



Verdal kommune
Møteinnkalling

Plan- og utviklingskomiteens medlemmer.

Det innkalles med dette til følgende møte:

— **Utvalg:** Plan- og utviklingskomiteen i Verdal
 Møtested: 3. etasje, Herredshuset
 Dato: 16.01.2007
 Tid: 09:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til rådmannskontoret, tlf. 740 48272 eller på e-post: inger.storstad@verdal.kommune.no

Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 8. januar 2006

Tomas I. Hallem, leder
/sign./

SAKLISTE
PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITEENS MØTE
16. JANUAR 2007

Saksnr	Innhold
PS 1/07	Referater
PS 2/07	Forskrift om opplysninger om bygg- og anleggsavfall
PS 3/07	Trafikksikkerhetsmidler år 2007 - søknad om tilskudd
PS 4/07	Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg
PS 5/07	Reguleringsplan for Forretningssenter Ørmelen m/tilliggende område (Tangenvegen 5 og 7)
PS 6/07	Reguleringsplan Leklemåsen boligfelt
PS 7/07	Kommunedelplan Verdal byområde
PS 8/07	Privat reguleringsplanforslag for Væren Nordre gnr. 196 bnr 2, 6, og 8, Vera
PS 9/07	Universell utforming - aktivitetsplaner våren 2007
PS 10/07	Prioritering av spillemiddelsøknader 2007
PS 11/07	Andre saker

PS 1/07 Referater

1. 1721/18/1336 - Trucksenteret Verdal AS - Prefabrikkert LPG-stasjon - Neptunvegen 3 - Innvilget etter Plan- og bygningsloven
2. 1721/172/1 - Ståle Green - Tilbygg bolig - Nordkleiva 224 - Innvilget
3. 1721/6/367 - Block Watne A/S - Nybygg enebolig 2 etasjer, grunnflate 101m2, bruksareal 142m2BRA - Planken 23 - Tillatelse
4. 1721/19/121 - Coop Inn-Trøndelag BA - Utskifting av eksisterende skilt - Nordgata 14 - Igangsettingstillatelse
5. 1721/6/366 - Block Watne - Nybygg enebolig 2 etasjer, grunnflate 101m2, bruksareal 142m2BRA - Planken 21 - Tillatelse
6. 1721/18/585 - Frydenlund BRL - Utvidelse og innglassing av balkonger på 3 blokker - Tillatelse
7. 1721/276/102 - Per Bakke Kristiansen - Tilbygg bolig ca. 15m2 (soverom og vaskerom) - Flyvegen 1B - Tillatelse
8. 1721/277/24 - Anne Kathrine Wahlberg - Riving av eldre/oppføring av ny driftsbygning 84m2 i 2 etasjer - Sandstien 47 A - Tillatelse
9. 1721/18/213 - Håvar Olsen - Tilbygg bolig ca. 32m2 - Johannes Bruns gate 18 - Tillatelse
10. 1721/19/285 - Randi Fikse og Petter Voll - Tilbygg bolig - M. B. Landstads gate 20
11. 1721/18/90 - Morten Hynne - Fasadeendring/Tilbygg bolig 15m2 - Bakkegata 13 - Tillatelse
12. 1721/19/24 - Arne Risan - Fasadeendring - Almenningen 9 - Innvilget
13. 1721/66/6 - Sissel og Kjell Johan Hermann - Gapahuk og flytebrygge - Tjeldrum - Innvilget
14. 1721/234/1/314 - Rolf Solberg - Anneks 25m2 - Finnvola Midtre hyttefelt - Inn Statsalmenning - Tillatelse

15. 1721/234/10 - Aud og Bjørn Hallem - Riving av eksisterende hytte/oppføring av ny hytte 85,5m²BRA på Storholmen, Sandvika - Tillatelse
16. 1721/6/372 - Hege og Terje Pedersen - Enebolig 2 etasjer pluss sokkel, bebygd areal 130m², samlet bruksareal 252m²BRA - Planken 10 - Tillatelse
17. 1721/269/2 - Cambi AS - Igangsettingstillatelse fase 3 for ventilasjonsanlegg - Skjørdalen
18. 1721/20/179 - Beitstadvjorden Eiendom AS - Bruksendring fra brannstasjon til forretning/hybelhus - Nordgata 27 - Tillatelse
19. 1721/159/1 - Knut Nestvold - Riving av eksisterende uthus/anneks 55m² til hytte, samt oppføring av nytt uthus/anneks 44m² - Aasen østre - Tillatelse
20. 1721/282/79 - Baglan Borettslag - Gjenoppbygging etter brann 2 leiligheter - Dyrholte 3 og 4 - Tillatelse
21. 1721/115/3 - Kristian Thingstad - Enebolig 2 etasjer uten kjeller, 1 boenhet, tilsammen 224m²BRA - Tillatelse
22. 1721/115/3 - Kristian Thingstad - Enebolig 2 etasjer uten kjeller, 1 boenhet, tilsammen 224m²BRA - Tillatelse
23. 1721/275/17 - Jernbaneverket Utbygging - Nedlegging av planovergang i Vinne, samt etablering av erstatningsveg fra Sandstien - Tillatelse
24. 1721/235/91 - Kristian Skavhaug - Påbygg bolig ny loftsetasje 97m²BRA samt tilbygg 23m² - Garnesmarka 2 - Tillatelse
25. 1721/108/3 - Margrethe Woll Haga - Søknad om midlertidig bruksendring
26. 1721/277/1 og 2 - Stiftelsen Aker Barnehage - Ny 4-avdelings barnehage i Fættenskogen - Igangsettingstillatelse
27. 1721/57/1 - Frode Grønn - Søknad om eiendomsdeling - Tomt for samdriftsfjøs - Sand - Innvilget
28. 1721/276/102 - Per Bakke Kristiansen - Oppføring av bod 24m² - Flyvegen 1B - Tillatelse

- 29. 1721/218/17 - Oddgeir Aarstad - Deling av eiendommen Skogtun - Tilleggsareal - Innvilget**
- 30. 1721/19/88 - Tinden Velforening - Ballbinge - Grustaket**
- 31. 1721/19/156 - Malvin Skjerve - Fasadeendringer samt tilbygg bolig - M. B. Landstads gate 16 - Tillatelse**
- 32. 1721/230/70 - Nina og Rune Bjørken - Oppføring av hytte 95m2BRA - Kvilbekken, Syd Innsvann - Tillatelse**
- 33. 1721/20/1 - Asgeir Hafstad - Rehabilitering av pipe - Østvoldvn. 45A - Tillatelse**
- 34. 1721/72/34 - Astrid og Gisle Duvsete - Altan i 2 etasjer m/overbygg - Lundskammen 5 - Tillatelse**
- 35. 1721/18/828 - Oppføring av midlertidig lagerhall (100 m2) - Bjørkvegen - Rognvegen**
- 36. 1721/38/7 og 24 - Verdal kommune, Teknisk drift - Bygging av veg, vann- og avløpsanlegg - Leinsmoen og Hubroberge - Tillatelse til tiltak**
- 37. 1721/234/1/14 - Nina Bakkan og Tore Berge - Riving og nybygg hytte - Storholmen - Innvilget**
- 38. 1721/234/7/78 - Rolf-Morten Aas - oppføring av vedbod - Tomt nr. 78 Sandvika - Innvilget**
- 39. 1721/38/68 - Mona Skjerve og Frode Guddingsmo - Enebolig, 1 boenhet, 2 etasjer uten kjeller, bebygd areal 110m2, samlet bruksareal 180m2BRA - Leinsmoen 12 - Tillatelse**
- 40. 1721/19/763 - Frode Hagen - Garasje 49m2BRA - Tindvegen nedre 20 - Godkjent**



Verdal kommune
Sakspapir

Forskrift om opplysninger om bygg- og anleggsavfall

Saksbehandler: Lisbeth Eggen E-post: lisbeth.eggen@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2006/8172 - /M60
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.01.2007	2/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til "Forskrift om opplysninger om bygg- og anleggsavfall" for Verdal kommune legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Miljøverndepartementet sitt brev datert 30.08.2005
2. Forslag til forskrift for Verdal kommune
3. Blankett for avfallsplan
4. Blankett for miljøsaneringsplan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

SAKSOPPLYSNINGER:

Miljøverndepartementet har delegert myndighet til kommunene etter forurensningslovens

§ 49 til å treffe enkeltvedtak eller å innføre kommunal forskrift om bygg- og anleggsavfall.

Departementet har samtidig utarbeidet en mal for **kommunal forskrift**, og det er den enkelte kommune selv som avgjør om de vil ta den i bruk.

Forskriften omfatter disponering av avfall fra bygging, rehabilitering og riving. Den omfatter tiltak som er søknadspliktige i hht. plan- og bygningslovens § 93, og som samtidig overskrider 400m² bruttoareal.

Myndigheten som er delegert, utøves etter forurensningslovens § 83, 1. ledd av kommunestyret, men kan delegeres videre i samsvar med § 83, 2. ledd.

Fylkesmannen er klageinstans for vedtak som er truffet i henhold til delegert myndighet, jfr. forurensningslovens § 85.

Kommunal forskrift skal normalt utformes i samsvar med malen, se vedlegg 4.

Dersom en av spesielle grunner ønsker å få delegert myndighet til å vedta avvikende forskrift, må kommunene sende forespørsel til Miljøverndepartementet, jfr. vedlegg 2.

Kommunen kan med hjemmel i forurensningslovens § 52a, kreve gebyr for saksbehandlingen.

Ved innføring av ”Forskrift om opplysninger om bygg- og anleggsavfall”, kan kommunen kreve at det utarbeides en **avfallsplan** som skal leveres inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Ved riving, rehabilitering eller vesentlig vedlikehold, skal det i tillegg utarbeides en **miljøsaneringsplan**. Dette blir da et vilkår som må være oppfylt før igangsettingstillatelse kan utstedes.

Bygg- og anleggsavfall (BA-avfall) utgjør i mengde en av de største avfallsstrømmene i Norge. Avfallet er sammensatt og består i tillegg til omfattende enhetlige masser som tre, betong og tegl, også av betydelig mengder spesialavfall. Bare en liten del av dette avfallet går i dag til ombruk eller gjenvinning. Det er også problemer med forsøpling eller annen ulovlig disponering.

For ordens skyld nevnes opp de mest vanlige BA-avfall, altså det avfall en kan regne med å finne i forbindelse med bygge- eller rivningsarbeider:

Bygg- og anleggsavfall

De mest vanlige typene BA-avfall er (jfr. NS 9431):

1. Rent trevirke.

Tre som ikke er behandlet med maling, lakk eller kjemikalier, f.eks. kapp, flis, spon, paller. Må være helt rent for forurensning.

2. Behandlet trevirke.

Rivningsvirke, kapp osv. som er forurenset eller behandlet med kjemikalier, f.eks. kreosotimpregnert trevirke.

3. Papir, papp og kartong.

Inkluderer esker, papir osv. som er emballasje til nye bygningsmaterialer.

4. Plast.

Inkluderer alle typer emballasjeplast rundt nye bygningsmaterialer.

5. Glass.

Rent bygningsglass, emballasjegglass osv. Gjelder ikke isolerglassruter fra perioden 1965 – 74 som inneholder PCB

6. Metaller.

Rene metaller uten forurensninger.

7. EE-avfall.

Alle kasserte produkter som er avhengig av strøm eller spenning for å fungere, inkl. lysrør og sparepærer. Kan inneholde en rekke miljøfarlige stoffer.

8. Forurenset betong, tegl eller takstein.

Med eller uten armeringsjern. Kan være spesialavfall hvis forurensningene er omfattende.

9. Ren betong, tegl eller takstein.

Inkluderer alle typer betongvarer som er fri for forurensning. Betong må være nedknust og fri for armeringsjern.

10. Stein, grus, sand og lignende.

Rene naturlige masser fra byggetomt, f.eks. utsprengte masser fra veg/tomt.

11. Gips.

Inkl. gipsbaserte materialer.

12. Blandet avfall.

Alt avfall som ikke sorteres, bl.a. organisk materialer (alt som er nedbrytbart)

13. Spesialavfall.

Avfall som ikke hensiktsmessig kan håndteres sammen med andre typer avfall fordi det kan medføre alvorlige forurensninger eller fare for skader på dyr eller mennesker.

Helse- og miljøfarlig avfall

Asbest

Asbest og asbestholdige materialer kan finnes bl.a. i ventilasjonskanaler, rørisolasjon, vegg- og takkledning (eternittplater), brannisolasjon osv.

Asbest ble forbudt å bruke etter 1980.

Asbest i hele plater representerer i utgangspunktet ingen helserisiko, det er innhalert asbeststøv som er farlig, og kan føre til asbestose (asbeststøvlunge) og lungekreft.

EE-avfall

Elektriske og elektroniske produkter (EE-produkter) kan inneholde miljøfarlige stoffer.

Eksempler på EE-avfall er:

- belysning, vaskemaskiner, pumper, varmtvannsberedere
- tele- og dataanlegg, alarmanlegg, el-skap
- kjøl/frys-anlegg
- kabler og ledninger
- komponenter med oppladbare batterier.

PCB

Poliklorerte bifenyler (PCB) er en gruppe kjemiske stoffer med store helse- og miljøskadelige effekter, og finnes bl.a. i:

- kondensatorer i lysarmatur, gamle vaskemaskiner mv.
- trafoanlegg
- forseglingslim rundt isolerglassruter produsert i perioden 1965 – 75
- maling på betongvegger

Alt PCB-holdig bygningsavfall skal behandles som **spesialavfall**.

Halonanlegg

Kan finnes i diverse brannslukningsanlegg som f.eks. i datarom.

Oljetanker

Kan finnes i bygg som har eller har hatt oljefyr. Oljetankene kan finnes innvendig og utvendig, ofte nedgravd.

Kvikksølv

Kvikksølv kan danne meget giftige forbindelser, og kan føre til store helse- og miljøskader.

Kvikksølv finnes i bl.a:

- termometre
- knappcellebatterier
- vasker i helseinstitusjoner / tannlegekontorer
- ulike målere, kontakter og brytere

Forurenset trevirke, impregnert med CCA eller kreosot

CCA-impregnert trevirke inneholder kobber, krom og arsen, og er giftig selv etter mange år. Kreosotimpregnert trevirke inneholder tjærestoffer som er kreftframkallende.

Slik forurensing finnes bl.a. i:

- klimautsatte bygningsdetaljer
- grunnmurssviller

Vurdering:

VURDERING:

Hver enkelt kommune avgjør selv om de vil ta i bruk delegasjonen fra Miljødepartementet.

Fordelene er mange. Verdal kommune kan ved innføring av forskriften:

- Unngå/reducere problem med ulovlig deponering eller brenning av BA-avfall.
- Få mindre blandet BA-avfall til deponi, og dermed bedre utnyttelse av deponikapasitet.
- Få oversikt over avfallsstrømmer i kommunen.
- Sikre at spesialavfall blir behandlet som det skal.
- Bidra til at byggebransjen blir mer miljøvennlig.
- Tilpasse felles ordning med Levanger kommune, som allerede har vedtatt forskriften.

Innføring av forskriften vil også være en fordel for andre aktører.

For bygge- og anleggsbransjen kan det være en fordel at krav om avfallsplan/miljøsaneringsplan blir innført. Slik vil det bli skapt like vilkår for alle bedrifter. Bedrifter som tar ansvar for miljøet får synliggjort det, mens ”miljøsyndere” blir fanget opp.

Også for avfallsselskap vil det være nyttig å få opplysninger om planlagt avfallsdisponering i større bygg- og anleggsprosjekt. De får dermed anledning til å planlegge mottak og behandling av større avfallsmengder, og vil lettere kunne tilby løsninger for gjenvinning som alternativ til sluttbehandling.

I henhold til mal for kommunal forskrift § 6 (se vedlegg 4) skal gebyret som dekker kommunens kostnader ved behandling av avfallsplaner beregnes etter satser gitt i forskriften.

Imidlertid synes administrasjonen at gebyrets satser bør kunne endres av kommunestyret, uten at det må vedtas en ny forskrift ved hver endring. Dermed kan gebyret inngå i det ordinære betalingsregulativet for byggesaker mv, og reguleres i takt med de øvrige gebyrene.

Det er derfor sendt forespørsel til Miljøverndepartementet om å få delegert myndighet til å innføre avvikende forskrift hvor dette er innbakt og departementet har tillatt at Verdal kommune kan innføre *avvikende forskrift*. (slik det også er gjort i Levanger)

Avviket fra departementets mal er kun § 6, 2. setning, hvor forslaget lyder:

”Gebyret skal beregnes etter satser fastsatt av kommunestyret.”



Verdal kommune
Sakspapir

Trafikksikkerhetsmidler år 2007 - søknad om tilskudd

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2006/8479 - /Q80
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saknr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.01.2007	3/07

Rådmannen forslår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Plan- og utviklingskomiteen gir sin tilslutning til den reviderte søknad.

Vedlegg:

Oversiktskart.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sak nr. 92/06 i plan- og utviklingskomiteen.

Saksopplysninger:

Viser til tidligere behandling av denne sak i møte den 16.11.2006, sak nr. 92/06 der det ble gjort følgende vedtak:

Verdal kommune søker FTU om tilskudd for følgende prioriterte trafikksikkerhetstiltak i 2007:

1. Skilting og fartsdemping ved barneskoler langs kommuneveger kr. 50.000
2. Skilting og fartsdemping ved barneskoler langs fylkesveg kr. 25.000
3. Opphøyd gangfelt på fylkesveg 173 ved Elvevegen kr. 50.000
4. Fysisk skille mellom gang-/sykkelveg og kjøreveg på Melan kr. 50.000

Vi har etter dette foretatt en mer detaljert vurdering og kostnadsberegning av de enkelte prosjekter, noe som har resultert i noe endret søknad. Intensjonene om oppgradering av skilting og fartsdemping ved barneskolene langs kommunale- og fylkeskommunale veger ligger fortsatt til grunn for søknaden. Disse prosjekt er imidlertid ikke så omfattende som først antatt. Dessuten har vi foreslått løsning med bygging av fortau på Melan, noe som blir en god del dyrere enn den tenkte løsning med trafikkskiller av stein/pullerter.

I samsvar med dette har vi sendt følgende søknad til Fylkets trafikksikkerhetsutvalg:

1.	Verdalsøra barne- og ungdomsskole; ledegjerde, skilting og oppmerking	tilskuddsbeløp kr.	23.250
2.	Ness skole; rekkverk, skilting	tilskuddsbeløp kr.	13.000
3.	Ørmelen skole; Skilting	tilskuddsbeløp kr.	7.750
4.	Kryss fv. 173/Elvevegen; opphøyd gangfelt, skilting	tilskuddsbeløp kr.	15.150
5.	Melan; fortau	tilskuddsbeløp kr.	130.500

Søknad om totalt tilskuddsbeløp på kr. 189.650

Det totale søknadsbeløp blir ikke vesentlig endret i forhold til det som ble behandlet i møte den 16.11.2006, som da var kr. 175.000. Tidsfrist for søknad om tilskudd var satt til 1. desember 2006, og vår søknad er sendt innen den dato.

Den 8. januar 2007 hadde vi møte med flere aktuelle samarbeidsparter for å drøfte mulig gjennomføring av et aksjonsrettet prosjekt knyttet til trafikkatferd i sentrum (jfr. pkt 5.2.7 i Trafikksikkerhetsplanen). For finansiering av dette prosjektet ble det påpekt at det må stilles større midler til disposisjon fra både lokalt og regionalt nivå enn det som er forutsatt i foreløpig prosjektplan. I den sammenheng er det også mulig å søke om tilskudd fra FTU for også gjennomføring av denne type holdningsskapende prosjekt. Det tilrås derfor at kommunen sender **tilleggssøknad om tilskudd på kr. 100.000 både for 2007 og 2008.**



Verdal kommune
Sakspapir

Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2005/5026 - /Q80
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.01.2007	4/07

Rådmannen tiltår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

1. Som medlemmer av kommunalt trafikksikkerhetsutvalg oppnevnes følgende;
Marit Voll Skrove (leder).
Brit Fredriksen.
Knut Snorre Sandnes.
2. KTU utarbeider selv et mer konkret mandat for sitt arbeide, som framlegges for plan- og utviklingskomiteen til godkjenning.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Trafikksikkerhetsplan for Verdal kommune, 2007 – 2010. vedtatt 11.12.2006.

Saksopplysninger:

Verdal kommunestyre har i møte den 11.12.2006, sak nr. 131/06, vedtatt trafikksikkerhetsplanen for perioden 2007 – 2010. Planen skal ligge til grunn for kommunens arbeid med trafikksikkerhetssaker i perioden.

Ett av tiltakene i planen er å få opprettet et kommunalt trafikksikkerhetsutvalg (KTU), som skal ha ansvar for å få gjennomført tiltak i henhold til trafikksikkerhetsplanen og

andre aktuelle oppgaver knyttet til trafikksikkerhetsarbeidet. Det er i planen beskrevet at et KTU bør ha følgende sammensetning;

2 – 3 politiske representanter fra plan- og utviklingskomiteen (en av disse er leder for KTU),

Lensmannsetaten,

Rådmannskontoret med ansvar for barnehage- og skolesaker,

Teknisk drift,

Barn- og ungerepresentant,

Plan og miljø (sekretærfunksjon).

Vurdering:

Arbeidsutvalget som ble oppnevnt i forbindelse med utarbeidelse av trafikksikkerhetsplanen, har hatt den sammensetning som er foreslått som KTU. Det er høstet god erfaring med arbeidet i dette utvalget, og det tilrås derfor at disse politiske representanter også fortsetter som medlemmer av KTU ut inneværende valgperiode. Det vil også bli rettet forespørsel til de administrative enheter om å oppnevne sine aktuelle medlemmer.

KTU tilrås selv å utarbeide et mer konkret mandat for sitt arbeide, som framlegges for plan- og utviklingskomiteen til godkjenning.



Verdal kommune
Sakspapir

**Reguleringsplan for Forretningssenter Ørmelen m/tilliggende område
(Tangenvegen 5 og 7)**

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2006/2547 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.01.2007	5/07

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 vedtas det å legge fram reguleringsplan for del av Forretningssenter Ørmelen m/tilliggende område, sist rev. 20.12.2006, for høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Reguleringsplan Forretningssenter Ørmelen m/tilliggende område, sist rev 20.12.2006;
-planbeskrivelse,
-plankart,
-planbestemmelser,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Sandheim eiendom AS som har overtatt forretningssenteret på Ørmelen som ligger i Tangenvegen 5 og 7, har fremmet reguleringsplan for en endret bruk og standardheving av eiendommene. Begge byggene planlegges påbygd med en 3. etasje som skal brukes til boliger. I tillegg planlegges 2. etasje i Tangenvegen 7 ombygd til boliger, og totalt antall boliger vil bli på 28 stk. Første etasje i begge byggene forutsettes fortsatt brukt til forretnings-/kontorvirksomhet. Begge byggene har kjelleretasje som i stor grad vil bli brukt til parkering.

Utearealene for eiendommene forutsettes brukt til parkering/fellesatkomst, og det er lite med areal som her er egnet for lek/opphold. Slikt areal planlegges lagt på taket av første etasje som blir trukket en god del fram i forhold til eksisterende fasade. Dette areal som ligger mot sør vil bli utviklet til en trivelig leke-/oppholdsplass med beplantning og skjerming. Eiendommene ligger i kort avstand og med forholdsvis gode trafikksikre atkomstløsninger til både skole, barnehage, butikk og idrettsanlegg. Også atkomst til de store friluftsområdene ved sjøen på Ørin kan foregå via forholdsvis trafikksikre forbindelser. Det foregår for tiden en renovering av vann- og avløpsanlegg i området, og samtidig med dette vil også vegsystemet bli utbedret med en god del trafikksikkerhetstiltak.

Vurdering:

Det området som nå inngår i nytt planforslag, er i forbindelse med behandling av kommunedelplanen for Verdal byområde påpekt som område det absolutt er behov å få gjort noe med. Området framstår uryddig, forfallende og lite estetisk tiltalende i dagens situasjon. Planforslaget synes i så måte å kunne bidra til en betydelig oppgradering og standardheving av området. Det tilrås derfor at planforslaget framlegges for høring og offentlig ettersyn.

Deler av areal avsatt til felles avkjørsel og parkering er kommunal grunn, og disposisjonsretten til dette areal må da løses gjennom avtale med kommunen.



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan Leklemåsen boligfelt

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2005/10023 - /L12
---	---------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.01.2007	6/07
Verdal kommunestyre		

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Det igangsettes arbeid med reguleringsplan for gang-/sykkelveg og fortau på hele strekningen fra Ydsekorsen til Leklemåsen boligfelt.

Vedlegg:

Fylkesmannens brev dat. 15.11.2006.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Leklemåsen boligfelt, vedtatt 22.05.2006.

Saksopplysninger:

Verdal kommunestyre har i møte den 22.05.06, sak nr. 36/06, vedtatt reguleringsplan for Leklemåsen boligfelt. Planvedtaket er kunngjort i aktuelle aviser og sendt berørte parter med opplysninger om klageadgang og frist for å klage. Klagefrist er satt til 20.06.06, og kommunen har mottatt klage datert 19.06.06 på kommunestyrets vedtak fra beboere i Leklemåsen.

Klagen begrunnes med at det er gjort vedtak uten at det er foretatt tilfredsstillende utredning i forhold til trafikkproblemer langs eksisterende veg opp mot det nye boligfeltet. I saksframstillingen til kommunestyret er beboernes høringsuttalelse gjengitt med de argumenter som minst hemmer utbyggers planer. Argumenter som går på barn og beboere i eksisterende boligfelt, og den trafikk som til daglig oppleves både i form av

støy og stor fart, er utelatt. Dessuten er kartet som viser reguleringen mangelfullt, da det mangler flere stikkveger, et hus og garasje med innkjørsel. Mener derfor at vedtaket er tatt på feil og manglende grunnlag, og at politikerne ikke er kjent med viktig informasjon som kan være avgjørende for sakens utfall.

Klagen viser forøvrig til uttalelsen fra fylkeskommunen, som har uttalt at så store utbygginger som er fremmet gjennom denne reguleringsplanen, primært burde vært vurdert i kommuneplansammenheng. Dette tyder på mangelfull planlegging fra kommunens side, noe som gjør det lettere for private utbyggere å få vedtatt sine planer uten at det blir tatt hensyn til helheten og eksisterende boligfelt. Forøvrig er klagen fokusert om å velge en annen vegløsning, og det henvises her til den som var med i planene fra 1975 som et bedre alternativ. Ut over dette inneholder klagen mer detaljerte beskrivelser om dagens trafikksituasjon.

Klagen ble behandlet av plan- og utviklingskomiteen i møte den 25.08.06, sak nr. 61/06, der det ble gjort følgende vedtak:

”Klagen på kommunestyrets vedtak i sak nr. 36/06 – reguleringsplan for Leklemåsen boligfelt, tas ikke til følge.
Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for behandling.”

Fylkesmannen har behandlet klagen slik det framgår av vedlagt brev dat. 15.11.06. Her bemerkes det at kommunen har i sin saksframstilling fått frem hovedlinjene i naboenes høringsuttalelse. I tillegg har politikerne mulighet til å lese hele uttalelsen, og det kan derfor ikke sies at saken ikke er tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17. Det fremgår av kommunens kommentar til høringsuttalelsen at den har vurdert de motforestillinger som fremgår i uttalelsen. I følge fylkeskommunen bør dagens atkomst opprustet med fortau av god standard, være tilstrekkelig for å betjene eksisterende og planlagte boliger som inngår i planen.

Det blir da en trafikkfaglig vurdering, uavhengig av reguleringsplanen, om en i tillegg bør ta i

bruk andre tiltak som endret fartsgrense og fartshinder for å bedre trafikksikkerheten ytterligere. Fylkesmannen kan videre ikke se at de mangler som er påpekt i kartgrunnlaget hvor stikkveger, et hus og en garasje ikke er inntegnet, kan ha vært avgjørende for vedtaket av denne reguleringsplanen.

Det fremgår av kommunens vedtak at tiltakshaver sammen med Verdal kommune, må sikre at

det blir bygget fortau langs kommunevegen gjennom eksisterende boligfelt.

Fylkesmannen

tolker kommunens vedtak dit hen, at dette er en forutsetning for godkjenning av planen.

Videre har vegkontoret etter forespørsel fra Fylkesmannen, uttalt at det vil være behov for

fortau av hensyn til trafikksikkerheten i samsvar med kommunens beslutning, noe også fylkeskommunen forutsetter. Slik kommunens vedtak er gjort er ikke vilkåret om bygging av

fortau vedtatt med rettsvirkning. For at man med rettsvirkning skal sikre at fortau bygges

gjennom eksisterende byggefelt før bygging i samsvar med planen igangsettes, må derfor kommunen ta inn dette som en rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene.

På denne bakgrunn har Fylkesmannen kommet til at reguleringsplan for Leklemåsen må sendes tilbake til kommunen for ny behandling, og fattet derfor følgende vedtak:

Verdal kommunes vedtak av 22.05.06, sak 36/06 oppheves og hjemvises til nybehandling. Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Vurdering:

Vilkåret om bygging av fortau langs kommuneveg Leklemsåsen gjennom eksisterende boligfelt, ble framsatt som nytt punkt under behandling i plan- og utviklingskomiteen. Dette ble enstemmig vedtatt både ved behandling i plan- og utviklingskomiteen og senere ved behandlingen i kommunestyret. Vi anså da at et slikt nytt punkt knyttet til planvedtaket var tilstrekkelig for å sikre gjennomføringen.

Når Fylkesmannen har kommet til en annen konklusjon og opphevet kommunens vedtak om reguleringsplan for Leklemåsen boligfelt, må vi ta saken opp til ny behandling. Bygging av fortau langs kommuneveg Leklemsåsen, vil medføre at private grunneiere langs vegen blir berørt av eiendomsinngrep. Denne problemstillingen er ikke utredet gjennom den behandling av reguleringsplanen som har foregått, og det anses som nødvendig å få dette gjort. Kommunen må i nær framtid lage reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fylkesveg 173 på strekningen Ydsekorsen – Fleskhus, da det forutsettes at denne gang-/sykkelvegen skal bygges samtidig med legging av vann- og avløpsanlegg til området. Vi mener derfor det nå må være mest fornuftig å få hele strekningen fra Ydsekorsen til Leklemåsen utredet i en felles reguleringsplan.

Når denne planen eventuelt er vedtatt vil det være grunnlag for behandle reguleringsplanen for Leklemåsen boligfelt på nytt, for å få inn rekkefølgekravet om fortau i bestemmelsene.



Verdal kommune
Sakspapir

Kommunedelplan Verdal byområde

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2005/6602 - /143
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.01.2007	7/07
Verdal kommunestyre		

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slik innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5 vedtas kommunedelplan for Verdal byområde, sist revidert 05.01.2007.

Vedlegg:

Kommunedelplan Verdal byområde; kart sist rev. 05.01.2007,
bestemmelser og retningslinjer, sist rev.
05.01.2007,
tiltaksoversikt, rev. 05.01.2007,
Oppsummering og kommentarer til første høringsforslag dat. aug. 2005,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser; 16 stk etter første høring,
10 stk etter andre høring,

Planforslag dat. aug. 2005

Saksopplysninger:

BAKGRUNN.

Kommunedelplanen for Verdal sentrum er senest behandlet og vedtatt av kommunestyret i 2001. Etter den tid har det kommet flere innspill om å ta i bruk sentrumsnære

landbruksarealer til utbyggingsformål. Kommunen har avvist å ta konkret stilling til disse enkeltinnspillene, da framtidig utvikling av byområdet må vurderes i en helhetlig sammenheng og alle forhold knyttet til natur, miljø og samfunn må inngå i denne vurderingen. Kommunen står forøvrig ovenfor flere utfordrende oppgaver på vegen videre i å utvikle byen til et attraktivt bo- og handelssentrum. Plan- og utviklingskomiteen som er kommunens planutvalg, har derfor i møte den 16. september 2004 vedtatt at kommunedelplanen for Verdal byområde skal revideres.

Planarbeidet er gjennomført som et forprosjekt i henhold til prosjektlederprosessen. Høsten 2004 ble det utarbeidet og vedtatt prosjektplan for arbeidet. Prosjektorganisasjon ble etablert, og Plan- og utviklingskomiteen har hatt rollen som styringsgruppe. Det ble dessuten oppnevnt en prosjektgruppe med personer fra et bredt fagmiljø, som har hatt ansvaret med det faglige planarbeidet. Planarbeidet ble kunngjort oppstartet og det ble sendt melding om oppstart til aktuelle fagmyndigheter, organisasjoner og foreninger. I oktober 2004 ble det arrangert et drøftingsmøte der fagmyndigheter deltok sammen med styrings- og prosjektgruppen. Formålet med dette møte var å få klarlagt viktige forutsetninger og premisser for planarbeidet. I tillegg ble det i februar 2005 arrangert en idédugnad om planarbeidet. Der deltok ca 50 engasjerte personer fra et vidt spekter brukere av sentrum. Disse arbeidet i grupper og la fram mange gode ideer om tiltak, og mange av ideene er innarbeidet i vårt planforslag.

Planløsninger er knyttet til de mest aktuelle utfordringer en står ovenfor i utviklingen av Verdal by som et attraktivt bo- og handelssentrum. Noe av det viktigste i den sammenheng har vært å få vurdert fortettingsmuligheter i sentrum samt aktuelle utvidelsesmuligheter. For at kommunen skal kunne opptre som en god tilrettelegger for alle interesser knyttet til utviklingen av et attraktivt bo- og handelssentrum, er det viktig at det er sikret tilgjengelige areal for dette. I dagens situasjon synes kommunen å mangle et attraktivt sentrumsnært tomtetilbud for eneboliger. Dette er en tradisjonell bebyggelse i randsonen til Verdal by, som bør gis muligheter for å videreutvikles. Dette er også et vilkår for å gi byen et helhetlig boligtilbud, slik at den fortsatt vil være attraktiv for alle grupper boligsøkende. Ikke minst for å møte konkurransen om befolkningsutviklingen fra andre by og tettsteder i Innherredsregionen, er det påkrevd at det gis noenlunde like vilkår på boligmarkedet.

Sentrumsområdene er omkranset av landbruksareal og sjøen, og landbruksarealene er i hovedsak dyrket mark av god kvalitet. Framtidig utvidelse av sentrum kan derfor ikke foregå uten at dyrket/dyrkbar mark beslaglegges. Flere grunneiere har den senere tiden frambudt sentrumsnært areal for boligbygging, som i stor grad er dyrket mark av god kvalitet. Vi har i den sammenheng vurdert areal på Tinden øst og Nestvold vest som best egnet for helhetlig byutvikling. Med dette utgangspunkt ble forslag om kommunedelplan for Verdal byområde dat. august 2005, framlagt for høring i perioden 29.09 – 01.12.2005.

Denne høring ga blant annet klare beskjed fra Fylkeslandbruksstyret om at de foreslåtte omdisponeringer ikke kan aksepteres. De mener omdisponering av dyrket mark til eneboligtomter ikke er forenlig med aktuell jordvernspolitikk, samt at arealene øst for Tinden ikke gir noen entydig avgrensning mellom byutvidelsen og viktige

landbruksarealer videre østover. På dette grunnlag ble det fremmet innsigelse til planforslaget.

Etter den tid er det gjennomført møte med landbruksavdelingen hos fylkesmannen, for å drøfte mulige innfallsvinkler for en eventuell videreføring av planen. Signaler herfra var at kommunen må definere langsiktige, entydige grenser for byutviklingen. Utvidelse østover på Tinden frarådes sterkt på grunn av manglende avgrensning i forhold til landbruk, mens arealene på Nestvold mellom fv. 173, Tvistvold, E6 og Ydsedalen ligger med klare avgrensninger til viktige landbruksarealer. Kommunen må foreta en totalvurdering av disse arealene der det legges vekt på en samlet høy utnyttning, men også muligheter for innslag av noen eneboligtomter på egnede arealer. Denne vurderingen må i tillegg vise hvordan kommunen vil prioritere en eventuell utbygging, og saken må på dette grunnlag legges fram for ny behandling i Fylkeslandbruksstyret.

Etter at planforslaget fra august 2005 ble utarbeidet, har det også oppstått nye behov i tilknytning til andre arealformål. Det er i planforslaget forutsatt at ca 150 dekar av industriareal som Aker/Siva Verdal Eiendom disponerer, kan stilles til disposisjon for andre virksomheter. Denne situasjonen er nå totalt endret, og det ligger ingen arealreserve på dette området. I tillegg er arealene på Ørin som kommunen disponerte, i all hovedsak utsolgt. Det er i dag kun 15 dekar som er ledige. Arealene på Ørin nord som utgjør ca 200 dekar må oppfylles, og det er på gang prosjektering og finansiering omkring dette. Disse arealene som tidligst kan ferdigstilles i 2009, må imidlertid forbeholdes utbyggingsbehov som har særskilt behov på grunn av havnetilknytning, størrelse m.v. Videre er det på gang forhandlinger om innløsning av ca 65 dekar på Ørin sør (Fættaskogen), som tidligere er planavklart gjennom reguleringsplan for Ørin. De nærmeste 3 årene før Ørin nord er klargjort, gir dette en arealreserve på ca 80 dekar - noe som synes for knapt når en tar i betraktning at omsatt industriareal i 2005 var ca 100 dekar.

REVIDERT PLANLØSNING.

Tinden øst.

Med grunnlag i de sterke føringer som legges av landbruksmyndighetene med hensyn til omdisponering av dyrket mark, synes det lite formålstjenlig å gå videre med den utviklingsretning som er beskrevet som Tinden øst. Foruten at disse arealene med mindre unntak er dyrket mark av god kvalitet, er det her ingen naturlige eller etablerte avgrensninger som framstår som entydige skille mellom utbyggings- og landbruksareal. Dette vil kunne legge et ytterligere press på aktuelle framtidige omdisponeringer til utbygging. Arealene på Tinden øst er dessuten i beliggenhet og beskaffenhet mye lik Reinsholmsområdet. De ledige arealer her bør derfor vurderes på nytt med hensyn til utnyttning og funksjon, for å kunne bli et best mulig supplement til den ønska byutviklingen. Dermed vil Reinsholm i større grad kunne erstatte de behov som var forutsatt dekket gjennom Tinden øst.

Nestvold/Kausmo.

For framtidig utvikling av byens boligtilbud, mener kommunen at arealene på Nestvold/Kausmo mellom fv. 173 og E6 nå må velges. Storparten av disse arealene er også dyrket mark av god kvalitet, spesielt på Nestvold. Området har imidlertid en klar

avgrensning i forhold til omkringliggende landbruksareal gjennom etablert boligbebyggelse og vegger. På tidlig 1970-tallet var det også planer for sammenhengende boligbebyggelse fra Tvistvold/Melan til Ydsedalen, men utbygging av Nestvoldområdet ble da ikke godkjent av hensyn til landbruksinteresser. Dette resulterte da i at en i dag har en omfattende boligbebyggelse på hver side av disse mellomliggende landbruksarealene, og i forbindelse med byutviklingen synes det nå fornuftig å innlemme disse i utbyggingsarealet. Jernbanen deler området og bebyggbart areal på østsiden utgjør ca 80 dekar, mens det på vestsiden utgjør ca 160 dekar. Dersom det legges til grunn en fordeling der areal for høy utnytting utgjør 2/3 og lav utnytting 1/3, at høy utnytting gir 3 boligheter pr. brutto dekar (leilighetsbebyggelse) og lav utnytting gir 1,2 boligheter pr. brutto dekar (eneboliger), vil en på Nestvold øst ha muligheter for ca 160 leiligheter og ca 30 eneboliger og på Nestvold vest ca 320 leiligheter og 60 eneboliger. Brutto dekar vil si at dette omfatter også nødvendig areal til vegger, parkering, leke- og oppholdsareal.

Utbygging av disse arealene krever etablering av ny atkomstveg fra fv. 173, da eksisterende veg og kryssløsning har en dårlig standard. Før arealene på vestsiden av jernbanen kan utbygges, må atkomstvegen bygges i bru over jernbanen. Utbyggingen her må legges slik til rette at også atkomstvegen fra Ydsedalen til Kausmo, kan tilknyttes denne bru over jernbanen. Denne utbyggingen vil da kunne bidra til at to plankryssinger av jernbanen kan fjernes, og er således et viktig bidrag til trafikksikkerheten. Fra sentrum og Verdalsøra skoler er det bygget gang- og sykkelveg til Ydsedalen, som også kan brukes for det planlagte utbyggingsområdet. Området kan forholdsvis enkelt knyttes til eksisterende vann- og avløpsanlegg fra Ydsedalen, og har mulighet for god tilknytning til eksisterende turstiforbindelse langs elva og stranda. Med E 6 og fv. 173 i ytterkant og jernbanen gjennom området, vil deler av arealet være støyutsatt. Dette må det tas hensyn til i den videre detaljplanlegging. Det er også tidligere registrert ustabile grunnforhold på deler av arealet, som må undersøkes nærmere i forbindelse med detaljplanlegging. Mot både Verdalselva og Ydseelva må det sikres kraftige vegetasjonsbelter, som kan fungere godt nok både i forhold til friluftsliv, biologisk mangfold og ras-sikring.

Ørin sør.

Med den pågang som nå er i markedet for nye industri-/forretningsareal, ser kommunen behov for å få vurdert mer areal til utbygging på Ørin sør. I reguleringsplan for Ørin som er vedtatt i 2004, er det innregulert areal i Fættaskogen langs Havfruvegen/Venusvegen på ca 65 dekar til forretning/industriformål. Eventuell industri innenfor dette området forutsettes å være av lettere karakter. Det planlegges framføring av ny atkomstveg fra rv. 757/Havnekrysset langs E6 til Fættavegen. Denne skal dekke atkomstbehovet for eksisterende utbyggingsareal som her ligger inntil industrisporet. I tillegg skal vegen erstatte dagens atkomst til Fættområdet, som i dag har en lite trafikksikker avkjøring fra E6. Kommunen ønsker i den sammenheng å få omdisponert ca 55 dekar til industri-/forretningsformål i tilknytning til denne atkomstvegen og industrisporet.

Dette arealet som tilhører eiendommen Kjæran, består i sin helhet av middels god skogsmark (G14 bonitet). En relativt stor del av arealet er ungskog av hogstklasse 2 og 3, og driftsforholdene er enkle. Det er ikke registrert spesielle miljøverdier i området, men skogen er en god del brukt av rådyr og til dels elg. Skogen her på vestsiden av E6 er for liten til å huse noen elgstamme, og det er heller ikke ønskelig. Området er ikke inkludert

i jaktvald p.g.a. ferdsel/veger m.v. Elgen som oppsøker området gjør dette i næringsssøk og dels basert på gamle trekkruter. Ved å omdisponere denne skogteigen reduseres attraktiviteten for elg (og rådyr) betydelig – noe som helt klart vil medføre færre kryssinger av E6 og redusert trafikkfare.

Aker barnehage som i dag ligger midt inne i industriområdet, planlegger å flytte sin aktivitet. Dagens plassering har en mer midlertidig karakter og tomte her er presset av industrivirksomhet. Barnehagen planlegger nå å satse mer langsiktig og permanent, og ønsker i den forbindelse et tomtealternativ som ligger mer skjernet i utkanten av industriområdet. Aker barnehage skal primært være et barnehagetilbud for ansatte på industriområdet, og ønsker dermed en beliggenhet i nær tilknytning til industriområdet. De har derfor fremmet et ønske om etablering på Ørin sør i Fættaskogen like ved Flyvegen. Denne saken er av hensyn til ønske om en snarlig avklaring, fremmet som egen regulerings sak.

Andre endringer.

- Området sør for Bunnpris (Jernbanegata 7) på ca 8 dekar er siden planforslaget ble sendt på høring solgt, og planer for utbygging til forretning og boliger er godkjent.
- Felleskjøpet sin mølle i Møllegata skal fjernes, og arealet her på ca 4 dekar foreslås omdisponert til kombinert senterområde (bolig, forretning, kontor).
- I reguleringsplanen for Reinsholm inngår en eiendom tilhørende Bakketun Folkehøgskole på 3 dekar og eiendommer tilhørende T. Risan/Frøseth as på til sammen ca 11 dekar. Deler av disse eiendommene er regulert som båndlagt for ny riksvegtrasé i tillegg til de respektive byggeformålene som er offentlig formål og industriformål. Når nu båndleggingen utgår, ønsker enkelte grunneiere å få eiendommene omdisponert til byggeområde for boliger. Statens vegvesen har i forbindelse med tidligere forslag om utbyggingsområde på Tinden øst, satt krav om at det da måtte bygges planskilt kryssing av rv. 757 for gang- og sykkeltrafikk. Dette kravet synes det lite realistisk å få gjennomført ved en så begrenset utbygging som nå er aktuelt. Disse arealene foreslås derfor nå disponert til forretnings-/industriformål.

Arealoversikt.

Tidligere planavklart ledig utbyggingsareal og forslag om nye utbyggingsareal. Tall i dekar. (B = bolig, BFK = bolig, forretning, kontor, FK= forretning, kontor, FI = forretning, lettere industri, I = industri):

<i>Sted</i>	<i>B</i>	<i>BFK</i>	<i>FK</i>	<i>FI</i>	<i>I</i>	<i>Merknad</i>
Reinsholm	55		30			tidl. avklart
Vinne	30					tidl. avklart
Ørin nord					200	tidl. avklart
Ørin sør				65		tidl. avklart
Stekke		12				tidl. avklart

Sentrumsfortetting	9	26	113			korr. forslag
Sum	94	38	143	65	200	
Nestvold øst	80					nytt forslag
Nestvold vest	160					nytt forslag
Ørin sør				55		nytt forslag
Totalt	334	38	143	120	200	

Prioritert framdriftsprogram.

- Reviderte forslag til kommunedelplanen for Verdal byområde sendes på ny høring og framlegges etter det for sluttbehandling.
- Kommunen igangsetter revisjon av reguleringsplanen for Reinsholm, med henblikk på å få vurdert høyere utnytting, mer variert leilighetsstørrelse og innlemming av andre sentrumsfunksjoner (blandet formål).
- Dersom det blir gitt klarsignal for den foreslåtte byutvikling på Nestvoldområdet, igangsettes detaljplanlegging av området øst for jernbanen ganske omgående. Det må her finnes løsning for ny atkomstveg fra fv. 173. Eneboligtomter bør her kunne innpasses mot eksisterende bebyggelse på Melan og mot Ydsedalen. Mellomliggende område disponeres for leilighetsbebyggelse med høy utnytting.
- Dersom det blir gitt klarsignal for utvidelse av forretnings-/industriareal i Fættaskogen, igangsettes detaljplanlegging av dette arealet med vegforbindelse fram til Fættavegen ganske omgående.
- Når Reinsholm og Nestvold øst i hovedsak er utbygd, åpnes det for detaljplanlegging av områdene på vestsiden av jernbanen. Her åpnes det for eneboligbygging mot brinken av Verdalselva, mot E 6 og nord i området på Kausmoeiendommen. Områdene imellom må disponeres for leilighetsbebyggelse med relativ høy utnytting. Området kan ikke utbygges før det er etablert planskilt kryssing av jernbanen. Detaljplanleggingen her kan foregå i etapper, men det må sikres en helhetlig planlegging for vegløsning, der det forutsettes at dagens plankryss med jernbanen også i Ydsedalen skal fjernes.
- Kommunen må sikre nødvendig styring av disse framtidige utbygginger gjennom reguleringsplaner, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.

Høring.

Plan- og utviklingskomiteen behandlet saken i møte den 27.04.06, sak nr. 29/06, og det ble her vedtatt å legge fram revidert planforslag for høring og offentlig ettersyn. Nedenfor er det gitt oppsummering av og kommentarer til de uttalelser som er innkommet i forbindelse med siste høring.

Jernbaneverket, dat. 20.05.06.

På Nestvold vest ligger 4-5 boliger som har atkomst over jernbanen via en usikret planovergang. Jernbaneverket har som langsiktig mål å fjerne slike overganger på grunn av sikkerhetsrisiko. Økt trafikk på slike planoverganger er derfor uønsket. Dersom Nestvold øst legges ut til boligformål, må tiltakshaver etablere planskilt kryssing. Det knyttes **innsigelse** til dette forhold. Byggegrensen for boliger mot jernbanen må ikke settes kortere enn 20 meter, og området må sikres tilstrekkelig mot sporet. De påpekte forhold må framgå av reguleringsplaner for området.

Kommentar.

Det forventes minimal økning av jernbanekryssende biltrafikk med utbygging av Nestvold øst, men det kan bli noe økt kryssende forgjengertrafikk. Jernbaneverket har tidligere arbeidet med planer for en planskilt kryssing av denne atkomstvegen. Dette er som vi har forstått lagt i bero på grunn av manglende bevilgninger. Det anbefales at innsigelsen tas til følge, og at det i det videre planarbeidet arbeides med en finansieringsløsning der også Jernbaneverket er med som part.

NVE Region Midt-Norge, dat. 08.06.06.

Det er tidligere bedt om at kartlagte fareområder og eventuelt nye områder markeres på plankart eller temakart som legges ved planen. Dette er ikke gjort. Planen bør dessuten gi en mer detaljert beskrivelse av hvilke sikkerhetskrav som stilles i forbindelse med flom- og skredfare, og at dette innlemmes i retningslinjene. Det bør også gis en nærmere vurdering av aktuelle farer knyttet til planområdet, og selv om det ikke foreligger fare må det angis at dette er vurdert.

Selv om det i de planlagte utbyggingsområder ikke er registrert kvikkleiresoner, kan det ikke utelukkes mindre lommer med kvikkleire. Kommunen må derfor sørge for en vurdering av stabiliteten og sikkerheten for utbyggingsområder, og dette må dokumenteres av geoteknisk fagkyndig. Det er viktig at planlagt utbygging ikke fører til ytterligere erosjon, og overflatevann må håndteres slik at dette unngås.

I henhold til flomsonekart vil deler av planlagte byggeområder være i faresonen for å bli oversvømt allerede ved 100 – årsflom. Det er under utarbeidelse nye retningslinjer for bruk av flomsonekart, og disse vil komme med anbefalinger at utbyggingsområder sikres mot 200 – årsflom. Planlagt boligområde ved Tinden (Verdalskrana) ligger i et område som kan bli berørt av flom, og her anbefales det sette topp grunnmurshøyde på minimum kote 4,7 moh samt at det bygges kjellerløst. Dette representerer 200 – årsflom med sikkerhetsmargin på 0,5 m. Framtidig forretning-/industriareal i Fættaskogen ligger i kjellerfri sone, og her anbefales topp grunnmur lagt på minimum kote 3,2 moh.

Plankartet inneholder store LNF-områder uten at det er gitt noe spesielle bestemmelser for disse. Dersom det tillates spredt bebyggelse i LNF-områdene må det stilles samme krav til sikkerhet mot flom og ras som for byggeområdene. Det frarås gitt byggetillatelse i områder som er merket med middels faregrad på kvikkleirekartet uten at geoteknisk fagkyndig har foretatt nærmere vurdering av området. Det frarås også å gi byggetillatelse på Grønøra som er flomutsatt ved 100 – årsflom.

Det anbefales at kraftledninger avmerkes på plankartet eller på temakart. Under planprosessen bør det også være kontakt med Statnett, regional netteier og områdekonsesjonær for å ta hensyn til eventuelle planlagte kraftanlegg i området. Det framtidige boligområdet ved Tinden blir liggende rett ved en kraftledning, og dette må det tas hensyn til i den vider planlegging. Minner dessuten om at Verdalsvassdraget er verna vassdrag, og at Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal legges til grunn i planarbeidet.

Kommentar.

Det foreligger digitale temakart for både flomfare og kvikkleireskred som legges til grunn både for planarbeidet og byggesaksbehandlingen. Vi er av den oppfatning at disse opplysninger ligger så godt tilgjengelig gjennom dataverktøyene som er i daglig bruk, at framstilling av disse data på plankartet eller som vedlagt temakart synes unødvendig.

Det vil bli gitt retningslinjer for oppfølging av sikkerhetskrav i vider plan- og byggesaksbehandling. Innenfor LNF-områdene er det ikke gitt åpning for spred bebyggelse, og dette betyr da at det kun er bebyggelse knyttet til landbruksnæring som kan tillates. Sikkerhetskrav i forbindelse med eventuell slik bebyggelse må da sikres gjennom byggesaksbehandlingen. Det er valgt å ikke angi krafllinjer på plankartet på grunn stor informasjonsmengden, samt at disse opplysninger også er tilgjengelig på det digitale kartverk som brukes i plan- og byggesaksbehandlingen.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 12.06.06.

Gir sin tilslutning til de omdisponeringer som er foreslått for utvikling av boligareal. Anbefaler at sentrumsavgrensning for lokalisering av handel og service vises på plankartet, og at beskrivelsen omkring dette forhold tas inn som retningslinjer til planen. Planen omfatter store forretnings-/industriareal som ligger utenfor sentrumsavgrensningen, og for disse områder bør det gis retningslinjer (endret fra bestemmelser av Fylkeskommunen dat. 20.06.06.) om hvilke virksomheter som kan/eventuelt ikke kan etableres.

Det er i denne omgang ikke gitt noen klarering i forhold til kulturminner, slik at alle nye regulerings-/bebyggelsesplaner, endringer av planer eller dispensasjoner må oversendes Fylkeskommunen for høring.

Kommentar.

Beskrivelse om lokalisering av handel og service tas inn som retningslinjer, mens kart om dette vedlegges som temakart. Det utformes retningslinjer om hvilke virksomheter som ikke kan tillates innenfor forretnings-/industriarealene. Avklaringer i forhold til kulturminner vil bli fulgt opp i den videre plan-/dispensasjonsbehandling.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 09.06.06.

En rekke regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor planområdet er forutsatt fortsatt skal gjelde, og disse bør for klarhetens skyld vises på plankartet. Bestemmelsene i pkt 4.1 og 5.1 om byggehøyde synes ikke å være så entydige at vilkåret i plan- og bygningslovens § 70 er oppfylt. Det oppfattes uklart for hvilke områder forslag til bestemmelser i pkt. 6 er ment å gjelde, og dette må klargjøres. Det understrekes betydningen av at sikkerhetskravene i forhold til flom- og rasfare blir formidlet (gjærne gjennom retningslinjer) til aktuelle utbyggere og planlegger.

Kommentar.

De regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde angis med tekst på plankartet. Bestemmelsene i pkt. 4.1 revideres slik at de oppfattes mer entydig. Bestemmelser knyttet til høyden for bebyggelsen innenfor forretning, kontor, industri offentlig og allmennyttig formål utgår, da det her ligger store variasjoner som det vil være lite hensiktsmessig å regulere på dette plannivå. Gjennom tegnforklaringen er det klargjort på entydig måte at bestemmelsene under pkt. 6 gjelder for bevaringsverdig bygningsmiljø. Da lesbarheten av kartet i stor målestokk er dårlig, vil de aktuelle bygningsmiljø også bli angitt i teksten. Det blir gitt retningslinjer om oppfølging av sikkerhetskravene i den videre plan- og byggesaksbehandling.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, landbruksavdelingen, dat. 30.06.06.

Det påpekes at jordvernet og forvaltningen av kulturlandskapet er blitt ytterligere innskjerpet siden forrige behandling av planen. Målet er nå at den årlige omdisponering av jordressursene skal være halvert innen 2010. Ekspansjon av byer og tettsteder er lite ønskelig, og kommunene må dokumentere at potensialet for fortetting og transformasjon er utnyttet før viktige jordvern hensyn fravikes.

Ut fra dette synes potensialet for fortetting og transformasjon ikke godt nok utnyttet. Blant annet oppfordres det til å vurdere tilrettelegging for boliger i 3. og 4. etasje på sentrumsnære arealer, som nå er foreslått avsatt til fortettingsområde for forretning/kontor. Utnyttingsgraden kommunen har lagt til grunn for boligbygging på Nestvold er for lite ambisiøs i forhold til at det her er forholdsvis sentrumsnære arealer. Kommunen har foreslått 2,4 boenheter pr. dekar, mens det her etter landbruksavdelingens vurdering bør minimum finnes rom for 3,5 – 4 boenheter pr. dekar.

Også i forhold til forretnings-/industriareal på Ørin må det sikres høy utnytting, og fortettingsmuligheter må vurderes innenfor både eksisterende og nye arealer der aktuell virksomhet ligger til rette for det. Konkret til de nye arealene for forretning/industri som også godt dyrkbare areal, må det i tillegg til maksimal utnyttingsgrad også fastsettes minimums utnyttingsgrad og etasjetall/høyde.

Med grunnlag i dette har Fylkeslandbruksstyret gjort følgende vedtak i møte den 28.06.06:

”Fylkeslandbruksstyret viser til landbruksdirektørens vurderinger og sier seg i hovedsak enige i disse.

Fylkeslandbruksstyret forutsetter at det innenfor planområdet Nestvold øst finnes rom minimum 300 boenheter. For å sikre en slik utnytting forutsetter fylkeslandbruksstyret at Nestvold øst planlegges samlet i en reguleringsplan, som samtidig også legger til rette for etappevis utbygging av området. Fylkeslandbruksstyret forutsetter at pil for framtidig utvidelsesretning for boligbebyggelse til Nestvold vest tas ut av planen.

Fylkeslandbruksstyret forutsetter videre at minimum BYA og etasjetall/høyde må fastsettes for de nye arealene til forretning/industri i Fættaskogen. Fylkeslandbruksstyret forutsetter at dette skjer i en dialog mellom kommunen, fylkeskommunen og fylkesmannen.

Inntil at disse forutsetningene er bakt inn i planen og plangrunnlaget, har fylkeslandbruksstyret **innsigelse** til kommunedelplan for Verdal byområde.

Fylkeslandbruksstyret viser for øvrig til landbruksdirektørens vurderinger og har ut over disse ingen øvrige merknader til kommunedelplan for Verdal byområde, 2. gangs behandlet i planutvalget 27.04.06.”

Kommentar.

En av de viktige utfordringer med denne planrevisjon har vært å få avklart framtidig sentrumsutvikling, spesielt med henblikk på å tilrettelegge for attraktivt boligareal med variert bebyggelse. Den storstilte utbygging av leiligheter med ca 450 enheter de siste 10 årene, har gitt et godt tilbud for mange grupper boligsøkende. Med flere andre fortettingsprosjekter som er på gang samt videre utbygging på Reinsholm, vil tilbudet om leiligheter fortsatt være stort i årene framover.

Leiligheter i flere etasjer synes ikke å være en boform som er attraktiv for småbarnsfamilier, som heller velger eneboliger. Kommunen ønsker å tilrettelegge sentrumsnært tilbud for også disse grupper boligsøkende, blant annet for å redusere behovet for 2 biler i familien og de miljøulempene dette medfører. Med den utnyttingsgrad landbruksmyndighetene legger til grunn, vil muligheter for eneboligtomter på Nestvold være nærmest helt utelukket.

Kommunen stiller seg åpen for å drøfte mulige grep for å øke utnyttningen av forretnings-/industriareal. Her må det imidlertid legges til grunn at mange bedriftsetableringer har som målsetting å vokse, noe som har i meget stor grad vært tilfelle på Ørin. Målsettinger om høy utnytting må derfor ikke bli slik at det eliminerer vekstpotensialet for aktuelle bedrifter.

Med grunnlag i innsigelsen fra Fylkeslandbruksstyret ble det den 3. januar 2007 avholdt drøftingsmøte mellom representanter for Fylkesmannens landbrukavdeling, Fylkeskommunen og kommunen. I forbindelse med dette møte har kommunen fått laget en mulighetsanalyse, som anskueliggjør hvilke utbyggingsløsninger som kan være aktuelle for å drøfte grad av utnytting på Nestvold øst. Med grunnlag i denne mener kommunen at utbygging med så høyt antall boenheter som 300, ikke vil bidra til å gi den helhetlige løsning kommunen ønsker for sentrumsnær boligbygging. Kommunens ønsker i den sammenheng er at Nestvold i større grad kan tilrettelegges for eneboligtomter, enn hva som synes å bli resultatet med den høye utnytting Fylkeslandbruksstyret krever. Det var i møte enighet om at kvalitet og estetikk må legges til grunn for den videre detaljplanlegging, for at området skal kunne bli et godt, spennende og dynamisk boområde. Landbruksmyndighetene vil stå på kravet om høy utnytting, og mente at valg av planløsning vil være avgjørende for grad av utnytting og bokvaliteter. Dersom en gjennom et helhetlig reguleringsplanarbeid, tuftet på høy utnytting og gode bokvaliteter, ikke skulle nå helt opp til Fylkeslandbruksstyrets krav om 300 boenheter, vil landbruksavdelingen kunne være innstilt på å legge en slik reguleringsplan fram for Fylkeslandbruksstyret.

Når det gjelder krav om minimum utnytting/høyde for utbygging innenfor nye areal for forretning/industri i Fættaskogen, mener kommunen dette vil være vanskelig å etterkomme. Vilkårene for bruk av arealene styres dessuten av kommunen gjennom avtaler i forbindelse med salg av arealet. Dersom minimum utnyttingskrav ikke settes for høyt, kan kommunen akseptere å ta dette inn i bestemmelsene.

Konklusjon fra møte var at kommunens administrasjon vil tilrå at kommunen tar innsigelsen fra Fylkeslandbruksstyret til følge, ved at det i planbestemmelsene tas inn nytt punkt om at boligbygging på Nestvold øst skal foregå på grunnlag av en helhetlig reguleringsplan med minimum 300 boenheter og etappevis utbygging. Utvidelsesretning (pil) til Nestvold vest tas ut av planen. Det tas inn i planbestemmelsene nytt punkt om at

nye areal for forretning/industri i Fættaskogen skal ha minimum BYA = 10 %, men det settes ikke krav om minimum høyde for aktuell bebyggelse på disse areal.

Levin og Odd K. Nestvold, dat. 11.06.06.

Arealet mellom fv. 173 og gang-/sykkelveg til Ydsedalen har meget høy bonitet og er driftsmessig lett tilgjengelig, og må derfor ikke omdisponeres til boligformål. Grensen for omdisponering mot øst må ligge i gang- og sykkelvegen. Kan være enig i at 50 – 70 dekar på Nestvold vest langs elva blir omdisponert til boligformål. Dette arealet er av dårligere bonitet, sandholdig og dermed utsatt for tørke. Øvrige areal på Nestvold vest for jernbanen er av høy bonitet og bør bevares som jordbruksareal. Arealet mellom gang-/sykkelvegen og jernbanen er av middels bonitet med mye sand, men har god arrondering. Dersom det i framtiden blir stor etterspørsel etter boligareal, vil en omdisponering av dette område ha minst negative konsekvenser for Nestvold gård som driftsenhet.

Kommentar.

Fylkeslandbruksmyndighetene mener arealet på Nestvold øst vil ut fra totale jordvern hensyn være minst konfliktfylt å omdisponere for utbygging. Dette fordi arealet allerede er inneklemt mellom eksisterende boligfelt, veg og jernbane. Eventuell utbygging på Nestvold øst vil kreve ny vegkryssløsning og bru over jernbanen. I tillegg ønsker kommunen å tilrettelegge for en del eneboligtomter. Det synes ut fra dette mest hensiktsmessig å få vurdert dette arealet samlet i en helhetlig utbyggingsplan.

Ole Borgen, dat. 09.06.06.

Er enig i at det opptas forhandlinger om innløsning av friareal som eiendommen Mikvold lille stiller til disposisjon ved Skotrøa og Poltergeist. I den sammenheng må det også drøftes innløsning av friareal knyttet til boligfeltene langs Gamle Kongeveg. Mener det er urimelig at det her skal stille lekeareal til disposisjon for boligfelt som ikke har tilknytning til Mikvold lille, noe som er tilfelle for deler av dette boligfeltet.

Kommentar.

Det tilrås igangsatt forhandlinger om innløsning av aktuelle friområder. Forhandlingene må ta utgangspunkt i de reguleringer/avtaler som lå til grunn i forbindelse med utbygginger i de aktuelle områder.

Eiere av eiendommen Reinsvold søndre 23/15, dat. 10.06.06.

Mener boligområde på Nestvold vil medføre store merkostnader i forhold til Tinden øst, da det må foretas geologiske undersøkelser, bygging av ny veg og bro over jernbanen. Området ligger dessuten mellom sterkt trafikkerte veger og gjennomskjæres av jernbanen, noe som vil gi miljømessige konsekvenser. Er opptatt av at ingen parter gis noen form for særbehandling, og det henvises til flere avisoppslag der det framgår at Byggmester Grande synes å være godt i gang med utarbeiding av reguleringsplan for området på Nestvold.

Hovedargument for ikke å ta i bruk Tinden øst til boligformål har vært at det her ikke er noen naturlig grense mellom aktuelt utbyggingsareal og landbruksareal. Dette synes ikke særlig relevant da slike avgrensninger blir gjort gjennom vedtak basert på totalvurderinger, og en slik grense vil over tid sjelden bli statisk. Argumenter om dyrket mark av god kvalitet må også ha samme gyldighet for Nestvold/Kausmo. Grustaket på

Tinden må kunne ses som en vellykket kombinasjon mellom eneboliger og rekkehus, og en videreføring av dette østover framstår som en attraktiv løsning.

Kommentar.

Det er på nåværende tidspunkt ikke foretatt noen beregning av utbyggingskostnader for de forskjellige alternativ, men både Nestvold/Kausmo og Tinden øst er vurdert som områder det vil være forholdsvis enkelt å bygge ut. Støyskjerming vil muligens bli en større utfordring på Nestvold. For Tinden øst må det også bygges planfri kryssing av rikveg 757 for gang-/sykkeltrafikk. Prosjektet på Nestvold er presentert i avisene på initiativ fra aktuell utbygger, og dette har ikke vi noen styring med og kan da umulig være noen form for særbehandling. Landbruksmyndighetene legger stor vekt på at det skal finnes naturlig avgrensning eller etablert avgrensning mellom utbyggingsareal og viktig landbruksareal, som kan fungere som effektive buffere slik at utbyggingen ikke gradvis flyter utover på landbruksarealet. Vi er enige i at det også på Nestvold/Kausmo er dyrket mark av god kvalitet.

Reidar Berg, dat. 08.06.08.

Fættavegen inngår i transportbehovet for Berg gård, og det transporteres store mengder husdyrgjødsel, tonnvarer og maskiner jevnlig. Stenging av eksisterende kryss fra E 6 til Fættan vil gi en meget uheldig transportløsning via Havnekrysset, og dette er uholdbart for Berg gård.

Kommentar.

Selv om kryss E 6/Fættavegen stenges som offentlig veg, må det fortsatt være mulig å opprettholde en driftsavkjørsel på dette stedet. Det må da samtidig vurderes tiltak for å hindre annen trafikk å bruke denne avkjørsel.

Vinne IL, volleyballavd, dat. 01.08.06.

Arbeider med planer om å bygge et sandvolleyballanlegg i Verdalen. Har fått tillatelse av kommunen til å bygge en midlertidig bane ved Havfrua. For å kunne gjennomføre turneringer er det behov for 3 baner. Ønsker derfor areal for å kunne bygge et permanent anlegg, og forespør om det er muligheter for dette i Moparken.

Kommentar.

Kommunen ønsker å bidra slik at det kan finnes et område for sandvolleyballanlegg på permanent basis. Vi tror ikke Moparken er egnet sted for dette, da den ligger nært inntil boligbebyggelse noe som kan medføre restriksjoner på bruk av banene. Vi mener det i stedet bør finnes muligheter i området ved Havfrua, og gjerne da i kombinasjon med andre aktiviteter som kan ha felles nytte av aktuelle serviceanlegg (parkering, toalett m.m.)

Endringer etter høring.

- ✓ Det er gitt rekkefølgekrav i bestemmelsene om bygging av bru over jernbanen på vegen til Kausmo, før nye boliger på Nestvold øst kan tas i bruk.
- ✓ Det er gitt bestemmelser om at det for Nestvold øst skal utarbeides samlet reguleringsplan for minimum 300 boenheter med tilrettelegging for etappevis utbygging.

- ✓ Det er gitt bestemmelser for nytt areal til forretning/industri i Fættaskogen om minimum bebyggt areal BYA = 10 %.
- ✓ Det er gitt retningslinjer for oppfølging av sikkerhetskrav i forbindelse med flom- og skredfare.
- ✓ Regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt med tekst på plankartet. Bestemmelsene i pkt. 4.1 er revidert slik at de oppfattes mer entydig.
- ✓ Bestemmelser om høyder tas ut av pkt. 5.
- ✓ Aktuelle bevaringsverdige bygningsmiljø er angitt i teksten.
- ✓ Utviklingsretning (pil) for boligbebyggelse til Nestvold vest er tatt ut av planen.
- ✓ Avsnittet om lokalisering av handel og service tas inn som retningslinjer.
- ✓ Det er utformet retningslinjer om hvilke virksomheter som ikke kan tillates innenfor forretnings-/industriarealene.
- ✓ Det er gitt bestemmelser om at det for boligområdet Bergsmyr i Vinne skal utarbeides samlet reguleringsplan for minimum 60 boenheter med tilrettelegging for etappevis utbygging. (Dette er vedtatt i tidligere plan, men uteglemt i forbindelse med høringsforslaget).

Vurdering:

En av hovedutfordringene i denne planrevisjonen har vært å avklare areal for framtidig byutvikling, og spesielt sentrumsnært areal for et helhetlig boligtilbud. De senere årene har det foregått en storstilt fortetting i sentrum, med utbygging av flere store leilighetskompleks. Dette har gitt et godt tilbud til mange grupper av boligsøkende, men synes i stor grad å utelukke småbarnsfamilier som vil bo sentrumsnært. Denne gruppen synes fortsatt i stor grad å foretrekke eneboliger, da denne boligtypen bl.a. gir større muligheter for mer aktiv bruk av utearealene enn for leilighetsbygg med flere etasjer. Kommunen ønsker derfor å ha et helhetlig sentrumsnært boligtilbud, slik at byen skal være attraktiv for alle grupper boligsøkende. Vårt mål er at Verdal by skal utvikles som en urban småby med styrking av identitet, trivsel og opplevelse.

Med grunnlag i den strenge jordvernpolitikken som nå legges til grunn, kan det synes som målsettingene om et helhetlig sentrumsnært boligtilbud for alle grupper boligsøkende blir vanskelig å oppnå. Vi er imidlertid innstilt på at gjennom den åpning som gis på Nestvold øst og videre detaljplanlegging der det i tillegg til høy utnyttning også legges betydelig vekt på utvikling av boområder med gode kvaliteter, kan finnes muligheter for også en viss andel eneboliger. Når det gjelder minimum utnyttingskrav til nye areal for forretning/industri i Fættaskogen, kan dette aksepteres fastsatt når det settes så lavt at det ikke hindrer framtidige utviklingsmuligheter for aktuelle bedrifter i området. Ut fra dette tilrås det at innsigelsen fra Fylkeslandbruksstyret tas til følge.

I forbindelse med eventuell utbygging på Nestvold øst, krever Jernbaneverket at det bygges bru over jernbanen på atkomstvegen til Kausmo. Dette punktet er det knyttet innsigelse til, og begrunnes med faren for økt trafikk over jernbaneovergangen som i dag er usikret plankryssing. Atkomst til Nestvold øst fra fylkesveg 173, vil ikke skape noen økt trafikk over jernbanen. Det må imidlertid forventes at friluftaktiviteter vil skape noe økt gangtrafikk over jernbanen. Vi er derfor enige med Jernbaneverket om at utbyggingen på Nestvold øst må være med å finansiere en sårt tiltrengt planfri kryssing av jernbanen. Det er forøvrig signaler om at Jernbaneverket også vil delta i

finansieringen av denne løsning. Det tilrås derfor at innsigelsen fra Jernbaneverket tas til følge.

Innsigelsene til planen er tatt til følge, og det tilrås da at planen vedtas.



Verdal kommune
Sakspapir

Privat reguleringsplanforslag for Væren Nordre gnr. 196 bnr 2, 6, og 8, Vera

Saksbehandler: Øivind Holand	Arkivref: 2007/179 - /L12
E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.01.2007	8/07

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27-1 vedtar Plan- og byggekomiteen at forslag til reguleringsplan for Væren Nordre revidert 03.01.07, legges fram for høring og til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Områdekart

Reguleringsplan dat 27.04.00, rev. 03.01.07

Reguleringsbestemmelser dat. 04.04.00, sist rev. 03.01.07

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Privat reguleringsplan for hyttefelt på eiendommen Væren Nordre gnr. 196 bnr 2,6 og 8, Vera, fremmes av Henrik Hoel Woll.

Det er tidligere også laget planer for området. Den første ble laget som disposisjonsplan i 1976, mens den andre ble vedtatt i kommunestyre 25.09.00 som sak 103/00.

Følgende forhold gjør at det er behov for revidering av planen:

1. Ønske om vegløsning for flere hytter
2. Endring av vegføring og plassering av parkeringsplasser

3. Flytting av tomter/endring av tomtearrondering
4. Veg fra naboeiendom 196/6 med parkeringsplass er fjernet
5. Nytt kartverk har også vist unøyaktigheter i forhold til vedtatt plan og eksisterende forhold.

Planen inneholder samme antall tomter/hytter som siste vedtatte plan, men noen av tomtene er flyttet innen samme reguleringsområdet. Tomtene er arronderingsmessig plassert bedre i terrenget for å unngå betydelig høydeforskjell innen tomtene. De fleste av de ubebygde tomtene har fått vegløsning. Pga. bratte veger inn i området har en i tillegg til mindre parkeringsplasser i feltet også fellesparkering ved fylkesvegen. Veg 1a til parkering P 2a er bygd. Parkeringsplassene P 4a og 4b er også bygd. Veg fra naboeiendom 196/6 med parkeringsplass er fjernet. Vegen skulle gi atkomst for hytte 13, 15, 16, 17, 18, 19.

Skogen i området er delvis uthogd for å gi plass for hyttene.

ISK, avd. for landbruk og naturforvaltning uttaler: ”Slik endringene i planen framstår (jan.-07) vil vår landbruksfaglige uttalelse av 19.6.00 fortsatt være dekkende”. Konklusjonen den gang var at ” En kan ikke se at planen innebærer miljø- og driftsmessige ulemper for landbruket. For styrking av bosettings- og næringsgrunnlag i Vera så bør slik utnyttelse av utmarka være et positivt tiltak”.

Av de ting som fortsatt er av betydning i plansammenheng uttalte miljøvernlederen til forrige planforslag: ”Gråvann bør ikke føres til bekkene av hensyn til næringstilførsel til Væressjøen”

Vurdering:

Revideringen er en modernisering av tidligere plan samtidig som de ubebygde tomtene plasseres mer skånsomt og utbyggingsvennlig. Atkomstvegen som er bygd etter forrige vedtatte plan, er innmålt slik at kart og terreng stemmer. Andre uoverensstemmelser mellom kart og terreng er korrigert.

En innstiller på at Puk vedtar reguleringsforslaget for utsendelse til offentlig ettersyn samt høring til regionmyndighetene, NTE, naboer og hytteeiere innenfor reguleringsområdet.



Verdal kommune
Sakspapir

Universell utforming - aktivitetsplaner våren 2007

Saksbehandler: Kari Gregersen Næss E-post: kari.g.naess@verdal.kommune.no Tlf.: 74048634	Arkivref: 2006/5575 - /036
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.01.2007	9/07

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Prosjektleder Kari Gregersen Næss vil komme i møtet og orientere om aktivitetsplaner våren 2007 for Pilotkommune Universell utforming.



Verdal kommune
Sakspapir

Prioritering av spillemiddelsøknader 2007

Saksbehandler: Ingvild Aasen E-post: ingvild.aasen@verdal.kommune.no Tlf.: 74048235	Arkivref: 2006/6339 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.01.2007	10/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknader til ordinære idrettsanlegg prioriteres som følgende:

1. Verdal kommune: Verdal stadion, kunstgressbane
2. Verdal og omegn rideklubb: Sandslia, klubbhus
3. Stiklestad idrettslag: Stiklestadhallen, kunstgress
4. Verdal kommune: Verdal stadion, tilbygg klubbhus
5. Stiklestad golfklubb: Trones golfbane, klubbhus
6. Stiklestad & Vuku skytterlag/Verdal Søndre skytterlag: Trollmyra, skytebane
7. Helgådalen il: O-kart Kulslie – Bjartan
8. Stiklestad golfklubb: Trones golfbane 10-18 hull + vanningsanlegg

Søknader til nærmiljøanlegg prioriteres som følgende:

1. Vinne skole, kunstgressbane
2. Stiklestad skole, kunstgressbane
3. Ørmelen skole, kunstgressbane

Vurderinger:

Administrasjonen i samarbeid med Verdal idrettsråd gjorde i møte 11.01.07 prioriteringer av innkomne spillemiddelsøknader.

Fjorårets rullering av handlingsprogram og prioritering av søknader ble lagt til grunn og videreført for å kan gi en viss forutsigbarhet for søkerne, samt at det blir sett på tilrettelegging av anlegg for allsidig idrettsutøvelse i kommunen.

Når det gjelder nærmiljøanlegg har det kommet inn tre søknader. Alle gjelder kunstgressbaner ved skoler i Verdal. Det vises forøvrig til sak 126/06 som ble behandlet i formannskapet 14.12.06, og som videre skal behandles i kommunestyret. Denne saken

inneholder forslag til fullfinansiering av anleggene, samt prioritering av rekkefølge for bygging av banene.

Prioriteringen er gjort i forståelse med de involverte partene.

I denne saken er Vuku oppvekstsenter også med, men de har valgt å utsette sin søknad p.g.a. at det vil bli behov for bruk av det aktuelle området som anleggsområde i forbindelse med utbyggingen av skolen.

Vedlegg:

Handlingsprogram for utbygging av anlegg og områder for idrett og friluftsliv, rullering 15.12.05.

Oversikt over spillemiddelsøknader 2006, prioritert rekkefølge.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunedelplan for anlegg og områder for idrett og friluftsliv, Verdal kommune.

Saksopplysninger:

Kulturdepartementet kom i 1993 med krav om at kommunene måtte utarbeide en kommunedelplan for anlegg og områder for idrett og friluftsliv. Departementet satte som forutsetning at plankravet må være oppfylt for å få tilskudd av spillemidlene. Plankravet er senere blitt lempet på slik at det ikke lenger er krav om en kommunedelplan, men at det er tilstrekkelig at det utarbeides en kommunal plan. Hensikten med å forenkle plankravet er bl.a. å gjøre det enklere å samordne med annet kommunalt planverk (f.eks. kulturplan eller kommuneplan), og å få et mer tverrfaglig perspektiv.

Det er et krav at plandokumentet skal inneholde et prioritert handlingsprogram for bygging/rehabilitering av anlegg i den gjeldende perioden. For å være berettiget stønad av spillemidlene er det et krav at anleggene er tatt inn i handlingsprogrammet.

I og med at Verdal kommune er under arbeid med kulturplan hvor idrett og friluftsliv skal innlemmes, har vi denne søknadsrunden fått dispensasjon fra kravet om at anleggene det søkes spillemidler til skal være tatt inn i prioritert handlingsprogram og rullering av dette.

Det må imidlertid settes opp en prioritert rekkefølge på anleggene det søkes spillemidler til.

Det er en innarbeidet rutine på at forslag til prioritering av søknader og rullering av handlingsprogram blir gjort i samarbeid med Verdal idrettsråd. I år vil dette bli gjort i møte 11. januar, og forslag til prioritering vil derfor bli ettersendt.

Kommentarer til spillemiddelsøknadene:

Ordinære anlegg

I kategorien ordinære anlegg, som omfatter både bygging av nye anlegg og rehabilitering av eksisterende, foreligger 9 søknader.

Av disse har følgende søknader tidligere vært fremmet:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| • Verdal kommune | Verdal stadion, kunstgressbane |
| • Stiklestad golfklubb | Klubbhus |
| • Stiklestad idrettslag | Stiklestadhallen, kunstgress |
| • Stiklestad idrettslag | Lyngbanen, grasbane 2 |
| • Verdal og omegn rideklubb | Klubbhus |
| • Verdal kommune | Klubbhus Verdal stadion, tilbygg |

Verdal kommune fikk innvilget deler av søknadssummen i 2006, og søker nå om restutbetaling. Dette vil de høyst sannsynlig få innvilget i 2007. De øvrige søknadene har ikke fått utbetalt midler.

I tillegg er det tre nye søknader i denne kategorien:

- **Helgådal il, o-kart Kulsli – Bjartan**
Målestokk: 1:10.000
Kostnadsoverslag: kr. 125.000 Søknadssum: kr. 50.000
- **Stiklestad & Vuku skytterlag/Verdal Søndre skytterlag, Trollmyra skytebane (Volhaugen)**
Baner 100m og 200m
Kostnadsoverslag: kr. 3.241.000 Søknadssum: kr. 700.000
- **Stiklestad golfklubb, Trones golfbane 10-18 hull + vanningsanlegg**
Kostnadsoverslag: kr. 9.500.000 Søknadssum: kr. 2.700.000

Nærmiljøanlegg

I kategorien nærmiljøanlegg er det fire søknader. Alle er nye og gjelder kunstgressbaner i tilknytning til skoler. Verdal kommune står som søker på alle disse anleggene. Følgende søknader er fremmet:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Vinne skole
Kostnadsoverslag: kr. 669.000 | Søknadssum: kr. 200.000 |
| • Stiklestad skole
Kostnadsoverslag: kr. 903.000 | Søknadssum: kr. 200.000 |
| • Ørmelen skole
Kostnadsoverslag: kr. 804.000 | Søknadssum: kr. 200.000 |
| • Vuku oppvekstsenter
Kostnadsoverslag: kr. 521.000 | Søknadssum: kr. 200.000 |

