



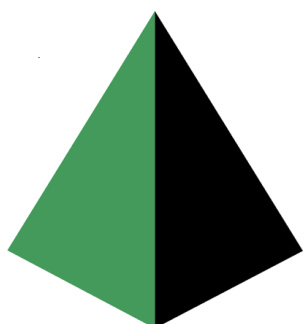


# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Melengvegen 17, 7654 VERDAL  
 VERDAL kommune  
 # gnr. 15, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m<sup>2</sup> BRA-i: 194 m<sup>2</sup>



**TAKST** midt  
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 20346-1767

Referansenummer: AB9149

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



### Rapportansvarlig

*Stian Iversen*

Stian Hallan Iversen

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstmidt.no

473 74 562



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller. Boligen har grunnmur mot terreng og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretek med saltakform, tekket med takplater.

Følgende er opplyst fra selger:

- Ny varmepumpe montert august 2025.
- Ny motor i kjølerom montert høsten 2025.
- Ny varmtvannsbereider satt inn august 2025.
- Alle panelovner montert august 2025.
- Vannmåler satt inn høsten 2025.

## HOVEDKONKLUSJON:

Eldre eiendom, det er utført noe vedlikehold gjennom tiden. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes. Bad må påregnes renovering. Materialer med eternitt i boligen. Fuktig kjeller.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Enebolig - Byggeår: 1963

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og en luft til luft varmepumpe.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Utydelige tegninger.

Det er avvik på byggemeldte tegninger og dagens utførelse. Ingen tegninger av kjeller.

Tilbygg som danner stue med biinngang og wc-rom mot øst er ikke byggemeldt. Tegninger viser ikke hele tilbygget av stuedelen, videre er resterende av dette tilbygget byggemeldt som garasje/bod.

Endringer fra s-rom til p-rom, samt større tilbygg en tegninger viser. Dette er søknadspliktige endringer.

Utover dette er det utført endringer ihht. plassering på kjøkken, soverom og vindfang.

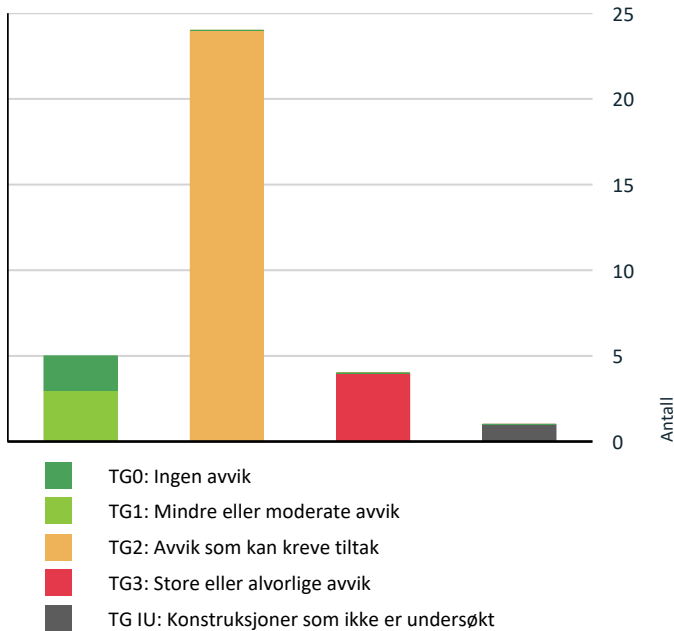
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt ihht. bruken ved befarings.

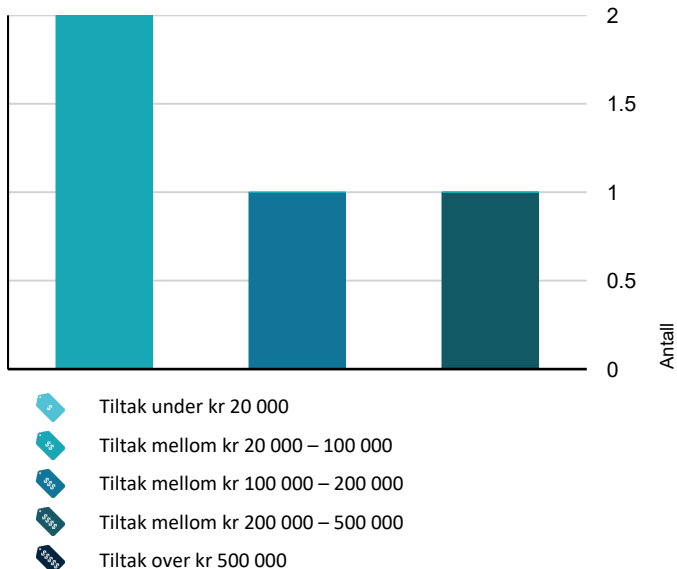
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Blindkjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Oljetank	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1963

### Kommentar

Opplyst ved befaring

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekkt med profilerte takplater, ukjent alder.

Tekking over tilbygd stue, med garasje og snekkerverksted fremstår av eldre årgang. Ukjent alder på tekking over hoveddelen av boligen denne er skiftet.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ukjent type undertak.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Sammenføyninger mellom yttervegg og tak, utsatte områder.

Stedvis påkjente raftkasser og hull i fluenetting/ papp.

Bulker og misfarging i tekking over biinngang.

#### Konsekvens/tiltak

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Lokale utbedringer og nærmere kontroll fra taket med sikring.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Integrerte stigetrinn til pipe.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Misfarging på spillblikk.

Ingen snøfangere montert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Montere snøfangere for sikkerhet.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ikke krysslektet bak kledning.

Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

Evt. trekk/ utettheter i konstruksjonen er vanskelig å oppdage ved en befaring som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Åpent inn i vegg i hjørne mot tilbygd stue, synlig fuktopptrekk og inngang for mus eller lignende.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer.  
Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.  
Undertak av bord og noe OSB plater.  
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor etter mus.

En del fuktmerker på sperrer og undertak.

Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering.

Lange spenn på sperrer, ikke beregnet for tyngre tekking.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befarings, kan med fordel holdes under oppsikt.

Lokale utbedringer.



Økende misfarging ned mot raft, tegn på kondensproblematikk.



## TG 1U Takkonstruksjon/Loft - 2

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon over deler av boligen, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG.2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 1984- 1985.

Vinduer fra byggeåret.

Et mindre vindu fra 2003 på boden i 1. etasje.

To vinduer med isolerglass i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis overmalte og stive pakninger.

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Råte i enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og løpende utskiftninger.



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra 80- tallet, døren har integrert isolerglass og utenpåliggende sprosser.

Eldre, innadslående tredør til kjeller uten glass og en eldre ytterdør med glass til biinngang i 1. etasje.

Utadslående balkongdør fra 1980, med isolerglass i lav brystning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Oppfliset finér med malingsavskallinger i utvendig brystning på balkongdør.

Ytterdør/ Balkongdør har en del hakk og sår, med brukslitasjer.

Økende på kjellerdør, døren tar i karm.

Mangler utvendig blikkbeslag under terskel. Eldre dører og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/ utskiftninger.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse ut fra stue, fundamentert med stålrør, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Plassbygd og takoverbygd trapp til hovedinngang med repo av terrassebord.

Fundamentert ned på pilarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitasjer og avskallinger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Garasje og snekkerverksted bygd som en forlengelse av boligen.

Salttak, tekket med takplater.

Adskilt garasje, adkomst via en port.

Ytterdør inn til snekkerverkstedet.

Yttervegger av trevirke, med trekledning.

Grunnmur mot terreng.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldersslitasjer.

Skade i takrenner, eldre tekking.

Riss/ sprekk i grunnmur.

Eldre sikringskap med skrusikringer.

En del lagret, begrenset kontrollmulighet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll når rommene er ryddet ut.

Det må påregnes løpende vedlikehold og påkostninger.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Belegg, parkett, tregulv og betong.

Vegger: Panel, strie, våtromsplater, plater og mur.

Himlinger: Himlingsplater, panel, ru- kledning, eternittplater og stubbloft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje som må kunne påregnes etter daglig bruk over tid.

Ikke slutført wc rom.

Slitasje i parkettgulv med fuktmerker og striper.

Eternittplater i fyrrom, inneholder asbest.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.

Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største avvik målt i stue på laveste avsats.

Se punkt jordkjeller under denne.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## **TG 2** Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en mursteinspipe.

Sotluke er ikke besiktiget, plassert bak varmtvannsbereder.

Eldre oljefyr er tilkoblet pipen.

Det opplyses om at pipen er rehabilitert med nytt røykrør, opplyst utført i ca. 2015 av hjemmelshaver med bistand.

### Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er plassert en eldre vedovn i kjeller, opplyses om at denne ikke er tilkoblet røykrøret og vil bli fjernet før et salg.

Riss i pipeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.

Nærmere kontroll av pipeløpet og røykrøret. Ingen dokumentasjon foreligger.



## **TG 3** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Fritt eksponerte vegger og gulv.  
Fremstår som en gråkjeller og dels jordkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Høye utslag ved fuktsøk på alle fritt eksponerte overflater, saltutslag og avskallinger.  
På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.  
Piggmålinger med hammerelektrode i trevegger og stubbloft viser verdier opp mot 17 %.  
Dette betraktes som fuktig trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Slitasje i jordkjeller under stue, skade i himling.

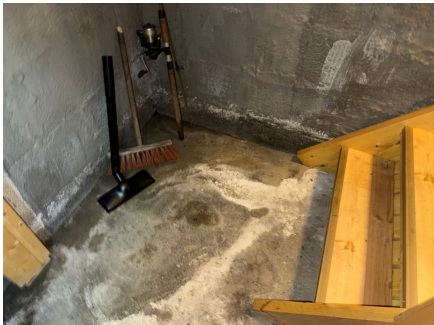
Konsentrerte fuktskjolder kan tyde på lekkasjer gjennom kapillærbrytende sjikt på utsiden av veggen. Manglende fuktsikring eller gjengroddre drensmasser og tett drensledning kan gi fuktskader på store deler av veggen. Symptomer er saltutslag, avskalling og blærer på nedre delen av veggen. Fuktskader nederst på veggen kan også skyldes kapillærtransport av fukt gjennom fundament som står i kontakt med fuktig byggegrunn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer og tiltak mot fukt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Kryp kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller med tilkomst via luke i grunnmur fra kjeller.

Kryp kjelleren har 1. kammer.

Stubbloft av trebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ved tilfeldig kontroll, er vektprosent fukt i stubbloft målt til 15 %.  
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0- 16 % betegnes som tørt trevirke.  
16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.  
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Trevirke med sopp og råteskader er registrert liggende på terreng i krypkjelleren. (Mye lagret, begrenset kontrollmulighet).  
Det anbefales og fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet.  
Videre er eternittplater lagret i rommet, inneholder asbest.  
Mangelfull utlufting av krypkjeller.  
Ikke utlagt plast.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.  
Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Rydde opp i kammeret og utføre nærmere undersøkelser, legge ut plast.  
Bedre lufting.  
Fare for skjulte skader.



## TG.2 Blindkjeller

### Beskrivelse

Ihht. registreringer er det en blindkjeller under deler av 1. etasje.  
Dette under deler av gang ved ytterdøren til hovedinngang.

### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG.2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

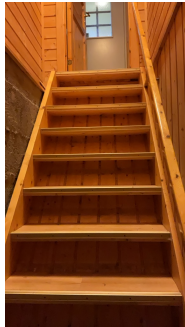
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Normale bruksmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører av furudører, malte finerdører fra byggeåret og eldre fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Generelt brukslitasjer på innerdører.

Flere dører i kjeller trenger justering, økende slitasje på disse.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Løpende vedlikehold.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i 1. etasje er av eldre dato.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med belegg, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater.

Innredet med et gulvmontert wc, badekar og en servantinnredning.

Avtrekk, ingen tilluft.

Støpejernsluk i gulv.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluk er utgått på dato.

Vindu i våtsone.

Utett belegg ved sluk, utett våtrom.

Fuktpåkjent innredning.

Alder og byggemåte gir en indikasjon på slitasjegraden.

Dette tilsier at det ikke kan garanteres mot skader og lekkasjer.

Bruken og brukerfrekvensen har også betydning

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport

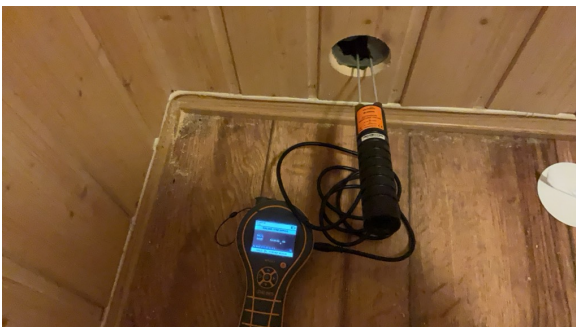


## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken i 1. etasje, ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normale alders og brukslitasjer som daglig bruk vil gi over tid.

Eldre vann og avløp.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk over kokeplass.  
Enkel test viser avtrekk fra vifte.



Eldre vifte, ukjent restlevetid.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > KJØLEROM

#### **Overflater og konstruksjon**

##### Beskrivelse

Plassbygd kjølerom fra kjøkkenet, med tregulv. Videre er det panel på vegger og i himling. Kjøleaggregat plassert i vegg mot kjellertrapp. Opplyst ny motor høsten 2025. Innredet med prefabrikkert kjøleromsdør på magnetlister og hyller.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slike rom betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon.

Ved plassbygde kjølerom anbefales det å bygge rommet som en rom i rommet konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende konstruksjon.

Ventileringen av rommet er ikke funksjonstestet.

Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold av slike rom må påregnes.

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### **Overflater og konstruksjon**

##### Beskrivelse

Toalettrommet er av eldre dato, ikke slutført.

Innredet med et gulvmontert wc.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ikke slutført.

Uferdige overflater, ikke innlagt strøm eller lys.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Renovering.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

Opplyst montert vannmåler i 2025.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
  - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Synlige vannledninger i krypkjeller/uoppvarmet kjellerdel er ikke isolert. Fare for frost/kondensering.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

### TG.2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast og eldre støpejernsrør.

Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Støpejernsrør er utgått på dato.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kontroll av rørlegger.

### TG.1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sentral for mekanisk avtrekk på kryploftet, opplyst sammenkoblet med kjøkken og bad.

Ukjent alder og restlevetid på dette, funksjon er ikke tilstrekkelig testet.

# Tilstandsrapport



Service må påregnes av anlegget

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.  
Opplyst montert i 2025.

Service må påregnes.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 0 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 190 liter, plassert i kjeller.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i 1. etasje.  
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Opplyst av selgere.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Kursfortegnelse ikke utarbeidet av elektriker.  
En god del eldre opplegg i boligen, økende slitasje i kjeller.  
Ingen dokumentasjon.**

## Generell kommentar

Alder på anlegget tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Fuktig kjeller, høye utslag ved fuktmålinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, betong og sparemur med gråstein. Ukjent vedrørende fundamentering.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ventiler tett ned mot terreng, utsatt for overvann etc.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Ventiler i grunnmur tett ned mot terrenget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Oljetank

### Beskrivelse

Ihht. registreringer er det en nedgravd oljetank av ukjent alder, størrelse og materiale. Oljefyr i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.

Opplyses fra selger om at oljetanken er spylt og fylt etter pålegg fra kommunen.

Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk og skal fjernes.

Du kan søke om å få tillatelse til at tanken bli liggende, om den for eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen få tilfeller kan kommunen gi tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene løsmasser som sand, grus eller lignende.

Selv om tillatelse til å la tanken ligge er gitt, er eier ansvarlig om det senere oppdages lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente og legge frem dokumentasjon på at tillatelse til å la tanken ligge nedgravd foreligger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk under 90 cm.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

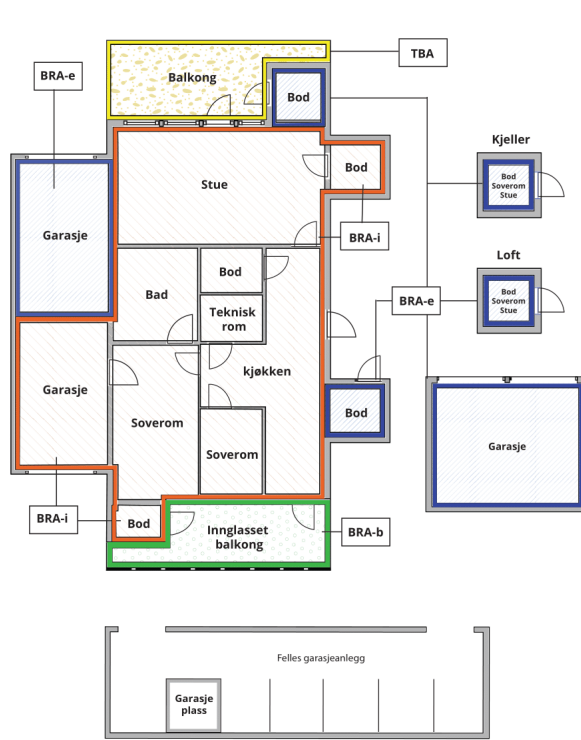
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	121	42		163	10
Kjeller	73			73	
<b>SUM</b>	<b>194</b>	<b>42</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>236</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, trapperom, kjølerom, kjøkken, stue, stue 2, gang 2, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 3, stue 3, vindfang, toalettrom	Garasje med utvendig adkomst, verksted med utvendig adkomst	
Kjeller	Bod, bod 2, fyrrom, bod 3, bod 4		

### Kommentar

Himlingshøyde i kjeller ned mot 2,1 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Utydelige tegninger.

Det er avvik på byggemeldte tegninger og dagens utførelse.

Ingen tegninger av kjeller.

Tilbygg som danner stue med biingang og wc-rom mot øst er ikke byggemeldt. Tegninger viser ikke hele tilbygget av stuedelen, videre er resterende av dette tilbygget byggemeldt som garasje/bod.

Endringer fra s-rom til p-rom, samt større tilbygg en tegninger viser. Dette er søknadspliktige endringer.

Utover dette er det utført endringer ihht. plassering på kjøkken, soverom og vindfang.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt ihht. bruken ved befaring.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	15	12		0	2480.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Melengvegen 17

### Hjemmelshaver

Bersås Bjarne Ottar, Bersås Lilly Eline

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende landlig til, like ved Ydsedalen i Verdal Kommune.  
Ca. 2 km. til Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.  
Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og bygder.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026	Ikke fylt ut, selges som et dødsbo	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.05.2026		Finnes ikke		Nei
Infoland.no	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AB9149>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Melengvegen 17, 7654 VERDAL

27 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Melengvegen 17	Melengvegen 17	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Bjarne Bersås fikk bygget boligen i 1963 og er en ikke en standard bolig. BB er død.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

---

Selger

Bersås, Liv Bodil

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Egenerklæring

---

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Ny varmepumpe  
Ny motor i kjølerom  
Ny varmtvannsbereder  
Et originalt hus, tegnet av eierne.  
Et hus som er blitt godt tatt vare på helt til det siste.  
Stille plass samt sentrumsnært.

## Boligselgerforsikring

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 78997726**

# Egenerklærings skjema

Name

**Liv Bodil Bersås**

Date

**2026-04-27**

Identification



**Liv Bodil Bersås**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Liv Bodil Bersås

27/04-2026  
09:42:52

BankID OIDC  
High



Adresse

**Melengvegen 17, 7654 VERDAL**

Dato for energimerking

**04.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-290543**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**185935477**

Gårdsnummer

**15**

Bruksnummer

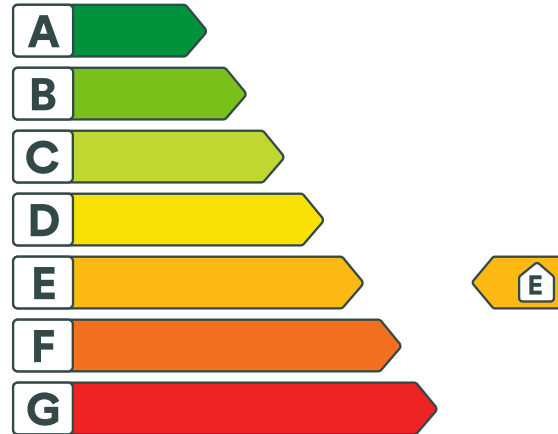
**12**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1963**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**194,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**194,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**243,21 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**284,00 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**55 096 kWh**



## Melengvegen 17, 7654 VERDAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Melengvegen 17, 7654 VERDAL



## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Verdal kommune  
Postboks 24  
7651 Verdal  
Tlf: 7404 8200  
E-post: [postmottak@verdaler.kommune.no](mailto:postmottak@verdaler.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

### Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

---

Gnr:	<b>15</b>	Bnr:	<b>12</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Melengvegen 17, 7654 VERDAL</b>						

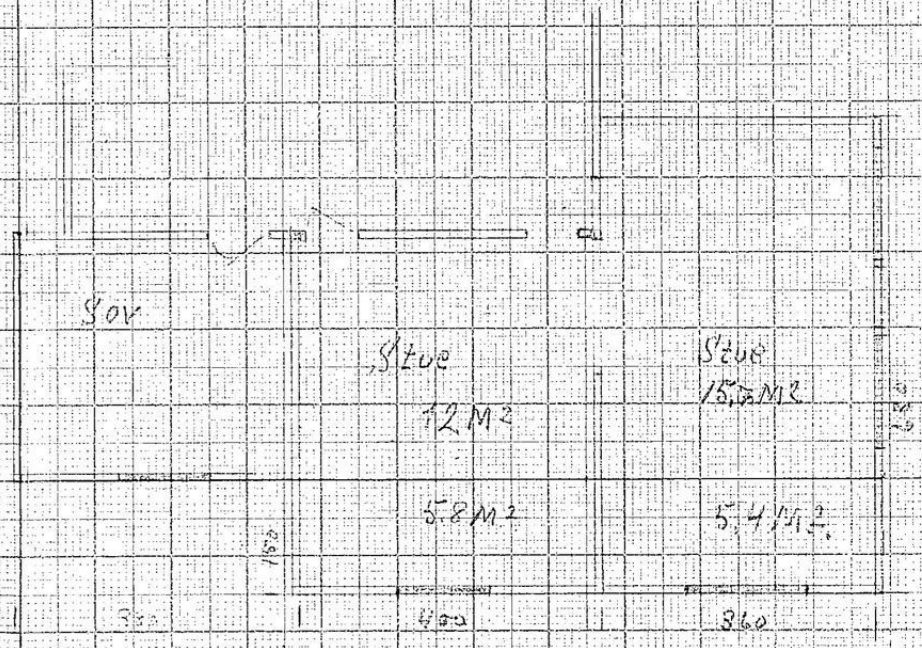
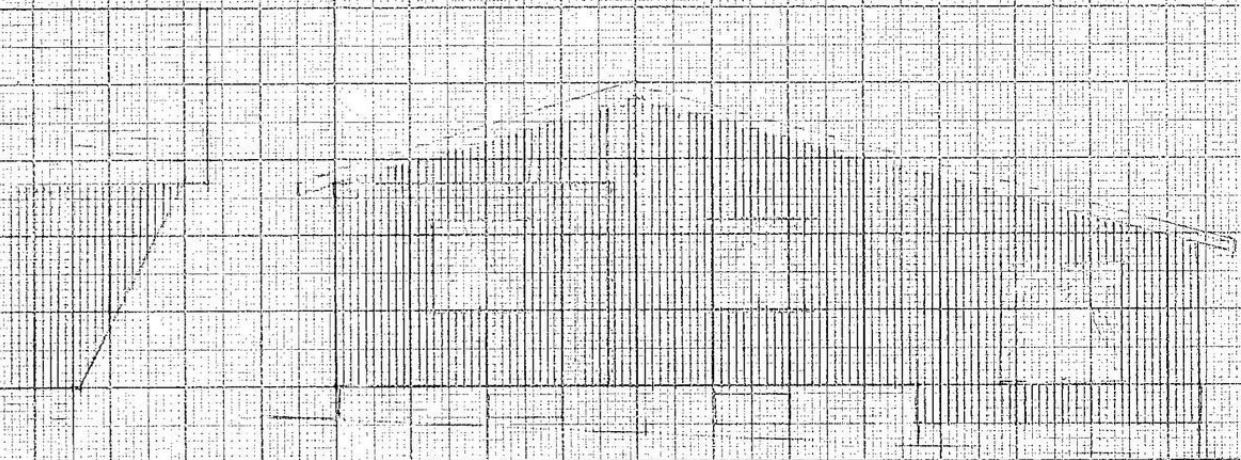
Det foreligger ferdigattest som følger vedlagt.

Ja  Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse som følger vedlagt.

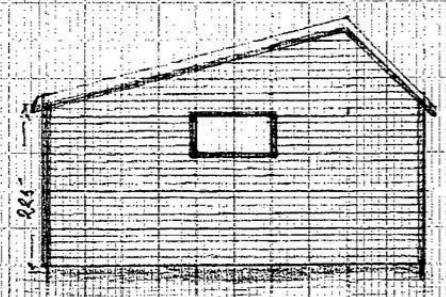
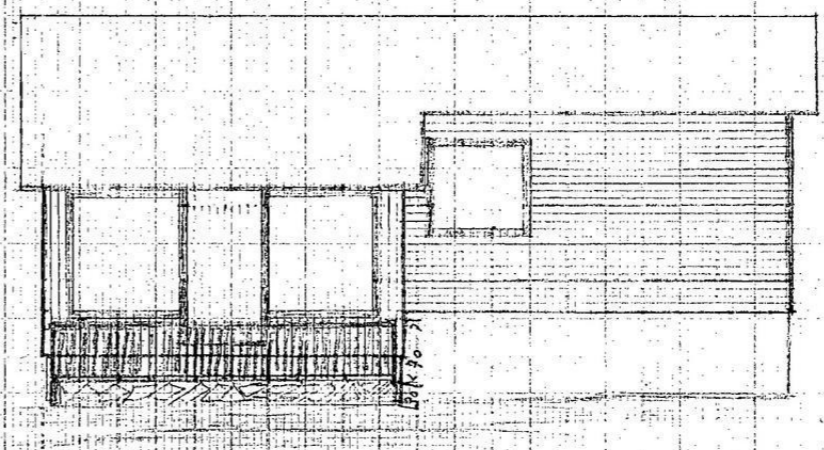
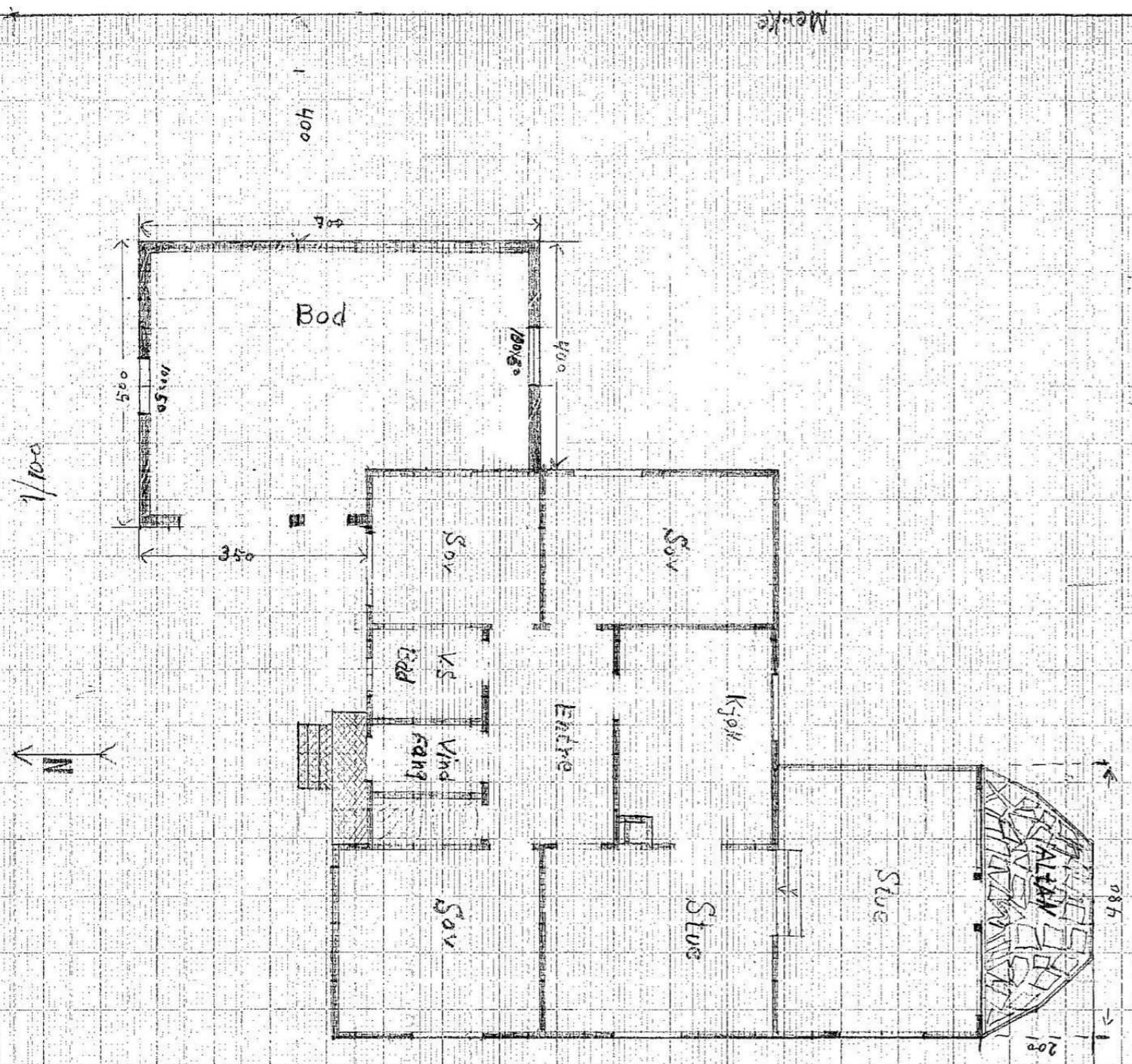
Ja  Nei

**Merknader**



Bjarne Berslev  
 Vindel  
 Mølhus

Mentis



Bjarne Berås

TILBYGG

380

750

410

7

400

820

Kledd med gipsert.

ELISSE  
GARASJE

BOLIGHUS

R-134/81

15257-81

STOKENT

230

200

315

285

220

250

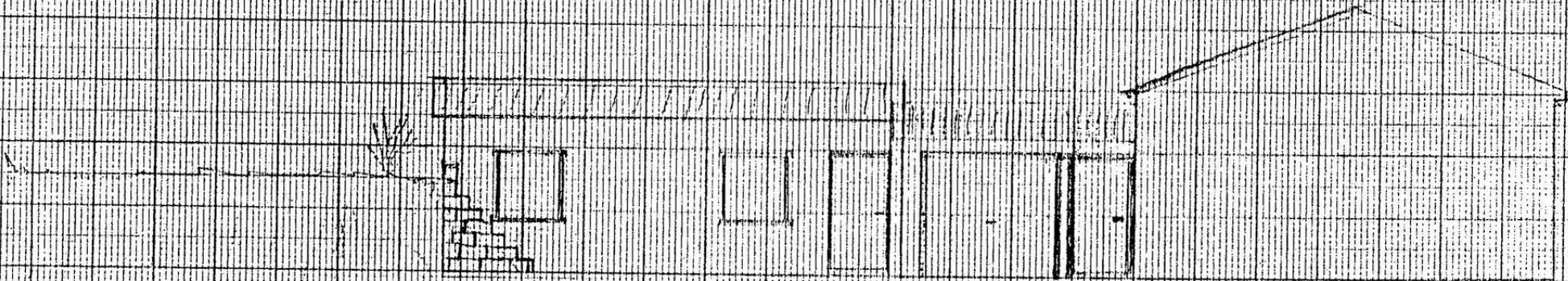
250

VEGGA I KOMMUNEN

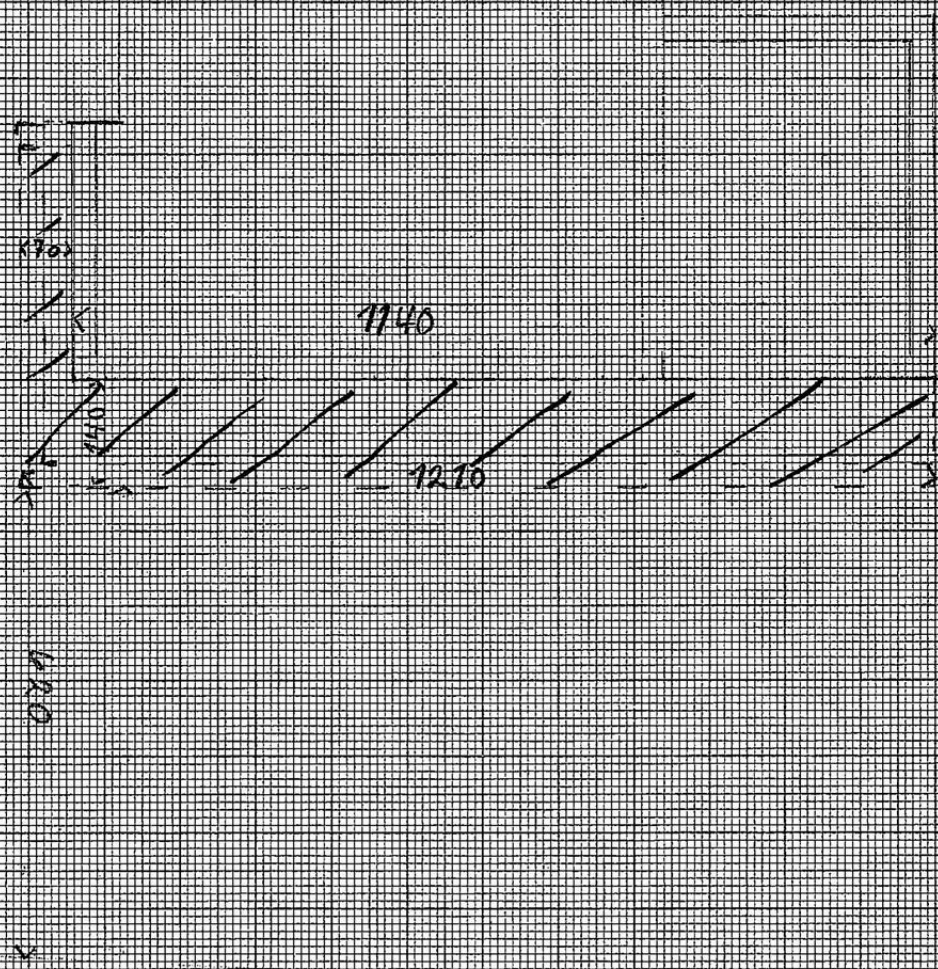
3 JUN 1981

4993

AKS. NT



58/03  
VEDLEGG SAK



VERDAL KOMMUNE  
17 MAR 2003  
03/0252X  
TEKNISSJEFEN



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 innsigelse: 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 Sørgata 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 ift. 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 målereglar](#).

## 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 friluftformål 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 strandsoner (§ 11-7 nr. 6).....	35
6.1	Ferdsel (§ 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 - forurenset 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 (byggningsvedtekt) og foran generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
- 1.1.2 Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynssone detaljeringszone 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.

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

- 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 trafikantgrupper. Det skal utarbeides en reguleringsplan som viser løsninger for ulike trafikantgrupper, 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 m<sup>2</sup> 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 veggen 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 Veggen 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 veggen 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 m<sup>2</sup> BRA bør det i detaljregulering vurderes adkomst fra en fjerde arm på rundkjøringa i Fv. 757 x Nordgata, med gjennomkjøring til veggen 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:

<b>Offentlig veg</b> Vegnummer Vegnavn	<b>Byggegrense i meter målt fra:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• senterlinje kjøreveg for europaveg og fylkesveger, uavhengig av evt. langsgående gang- og sykkelveg</li><li>• senterlinje i kjøreveg og senterlinje i gang-/sykkelveg for kommunale veger</li></ul>
E6	Fra veglovens byggegrense på 50 m gjelder følgende unntak: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ørmelen - offentlig tjenesteyting (Verdal fengsel): 30 m</li><li>• Ørmelen - boligformål mellom E6 og Tangenvegen: 40 m</li><li>• Ørmelen - øst for Tangenvegen: 12,5 m fra senterlinje Tangenvegen</li><li>• Ørin industriområde langs på-/avkjøringsrampe E6: 20 m</li><li>• Kjæran - forretningsformål Bobynd: 30 m</li><li>• Vinne - forretningsformål Vinne Service AS: 30 m</li></ul>
Fv. 72 Jamtlandsvegen	Fra veglovens byggegrense på 50 m gjelder følgende unntak: <ul style="list-style-type: none"><li>• Boligfeltet Baglan Berg sør for Fv. 72: 30 m</li><li>• B14 Stamphusmyra, nord for Fv. 72: 30 m</li></ul>
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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ørin industriområde: 20 m og 12,5 m mot Kværner ved havna</li> <li>• Boligområde sør for veien Flata (nedenfor Kirkehaug og Haugsgropa): Ca. 20 m og 7,5 m fra senterlinje Flata.</li> <li>• Kirkehaug: 20 m</li> </ul>
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 vegg/liv/fasade inntil fortau, for å oppnå og forsterke bymessige gaterom. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><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 kantsteinszone vurderes. Likeledes evt. behov for «kantsteinsparkering».</i></p> </div>

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 m<sup>2</sup> 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 sikttrekanten. Krav til frisiktområdets utstrekning henger sammen med vegens trafikkmengde/vegtype og tillatt hastighet. Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.

I sikttrekant 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.

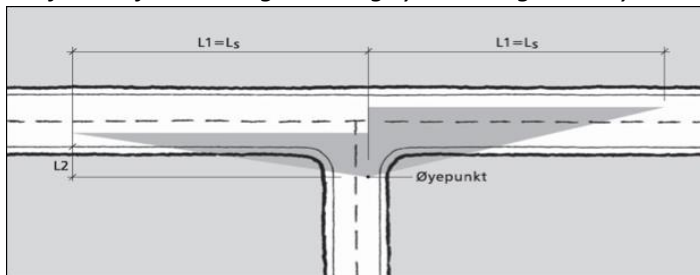
Ved regulering og søknad om tiltak skal frisikt i kryss og avkjørsler vises på kart.

*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 årsgjennsnittet (ÅDT) > 50 i avkjørsel er frisikt på 4 x 20 meter (L2 x Ls 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<sub>s</sub> 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	<b>3</b>		30
Boligbebyggelse – framtidig	B4: Bergsmyr, Vinne (30,7 daa)	2	<b>60</b>	
	B5: Nestvold øst (50,5 daa)	3,6	<b>180</b>	
	B6: Nestvold øst II (20,0 daa)	<b>3,6</b>	72	
	B7: Reinsvold Søndre (36,4 daa)	<b>6</b>	218	
	B8: Reinsvang (16,1 daa)	<b>6</b>	96	
	B9: Eng vestre m.m. (14,7 daa)	<b>4</b>	59	
	B10: Eng nordre m.m. (6,9 daa)	<b>4</b>	28	
	B11: Treskosvingen 1 (7,5 daa)	<b>4</b>	30	
	B12: Kvislavegen (7,4 daa)	<b>4</b>	30	
	B13: Lensevegen 1 (3,5 daa)	<b>4</b>	14	
	B14: Stamphusmyra (9,7 daa)	<b>3</b>	30	
	B15: Veie (4,8 daa)	<b>3</b>	15	
	B16: Tangenv. 36-40 (13,0 daa)	<b>4</b>	52	
	B17: Brygga II (1,1 daa)	<b>5</b>	6	
	B18: Tangenv. (1,3 daa)	<b>3</b>	4	
	B19: Nyenget nordre (3,8 daa)		<b>4</b>	
	B20: Søre Holmsveet (1,7 daa)		<b>1</b>	
Sentrumsformål	- ved planlegging av boligbygg	<b>8</b>		66
	- ved planlegging av annet enn boliger			<b>75</b>
	- ved planlegging av bygg med både boliger og annen arealbruk			<i>høy</i>
Næringsbebyggelse - nåværende og framtidig				<b>25</b>
Boligbebyggelse/forretning	BKB1: Reinsvold Mellom BKB2: Del av Grusmoen Søndre II - ved planlegging av kun boliger	<b>5</b>		
	BKB3: Nøisomhet søndre BKB4: Karibo BKB5: Tangenvegen 17 - ved planlegging av kun boliger	<b>4</b>		
Næringsbebyggelse/forretning - nåværende og framtidig	BKB6: Ørin BKB7: Fættaskogen BKB8: Fættaskogen m.m.			<b>25</b>

Tabell 1

Nødvendig parkering (minimumskrav) på bakken inngår i %-BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

*70 m<sup>2</sup> 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 sjekklister 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 <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> , 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 m<sup>2</sup> medregnes.

2. Boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, som kan være felles for inntil 30 boenheter.
3. Boligområder skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass/byrom med tilrettelagt funksjon for lek på minimum 1,5 dekar. (Endret 21.09.2021, jf. vedtak i Utvalg plan og samfunn, sak 79/2021).
4. 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.
5. 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 m<sup>2</sup> skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold sikres i reguleringsbestemmelse.
6. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt L<sub>den</sub> 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.
7. 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.

9. *Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulike type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samvær mellom barn, unge og voksne.*
10. *Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.*

11. Småbarnslekeplasser skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse.
12. 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.*

13. *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 m<sup>2</sup>. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 1,0 m<sup>2</sup>. 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/bestemmelsesområde #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 hotellrom/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. Støyskjermer 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 tilfredsstillt.
- 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.

#### Forurenset grunn

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

*Kjente områder med forurenset 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 forurenset grunn som ikke er registrert i grunnforurensnings-database, matrikkel eller kommunedelplanen, der det tidligere har vært industri, verksted, gartneri o.l.*

*Områder med antatt forurenset grunn skal undersøkes nærmere i samråd med forurensningsmyndighet før utbygging. I områder med forurenset grunn skal det utarbeides og godkjennes en tiltaksplan etter [forurensningsforskriftens kapittel 2](#) før utbygging.*

*Etter ferdigstillelse av området skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009 «Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset 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](http://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 byggteknisk 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 ivaretatt.

### 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 mikrottesla.

*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 luftstrekke 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 (luftstrekke), 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).*

*Bredder 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 [sjekklister 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 sjekklister 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 ivaretatt. 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 m<sup>2</sup>), 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 jernbanetraffikk, 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 (Tvistvold/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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og maks 70 m<sup>2</sup> 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 rekker med maks BYA 30 m<sup>2</sup> 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 utnyttning.*

- 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 eiendomsgrensene 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 miljøulemper 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 anleggssfirma)

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 miljøulempere 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 miljøulemper 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 buskskjerm 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 jernbaneindustrieporet 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 Bobyen 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 tillatelse 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 (middelalderkirkested). 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, NÆRINGSAVRENNING, 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 4m<sup>2</sup> 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 SMÅBÅTHAVN (§ 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 m<sup>2</sup> 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

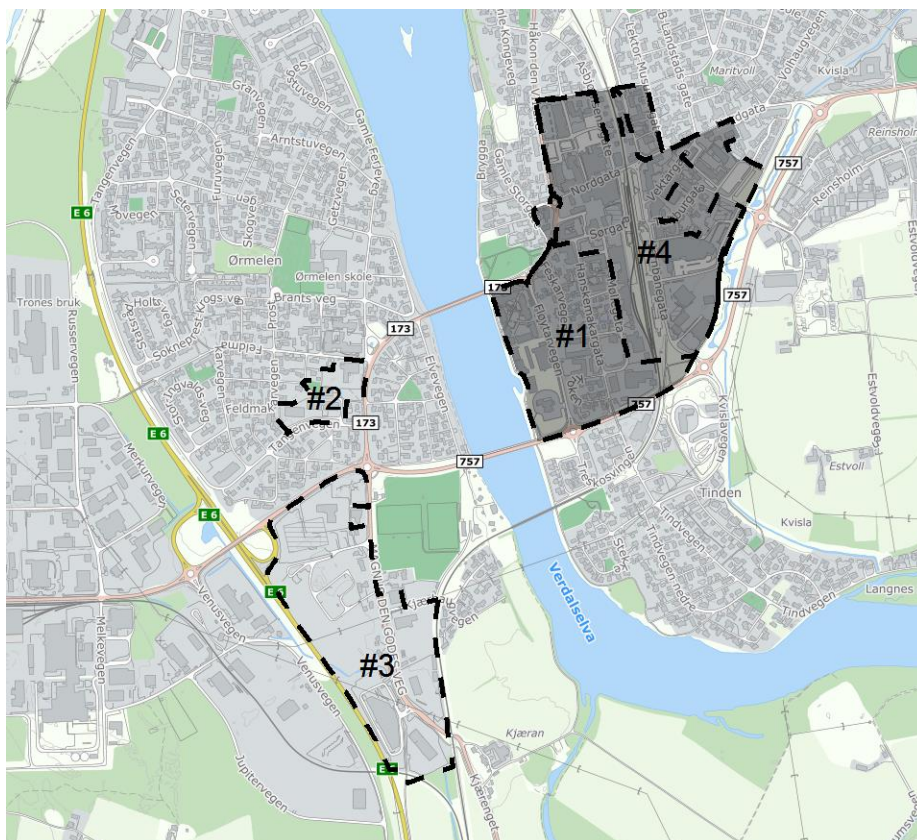
\*Deler av planene 1998005 og 2003001 overlappes av (er erstattet av) kommunedelplanen.

Tabell 2

## 8 BESTEMMELSESMRÅDER

### 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 forretningscenter 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 m<sup>2</sup> 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.

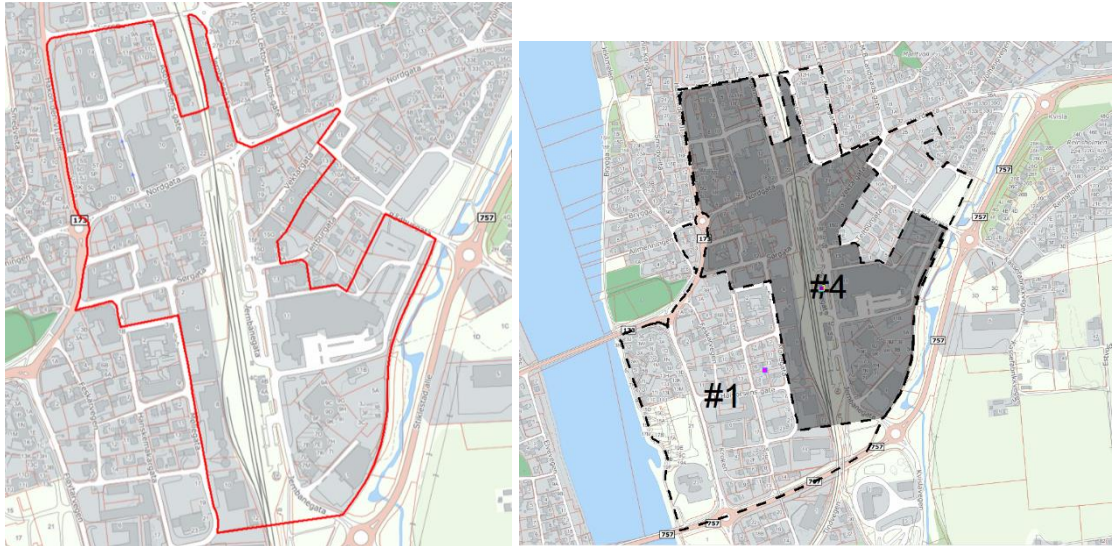
*Følgende varegrupper regnes som plass- eller transportkrevende:  
Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer.*

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 PUBLIKUMSRETTE 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.*

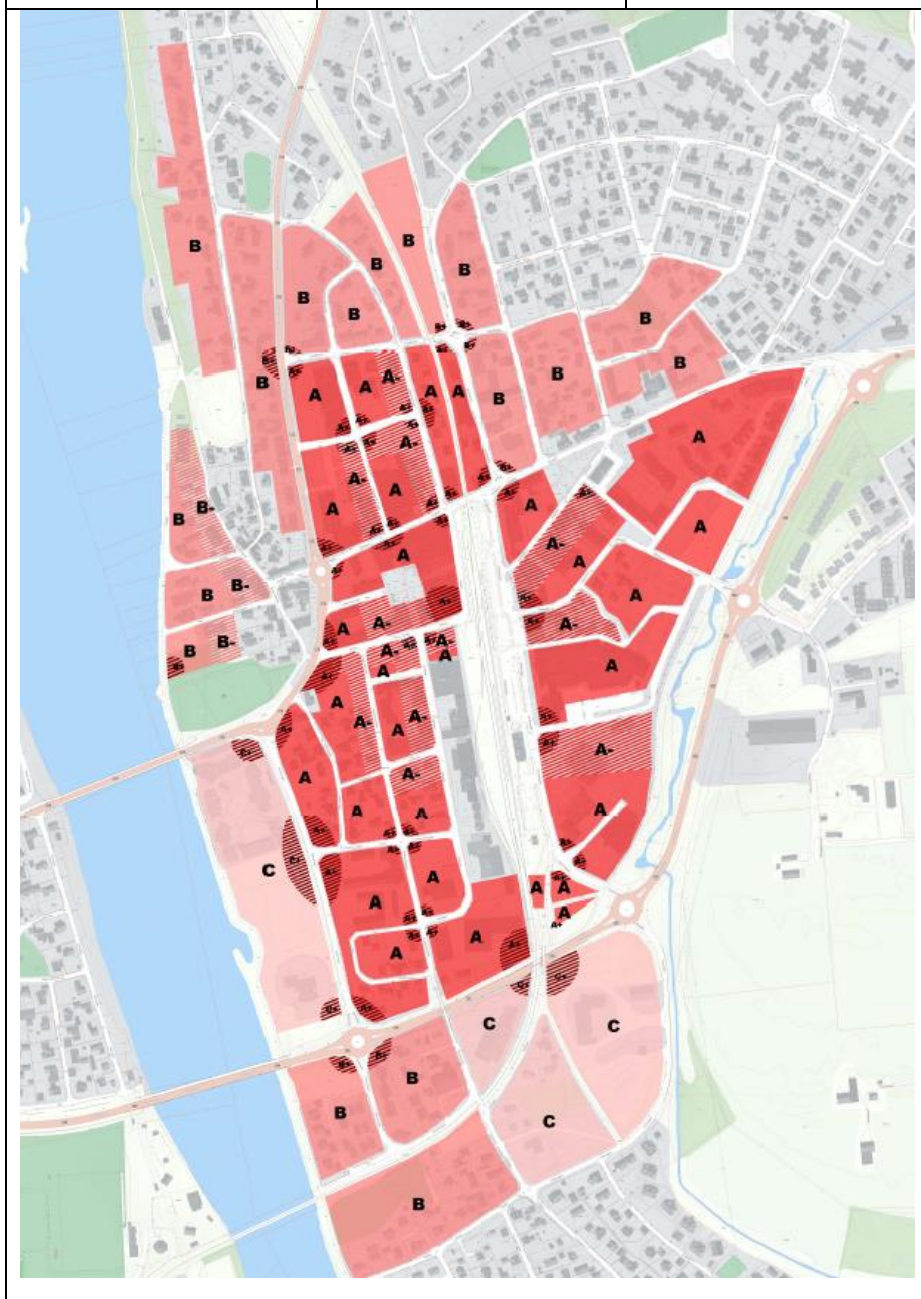
*Næringsklynge er en teori om hvordan bedrifter kan dra nytte av å være lokalisert sammen med andre bedrifter i samme eller tilsvarende næringer.*

*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).*

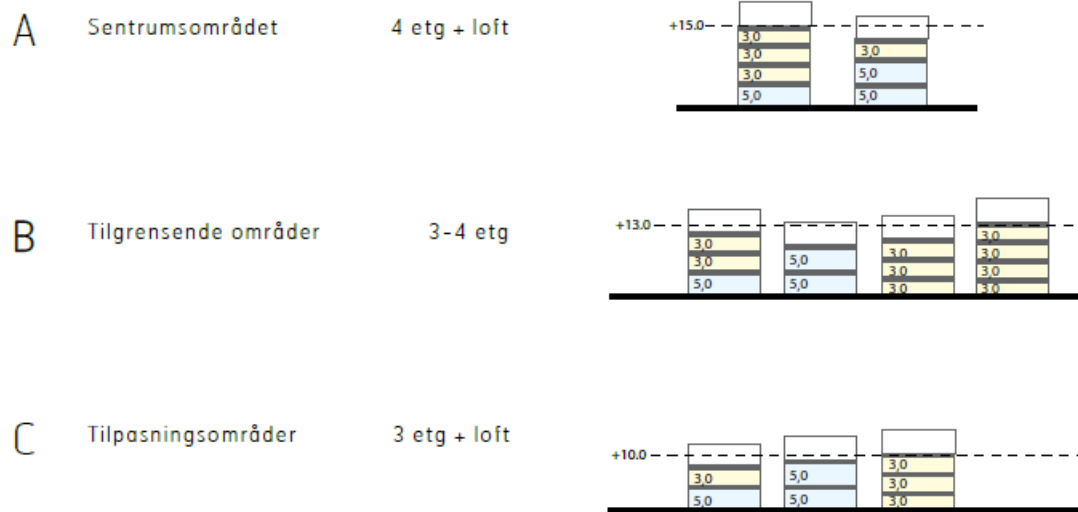
## 9 VEILEDENDE BYGGEHØYDER I SENTRUMSSONEN M.M.

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.



# Verdal kommune

## Kommuneplanens arealdel 2025–2030

PlanID: 2022001

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER - rev. 30.06.2023, 14.11.2024, 26.11.2024, 02.05.2025, 04.06.2025 og iht. planvedtak 24.11.2025.

**Vedtatt av Verdal kommunestyre den 24.11.2025, sak 104/25**

Kunngjøring av planvedtak: 06.12.2025

\_\_\_\_\_

ordfører

---

### **Kommuneplanens arealdel omfatter:**

Plankart, planbestemmelser med retningslinjer samt planbeskrivelse med konsekvensutredning.

**Rettslig bindende planbestemmelser** er gitt med vanlig tekst.

**Retningslinjer** er gitt med *kursiv* tekst.

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

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

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

### **Definisjoner:**

Kotehøyde: Høyde over havnivå.

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

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

Eksisterende: Brukes om dagens situasjon.

### **Uten rettsvirkning**

Arealformål med spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF) med tilhørende bestemmelser og retningslinjer (punkt 5.2 og 5.3) er uten rettsvirkning. For disse arealformålene gjelder kommuneplanens arealdel vedtatt 26.04.2011, sammen med eventuell reguleringsplan.

Arealformål uten rettsvirkning er hvite med sort skravur i PDF plankart, som vist i tegnforklaring.

Unntak: Hensynssoner i disse hvite områdene med skravur gjelder.

## Innhold

1	Generelle bestemmelser (gjelder for hele planområdet) .....	5
1.1	Forholdet til andre arealplaner og lokal forskrift (byggningsvedtekt) .....	5
1.2	Krav om reguleringsplan / plankrav / reguleringsplikt – (§ 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, energi- og avfallsløsning i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak (§ 11-9 nr. 3) .....	6
1.4.1	Energi til oppvarming, fjernvarme tilknytningsplikt .....	6
1.4.2	Transportkrevende virksomheter .....	7
1.4.3	Overordnet vann- og avløpsplan (VA-plan) .....	7
1.4.4	Avløp .....	7
1.4.5	Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall .....	8
1.5	Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4).....	8
1.6	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav m.m. (§ 11-9 nr. 5).....	9
1.6.1	Byggegrenser .....	9
1.6.2	Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler - trafiksikkerhet .....	10
1.6.3	Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan og tomtedelingsplan .....	10
1.6.4	Funksjonskrav for bebyggelse og utearealer .....	11
1.6.5	Universell utforming .....	11
1.6.6	Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser .....	11
1.6.7	Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet.....	13
1.6.8	Skilt- og reklameinnretninger .....	13
1.6.9	Parkering .....	13
1.6.10	Utnytting av boligmassen - Bruksendring og riving av bolig.....	15
1.7	Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9, nr. 6).....	15
1.7.1	Støy .....	15
1.7.2	Luftkvalitet .....	16
1.7.3	Forurenset grunn .....	16
1.7.4	Vannkvalitet og økologisk tilstand .....	16
1.7.5	Flom-/ras-/skredfare, havnivåstigning, stormflo, klimatilpasning .....	17
1.7.6	Klimatilpasning overvann og snø .....	18
1.7.7	Elektromagnetisk felt .....	18
1.7.8	Estetikk.....	18
1.7.9	Natur, landskap, grønnstruktur .....	19
1.8	Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9, nr. 7) .....	20
1.9	Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (§ 11-9 nr. 8) .....	20
1.9.1	ROS-analyse .....	20
1.9.2	Barn og unge .....	21
1.9.3	Kriminalitetsforebygging .....	21
1.9.4	Folkehelse .....	21
1.9.5	Energi .....	22

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

5	Landbruks-, natur-, friluftformål og reindrift (§ 11-7, nr. 5 a og b) .....	32
5.1	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR).....	32
5.2	Spredt boligbebyggelse (LSB) – uten rettsvirkning pga. innsigelse.....	32
5.3	Spredt fritidsbebyggelse (LSF) – uten rettsvirkning pga. innsigelse .....	33
5.4	Unntak fra forbud i 100-metersbeltet langs sjø for nødvendige tiltak (§ 11-11, nr. 4, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b).....	34
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6) .....	35
6.1	Drikkevann (DV) 6500 .....	35
6.2	Friluftsområde (FV) 6700 .....	35
6.3	Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VK) 6800 – natur/fiske/farled/ferdsel/friluftsliv .....	35
6.4	Ankringsområde (ANK) 6110 .....	35
6.5	Småbåthavn (SH) 6230 .....	35
6.6	Låsettingsplasser (LÅS) 6320 .....	35
6.7	Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag (§ 11-11, nr. 5) .....	35
6.8	Næringsavrenning og kantvegetasjon langs vassdrag (11-11 nr. 5) .....	36
6.9	Allmennhetens tilgang til strandsonen (11-11 nr. 5).....	37
7	Hensynssoner (§ 11-8).....	37
7.1	Sikrings-, støy- og faresone (§ 11-8 tredje ledd bokstav a) .....	37
7.1.1	Faresone for ras- og skred (H310).....	37
7.1.2	Faresone for flom og høy vannstand (stormflo) (H320) .....	37
7.1.3	Sikringssone - klausulert område ved drikkevann (H110) .....	37
7.1.4	Sikringssone - Jernbanetunell (H190) .....	38
7.1.5	Faresone - Forurenset grunn (H390).....	38
7.2	Sone med særlig hensyn til friluftsliv og kulturmiljø (§ 11-8 tredje ledd bokstav c) .....	38
7.2.1	Sone med særlig hensyn til friluftsliv H530 - Trones .....	38
7.2.2	Sone med særlig hensyn til kulturmiljø (H570).....	38
7.3	Båndlegging (§ 11-8 tredje ledd bokstav d).....	39
7.3.1	Båndlegging etter lov om naturvern (H720) .....	39
7.3.2	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) .....	39
7.3.3	Hensynssone for høyspennings luftledning (H740) .....	39
7.3.4	Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (H710).....	39
7.4	Detaljeringszone – sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, nr. f).....	40
8	Bestemmelsesområder (#1 og #2) .....	41
9	Vedlegg - Juridisk bindende Temakart .....	41

# 1 Generelle bestemmelser (gjelder for hele planområdet)

## 1.1 Forholdet til andre arealplaner og lokal forskrift (bygningsvedtekt)

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

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

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

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

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

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

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

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

Elvepromenade, fjordsti og turveg i strandsonen bør detaljreguleres.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.1 [Energi til oppvarming, fjernvarme tilknytningsplikt](#)

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

Statlige planretningslinjer for klima og energi, plan- og bygningsloven med tilhørende byggeteknisk forskrift og veiledning samt kommunens handlingsplan for klima og energi skal legges til grunn i plan- og byggesaker. Det skal legges til rette for effektiv og fleksibel energibruk.

#### 1.4.2 Transportkrevende virksomheter

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

#### 1.4.3 Overordnet vann- og avløpsplan (VA-plan)

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

#### 1.4.4 Avløp

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

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

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

Følgende løsninger for spredt avløp kan godkjennes:

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

Tette oppsamlingstanker bør unngås og alternative løsninger skal utredes først. Ved etablering av tett oppsamlingstank skal det installeres nivåvarsler og vakuumpolett/lavtspylende toalett. Benyttes kun for svartvann.

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

Kommunen kan utarbeide forskrift om tillatte avløpsløsninger i planperioden.

#### 1.4.5 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

Planer for ≤ 8 boenheter løses med vanlige hjulbeholdere.

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

*Renovasjonsteknisk plan bør foreligge ved detaljregulering og byggesøknad.*

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

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

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

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

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

### 1.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)

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

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

1.5.3 Gang- og sykkelveger: Tatt ut.

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

1.5.5 Rekkefølge for utbygging

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

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

### 1.6.1 Byggegrenser

#### *Byggegrense ift. vann- og avløpsanlegg*

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

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

#### *Byggegrense ift. høyspentledninger-/kabler*

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

#### *Byggegrense ift. sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*

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

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

#### *Byggegrense ift. jernbane*

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

#### *Byggegrense ift. veg, fortau og gang- og sykkelveg*

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

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

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

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

Unntak er gitt under:

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

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

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

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

#### *Byggegrense langs jordvern (Grønn strek) – Hallemsåsen*

Langsiktig jordverngrense nord for boligområde er lagt langs vegen Hallemsåsen.

### 1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler - trafiksikkerhet

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

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

### 1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan og tomtedelingsplan

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

B3 Leklemsåsen skal tilrettelegges for utbygging av hovedsakelig eneboliger.

*B5: Det bør legges inn en buffer som sikrer at det ikke blir bebyggelse helt inn til tunet i sørøst.*

Boligbebyggelse framtidig (B)	Areal (daa)	Minimum antall boenheter	Minimum antall boenheter per daa
B1 Sørskaget	12,2	20	<b>1,5</b>
B3 Leklemsåsen	50	45	<b>1</b>
B4 Planteskolen/Fagerli/Hallemsåsen	50	50	<b>1,5</b>
B5 Hallem	10,4	9	<b>1</b>
B6 Hallemskorsen	4,4	<b>8</b>	2
B7 Hubroberget vest	5,9	<b>6</b>	1
B9 Lysthaugen - <b>krav om tomtedelingsplan</b>	6,6	<b>7</b>	1
B10 Nordskaget - <b>krav om tomtedelingsplan</b>	3,6	<b>4</b>	1

Tabell 1 Utbyggingsvolum framtidig boligbebyggelse

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

Tabell 2 Utbyggingsvolum framtidig fritidsbebyggelse

Nødvendig parkering (minimumskrav) på bakken inngår i %-BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

*70 m<sup>2</sup> BRA brukes som gjennomsnittstørrelse på en boenhet ved beregning av tetthet. I nåværende områder for bebyggelse og anlegg skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter.*

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

#### 1.6.4 Funksjonskrav for bebyggelse og utearealer

##### *Tilgjengelig boenhet*

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

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

##### *Leilighetsstørrelser, antall boenheter, fellesfunksjon*

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

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

#### 1.6.5 Universell utforming

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

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

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

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

#### 1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

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

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

m<sup>2</sup>, som kan være felles for inntil 30 boenheter. Behov utover 30 boenheter kan løses med utvidelse av lekeklassen på minst 5 m<sup>2</sup> per boenhet eller løses med flere lekeplasser.

3. Boligområder skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass/byrom med tilrettelagt funksjon for lek på minimum 1,5 dekar.
4. Boligområder med 100 eller flere boligheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt eller annen type aktivitetsanlegg på minimum 1,5 dekar.
5. Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt kan inntil 50 % av påkrevd minimum uteoppholdsareal dekkes innenfor eksisterende offentlig tilgjengelig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 250 m langs trygg gangforbindelse. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk, oppnå trafikk sikker atkomst eller sikre bedre tilgjengelighet for alle brukergrupper, må sikres som vilkår for å frafalle kravet til uteoppholdsareal på eget område eller fellesområde. Småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold sikres i reguleringsbestemmelse.
6. Kvalitetskrav til leke- og møteplasser:
  - Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og universell utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maks L<sub>den</sub> 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.
  - Leke- og uteoppholdsarealer skal ikke være nordvendt, overbygd eller skyggelagt større deler av dagen. Det skal være mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.
  - *Terreng på lekeplass skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 bør ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal, med mindre det inngår som akebakke. Areal smalere enn 4 meter skal ikke regnes med som uteoppholdsareal.*
  - Lekeplasser skal ha hensiktsmessig belysning og innsyn som forebygger kriminalitet.
  - Småbarns- og områdelekeplasser skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse. De skal ha en sosial sone med benker og bord og ev. grillplass. Trimapparater for ungdom, voksne og eldre vurderes ved detaljregulering.
  - *Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulike type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samvær mellom barn, unge og voksne.*
  - *Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.*
  - *Utstyr og underlag i offentlige arealer skal tåle minst 20 års bruk. Det skal tas utgangspunkt i gjeldende Norsk standard for lekeplassutstyr.*
7. Ved eventuell omdisponering av areal som i planer er avsatt eller regulert til felles uteoppholdsareal eller friområde og er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal evt. dokumenteres at areal er dekket opp annet sted. *Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse med omdisponering av areal.*
8. *Barnehager og skoler bør sikres minste uteoppholdsareal i henhold til veiledende normer (bl.a. gjengitt i IS-1130 «Skolens utearealer – Om behovet for arealnormer og virkemidler» (Sosial- og helsedirektoratet, 2003) og F-4225 «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» (Kunnskapsdepartementet, 2006). Uteoppholdsareal er de deler*

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

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

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

#### 1.6.8 Skilt- og reklameinnretninger

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

Skilt skal ikke dekke mer enn  $\frac{1}{4}$  av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Samlet areal skal ikke overskride 8 m<sup>2</sup>. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 1,0 m<sup>2</sup>. 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 for myke trafikanter.

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

#### 1.6.9 Parkering

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

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

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

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

Maks antall bakkeparkeringsplasser skal angis ved detaljregulering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.6.10 Utnytting av boligmassen - Bruksendring og riving av bolig

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

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

#### 1.7.1 Støy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Bygge- og anleggsfase

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

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

#### 1.7.2 Luftkvalitet

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

### Bygge- og anleggsfase

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

#### 1.7.3 Forurenset grunn

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

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

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

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

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

#### 1.7.4 Vannkvalitet og økologisk tilstand

Vannforskriftens miljømål og frister for vannkvalitet gjelder.

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

*Informasjon og veiledning finnes på [www.vannportalen.no](http://www.vannportalen.no).*

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

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

#### Generelt

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

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

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

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

#### Flomfare, havnivåstigning, stormflo, klimatilpasning

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

Følgende vedlagt Temakart er juridisk bindende:

Aktsomhet flom per 13.11.2024 **NB! Utdatert** Sjekk også <https://www.nve.no/kart/>

Kartet er også tilgjengelig i kartinnsyn.

#### Ras- og skredfare, klimatilpasning

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

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

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

Følgende vedlagte Temakart er juridisk bindende:

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

Aktsomhetskartene er også tilgjengelig i kartinnsyn.

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

#### 1.7.6 Klimatilpasning overvann og snø

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

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

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for snøopplag.

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

#### 1.7.7 Elektromagnetisk felt

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

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

#### 1.7.8 Estetikk

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

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

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

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

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

#### 1.7.9 Natur, landskap, grønnstruktur

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

Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes. Alternative arealer skal vurderes, og konsekvenser skal belyses.

*Omdisponering av skog med høy bonitet bør unngås. Der det ikke er mulig å hensynta karbonrike skogarealer på en hensiktsmessig måte, bør kompensasjon for tapt karbonfangst ved tidlig avskoging vurderes.*

*Se retningslinje 1.3.6 om avskogingsfond.*

Eksisterende bekker skal bevares i sin naturlige form.

- *Det bør tas hensyn til terreng og naturlige elementer.*
- *Kulturlandskap, strandsone, elver og bekkedrag med naturlige kantsoner bør tas vare på.*
- *Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep bør unngås.*
- *Uheldige silhuettvirkninger bør unngås.*

- *Overvann bør i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.*
- *Fremmede arter iht. Artsdatabankens fremmedartsliste bør unngås i grønnstrukturen.*
- *Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.*
- *Kommunens friluftslivskartlegging skal legges til grunn ved behandling av tiltak.*
- *Allergifremkallende vekster med stor pollenspredning bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.*
- *Det oppfordres til planting av arter listet opp i Blomstermeny.no for å tilrettelegge for pollinerende insekter.*
- *Ved omdisponering av grønnstruktur skal konsekvenser for naturmangfold og friluftsliv vurderes.*

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.9.1 ROS-analyse

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

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

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

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

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

#### 1.9.2 Barn og unge

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

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

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

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

#### 1.9.3 Kriminalitetsforebygging

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

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

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

#### 1.9.4 Folkehelse

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

helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

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

#### 1.9.5 Energi

Statlige planretningslinjer for klima og energi skal legges til grunn. Det betyr at det blant annet skal legges til rette for effektiv og fleksibel energibruk, sirkulær økonomi (gjenbruk) og fornybar energi.

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

#### 1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold

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

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

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

For planer med krav om konsekvensutredning og som berører skog, skal bonitet og karbonbinding inngå som tema i konsekvensutredningen. Planen skal beskrive eventuelle tiltak for å sikre at tapte CO<sub>2</sub>-opptak i skog blir minst mulig. Rekkefølgebestemmelser kan sikre at en venter lengst mulig med å avskoge den skogen som har størst tilvekst og karbonfangst framover. Avbøtende tiltak, som kompensasjon med økt opptak på andre skogarealer, skal vurderes.

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

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

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

#### 1.9.7 Landbruk – driftsulemper og matjordplan

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

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

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

Matjordplaner skal utarbeides i tråd med «Veileder til matjordplaner i Trøndelag». Plan for jordflyttingen skal være godkjent av Verdal kommune ved landbruksavdelingen før jordressursen tas av. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det skal utarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer at det blir gjennomført kompenserende tiltak i henhold til matjordplanen.

#### 1.9.8 Massehåndtering

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

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

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

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

- Hovedombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m<sup>2</sup> BRA.
- Tiltak innenfor nåværende områder som omfatter:
  - inntil 4 boenheter inkludert eksisterende boenheter
  - tiltak innenfor næring, tjenesteyting og idrettsanlegg inntil 1000 m<sup>2</sup> BYA
  - ikke er en etappe av større utbyggingstiltak
- Hytteveg på inntil 150 meter lengde og 4 meter bredde dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke berører eller forringer kulturminner, nasjonalt og regionalt svært viktige og viktige naturmangfoldverdier inkludert terreng-/landskapshensyn (ikke bli synlig på stor avstand) og geologisk arv, karbonlager i myr og skog (vesentlig avskoging bør unngås), dyrka mark, dyrkbar mark, innmarksbeite, skogbruk, reindrift, verneverdier knyttet til verna vassdrag, byggeforbud langs sjø og vassdrag, vannforekomster (innsjø, magasin, elv, bekk, kanal, fjord, grunnvann inkludert drikkevannsforsyning), friluftslivsinteresser, naturfarer eller er i konflikt med andre interesser. Naturtyper skal kartlegges i områder som ikke fra før er NIN-kartlagt. Det kan gjøres unntak fra NIN-kartlegging for mindre breddeutvidelse av veg.
- Hytteveg som behandles som skogsbilveg etter landbruksvegforskriften.
- Installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg.
- Gjenoppbygging etter brann- eller naturskade.
- Jernbanetiltak jf. byggesaksforskrift § 4-3 som spor (skinner/sporveksler, sviller og ballast), kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, master, fundament, kabelkanaler, skilt som er nødvendig for avvikling av jernbanetraffikk, service- og informasjonsskilt, samt for mindre tiltak jf. byggesaksforskrift § 4-1.
- Unntak iht. tidligere planavklaringer er gitt under aktuelle arealformål.

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

*Avkjørselstillatelse fra E6 gis normalt ikke.*

For fylkesveger gjelder holdningsklasser vedtatt av Trøndelag fylkeskommune.

## 2.3 Boligbebyggelse (B) – generelle bestemmelser / rammebestemmelser

### 2.3.1 Boligbebyggelse

Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes delt, er 1000 m<sup>2</sup> før deling. Maks areal som godkjennes fradelt til boligtomt er 1500 m<sup>2</sup>.

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

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

B14 Sørskaget: Boligbebyggelsen kan ha maks 25 %-BYA, maks gesimshøyde 5,0 meter og maks mønehøyde 7,5 meter. Frittstående garasje/carport/uthus kan ha maks BYA 50 m<sup>2</sup>, maks gesimshøyde 3 meter og maks mønehøyde 4,5 meter.

For andre boligområder gjelder følgende grad av utnytting og byggehøyde:

- Maks 35 %-BYA med mindre særbestemmelse er gitt for boligfelt.
- Boligbebyggelse med skråtak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse i nærområdet).
- Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse i nærområdet).
- Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

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

Plassering av garasje er omtalt i punkt 1.6.1 Byggegrenser.

*Generelle bestemmelser for arealutnytting og byggehøyder kan fravikes gjennom reguleringsplan.*

### 2.3.2 Garasje, carport, uthus

Frittstående garasje/carport/uthus kan ha maks bebygd areal (BYA) = 70 m<sup>2</sup> og maks bruksareal (BRA) = 70 m<sup>2</sup>. Med frittstående menes bygg som er fysisk adskilt fra andre bygg med minst en meter. Avstanden måles mellom byggenes fasader, og de kan ikke ha sammenhengende takflate.

Garasje/carport/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.

Plassering i forhold til veg er gitt i punkt 1.6.1.

Felles garasjeanlegg: I områder med kjede-/rekkehus kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i rekker med BYA 30 m<sup>2</sup> per garasjeplass. Maks gesims- og mønehøyde som over.

### 2.3.3 Boligbebyggelse framtidig (B1-B13)

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

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

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

Unntak fra plankrav:

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

## 2.4 Fritidsbebyggelse (FB) – generelle bestemmelser / rammebestemmelser

### 2.4.1 Fritidsbebyggelse (hytte, annek, uthus/garasje)

Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,5 dekar.

Hver hyttetomt eller feste kan bygges med kun en hytteenhet.

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

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

For andre områder gjelder følgende grad av utnytting og byggehøyder:

Hyttetomt eller feste uten vegadkomst: Maks BYA = 120 m<sup>2</sup>.

Hyttetomt eller feste med vegadkomst: Maks BYA = 135 m<sup>2</sup>, hvorav 15 m<sup>2</sup> p-plass på bakken.

Innenfor maks BYA tillates hytte, annek og uthus/garasje, hvorav annek og uthus/garasje ikke må utgjøre mer enn 30 m<sup>2</sup> BYA til sammen. Hytte større enn 90 m<sup>2</sup> BYA begrenser mulighet for annek og uthus/garasje, da summen av alle bygg skal være innenfor maks BYA. Hytte og annek skal danne en hytteenhet.

Terrasse/veranda på/over bakken kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m<sup>2</sup>, tillates med maks BYA = 30 m<sup>2</sup>. Terrasse/veranda skal ikke være overbygd utover 1 meter takutstikk på tilliggende bygg.

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

For hytte med pulttak kan større gesimshøyde vurderes i reguleringsplan.

*Frittstående anneks og uthus bør ha lavere byggehøyde enn fritidsboligen.*

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse.

Inngjerding av hyttetomt tillates ikke. Flaggstenger tillates ikke.

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

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

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

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

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

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

*Strømledninger bør legges som jordkabler innenfor hyttefelt.*

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

*Hytter skal ikke plasseres på dyrka jord.*

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

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

#### 2.4.2 Naust

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

For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m<sup>2</sup> med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning.

For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20 m<sup>2</sup> med maksimal bredde 3,5 m regnet til utvendig kledning.

Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.

### 2.4.3 Veg til hytter

Unntak fra plankrav/reguleringsplikt er gitt i 2.1.

Fragmentering av landskapet – felles vegplan:

Nye og eksisterende veger vurderes samlet, og vegene bør ikke dele opp og dominere landskapsbildet unødig. For eksisterende hytter må det vurderes om man skal utarbeide en felles vegplan (i reguleringsplan) for hele feltet eller om man kan tillate enkeltveger. Målet må være minst mulig veg til flest mulig hytter om det skal etableres en veg.

Veg og parkering - utforming og lokalisering:

- 1) Stigning bør ikke overstige råd i N100 for bilveger i boligfelt.
- 2) Hytteveger skal ikke ha gatebelysning.
- 3) Veg og parkering skal i utgangspunktet ikke legges i eller i kantsonen til bekker, elver, vann og myrarealer.
- 4) *Veg bør ikke tillates innenfor 1 km fra INON-områder.*
- 5) *Det bør utarbeides lengdeprofil samt tverrprofil for de mest omfattende terrenginngrepene.*
- 6) *Hytteparkering bør legges noe unna offentlig veg, fortrinnsvis til felles parkeringsplasser.*

Veg til hytter skal vurderes i forhold til blant annet følgende:

- Plassering ift. landskapselementer som randsoner, vegetasjonsskjermer, elv, bekk, verna vassdrag, strandsoner, myrdrag, skog, forsering av høydedrag, visuelle knutepunkt.
- Landskapsvirkning: Opplevelse av veganlegget ift. nær- og fjernvirkning. Terreng og vegetasjon som skjermer tiltaket, skjæring/fylling, linjeføring, stigningsforhold, silhuettvirkning, opparbeidelse/rehabilitering av sideterreng.
- Konsekvenser for INON-områder (villmarkspregede naturområder 1-3 km/3-5 km fra veg).
- Verneskoggrense.
- Naturmangfold inkludert landskap og geologi.
- Friluftslivsinteresser.
- Støy og annen forurensning.
- Kulturminner.
- Andre veger i forbindelse med for eksempel skogsdrift.
- Næringsinteresser: Reindrift, landbruk og turisme.
- Drikkevannsforsyning som kan bli berørt.

### 2.4.4 Fritidsbebyggelse framtidig (FB1-FB6)

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

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

## 2.5 Offentlig og privat tjenesteyting (T)

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

Utbyggingsvolum avklares i reguleringsplan for tiltak som omfattes av plankravet i punkt 1.2.

*For øvrige områder er veiledende grad av utnytting 35 %-BYA.*

## 2.6 Fritids- og turistformål (FTU)

Gjelder campingplasser langs Verdalselva og Leksdalvatnet samt caravanplass ved Vargåa. Det kan tillates mindre camping utleiehytter, spikertelt, servicebygg o.l.

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

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

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

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

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

Nåværende fritids- og turistformål	Framtidig fritids- og turistformål
FTU1 65/5 Aksnes søndre, Leksdalen	
FTU2 64/1 Tuset nordre, Leksdalen	
FTU3 216/2 Midtholmen nordre, Vuku	
FTU4 137/1 Auskin, Vuku	
FTU5 131/3 Volen nedre, Vuku	
FTU6 109/10 Stiklestad camping	
FTU7 Varghiet caravanplass	
	FTU8 Varghiet caravanplass – utvidelse
FTU9 Austnes camping, Vuku	

## 2.7 Råstoffutvinning (RU)

RU1 er område for utvidelse av Kvellstadgruva. RU2 er utvidelse av Breding grustak. Reguleringsplan for utvidelse av masseuttak skal omfatte hele virksomheten. Reguleringsplanen skal avklare avbøtende tiltak (innsyn, skjerming, tiltak i randsonen), etappevis og tidsavgrenset drift, atkomst/transport, istandsetting (terrengforming) og etterbruk. Etterbruk som LNFR skal sikres i reguleringsplan. Andre krav er nevnt i punkt 1.9.

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

Omkring Kvellstadgruva skal deler av tilgrensende områder med gammel høgstaudegråorskog av høy og svært høy lokalitets kvalitet (stor og svært stor KU-verdi) vurderes ivaretatt ved detaljregulering. Dette går også fram i 5.1 under LNFR-formålet.

Kvellstadgruva skal tilrettelegges og arronderes slik at minst 50 daa areal dyrkes opp senest ved avslutta drift. I detaljregulering skal det sikres en etappevis istandsetting som gjør at dyrka mark kommer i drift så raskt som mulig. Resterende areal skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

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

## 2.8 Næringsbebyggelse (NÆ1-4)

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

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

*Høy og effektiv arealutnytting bør tilstrebes.*

*Minimum utnyttingsgrad skal inngå i reguleringsbestemmelser.*

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

## 2.9 Idrettsanlegg (IDR)

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

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

Det kreves støyutredning for anlegg som kan gi endra støyforhold.

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

Idrettsanlegget «Stiklestad stadion» på eiendom 109/1 skal tilbakeføres til landbruksdrift når bruken opphører. Ved tilbakeføring skal det settes av et naturlig vegetasjonsbelte på minst 20-30 m fra elvebredden.

## 2.10 Uteoppholdsarealer (UTE)

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

## 2.11 Grav- og urnelund (GU)

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

## 2.12 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (ABA)

### 2.12.1 Kommunalteknisk anlegg (ABA1, ABA4, ABA5)

Nåværende og framtidig kommunalteknisk anlegg.

#### 2.12.2 Nåværende avfallsanlegg i Skjørddalen (ABA2)

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

#### 2.12.3 Molo på Nordskaget (ABA3)

Omfatter eksisterende molo i forbindelse med småbåtanlegg på Nordskaget.

#### 2.12.4 Småbåtanlegg og naustområder (BUN)

Gjelder arealer på Nordskaget, Sørskaget og ved Høysjøen:

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

For øvrig gjelder punkt 2.4.1 om naust.

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

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

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

Gjelder vestre del av byggefelt på Sørskaget.

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

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

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

Framtidig område for næringsbebyggelse/råstoffutvinning på Balhall.

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

For råstoffutvinning gjelder også planbestemmelse punkt 2.7.

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

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

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

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

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

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

### 3.2 Veg

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

### 3.3 Bane

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

### 3.4 Hovednett for sykkel

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

### 3.5 Farled i sjø

Farled i sjø er vist som samferdselslinje.

## 4 Grønnstruktur (§ 11-7, nr. 3)

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

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

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

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

### 4.2 Naturområde (o\_GN)

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

### 4.3 Friområde (FRI)

Tiltak og bruk i samsvar med formålet er tillatt.

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

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

### 5.1 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

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

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

Omkring Kvellstadgruva skal tilgrensende områder med gammel høgstaudegråorskog vurderes ivaretatt ved detaljregulering.

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

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

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

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

### 5.2 Spredt boligbebyggelse (LSB) – uten rettsvirkning pga. innsigelse

Tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer tillates innenfor rammebestemmelsene i punkt 1.6-1.8, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.1 og 2.4.4. For andre tiltak gjelder punkt 5.1. Det kan tillates det antall boenheter som er angitt i tabellen under.

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

Lokaliseringskrav for spredt bolig- og fritidsbebyggelse:

1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger. Tiltak i fare- og aktsomhetsområder for havnivå, flom og skred (se kommuneplanens temakart) må ikke komme i konflikt med Byggteknisk forskrift (TEK17) Kapittel 7 Sikkerhet mot naturfare. Det tillates ikke utbygging innenfor fare- og aktsomhetsområder (flom-, ras- og skredfare) uten at sikkerhet mot naturfare er vurdert. Det kan gjøres unntak for mindre tiltak.
2. Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har stor verdi for naturmangfold, eller i øglangs vassdrag og kantsoner til vassdrag.

3. Myr skal ikke bygges ned eller forringes gjennom terrenginngrep. Tiltak (grøfter, kabeltraséer o.l.) som medfører uttørring eller karbonutslipp tillates ikke.
4. Sammenhengende grønnstruktur skal ikke oppstykket.
5. Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.
6. Dyrka og dyrkbar jord må ikke bygges ned eller inngå i bolig-/hyttetomt.
7. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel skal kunne utformes i tråd med vegnormalene (N100, Statens vegvesen). Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskyss) i begge retninger skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert. Ved nybygg/gjenoppføring av boliger og fritidsboliger med innlagt vann, eller ved utbedring av eksisterende avløpsanlegg, anbefales påkobling til offentlig ledningsnett. Andre godkjente løsninger for avløp er gitt i punkt 1.4.4.
8. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka eller dyrkbar jord.
9. Maksimal tomtestørrelse skal være 2 dekar.
10. Fradeling av tomter må ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.
  - Adkomst til dyrka jord, beiteområder, driftsbygninger osv. må hensyntas ved plassering av tomt.
  - Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun.
  - Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrka jord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtегrense skal være på minimum 20 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.
11. Ved nybygging av boliger som innebærer at det oppstår samlet gruppebebyggelse på fire boliger eller flere med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan.

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

### 5.3 Spredd fritidsbebyggelse (LSF) – uten rettsvirkning pga. innsigelse

Tiltak på fritids- og boligeiendommer tillates innenfor rammebestemmelsene i punkt 1.6-1.8, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.1 og 2.4.4, med følgende unntak for hyttestørrelse og samlet BYA: I område LSF9 tillates maks 90 m<sup>2</sup> BYA fritidsbebyggelse per hyttetomt eller feste, hvorav maks BYA 70 m<sup>2</sup> hytte, for å ivareta området karakter og hensynet til friluftsliv og reindrift (flyttlei tamrein gjennom hyttefeltet). For andre tiltak gjelder punkt 5.1.

Ved eventuell detaljregulering av spredd fritidsbebyggelse skal punkt 2.4 legges til grunn. I områdene tilrås samlet reguleringsplan for hele arealformålet, for å sikre eventuell felles vegadkomst, begrense antall løpemeter veg og unngå inngrep i myr.

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

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

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

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

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

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

Se 5.3 tredje ledd, tredje kulepunkt, om nye hytter og unntak fra plankrav. Ved beregning av maks antall hytteenheter skal realiserbar ubebygd fritidseiendom regnes som en hytteenhet.

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

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

Det kan tillates enkle tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv.

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

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

### 6.1 Drikkevann (DV) 6500

Leksdalsvatnet, Leklemvatnet og Leirsjøen er gitt formålet nåværende drikkevannskilder. Drikkevannskildene skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. For Leksdalsvatnet fremgår begrensninger i tiltak og aktivitet av sikringssone for drikkevann punkt 7.1.3. Øvrige drikkevannskilder bør også holdes fri for tiltak og aktivitet som kan skade vannkvaliteten. Se også punkt 6.5 og 1.7.4.

### 6.2 Friluftsområde (FV) 6700

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

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

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

Formålet omfatter sjøareal (indre del av Trondheimsfjorden) uten tilhørende strandsone. Innenfor naturvernområder gjelder egne forskrifter, se hensynssone punkt 7.3.1. Arealet er flerbruksområde for natur, fiske, farled, ferdsel og friluftsliv. Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt. Bølgebryter tilknyttet småbåtanlegget på Trones kan tillates forankret på sjøbunn.

### 6.4 Ankringsområde (ANK) 6110

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

### 6.5 Småbåthavn (SH) 6230

Nåværende småbåthavn på Nordskaget, Trones.  
Bestemmelser for småbåtanleggets landdel med naust er gitt under bebyggelse og anlegg.

### 6.6 Låssettingsplasser (LÅS) 6320

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

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

For områder langs vassdrag er det forbud mot tiltak iht. pbl. § 20-1, pkt. a, j, k, l, og m (PBL 2008). For følgende vassdrag er forbudtsonen satt til 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand: Leksdalsvatnet, Leirsjøen, Finnvoltjønnin, Skjækra, Kverna,

Juldøla samt der det ikke er åpnet for spredt boligbebyggelse langs Malsåa, Inna og Helgåa fra og med Skjækerfossen til og med Veresvatnet. For øvrige vann, tjern og elver er forbudssonen 50 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bekker inngår ikke.

Forbudet gjelder ikke sikringstiltak og enkle tilretteleggingstiltak for allmennheten, f.eks. gapahuker, samt ordinær drift, vedlikehold og oppgradering/utvikling av jernbanen. Disse må ikke påvirke naturmangfoldet, flomveier, flomkapasitet, drikkevann eller andre forhold som er viktig for vassdraget.

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

Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende samfunnshus.

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

Drikkevann nedbørfelt

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

Verna vassdrag

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

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

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

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

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

Selektiv hogst kan være høsting av enkelttrær til ved eller annen utnyttelse, fjerning av uønskede arter eller uttak av trær som medfører økt erosjonsrisiko. Forutsetningen er at høstingen ikke øker avrenningen til vassdraget eller medfører en biotopendring. Det betyr at dyre- og planteartene skal ha et like godt livsmiljø etter hogsten som før hogsten.

Uttak må erstattes av ny tilvekst.

NVEs veiledere om kantvegetasjon skal benyttes:

- [Skjøtsel av kantvegetasjon langs vassdrag \(nve.no\)](https://nve.no)

- [Kantvegetasjon \(nve.no\)](https://www.nve.no)

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

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

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

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

## 7 Hensynssoner (§ 11-8)

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

#### 7.1.1 Faresone for ras- og skred (H310)

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

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot område-skred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot område-skred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

For tiltak som omfattes av plankrav skal forholdet avklares på reguleringsplannivå. Se også generell planbestemmelse § 1.7.5.

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

#### 7.1.2 Faresone for flom og høy vannstand (stormflo) (H320)

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

Ved plankrav skal laveste golvnivå fastsettes i reguleringsplan.

Faresone stormflo i plankartet viser:

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

Generell planbestemmelse 1.7.5. gjelder.

#### 7.1.3 Sikringsone - klausulert område ved drikkevann (H110)

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

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

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

*Avtalte klausuleringsbestemmelser gitt i «Leksdalsvatnet – Avtale om klausulering og erstatningsoppgjør», signert av ordfører og grunneierlag den 20.12.2000 (utarbeidet av Advokatfirmaet Røstum Bjerkan & Stav, 30.08.1999) gir føringer for ferdsel og fiske i inntaksområdet, og for inntaksområdets nedbørfelt gir de føringer for fritidsaktiviteter, transport av husdyrgjødsel, avfall, kloakk og slam, industrielt husdyrhold, plantevernmidler, forbud mot bebyggelse og deponering samt om lagring av olje. Tilgjengelig i kommunens planregister, sammen med arealdelen.*

*Restriksjoner for motorferdsel på Leksdalsvatnet går frem av Lokal forskrift om ferdsel med motorfartøy, Verdal.*

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

#### 7.1.4 Sikringssone - Jernbanetunell (H190)

Sikringssone over jernbanetunnel i Bjørnga, 30 meter ut fra hver side av spormidtd.

#### 7.1.5 Faresone - Forurenset grunn (H390)

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

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

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

#### 7.2.1 Sone med særlig hensyn til friluftsliv H530 - Trones

*Avtale mellom kommunen og grunneier inngått i 1980, sist forlenget i 2020 med varighet til 2040 er førende for forvaltningen av arealene som inngår i sonen. Avtalen har til hensikt å sikre friluftsområder for allmenheten på Tronestangen og gir rammer for opparbeidelse av stier og annen tilrettelegging for friluftsliv. Jf. avtalen tas det sikte på en «parkmessig skogbehandling». Avvirkning skal i størst mulig grad gjøres som blendingshogst.*

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

#### 7.2.2 Sone med særlig hensyn til kulturmiljø (H570)

Hensynssonene omfatter:

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

#### Kulturmiljø Stiklestad

*Innenfor område for LNFR med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø – skal kulturhistoriske hensyn og interesser ivaretas. Eventuelle tiltak og inngrep innenfor hensynssonen som kan*

*påvirke/endre landskapet visuelt, må på høring hos kulturmiljømyndigheten for uttalelse. Nye bygg og konstruksjoner må ta hensyn til kulturmiljøet ved å underordne seg kirka og kulturlandskapet. Den eksisterende landbruksvirksomheten bør opprettholdes. Ny bebyggelse i jordbrukslandskapet bør plasseres i tilknytning til eksisterende tun og tilpasses den tradisjonelle bebyggelsen og landskapet. Stiklestad allé skal bevares i sin helhet som landskapselement, både i utstrekning og form. Hensynssonen er ikke til hinder for ordinært vedlikehold og skjøtsel av bygninger, grøntelementer og infrastruktur.*

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

#### 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

For følgende områder som er vernet etter naturvernloven eller naturmangfoldloven gjelder egne forskrifter: Djupdalen naturreservat, Ørin naturreservat, Tverråa naturreservat, Blåfjella-Skjækerfjella/Låarte-Skæhkere nasjonalpark, Bjørga fuglefredningsområde, Øvre Forra naturreservat, Fjellmannmyra naturreservat, Lyngås-Lyngård fuglefredningsområde, Lundselvoset naturreservat, Barsjøen naturreservat, Breivatnet naturreservat. (Naturreservatene Rinnleiret, Langnes, Kaldvassmyra og Ramsås er innenfor kommunedelplaner).

Ved eventuell motstrid gjelder forskriftene foran kommuneplanens arealdel.

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

#### 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

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

Freda bygninger:

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

#### 7.3.3 Hensynssone for høyspennings luftledning (H740)

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

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

*Transporttrasé for kalk (Rindsem – Tromsdalen)*

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

Endelig løsning skal detaljreguleres før realisering. *Båndleggingen har fire års rettsvirkning.* Eiendommer som blir berørt, kan til tross for båndleggingen, vedlikeholdes og oppdateres på ordinær måte. Større tiltak som ikke samsvarer med formålet med båndleggingen, kan ikke tillates innenfor båndleggingssonen. Det tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av tiltakene. Søknad om brønner i korridor 1, som hovedsakelig skal gå i tunnel, fordrer høring av parter med interesser under bakken. Korridor 2 har ikke rettsvirkning i nabokommune.

**7.4 Detaljeringszone – zone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, nr. f)**  
 Soner/områder hvor reguleringsplaner gjelder uendret, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planer. I disse sonene/områdene er arealformål i kommuneplankartet kun en illustrasjon. Tabellen under viser hvilke reguleringsplaner dette gjelder.

Planid	Ikraft	Plannavn	Ikraft siste mindre endring	Overstyres delvis av arealdel
1993002	19930331	Kalksteinbrudd - Høglo		
1993003	19940427	Hytteområde på eiendommen Varslott, 171/1		
1995003	19950531	Skolejorda, Leirådal		
1995007	19970210	Utvidelse Vinne kirkegård		
1996004	19980928	Vuku		
1998010	19990426	Vuku, snuplass for busser		
1998013	20010129	Breding grustak		
1999008	20000426	Balhald Steinbrudd		x
2000009	20010425	Kjerk-Vuku		
2000012	20010129	Volgavlen grustak		
2001005	20010827	GOLFBANE		x
2002003	20031201	Stiklestad		
2004006	20040216	Torvuttak Leinsmyra		
2005001	20060123	Motorsportsanlegg Seterneset	20180320	
2005002	20051031	Trollmyra skytebane		
2005003	20060313	Biogassanlegg Ravlo		
2005004	20051031	Kvelstadgruva - masseuttak		
2005009	20080225	Leklemåsen		
2005010	20060403	Nord-Vera og Storlunet	20061211	
2006011	20061030	Syd Insvann I og II endring		
2007007	20070326	Væren Nordre	20210615	
2010006	20120529	Urvold grustak		
2010010	20140331	Lysthaugen syd		
2010012	20120918	Melby grustak		
2011001	20121126	Sæter gård - hyttefelt		
2011003	20111031	Reguleringsplan Vuku - COOP Marked		
2011004	20121029	Boligfelt Vuku 144/1 - Kulstad	20180411	
2011005	20121029	Fv 759 gs-veg Valum-Hallem	20170519	
2011008	20120529	Fv. 167/166, gang-sykkelveg Holte - Lein, del II		
2012009	20130429	Storholmen	20220315	

2013012	20180924	Trones Gård		
2013018	20150223	Bollgården grustak		
2013019	20140526	Ravlo masseuttak		
2014002	20140616	Hello Pukkverk		
2014008	20151102	Solhaug boligområde		
2015001	20170327	Klinga steinbrudd		
2015005	20160829	Sandvika		
2016007	20170828	Vuku barnehage		
2017004	20190325	Finnvola sør - Ny adkomstveg		x
2017007	20181029	Leirfall steinbrudd		
2018005	20191209	Næringsareal Bredingsberg		
2019007	20200427	Bredingsberg 10		
2020002	20211213	Fagerli og Hallemsåsen		
2020004	20221212	Stiklestad skole		
2021002	20230425	G/S-veg - Fv. 72 Vallstad - Lysthaugen		
2021003	20220627	Finnvola midtre veg		
2022009	20231030	Fv. 72 Kvernbrua		
2023001	20240624	Øvre Fagerli og Hallemsåsen		
2022004	20241216	Ørin nord		
2016003	20250526	Nord-Vera		

## 8 Bestemmelsesområder (#1 og #2)

Innenfor bestemmelsesområde #1 gjelder Kommunedelplan Verdal by.

Innenfor bestemmelsesområde #2 gjelder Kommunedelplan Tromsdalen.

## 9 Vedlegg - Juridisk bindende Temakart

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

Temakartene omfatter:

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



# Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Melengvegen 17, 7654 VERDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.2025
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3931/Planbestemmelser%20vedtatt%2024.11.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3931/Planbestemmelser%20vedtatt%2024.11.2025.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 2 480 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #1 2013011 Kommunedelplan Verdal by <b>KPBestemmelseHjemmel</b> forhold som skal avklares og belyses

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2013011
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.05.2017

<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3748/2013011-B%20sist%20endret%2019.03.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3748/2013011-B%20sist%20endret%2019.03.2024.pdf</a>
---------------------	---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 939 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	B3

<b>Delareal</b>	541 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



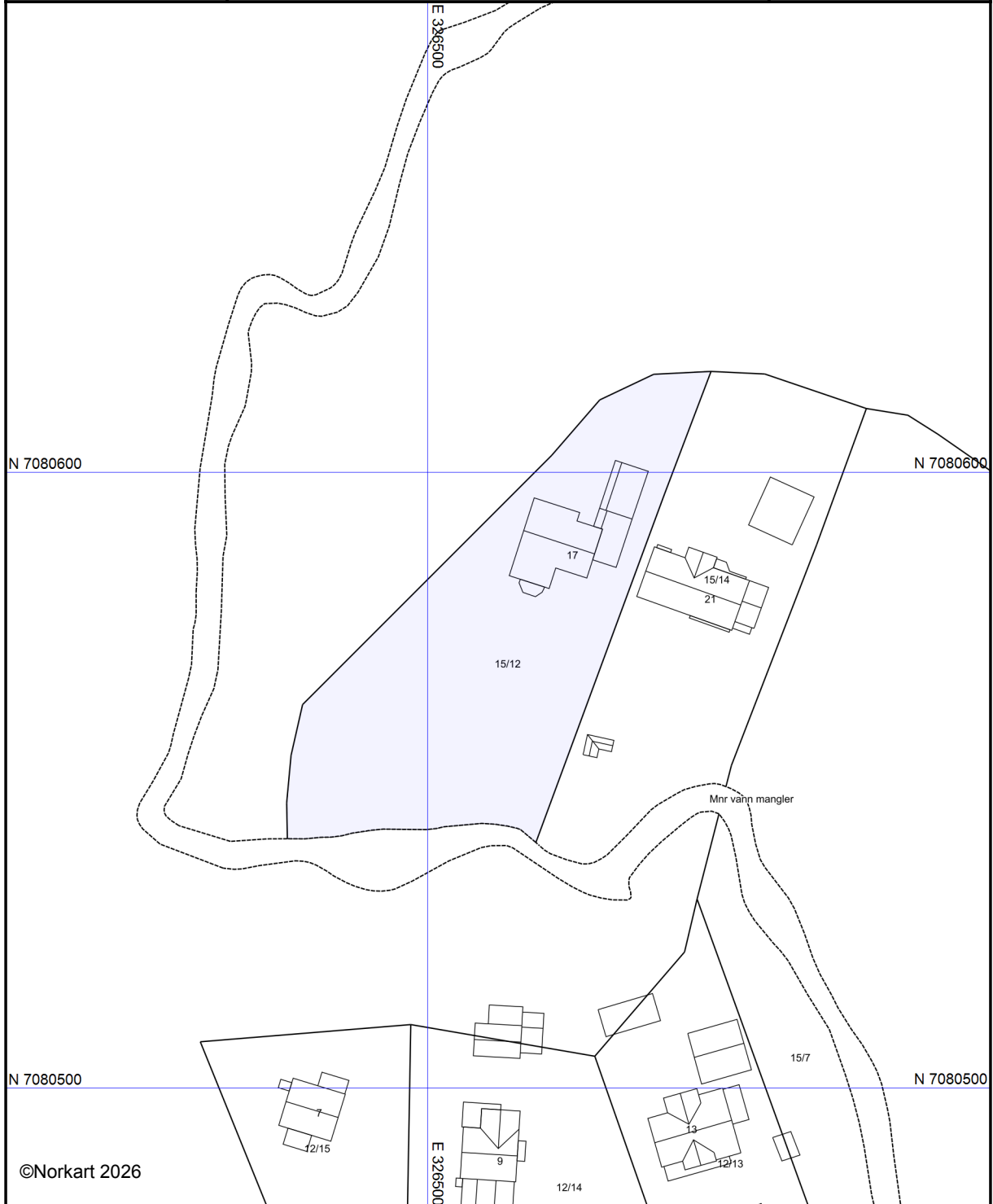
Verdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 15/12  
Adresse: Melengvegen 17  
Dato: 21.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.04.2026 13:18

## Eiendom 5038-15/12 Nybo

Bruksnavn	Nybo	Etablert dato	06.10.1959	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1430 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5038	Beregnet areal	2480,1	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	15	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	12	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Melengvegen 17	7654 Verdal	Ydse	Øra	Stiklestad

## Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring		
06.10.1959	Skylddeling	1721-15/10	Avgiver	0		
		5038-15/12	Mottaker	0		
16.10.2008	Feilretting	1721-15/8	Berørt	0		
		1721-15/16	Berørt	0		
		1721-15/10	Berørt	0		
		5038-15/14	Berørt	0		
		1721-15/19	Berørt	0		
		5038-15/7	Berørt	0		
		1721-15/9	Berørt	0		
		5038-15/12	Berørt	0		
		5038-15/4	Berørt	0		
		1721-0/1	Berørt	0		
		1721-15/15	Berørt	0		
		16.10.2008	Kart- og delingsforretning	1721-15/8	Berørt	0
				1721-15/16	Berørt	0
5038-15/14	Berørt			0		
1721-15/19	Mottaker			551,9		
5038-15/7	Avgiver			-551,9		
1721-15/9	Berørt			0		
1721-0/1	Berørt			0		
5038-15/4	Berørt			0		
5038-15/12	Berørt			0		
11.05.2009	Sammenslåing	1721-15/19	Avgiver	-551,5		
		1721-15/16	Avgiver	-508,2		
		5038-15/12	Mottaker	1059,6999999999999		
01.01.2018	Omnummerering	5038-15/12	Mottaker	98		
				0		

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	185935477	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1963	Oppvarming	
		Areal, bolig (bruk/brutto)	222/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0

Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	222/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

### Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	222	0	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	134/0	0/0	134/0
K01	Kjelleretasje	0	88/0	0/0	88/0

### Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185935485	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1963	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	40/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	40/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

### Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	40/0	40/0



# Verdal kommune

**Adresse:** Postboks 24, 7650 Verdal

**Telefon:** 74 04 82 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	5038	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	12	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Melengvegen 17, 7654 VERDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
25006109	0	12.08.2025	Årsavlesning - målt

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.