DETALJREGULERING
BRAUTA ØST

REGULERINGSBESTEMMELSER



Reguleringsplankart datert:	03.09.2020
Reguleringsplankart revidert:	23.09.2026
Reguleringsbestemmelser datert:	16.09.2020
Reguleringsbestemmelser revidert:	28.09.2026

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR BRAUTA ØST
PLAN NR. 2019005

Dato: 30.08.2021
Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 28.09.2026
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 30.08.2021, sak 87/21
Dato for vedtatt endring i Utvalg for plan og samfunn: 13.10.2026, sak 54/2026
Kunngjøringsdato: 22.10.2026

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
1.2 Energianlegg (BE)
1.3 Uteoppholdsareal (BUT)
1.4 Lekeplass (BLK)
1.5 Renovasjonsanlegg (RA)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg (SV)
2.2 Parkeringsplasser (SPA)
2.3 Gangveg (GG)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

3. HENSYNSSONER

3.1 Andre sikringssoner – hovedvannledning (H190)
3.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel) (H370)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

4. FELLESBESTEMMELSER:

a) Støy

Sikring av beboerne i anleggsperioden
Under bygge- og anleggsarbeidet må naboer og de delene av området som er ferdigstilt sikres mot ulykker og eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet i realplanlegging T-1442/2016 og T-1520.

Driftstider skal være i perioden 06.00- 22.00 på hverdager, og 07.00-16.00 på lørdager. Det skal ikke foregå anleggsarbeid på søndag, helligdager eller offentlige fridager.

b) Tiltak i grunn
Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete, eller samiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanse i den utstrekning det berører kulturminnene.
De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Trøndelag Fylkeskommune eller Sametinget, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd, ut ifra type kulturminne.

c) Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområdene.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger, atkomst og parkering, behandling av overflater, sitteplasser, lekeplasser med utstyr, areal for avfall, vegetasjon, eventuelle støttemurer samt andre arealavgrensende tiltak.

d) Bebyggelse og estetikk
Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming.
Boligene skal planlegges med en enhetlig karakter.
Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling.
Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse.

e) Parkering

Eneboliger skal ha minst 2 P-plasser pr bolig.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringer pr. boenhet.

f) Uteoppholdsareal
Det skal være opparbeidet minimum 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Felles lekeplass kan regnes som del av uteoppholdsareal.

g) Antall boenheter.
Det skal etableres minimum 12 boenheter på området.

h) Naturmangfold og fremmede arter
Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene.

i) Overvann
Det skal lages et overvannsnotat som leveres sammen med søknad om tiltak.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)
Området er regulert til bygging av frittliggende småhusbebyggelse på maksimalt 1 etasje.

a) Utnyttingsgrad
Felt BFS1 har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal (%BYA). Minimum antall boenheter er 3 stk.

b) Høyde
Boligene innenfor BFS1 kan ha flatt tak eller pulttak med takvinkel fra 0-15 grader. Det tillates maksimal gesimshøyde på 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng og maksimal mønehøyde på 5m over gjennomsnittlig planert terreng.

c) Bebyggelsens plassering.
Byggegrenser er vist på plankartet. Byggegrense mot sør ligger i grensen for faresonen.
Det kan tillates etablering av terrasser inntil 1 m utenfor byggegrensa mot sør forutsatt at disse enkelt kan demonteres hvis det er behov for arbeid på hovedvannledningen.

d) Garasje / carport
Garasje eller carport skal bygges sammen med boligen. Maksimal størrelse på garasje/ carport med utebod er 40 m2

5.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS2-5)

Området er regulert til bygging av frittliggende småhusbebyggelse på maksimalt 2 etasjer.

a) Utnyttingsgrad

Felt BFS2-4 har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal (%BYA). Minimum antall boenheter er 9 stk.

b) Høyde

Boligene innenfor BFS2-5 kan ha saltak med takvinkel fra 15-30 grader eller pulttak med takvinkel fra 0-15 grader. Det tillates maksimal gesimshøyde på 6m over gjennomsnittlig planert terreng, og maksimal mønehøyde på 8m over gjennomsnittlig planert terreng.

c) Bebyggelsens plassering.

Byggegrenser er vist på plankartet.

d) Garasje / carport

Garasje eller carport skal bygges sammen med boligen. Maksimal størrelse på garasje/ carport med utebod er 40 m^2 innenfor formålene BFS2, BSF4 og BSF5.

Innenfor formålet BSF3 er maksimal størrelse på garasje/carport med utebod er 60 m^2

5.2 Energianlegg (o_BE)

Plassering av trafokiosk er vist på plankartet. Sikkerhetsavstand i forhold til branntekniske hensyn er beskrevet under punkt 9.2. Det skal utredes hvorvidt det er grunnlag for å gjennomføre tiltak dersom magnetfeltet i gjennomsnitt over året er høyere enn 0,4 μT.

5.3 Uteoppholdsareal (f_BUT)

Uteoppholdsareal skal utformes med gode sol- og lysforhold, avskjermet mot trafikk, støy, og annen miljøbelastning.

Uteoppholdsarealet f_BUT er felles for de nye boligene innenfor reguleringsplanen for «Brauta øst»

5.4 Lekeplass (f_BLK)

Det skal avsettes felles areal til lek og opphold. Områdene for lek og opphold skal gis en attraktiv utforming med tanke på god tilgjengelighet. Arealet tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper.

f_BLK er regulert til småbarnslekeplass. I tråd med kommunedelplanen skal lekeplassen ha tre typer utstyr, som for eksempel benker, husker og sandkasse.

Lekeplassen f_BLK er felles for boligene som sokner til Veiesvingen.

5.5 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Renovasjonsanlegg skal etableres som et felles anlegg for de nye boligene. Det må etableres gjerde eller hekk rundt renovasjonsanlegget som skiller det fra lekeplassen.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg (f_SKV)
Felles kjøreveg f_SKV1 er regulert med en bredde på 4 m. Veien skal asfalteres med bredde 3,5 m og 0,25 m grusskulder på hver side. Det skal etableres en fartsdump og gatelys.
f_SKV 2-4 skal ha dekke med komprimert maskingrus. Det kan etableres fast dekke.

6.2 Parkeringsplasser (f_SPA)
Parkeringsplasser skal opparbeides med komprimert maskingrus. Det kan etableres fast dekke.

6.3 Gangveg (f_GG)
Gangveg skal gi sikker gangadkomst til renovasjonsanlegg og opparbeides med fast dekke.

7. HENSYNSSONE

7.1 Andre sikringssoner – hovedvannledning (H190)
Bygninger eller konstruksjoner tillates ikke etablert i en sone på 4m på hver side av hovedvannledningen.

7.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabel (H370)
Det kan ikke oppføres bygninger eller andre innretninger som medfører risiko for eksempelvis brann innenfor grensen for hensynsone H370. Sikkerhetsavstand til trafo er 5m.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR

8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING AV BESTEMTE TILTAK

8.1 Ivaretakelse av eksisterende matjordlag

Matjorda skal tas forsvarlig vare på og anvendes som jordbruksjord på annet egnet areal. Plan for jordflyttingen skal være godkjent av Verdal kommune ved landbruksavdelingen før matjorda tas av.

8.2 Veier

Før midlertidig brukstillatelse på boliger kan gis skal normal tilgjengelighet sikres. Det kan aksepteres komprimert grus.

Kjørevei F-SKV1 skal utvides og oppgraderes med fast dekke før bygningsarbeidet starter.

8.3 Lekeplasser

Før ferdigattest på boliger kan gis skal småbarnslekeplass på min 150m^2 være opparbeidet innenfor en avstand på 100m fra det aktuelle boligbygget.

8.4 Sikring av vei og naboeiendommer i byggetiden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Det skal vurderes om anleggstrafikken kan gå fra en eventuell midlertidig avkjørsel fra FV 72. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Dersom naboers eiendom blir berørt i forbindelse med bygningsarbeidet, skal evt. skade eller negativ påvirkning tilbakeføres til opprinnelig tilstand uten ubegrunnet opphold.