



Verdal kommune  
**Møteinnkalling**

Plan- og utviklingskomiteens medlemmer.

— Det innkalles med dette til følgende møte:

**Utvalg:** Plan- og utviklingskomiteen i Verdal  
**Møtested:** Herredshuset, 3. etasje  
**Dato:** 13.02.2007  
**Tid:** 09:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til rådmannskontor på telefon 740 48272 eller på e-post til: [inger.storstad@verdalkommune.no](mailto:inger.storstad@verdalkommune.no).  
Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 7. februar 2007

Tomas I. Hallem, leder  
/sign./

## PS 12/07 Referater

1. 1721/243/1 - Tore Wågø - Ny driftsbygning 582m<sup>2</sup> - Dillan
2. 1721/260/1 og 2 - Petter Andreas Røstad - Riving og fjerning av brannskadd våningshus - Leirfald østre - Tillatelse
3. 1721/158/1 - Severin Kluken - Tilbygg driftsbygning - Kluken østre
4. Reguleringsplan Ydsedalen - Skolekrysset(Planid. 1977001)
5. Mindre vesentlig endring
6. 1721/6/369 - Vegard Krokstad - Garasje - Flisa 9 - Innvilget
7. 1721/6/360 - Bjørn Stubbe - Fasadeendring/ark/tilbygg eksisterende bolig - Planken 18 - Tillatelse
8. 1721/38/71 - Gunnbjørn Lein og Bjørg Hynne - Nybygg enebolig - Leinsmoen 17
9. 1721/37/12 - Heidi-Ann Berg - Tilbygg 135m<sup>2</sup> til eksisterende driftsbygning - Hendrum
10. 1721/18/1208 - NorFraKalk AS - Ny kalkovn - Søknad om igangsettingstillatelse trinn 3 - Ørin - innvilget
11. 1721/88/5 - Torfinn Sivertsen - Tilbygg 100m<sup>2</sup> til eksisterende driftsbygning - Rønning øvre
12. 1721/18/1284 - Theodor Ystmark -Fasadeendring/påbygg ark på eksisterende bolig - Sokneprest Krogs veg 8 - Tillatelse
13. 1721/278/19 - Lasse Sandmo - Rehabilitering og tilbygg 60m<sup>2</sup> til eksisterende enebolig - Hellemslia 7 - Tillatelse
14. 1721/6/317 - Inger Lise Vandvik og Lars Olav Iversen - Nybygg enebolig 2 etasjer uten kjeller 179m<sup>2</sup>BRA - Flisa 8
15. 1721/277/4 - Lilly og Gøran Herstad - Deling av eiendommen Valborg - Innvilget etter Plan- og bygningsloven

- 16. 1721/18/334 - Ole Borgen - Fradelingsøknad - Delvis innvilget**
- 17. 1721/18/345 - Verdal kommune - Fradelingsøknad (tilleggsareal til parsell av 18/334) - Innvilget**
- 18. 1721/183/4 - Tor Egil Nicolaisen - Nybygg driftsbygning/saufjøs 400m<sup>2</sup> - Elnes søndre**
- 19. 1719/188/1 - John Olav Busklein - Kyllingfjøs - Husby vestre - Innvilget**
- 20. 1721/277/1 - 2 og 1721/276/1 - Reidar Berg - Fradeling av tomt for Aker Barnehage - Innvilget**
- 21. 1721/129/9 - Asbjørn Matberg - Driftsbygning - Jamtlandsvegen 632 - Innvilget**
- 22. 1721/273/1 - Ingeborg Østerås - Tilbygg driftsbygning - Hallan søndre - Godkjent etter Plan- og bygningsloven**
- 23. 1721/19/503 - Bjørg og Arne Marken, Tindveien nedre 30 - Oppføring av uthus/bod 15m<sup>2</sup> - Godkjent**
- 24. 1721/18/1254 - Per Emil Kyllø - Tilbygg til bolighus - Vollvegen 17 - Innvilget**



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Konsesjons- og dispensasjonssøknad for kondensatorbatteri i Midt- Norge**

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen <b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048519	<b>Arkivref:</b> 2006/10349 - /S01
---	---------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saknr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	13.02.2007	13/07

**Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:**

1. Verdal kommune har ingen merknader til at det gis konsesjon for installering av 2 stk. kondensatorbatterier ved Verdal transformatorstasjon.
2. Verdal kommune gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for omdisponering av ca 9 dekar landbruksareal til byggeformål.

**Vedlegg:**

Beskrivelse Verdal transformatorstasjon.

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Konsesjonssøknad dat. desember 2006.

**Saksopplysninger:**

Statnett SF har søkt om konsesjon og dispensasjon for installering av 2 stk kondensatorbatterier ved Verdal transformatorstasjon, Balhall. Kommunen er i den forbindelse bedt om å gi uttalelse til konsesjonssaken som skal behandles av NVE etter energiloven, samt å behandle dispensasjonssaken etter plan- og bygningsloven.

Statnett har som systemansvarlig nettselskap ansvaret for å koordinere produksjon og forbruk i kraftsystemet. Statnett eier og driver derfor store deler av det sentrale norske

kraftnettet og den norske delen av ledninger og sjøkabler til utlandet. Kraftunderskuddet i Midt-Norge er stort og økende, og tiltak for å sikre kraftforsyningen i området er nødvendig. Dagens kraftsystem kan ikke dekke forbruket i området framover, og sentralnettets importkapasitet til Midt-Norge må heves.

Importkapasiteten begrenses av fare for spenningskollaps og for uakseptabelt lave spenninger. Ved å installere 9 kondensatorbatterier og 2SVC-anlegg i sentralnettet, lokalisert fra Nedre Røssåga i Nordland til Øvre Vinstra i Oppland, forbedres kraftsystemets egenskaper vesentlig ved stor import til Midt-Norge. Importkapasiteten til Midt-Norge kan da heves noe, uten at dette medfører fare for spenningskollaps eller uakseptabelt lave spenninger.

Ved Verdal transformatorstasjon planlegges det installert to 100 Mvar kondensatorbatterier tilknyttet 300 kV koblingsanlegget. Koblingsanlegget må utvides for installering av to nye bryterfelt som legges ved enden av anlegget. I den forbindelse må det erverves ca 9 dekar landbruksareal fra naboeiendommen Balhall 271/1.

Saken er oversendt berørte myndigheter og grunneier til uttalelse. I følge opplysninger i søknaden kommer ikke utvidelsen av tomten i konflikt med fredede kulturminner. Kommunen har i dessuten mottatt uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag dat. 17.01.2007. Her uttaler miljøvernavdelingen at tiltaket gjelder utvidelse av eksisterende anlegg, og de har ingen merknader til søknaden. Landbruksavdelingen vurderer samfunnsinteressene som store i denne saken, og har derfor ut fra regionale- og nasjonale jordverninteresser ingen merknader til foreliggende dispensasjonssøknad. I tillegg har kommunens enhet for landbruk og naturforvaltning behandlet saken, og tilrår at det omsøkte arealet kan fradeles da utvidelsen gjelder samfunnsinteresser av større vekt.

Statnett opplyser at det vil bli sendt egen søknad om fradeling av landbruksareal i forbindelse med erverv av eiendommen i tilknytning til Verdal transformatorstasjon.

#### **Vurdering:**

Tiltak for å sikre kraftforsyningen til Midt-Norge er meget viktig, og de omsøkte installasjoner vil bidra til dette. Det tilrås derfor at kommunen stiller seg positiv til søknadene.



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg - mandat**

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen <b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048519	<b>Arkivref:</b> 2007/642 - /
---	----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr.</b>
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	13.02.2007	14/07

**Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:**

Mandat for KTU sitt arbeide dat. 31.01.2007 godkjennes.

**Vedlegg:**

Mandat for kommunalt trafikksikkerhetsutvalg, dat. 31.01.2007.

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Samlet saksframstilling for plan- og utviklingskomiteen, sak nr. 04/07.  
Trafikksikkerhetsplan for 2007 – 2010, vedtatt 11.12.2006.

**Saksopplysninger:**

Plan- og utviklingskomiteen har i møte den 16.01.2007, sak nr. 04/07 gjort følgende vedtak;

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

Trafikksikkerhetsutvalget er etablert og hadde sitt første møte den 31.01.2007. Her ble blant annet mandat for KTU sitt arbeide behandlet. Med henvisning til sak 04/07, pkt 2, framlegges mandatet for godkjenning.



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Driftsplan Balhald steinbrudd - 1721/271/1, revisjon**

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen <b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048519	<b>Arkivref:</b> 2006/7461 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saknr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	13.02.2007	15/07

**Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:**

Med hjemmel i reguleringsplan for Balhald steinbrudd - bestemmelsenes § 2.1 - vedtatt 26.04.2000, godkjennes revidert driftsplan for Balhald steinbrudd dat. 08.12.2006.

**Vedlegg:**

Driftsplan Balhald steinbrudd, dat. 08.12.2006.

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Reguleringsplan for Balhald steinbrudd, vedtatt 26.04.2000.

**Saksopplysninger:**

Reguleringsplan og driftsplan for steinbrudd på Balhald er vedtatt av kommunen i 2000. Etter den tid har det kommet inn ny driver av bruddet, og Bergvesenet har i den sammenheng bedt om at driftsplanen ajourføres. Tverås Maskin AS som er ny driver har fått revidert driftsplanen, som i samsvar med reguleringsbestemmelsene framlegges for godkjenning av Bergvesenet og kommunen.

Steinbruddet ligger ca 1 km sørøst for gården Balhald og har atkomst fra fylkesveg 151 via en landbruksveg som går forbi bruddet. Nærmeste bolighus blir Sveberg som ligger ca 150 m sørvest for bruddstedet. Det årlige uttaksvolum antas å bli i



størrelsesorden 30 – 50.000 m<sup>3</sup>, alt avhengig av etterspørselen. Foruten boring og sprengning foregår det også knusing og sikting av steinmassene. Arbeidene vil foregå i tidsrommet mandag – fredag mellom kl. 0700 – 2000, og disse driftsforhold er regulert gjennom en egen utslippstillatelse fra Fylkesmannen.



Oversiktskart

Selve uttaksområde dekker et areal på ca 70 dekar, og det forutsettes tatt ut masse fra ca kote 170 til kote 230. Pallhøyden vil være på 15 meter. Etter avsluttet drift skal uttaksområde påføres vegetasjonsdekke og tilplantes med skog. Det samme vil også skje med pallene. Det avsettes midler på fond som skal finansiere avslutning og etterbehandling av steinbruddet.

Bergvesenet har ved brev dat. 24.01.07 godkjent driftsplanen, og anbefaler at også Verdal kommune gjør det samme. I forbindelse med godkjenningen har Bergvesenet bemerket at en mindre del av den omlagte vegen går over uregulert område, og at dette forhold må avklares med kommunen.

### **Vurdering:**

Revisjonen av driftsplanen gjelder hovedsaklig endringer i etappeinndelingen for å forenkle opplegget for uttak, samt å få uttaket mer tilpasset produksjonsstørrelsen. Den omlegging av vegen som er vist utenfor regulert område har kommunen ingen merknader til, da dette er en veg som også benyttes i sammenheng med landbruksdrifta.

Det tilrås i henhold til dette at driftsplanen godkjennes.



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Bebyggelsesplan for Sentrumstunet, Reinsholm.**

<b>Saksbehandler:</b> Øivind Holand <b>E-post:</b> oivind.holand@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048512	<b>Arkivref:</b> 2007/773 - /
--	----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	13.02.2007	16/07

**Rådmannen tilrår at Plan- og utbyggingskomiteen gjør slikt vedtak:**

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27 – 1 nr 2 legges forslag til bebyggelsesplan med bestemmelser for Sentrumstunet, Reinsholm, datert 20.01.07, ut til offentlig ettersyn og høring.

Det gjøres tilføyelser/endringer i retningslinjer og saksframlegg jfr. vurderinger i saksframlegget, før forslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Det lages utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Verdal kommune.

**Vedlegg:**

Bebyggelsesplan, datert 20.01.07  
Planbestemmelser, datert 20.01.07  
Planbeskrivelse, datert 20.01.07  
Illustrasjonsplan, datert 20.01.07  
2 stk Planskisser, snitt og oppriss gateløp/bygninger

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Reguleringsplan Reinsholm.

**Saksopplysninger:**

Planforslaget er innsendt/utarbeidet av SilHuett arkitekter as på vegne av Stiklestad Eiendom AS. Bakgrunn for reguleringsaken framgår av vedlagt planbeskrivelse.

Planområdet er beliggende mellom Rv 757 og kommunal veg Reinsholm, og omfattes av reguleringsplan Reinsholm vedtatt 28.04.03. Deler av felt A1 er tidligere utbygd.

Arealet er på 14,75 da (areal til gangveg og støyvoll kommer i tillegg). Bebyggelsen vil i flg. bebyggelsesplan bestå av 19 stk boliger i kjede (+ mulighet for 5 mindre utleieleiligheter), 42 boenheter i lavblokk (2 og 3 etg). Til sammen 61 (66) boenheter. Blokk med 3 etasjer har parkeringskjeller. Det er ikke kjeller for andre bygg.

Utnyttelsesgraden når støyvoll og gangveg ikke inngår i arealet er på BYA =33 % eller i overkant av 4 boenheter pr da. Det er større variasjon og fleksibilitet i størrelsene på boenhetene iflg. planforslaget enn tilfellet var for tidligere utbygginger på Reinsholm.

Varsel om oppstart ble kunngjort i 2 aviser i flg brev datert 8. des. -06. Teknisk drift er rådspurt i planprosessen. Barne- og ungdomsrepresentanten har permisjon fra sin stilling, og etterfølger vil bli oppnevnt i 1.kommende kommunestyremøte. Vedkommende vil deretter bli forelagt planen.

Vedlagte plan forutsetter høyde ok. golv parkeringskjeller på kote +3,50 m med ok golv i 1. etasje på +6,50 m. Øvrig bebyggelse har høyde ok. golv på kote +4,75 m. Høyde foran nedkjøringsrampe kjeller er satt til kote +4,40 m. Høydefastsettelsen og utforming er gjort ut fra beskjed fra Teknisk drift.

## **Vurdering:**

### **Bebyggelse:**

Høydeplassing av 3 etasjes boligblokk har vært et diskusjonstema helt fram til tidspunkt for skriving av saksframlegg. Forutsatt vedtak iht. forslag blir alle framstillinger og beskrivelser rettet opp før sending på høring.

Framlagte plan ville resultert i:

- høye grunnmurer (gjelder også for ”betongbunkers” mellom 3 og 2 etasjes blokker, B6)
- høy gesimshøyde
- vanskelig tilgjengelighet fra markplan og en for lang atkomstrampe
- trafikk-konfliktpunkt mellom atkomstrampe/parkering/atkomstveg
- skråningsfyllinger mot grunnmurer (i et ellers flatt område, vanskeligere vedlikehold)
- stor forskjell på høyde ok golv mellom nærliggende hus.
- vanskeligere/mer omfattende tiltak for skjerming av støy for blokk B6

Teknisk drift har med bakgrunn i argumentene ovenfor godkjent senking av kjeller. Høyde på ok kjellergolv er satt til kote +2,30 m. Ut fra opprinnelig terreng er Reinsholm flomutsatt, men hele området heves etter hvert som resultat av utbygging. Vanlig grunnvannsstand ligger på +1,50 til 2,0 m.

Reduksjon i høyde er gjort under forutsetning av at:

- kjelleren blir utført i materiale som er tett/hindrer vanninntregning

- kjelleren utstyres med pumpe og kum (med tilstrekkelig kapasitet) inkl. nødvendig tilbakeslagssikring.
- overflatevann fra nedkjøringsrampe føres til pumpekum
- golv med fall mot samme kum.

I tegnforklaring for planen foreslår en å tilføre under symboler, planlagte bygg med veiledende i parentes.

#### Avvik fra gjeldende reguleringsplan:

- Reg. bestemmelsene §2 pkt. 2 tillater ikke kjeller
- Reg. bestemmelsene § 3 angir maks. gesimshøyde til 8,5 m og mønehøyde til maks. 9,5 m over gjennomsnittlig terreng omkring bygning.

Det er planlagt kjeller for parkering og boder for 3-etasjes blokk. Kjelleren skal ikke benyttes som vanlig boligkjeller og har ikke sluk, toalett osv. Parkeringskjelleren frigjør parkeringsareal på markplan.

Gesimshøyde for 3-etasjes bygg med flatt tak vil være min. kote +14,50 dvs. 10,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygget. Konstruksjonsmåten er ikke bestemt og i forslag til nye bestemmelser foreslås maks. kotehøyde til + 15.00 m.

#### Estetikk og utnyttelse:

En bebyggelse iflg. bebyggelsesplanen vil bli mer variert enn for det utbygde området. Blokkbebyggelsen vil samtidig ha fellestrekk med tidligere oppført bebyggelse. I forhold til den inneklemt nabotomta har planmyndigheten begrenset kunnskap om gjenoppbyggingen etter brann. Det er påpekt at arealet bør fylles opp mest mulig, men begrenses kanskje av bestående garasje.

Bebyggelsen følger i hovedsak riksveg og kommuneveg slik at det dannes et fredlig/støyskjermet og trafikkvennlig tun mellom bebyggelsen. Bebyggelsen langs riksvegen har sentrumspreget og kan nok virke vel lang og sammenhengende. I byggesaken bør det arbeides med å endre monotonien i den delen av bebyggelsen. Utformingen av støyvullen mot riksvegen er viktig som støyhinder samtidig som den vil skjerme for aktiviteten og bebyggelsen innenfor.

Reinsholmområdet er i sin karakter monotont. En 3-etasjeblokk i mot sentrum kan være med å skape variasjon og identitet for området.

Reduksjon i grunnmurshøyde for den høyeste blokka (med tilliggende ”betongbunkers”) er helt avgjørende for den estetiske løsningen både i forhold til terreng, nabobebyggelse og hjelpeelementer.

I bebyggelsesplanen har en klart å begrense størrelsen på parkeringsarealene slik at disse ikke vil dominere synsinntrykket.

Det settes krav til stor utbyggingstetthet i nærheten av sentrum. Landbruksmyndighetene krevde i forbindelse med reguleringsplanen en utnyttelse 300 boenheter. Utbygging iht. planen vil totalt gi 193 (198) boenheter. Fortsatt er gjenstår utbygging av B1, B2, E og deler av A1.

### **Atkomst og parkering:**

Planområdet foreslås med to atkomster fra vegen Reinsholm. Planforslaget mangler pil for atkomst nord mot boligblokk B5. Planforslaget er utformet for lav fart.

Parkeringsdekningen er iht. til reguleringsplanen. Planløsningen med parkering på kortenden av 3-etasjes boligblokk er uheldig. Løsningen nødvendiggjør rygging rundt hjørnet av blokka for å komme ut på Reinsholm.

Senking av kjellernivået fører til at nedkjøringsrampa blir lengre og må flyttes. Dette kan gi en mer trafikksikker oppkjøring enn det som er vist i planforslaget.

### **Utomhusarealer:**

Felles lekearealer er vist som eget formål. Utforming og størrelse er enda ikke bestemt pga kommende endring av nedkjøringsrampe. Området tilfredsstillende ikke kommuneplanens krav til felles eller offentlig uteareal på 50 kvm pr. bolig. I tillegg kommer uteomhusarealer rundt byggeområdene B5 og B6 som er regulert til bolig. Fellesparken Ebba Astrups park skal iflg. reguleringsplanen være også for felt A1. Det vises også til det i beskrivelsen. Parken er ikke opparbeid iht. tidligere bebyggelsesplan. I sentrum stilles det i reguleringsplaner lavere krav til areal. Det foreslås nye rekkefølgebestemmelser.

Under fellesbestemmelsene settes det krav til innlevering av utomhusplan i forbindelse med byggesøknaden.

### **Universell utforming:**

Det vises til pkt 1.3 i bestemmelsene. Bestemmelsene inneholder også krav til livsløpsstandard og dekning til parkering med handikapstandard. Reduksjon i høyden for 1.etases golv for B6 er helt avgjørende for å gjøre dette bygget tilgjengelig. Planforslaget har heis fra parkeringskjeller.

### **Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn:**

Barkfyllingen etter tidligere aktivitet (kassfabrikk) i området skal fjernes og lagres/deponeres iht. til skriv fra fylkesmannens miljøvern avdeling dvs. utluftes slik at det ikke dannes metangass. Med bakgrunn i dette er det ikke krevd tatt jordprøver for å gardere seg mot at grunnen ikke er forurenset fra tidligere aktivitet på området bl.a. fra kassfabrikken.

Store deler av opprinnelig Reinsholm er vist som fareområde for 100-års flom. Tidligere byggeområder er oppfylt og framlagte plan følger samme høyde. Kvisla er en flombekk og det er viktig at parkeringskjelleren sikres mot dette.

Fylkesmannens ”sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” er gjennomgått.

**Støy:**

Viser til pkt 1.5 i bestemmelsene.

**Rekkefølgebestemmelser:**

Planen skal inneholde rekkefølgebestemmelser, se nedenfor.

**Utbyggingsavtale:**

Det opprettes utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Verdal kommune.

**Konklusjon:**

- Kjeller for blokk B6 utføres i materiale som hindrer vanninntregning og oppføres/utstyres slik at evt. vann fra nedkjørsrampe blir ivaretatt.
- Før utsending av planforslaget på høring endres plan, planbeskrivelse, illustrasjonsplan, snitt mm i forhold til endret høyde på kjellergolv for B6. Administrasjonen får delegert myndighet til å vurdere endelig forslag.
- Nytt pkt. 1.6. Det skal utarbeides utomhusplan i forbindelse med byggesakssøknaden jfr. kommunal vedtekt til Pbl. §69.
- Nytt pkt. 4.2.7. Langs offentlig gangveg etableres høy, tett og ensartet buskvegetasjon.
- Nytt pkt. 4.3.7. Langs offentlig gangveg etableres høy, tett og ensartet buskvegetasjon.
- Pkt. 4.5.3 endres.
- Pkt. 4.5.4 endres.
- Det innarbeides rekkefølgebestemmelser for:
  - lek/uteareal
  - universell utforming
  - støytiltak
  
- På planen:
  - påføres pil for innkjøring ved P1
  - nedkjøringsrampe, atkomstrampe til boligene og lekeareal F1 endres
  - trafikksikring/utkjøringsforhold for parkering ved østveggen av 3 etasjes blokk endres.
  - streksymboler. Planlagte bygg (veiledende).



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Utbyggingsavtale. Sentrumstunet gnr. 23, bnr. 70, Verdal**

<b>Saksbehandler:</b> Øivind Holand	<b>Arkivref:</b> 2007/773 - /
<b>E-post:</b> oivind.holand@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saknr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	13.02.2007	17/07

**Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak innstilling:**

Foreliggende utbyggingsavtale vedrørende "Sentrumstunet", Reinsholm, legges ut til offentlig ettersyn.

**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

**Saksopplysninger:**

Plan- og bygningslovens kap. XI A, Utbyggingsavtaler §§ 64 a-f, hjemler bruk av utbyggingsavtaler. I k.sak 85/06 fattet kommunestyret vedtak om bruk av utbyggingsavtaler og de muligheter og begrensninger dette gir.

Dette er lagt til grunn for å opprette utbyggingsavtale som følger nedenfor:

UTBYGGINGSAVTALE  
for  
”SENTRUMSTUNET” GNR 23, BNR 70

Mellom utbyggerne Stiklestad Eiendom AS, heretter kalt Utbygger, og Verdal kommune, heretter kalt Kommunen, er det inngått slik avtale:

1. Denne avtalen regulerer betingelsene for utbygging av ovennevnte eiendom samt

**Avtalens omfang:**

2. Avtalen omfatter gjennomføring av tiltak som for Sentrumstunet sikrer:
  - Oppbygging av støyvoll mot Rv 757
  - Bygging av offentlig gangveg
  - Utomhusanlegg

**Utbyggers forpliktelser:**

3. Utbygger skal bygge støyvoll iht. reguleringsplan for Reinsholm datert 28.04.03.  
Utførelsen av støyvollen skal være iht. godkjent støyrapport. Hvis barkmasser benyttes skal utførelsen gjøres i henhold til fylkesmannens beskrivelse.
4. Utbygger skal prosjektere og bygge offentlig gangveg iht. reuleringsplan for Reinsholm datert 28.04.03. Privat og offentlig gangveg skal sammenknytted.
5. Utbygger skal prosjektere og bygge private anlegg for veg, vann og avløp. Anleggene skal utføres iht. reguleringsplan for Reinsholm datert 28.04.03. Detaljplaner skal framlegges Kommunen for godkjenning.

Utbygger bærer alle kostnader knyttet til planlegging og opparbeidelse. Boligene tilknyttes ledningsnett etter ”lav sats”.



6. Utbygger skal levere utomhusplan. Hovedplantinger med tett, høy enhetlige buskas langs offentlige gangveger skal etableres også for B1, B2, B4.

### **Framtidig ansvar for anlegg og arealer:**

#### **Generelt for offentlige anlegg:**

7. For framtidig ansvar for anlegg gjelder Plan- og bygningsloven kap XII. Byggetomta.
8. Alle offentlige veganlegg inkl. regulerte arealer overtas av Kommunen uten vederlag for framtidig drift og vedlikehold fra det tidspunkt disse er godkjent.
9. Ansvar for drift og vedlikehold av fellesanlegg: Utbygger skal sikre at det opprettes en velforening/velforeninger i området som tar ansvar for framtidig drift og vedlikehold av fellesanlegg iht. bebyggelsesplan og denne avtale.

Alle framtidige eiere innenfor området som omfattes av denne plan, skal være forpliktet til å være medlem i den velforening som har ansvaret for det respektive området. Ved videresalg skal plikt for drift og vedlikehold av fellesanlegg sikres. Kostnader i forbindelse med dette påhviler velforeningen.

#### **Utbyggingsrekkefølge:**

10. Utbyggingsrekkefølgen for sentrumstunet skal skje iht. bebyggelsesplanens reguleringsbestemmelser.
11. Hovedplantingene langs gangvegene skal etableres innen ferdigstilling av Sentrumstunet.

#### **Kommunens plikter:**

12. Kommunen overtar de offentlige anlegg for framtidig drift og vedlikehold når disse er ferdigstilt og godkjent iht. denne avtale.

#### **Videresal av utbyggingsarealer:**

13. Hvis Utbygger selger hele eller deler av areal som omfattes av bebyggelsesplan Sentrumstunet og denne utbyggingsavtale, skal selger påse at utbyggingsavtalen blir transportert til ny eier(e).

Verdal, 2007-02-06

Verdal kommune

Stiklestad Eiendom AS

-----  
-----  
Bjørn Iversen  
Ordfører

-----  
-----  
Brynjar Farstad  
Utbygger

Vurdering:

Plan- og bygningsloven §64 b sier følgende om innholdet i en utbyggingsavtale:

*En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.*

*Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.*

*Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.*

*Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.*

Innholdet i den foreliggende utbyggingsavtalen vedrørende Sentrumstunet og Ebba Astrups park vurderes å være i samsvar med lovens forutsetninger.

Det innstilles på at foreliggende utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn.