DETALJREGULERING

BRAUTA ØST

ENKEL PLANBESKRIVELSE



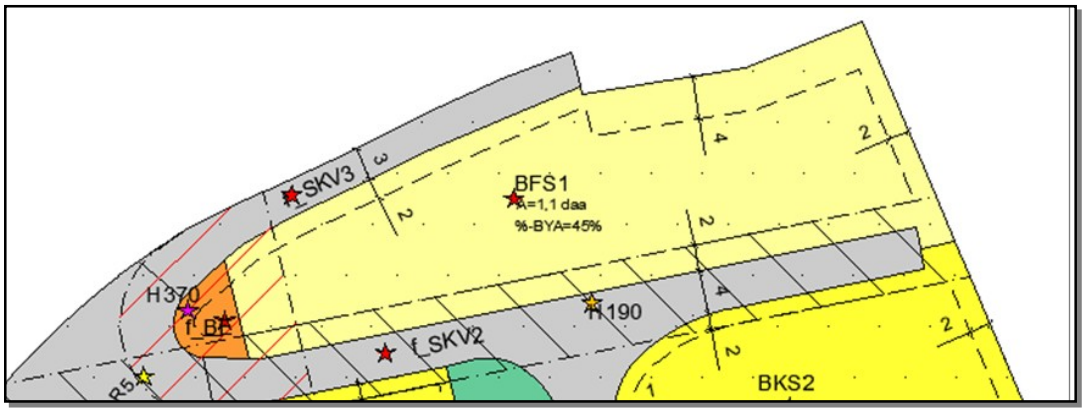
Reguleringsplankart datert:	03.09.2020
Reguleringsplankart revidert:	23.09.2026
Reguleringsbestemmelser datert:	16.09.2020
Reguleringsbestemmelser revidert:	23.09.2026

ENDRINGENE SOM ER GJORT I PLANEN

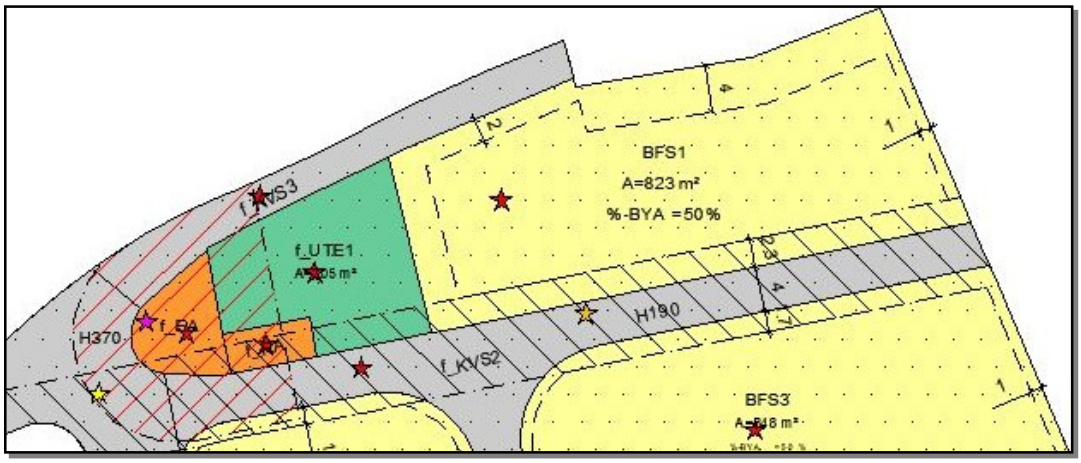
Endringene i planen åpner for etablering av frittliggende eneboliger i stedet for eneboliger i rekke og et leilighetsbygg. Boligtypene som er benyttet i planen er gjennomgående mindre enn de som opprinnelig var planlagt. Dette gir rimeligere boliger som vil være enklere å selge i dagens marked.

ENDRINGER I BOLIGFORMÅL:

BSF1 – Frittliggende eneboliger: Området er redusert, og det er gjort plass til felles uteopphold. Boligtypen som er tenkt benyttet er i 1 etasje, og mindre enn den opprinnelige som var i 2 etasjer.



Utsnitt av opprinnelig detaljreguleringsplan



BFS1 er gjort mindre, og det har blitt plass til uteoppholdsareal på Nytt plankart.

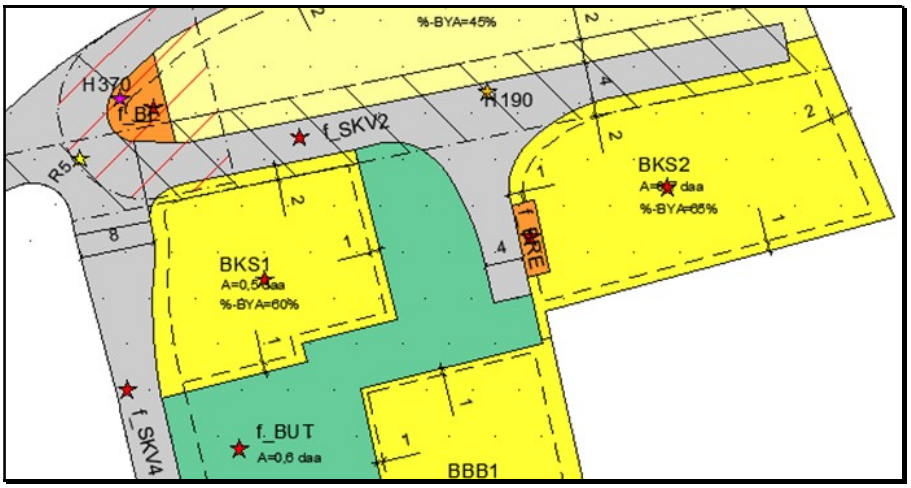


Opprinnelig planlagt boligtype på BFS1

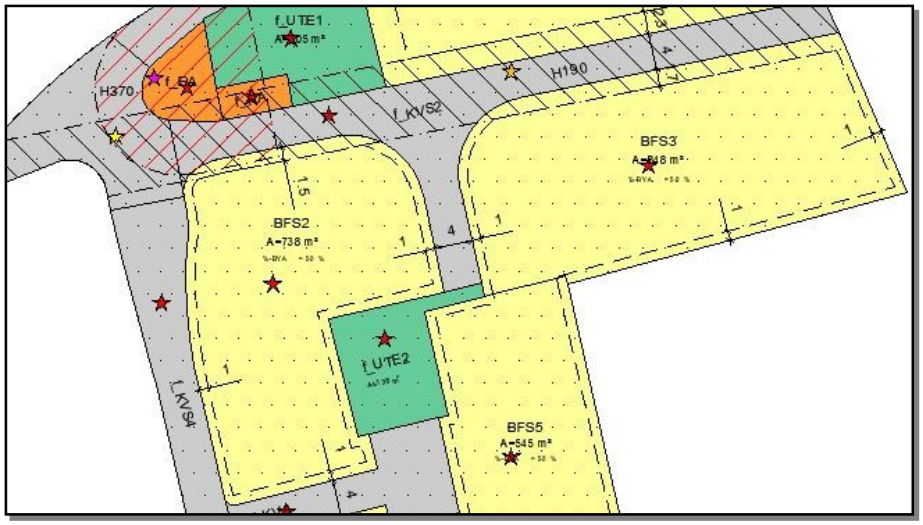


Ny planlagt boligtype på BSF1(Ill: Nordbohus)

Innenfor BKS1-2 var det opprinnelig planlagt rekkehus i to etasjer. Formålene er nå gjort om til BFS2-3, frittliggende eneboliger. Det er fortsatt tenkt bygget boliger i to etasjer, men disse vil være frittliggende, og mindre enn den opprinnelige boligtypen. Det er tenkt to forskjellige boligtyper på området.



Utsnitt av opprinnelig detaljreguleringsplan



Utsnitt av ny mindre endring av detaljreguleringsplan



Opprinnelig planlagt boligtype på BKS1-2



Eksempel på boligtype på BSF2-3(Ill: Nordbohus)

På BBB1 var det planlagt et leilighetsbygg med fire leiligheter fordelt på to etasjer. BG skulle gi plass for garasjer tilhørende leilighetsbygget. I stedet for leilighetsbygget er det nå planlagt 4 frittliggende eneboliger innenfor formålene BFS2, BFS4 og BFS5. Utformingen er tenkt som på BSF2-3.



Utsnitt av opprinnelig situasjonsplan med en liten blokk og garasjeanlegg.



Utsnitt av situasjonsplan for ny mindre endring av detaljreguleringsplan

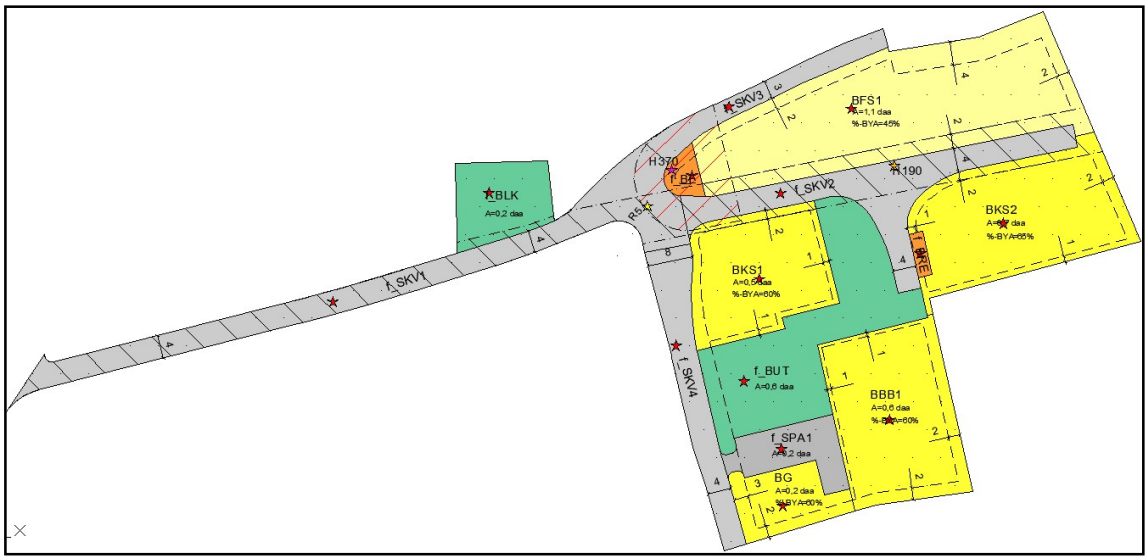
med plass til 4 eneboliger.

ANDRE ENDRINGER I PLANEN:

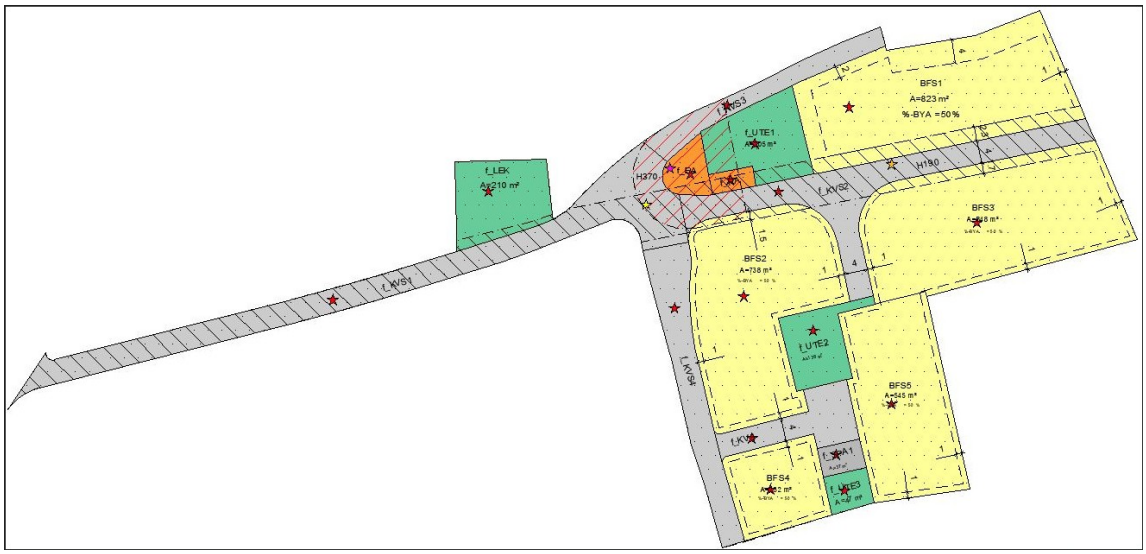
Felles uteopphold er flyttet for å få en bedre utnyttelse av området. (På reguleringsplanen er felles uteoppholdsareal vist med grønn farge)

Renovasjonsanlegg er flyttet fra vendhammeren og nærmere krysset for å gi bedre tilgang for beboerne i området og for Innherred renovasjon. (Vist med orange farge på reguleringsplankartet)

Vendhammer på internveg er flyttet litt mot vest for å tilpasse situasjonen til den nye løsningen.



Opprinnelig detaljreguleringsplan



Ny mindre endring av detaljreguleringsplan

KONSEKVENSEN AV ENDRINGENE

ENDRINGER I BOLIGFORMÅL:

BSF1 – Frittliggende eneboliger: Boligtypen som er tenkt benyttet er i 1 etasje, og mindre enn den opprinnelige som var i 2 etasjer. Dette vil gi bedre sol- og lysforhold for de eksisterende boligene i Veiesvingen 6,8 og 10.

BKS1-2 var opprinnelig rekkehus i to etasjer. Formålene er nå gjort om til BFS2-3, frittliggende eneboliger. Dette gjr ingen store forskjeller for nabobebyggelse.

BBB1 var et leilighetsbygg med fire leiligheter fordelt på to etasjer. BG skulle gi plass for garasjer tilhørende leilighetsbygget. I stedet for leilighetsbygget er det nå planlagt 4 frittliggende eneboliger innenfor formålene BFS2, BFS4 og BFS5.

Dette vil gi bygninger som ligger nærmere naboene i Veiesvingen 11 og 13 enn opprinnelig planlagt. De nye bygningene ligger på østsiden av eksisterende bebyggelse, og de vil derfor kun påvirke forholdene for morgensol før kl 12. Solforholdene på dag, ettermiddag og kveld for Veiesvingen 11 og 13 vil ikke bli påvirket av planendringen.

ANDRE ENDRINGER I PLANEN:

Felles uteopphold er flyttet for å få en bedre utnyttelse av området. Felles uteopphold er redusert med 0,2 daa. Det er fortsatt tilstrekkelig med uteopphold innenfor planområdet i forhold til krav om 50m^2 uteopphold pr boenhet.

Renovasjonsanlegg er flyttet for å få bedre tilgang for beboerne i området og for Innherred renovasjon.

Renovasjonsanlegget har fått en plassering som gjør det enklere tilgjengelig både for beboerne og for Innherred renovasjon.

Vendhammer på internveg er flyttet litt for å tilpasse situasjonen til den nye løsningen. Dette har ingen konsekvenser for bruken av vendhammeren eller for naboene da det kun er snakk om en mindre justering.

Den nye løsningen gir ingen endringer i trafikkbelastningen i området fordi det er samme antall boenheter.

BEGRENSET HØRING:

Verdal kommune har sendt planen på begrenset høring. Innen fristens utløp 18 september 2026 har det kommet inn 4 innspill til planendringen:

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE:

Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til planen.

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG:

Landbruk

Statsforvalteren mener at det er svært uheldig at kravet om matjordplan er fjernet i det reviderte planforslaget. De mener at det utarbeidelse av matjordplan er et viktig prinsipp og et nødvendig kompenserende tiltak i tilfellene der det er bestemt at fulldyrka jord skal omdisponeres.

De sier videre: Denne uttalelsen har karakter av innsigelse og planendringen kan dermed ikke gjennomføres med forenklet prosess etter pbl § 12-14, andre ledd.

Verdal kommune har vært i dialog med Statsforvalteren og fått klarlagt at de trekker innsigelsen hvis ordlyden fra tidligere pkt 11.1 opprettholdes i pkt 8.1 i de reviderte planbestemmelsene.

Gjeldende bestemmelse:

11.1 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.

Foreslått bestemmelse:

8.1 Ivaretakelse av eksisterende matjordlag

All matjord som blir berørt i anleggsgjennomføringen skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet.

Kommentar: Bestemmelsen i pkt 8.1 endres slik at teksten blir lik tidligere punkt 11.1, og planen kan da behandles med forenklet prosess.

Barn og unge og helse og omsorg

Statsforvalteren ber om at Verdal kommune vurderer solforhold, nærføring, innsyn og opplevd bokvalitet for de berørte naboeiendommene som en samlet vurdering av planendringen.

Kommentar: I den reviderte situasjonsplanen blir skyggevirkningen av de nye boligene mindre enn i den opprinnelige planen fordi boligene er redusert i høyde fra to etasjer til en etasje, så selv om boligene kommer nærmere vil de kaste mindre skygge. Den totale lengden av boligene er også kortere fordi det er en mindre boligtype. Med den nye utformingen vil de nye boligene virke mindre dominerende enn i det opprinnelige forslaget. Se solstudien under og illustrasjonene på neste side.





Solstudie opprinnelig situasjons 21 mars kl 11 og 13.





Solstudie ny situasjon 21 mars kl 11 og 13.



Perspektiv sett fra Veiesvingen 8. Opprinnelig situasjon, solforhold 21 mars kl 13.

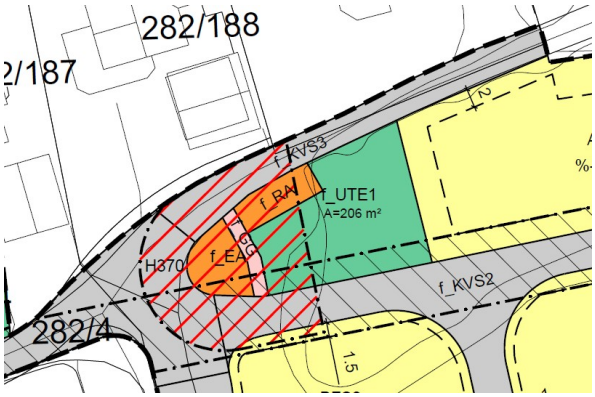


Perspektiv sett fra Veiesvingen 8. Ny situasjon, solforhold 21 mars kl 13.

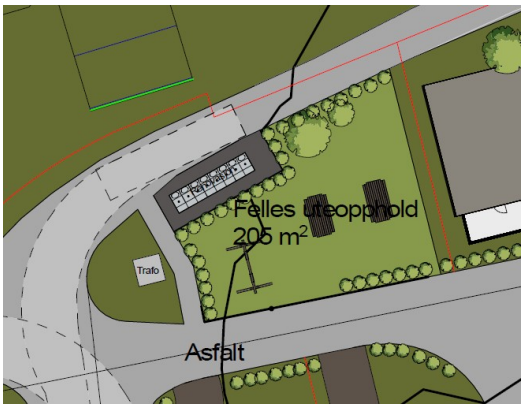
Statsforvalteren skriver videre: Det må redegjøres for hvordan hensynet til barn og unge er vurdert, herunder forhold knyttet til trafikksikkerhet, støy, lukt og andre driftsmessige konsekvenser av renovasjonsanleggets nærhet til lekearealet.

Kommentar: Etter at vi mottok innspillene fra Innherred Renovasjon og Statsforvalteren har vi flyttet renovasjonsanlegget nord for lekeplassen. Innherred renovasjon har bedt om at det etableres et gjerde eller en hekk rundt renovasjonsanlegget som skjermer det fra lekeplassen. Dette for å unngå farlige situasjoner ved tømming av containerne.

Ved å flytte renovasjonsanlegget nord for lekeplassen kan denne skjermen også gi skygge til de bunntømte søppelcontainerne og på denne måten redusere faren for lukt.



Utsnitt av revidert plankart



Utsnitt av ny situasjonsplan

STATENS VEGVESEN:

Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

INNHERRED RENOVASJON:

Innherred renovasjon ønsket å presisere følgende i forhold til plassering av bunntømte containere:

- *En avfallsløsning som er plassert i nærheten av lekeplass må ha et skille mellom områdene med gjerde eller annen hindring. Dette pga sikkerheten til barn ved tømming av avfallscontainerne.*
- *De etablerte husstandene i enden av Veiesvingen 2,4,6,8,10 vil naturlig bli med på samme felles avfallsløsning.*
- *Plassering av containerløsningen kan max være 3 meter fra veikant.*
- *Det må legges inn sporingskurver som viser snumuligheter for renovasjonsbilen innenfor*
- *veibredden.*
- *Arealbehov til containere: 6,5 meter * 1,5 meter når de settes i en rekke.*
- *Det må være mulig å gå på begge sider av containerne, da det er innkastluker på begge sider.*

Kommentar: Etter at vi mottok innspillene har vi flyttet plass for søppelcontainerne fra sørsiden av lekeplassen til nordsiden av lekeplassen. Det er tegnet inn en gangsti for sikker gangtrafikk til søppelcontainerne, og plass for å kunne gå på begge sider av dem.

I bestemmelsene for renovasjonsanlegg er det tatt inn en setning om at søppelcontainerne skal skilles fra lekeplassen med gjerde eller hekk.

Det er tegnet inn sporigskurve for lastebil på situasjonsplanen.

Endringen vi har gjort kommer på bakgrunn av innspill fra statsforvalteren. Vi har tatt opp forslaget med Innherred renovasjon og fått aksept for denne løsningen.