebutikk i område BF1 i Baglan Berg, som har funksjon som nærbutikk, kan tillates med maksimalt BRA=1200 m2, inkludert parkering.
- I øvrige områder for forretning og forretning/næringsbebyggelse, utenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3, kan forretninger for plass- og/eller transportkrevende varer tillates.

8.7 TJENESTEYTING INNENFOR ANDRE AREALFORMÅL

Planen åpner i noen områder for tjenesteyting innenfor formålene forretning, forretning/næringsbebyggelse og bolig/forretning, utenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3. I disse områdene tillates ikke tjenesteyting som regnes som besøksintensiv.

Eksempler på tjenesteyting som ikke regnes som besøksintensiv, og som kan tillates: Forskning, administrasjon og konsulentvirksomhet som bidrar til å utvikle spesielt Ørin industripark som en næringsklynge. Dette kan være virksomheter som bidrar med spesialisert rådgivning, kursing, utdanning, informasjon, forskning og tekniske støttefunksjoner. Andre virksomheter som kan tillates er bevertning i form av kantine tilknyttet arbeidsplasser i området, bilverksted, dekkhotell, vaskehall og lignende.

Næringsklynge er en teori om hvordan bedrifter kan dra nytte av å være lokalisert sammen med andre bedrifter i samme eller tilsvarende næringer.

Eksempler på tjenesteyting som regnes som besøksintensiv, og ikke tillates: Barnehage, undervisning, institusjoner (helseinstitusjon, sykehus, sykehjem, aldersbolig, omsorgsboliger, boliger med service), fengsel, kulturinstitusjoner (bibliotek, konsertlokale, kino, teater, museum, galleri, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale (kino, konsertsal, teater, menighetshus, bedehus), ambassade, treningssenter, legesenter/lege/tannlege, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l., servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l., virksomhet med allmennyttig formål (lekeland for barn, kino).

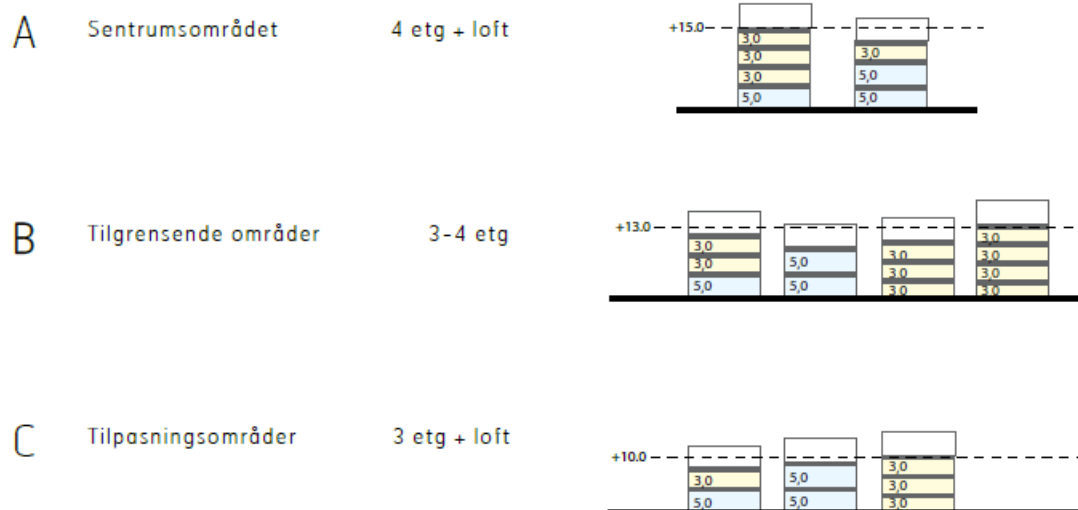
9 VEILEDENDE BYGGEHØYDER I SENTRUMSSONEN M.M.

Høydeanbefalinger Snøhetta:

A = 15 meter	A+ = + inntil 6 meter	A- = - inntil 6 meter
B = 13 meter	B+ = + inntil 6 meter	B- = - inntil 6 meter
C = 10 meter	C+ = + inntil 6 meter	C- = - inntil 6 meter



Figur 4



Figur 5 Figur fra høydestudie.

Det vises til komplett [høydestudie](#) for utfyllende informasjon.