



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: Onsdag 23.05.2007
Tid: 09:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til servicekontoret, tlf. 740 48200 eller på e-post til: lier@verdalkommune.no .

Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 16.mai 2007

Tomas Iver Hallem, leder
/sign./

PS 39/07 Referater

1. 1721/16/279 - Svein Roar Myhr - Midlertidig bruk av sokkelleilighet til barnehage - Torgils gate 7
2. 1721/131/1 - Olav Jogeir Borgen - Søknad om deling av eiendommen Volen vestre - Innvilget
3. 1721/10/33 - Geir Ivar Sørensen - Tilbygg bolig 24m² - Symrevegen 17
4. 1721/19/11 - Espen E. Valseth - Tilbygg enebolig - Lektor Musums gate 19 - Innvilget
5. 1721/283/77 - Audun Hojem - Takoverbygg terrasse - Kjærhaugvegen 10
6. 1721/38/81 - Stian Nesse - Enebolig 2 etasjer med kjeller, samlet bruksareal 214m²BRA - Hubroberget 6 - Tillatelse til tiltak
7. 1721/234/1/287 - Lillian og Odd Arne Mardal - Tilbygg ca. 10m² til eksisterende hytte - Finnvola Midtre
8. Melding om tiltak - tilbygg til våningshus
9. 1721/21/86 - Tindved Kulturhage - Fasadeendring/innsetting av 3 stk. vinduer på fasade sør - Møllegata 6
10. 1721/38/98 - Kent Are Helden - Enebolig 2 etasjer 193m²BRA - Leinsmoen 34 - Tillatelse
11. 1721/38/82 - Tronn Røtvoll - Enebolig 2 etasjer uten kjeller, samlet bruksareal 202m²BRA - Hubroberget 8 - Tillatelse
12. 1721/141/23 - Vuku oppvekstsenter tilbygg skolebygg 244m²BRA - Tillatelse
13. 1721/200/1/173 - Oddvar Myhre - Tilbygg hytte - Bringsåsen, Vera - Innvilget
14. 1721/195/5 - Knut Rostad - Tilbygg hytte - Storlunet - Innvilget
15. 1721/66/42 - Gunnar Hermann - Tilbygg garasje 18m² - Nermarka

- 16. 1721/81/1 - Nina Høyem - Tilbygg drifitsbygning - Gamle Skrovesvegen 135**
- 17. Delingstillatelse - fradeling av tomt til boligformål**
- 18. 1721/131/1 - Olav Jogeir Borgen - Høsehus - Volvegen 34 - Innvilget**
- 19. 1721/271/2 - Marte Sveberg - Gjenoppbygging av gammelt uthus 40m2, 1 etasje - Sveberg**
- 20. 1721/38/80 - Frode Kippe - Enebolig med sokkelleilighet samlet bruksareal 250m2BRA - Hubroberget 4 - Tillatelse til tiltak**
- 21. Melding om tiltak - tilbygg til bolig**
- 22. 1721/37/48 - Lasse Hegge - Garasje - Ringlevegen 10 - Innvilget**
- 23. 1721/18/1152 - Bygger'n Verdal/E.A. Smith - Fasadeendring - Russervegen 8 B**
- 24. 1721/36/17 - Trude Haukø - Riving/sanering av bolig - Tillatelse**
- 25. 1721/23/67 - Randi's Gatekjøkken - Montering av skilt - Kassefabrikkvegen 3**
- 26. 1721/276/28 - Arne J. Matberg - Tilbygg enebolig 45m2 - Fætta 88**
- 27. 1721/6/320 - Wenche Vold og Ole K. Schjetne - Enebolig 2 etasjer uten kjeller, til sammen 182m2BRA - Flisa 6 - Tillatelse**
- 28. 1721/37/9 - Tine Hansen - Tilbygg driftsbygning - Solvang**
- 29. 1721/18/1037 - Front Eiendomsutvikling - Nybygg industriverksted og lager - Kometvegen 4**
- 30. 1721/21/85 - Meny AS - Oppsetting av fasadeskilt - Jernbanegata 3**
- 31. 1721/20/76 - Røde Kors Verdal - Oppsetting av plakattrammer - Gamle Storgate 1 - innvilget**
- 32. 1721/38/62 - Tore Ness og Annbjørg Nerness, Nybygg enebolig 2 etg. med sokkel til sammen 352m2BRA - Hubroberget 2 - Tillatelse til tiltak**

**33.1721/36/7/1 - Stein Aksnes - Riving av eldre uthus/oppføring av nytt -
Haukå**

34. Tillatelse til tiltak - påbygg til enebolig



Verdal kommune
Sakspapir

1721/19/15 - Pål Woxholt - Ombygging av leilighet i 3. etasje/påbygging av 2 stk. leiligheter - Nordgata 22

| | |
|--|------------------------------|
| Saksbehandler: Oddvar Govassmark | Arkivref: 2007/2252 - |
| E-post: oddvar@govassmark@innherred-samkommune.no | /1721/19/15 |
| Tlf.: 74048531 | |

Saksordfører: (Ingen)

| Utvalg | Møtedato | Saksnr. |
|--------------------------------------|------------|---------|
| Plan- og utviklingskomiteen i Verdal | 23.05.2007 | 40/07 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om rammetillatelse innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93, jfr § 95a (trinnvis behandling).

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93b innvilges Letnes Arkitektkontor A/S ansvarsrett som ansvarlig søker.

Underretning om vedtaket med orientering om klageadgang sendes til Thure Carlsson, jfr forvaltningslovens § 27.

Vedlegg:

- 1 Fasader
- 2 Situasjonkart og prinsippskisse
- 3 1721/19/15 - Letnes Arkitektkontor - Beskrivelse av tiltakt - Ombygging av leilighet i 3. etasje/påbygging av 2 stk. leiligheter - Nordgata 22

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om rammetillatelse datert 09.03.07

Søknad om ansvarsrett for Letnes Arkitektkontor datert 09.03.07

Fasadetegninger datert 12.01.07

Plantegninger datert 12.03.07
Situasjonsplan datert 09.03.07
Brann teknisk rapport utarbeidet av RG-Prosjekt datert 27.02.07
Gjenpart av nabovarsel datert 09.03.07
Naboprotest fra Thure Carlsson datert 22.03.07
Referat fra forhåndskonferanse datert 03.04.07
Skriftlig redegjørelse for prosjektet fra letnes Arkitektkontor datert 12.04.07
Perspektivtegning, situasjonsplan og bilder av eksisterende situasjon datert 04.04.07
Redegjørelse for parkeringsdekning inkludert situasjonsplan for eksisterende og planlagt forhold datert 04.05.07.

Saksopplysninger:

Innherred Samkommune har mottatt søknad om rammetillatelse for påbygg og ombygging av kombinert bygg for forretning og bolig på eiendommen gnr. 19, bnr. 15 i Verdal kommune. Søknaden fremmes av Letnes Arkitektkontor A/S, tiltakshaver er Pål Woxholt.

Letnes Arkitektkontor A/S er ansvarlig søker og det søkes om rammetillatelse. Det vil si at det ønskes saksbehandling i to trinn, først rammetillatelse deretter igangsettingstillatelse. Det betyr at detaljprosjektering, samt ansvarsretter for detaljprosjektering og utførelse med kontroll gjenstår.

Etter eventuell ombygging/påbygg vil 1. etasje inneholde næringslokaler/forretning. 2. etasje vil utvides med 2 leiligheter og 2 eksisterende leiligheter beholdes. I 3. etasje utvides eksisterende leilighet. I tillegg skal det bygges/ombygges trapperom og det skal monteres heis. Totalt nytt bruksareal er oppgitt til 380 m².

Naboprotest er mottatt fra medeier i naboeiendom Asbjørnsens gate 3, Thure Carlsson. Det protesteres med den begrunnelse at forslaget bryter med etablert estetikk i forhold til eksisterende bebyggelse i Verdal sentrum.

Etter at søknaden ble mottatt ba kommunen om forhåndskonferanse. Forhåndskonferansen omhandlet estetikk/byggeskikk, reguleringsforhold, parkering/uteareal, støy, nabovarsling/naboprotest, tegningsgrunnlaget og videre saksbehandling. Fra kommunens side ble det etterspurt ytterligere dokumentasjon, samtidig ble det uttrykt tvil om den valgte arkitektur er rett i bymessig strøk og om ikke det burde blitt valgt en noe ”strammere” arkitektur. Det ble samtidig, fra saksbehandlers side, antydning at søknaden vil bli behandlet i kommunens planutvalg. Forhåndskonferansen ble avholdt den 3. april.

Den 13. april mottok kommunen ytterligere dokumentasjon med perspektivtegning, nye plantegninger, tegninger av eksisterende bygg, bilder av eksisterende situasjon samt beskrivelse/redegjørelse. Beskrivelsen/redegjørelsen omtaler eksisterende situasjon, formål med ombygging og påbygging, plangrunnlag, planforutsetninger, forming - estetikk, universell utforming, støy, brannteknikk, parkering, uteareal og naboprotest.

Perspektivtegningen viser ikke materialbruken, men den skal være som vist på fasadetegningene. Deler av bygget i dag er oppført i mur, denne delen påbygges med en etasje i samme materiale, mens resten av bygget i hovedsak vil bli utført med stående trepaneler. Rekkverk på verandaer vil bli utført i tette platematerialer av hensyn til støy. Det er ennå ikke bestemt hvilke platemateriale som skal brukes, det er muntlig sagt at det kan bli i glass.

Vurdering:

Tegningsgrunnlaget:

Fasadetegninger og plantegninger som ble mottatt i første omgang er vanskelig å lese. De var ikke komplette i og med at hele bygget ikke var tegnet på ei tegning, men delt i flere. Fasadetegningene er også, etter saksbehandlers vurdering, vanskelig å lese av samme grunn samt at bruken av strek, farger og skyggelegging gjør det vanskelig å få oppfatning særlig av sprang og dybder i fasadene. Til eksempel ser deler av 3. etasje på fasade sør til å henge langt utenfor veggen i 2. etasje og deler av 3. etasje. Perspektivtegningen som ble mottatt etter forhåndskonferansen viser slike forhold på en mer forståelig måte.

Dispensasjoner:

Det søkes ikke om dispensasjon for noen forhold.

Forholdet til gjeldene plan:

Eiendommen omfattes av kommunedelplanen for Verdal sentrum. Søknaden ble mottatt her den 13.03.07 og søknaden skal i utgangspunktet behandles ut fra delplanen som gjaldt på det tidspunktet. Ny kommunedelplan ble vedtatt i kommunestyret den 26.03.07. Vi kan ikke se at det er forskjeller i planene som skulle tilsi annen vurdering eller konklusjon om søknaden hadde blitt behandlet etter ny plan.

Reguleringsformålet er ”nåværende blandet sentrumsformål”. Blandet betyr at det hjemles både næringsformål og boligformål. Søknaden anses derfor til å være i samsvar med formålet i planen (også i ny plan).

Tiltaket utløser ikke krav om detaljplan, jfr pkt 1 i bestemmelsene til planen. Tiltaket overstiger ikke 1000 m². Tiltaket er heller ikke så stort (500 m² BRA i ny plan) eller omfatter så mange nye boenheter (3 eller flere i ny plan) at det ville blitt omfattet av krav om detaljplan etter ny kommunedelplan.

I krav om maksimal utnyttning i bestemmelsene til kommunedelplanen er det benyttet bebygd areal (BYA). I dette tilfellet økes ikke bebygd areal da prosjektet gjelder påbygg og ombygging.

Estetikk/byggeskikk:

Krav til estetikk finnes i bestemmelsene til kommunedelplanen samt i plan- og bygningslovens § 74.2.

I bestemmelsene til planen er krav beskrevet slik i pkt 2.1:

”Nybygg, ombygginger, på- og tilbygg skal utføres med bygningsformer, volum materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene. Arker og takoppbygg skal tilpasses eksisterende bygning og strøkets bygningsmiljø.”

I plan- og bygningslovens § 74.2 sies det:

”Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.”

Letnes Arkitektkontor har i sin redegjørelse beskrevet temaet forming – estetikk.

Foretaket skriver i sin redegjørelse blant annet:

”Ved ombygging har vi lagt vekt på å gi bygget posisjon som hjørnebygg. Det er lagt vekt på å gi bygget en form som på mange vis gir et innblikk i husets mange byggetrinn, men på samme måte vil en forsøke å gi bygget et enhetlig uttrykk gjennom form og materialbruk. Bygningens preg som trebygg søkes opprettholdt, men med vår tids signatur på bygget gjennom en videreutvikling med utgangspunkt i de byggemåter og materialer en i dag har tilgjengelig. Dette er en tankemåte som understøttes av pkt 3.2 i rundskriv H-07/97 fra regjeringen om endringer i estetikkbestemmelser. Bygningen bygger seg opp mot de høyere byggene i Nordgata, og er her lagt mot byggelinje mot gate. Utstikkende baldakin er foreslått fjernet, for derved å skape den vertikale veggen i gaterommet, spesielt mot Asbjørnsens gate. På den tilbaketrente 2. og 3. etasje mot Nordgata har vi gitt rom for en friere formgivning av fasade. Bygningen er forsøkt formgitt som en del av et overordnet ønske om å ”bygge by” på Verdalsøra bla.a. gjennom fortetting og forsterkning av gaterom og plasser.”

Volumet på bygget etter eventuell ombygging vil ikke, etter vårt skjønn, bli uvanlig i forhold til omgivelsene. Langs Nordgata varierer volumet på bygningene meget fra mindre bygninger østover langs Nordgata til delvis mye større bygg vestover langs Nordgata. Etter saksbehandlers skjønn er omsøkt bygningsvolum tilpasset omgivelsene og i tråd med uttrykt politikk gjennom bestemmelsene til kommuneplanen vedrørende utnytningsgrad og høyder.

Takformen endres vesentlig fra valmtak kombinert med flate tak til pulttak med relativt lav takvinkel og delvis til flate tak. Tilsvarende takformer finnes igjen både i relativt ny bebyggelse og litt eldre bebyggelse innenfor sentrumsområdet. Takformer ellers innenfor området er mangfoldig med valmtak, saltak, pulttak og flate tak. Etter saksbehandlers skjønn er omsøkt takform tilpasset omgivelsene. Bruken av inntrekte fasader og flate tak gir ellers muligheter for utendørs beskyttede oppholdsarealer.

Ved vurdering av fasadetegningene uttrykte vi noe tvil om valgte arkitektur var riktig i bymessig strøk, det ble stilt spørsmål om ikke burde velges en noe strammere arkitektur. Jfr referat fra forhåndskonferansen. Perspektivtegningen som ble mottatt etter forhåndskonferansen gir et annerledes inntrykk av strammheten i arkitekturen. De forskjellige dybdene og sprang i fasadene kommer bedre fram på de siste tegningene enn de første. Særlig i gateløpet mot Asbjørnsens gate får bygget en strammhet som vi etterlyste. Fasaden mot Nordgata domineres først og fremst av at eksisterende restaurant er i en etasje og at 2. og 3. etasje blir vesentlig inntrekt i forhold til 1. etasje. Deler av 3. etasje er noe uttrekt i forhold til 2. etasje, dette forholdet blir mindre dominerende enn det de første tegningene ga inntrykk av. Den markerer seg allikevel med spranget i fasaden på ca 1,2 meter samtidig som at taket over denne delen er noe høyere enn resterende tak.

Materialbruken på bygget er i prinsippet som før med en blanding av mur og treverk. Størstedelen av bygget blir kledd med panel. Arkitekten har valgt å legge vekt på at byggets preg som trebygg opprettholdes, jfr redegjørelsen fra Letnes Arkitektkontor.

Farger vil vanligvis ikke vurderes som en del av saksbehandlingen. Dersom det i ettertid viser seg at valgte farger blir skjemmende, kan bygningsmyndigheten kreve endringer i ettertid.

Etter administrasjonens vurdering vil omsøkte bygg tilfredsstillende krav til rimelig skjønnhet i seg selv, i forhold til omgivelsene og utformingen er i samsvar med tiltakets funksjon. Det anses at kravene angående estetikk som er satt i kommunedelplanen og i plan- og bygningslovens § 74.2 er tilfredsstillende.

Plassering, høyde og avstand til nabogrenser:

Plassering i forhold til gate, nabogrenser osv endres ikke da grunnflaten blir som før. Det forutsetter at utstikkende bygningsdel mot Asbjørnsens gate ikke trekkes lengre ut fra vegglivet enn 1 meter. Det vises til målereglene i teknisk forskrift § 4-3.

Hjemmel for bygging med større gesimshøyde enn 8 meter finnes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel samt plan- og bygningslovens § 20-6 (virkninger av kommuneplan). Planen hjemler bygging med gesimshøyde 15 meter. Gesimshøyden på omsøkte tiltak er ca 11 meter og dette er ingen uvanlig høyde for sentrumsbebyggelse i Verdal.

Parkering, utearealer og støy:

Det forutsettes at eksisterende forhold er godkjent med tilhørende parkeringsdekning. Det betyr at endring av bygget med to nye leiligheter gir utvidet parkeringsbehov for minimum to plasser, jfr A9 i retningslinjene til den nye kommunedelplanen.

I søknaden vises det til at det er 12 eksisterende plasser fra siste ombygging i 1990. Det vises samtidig til at det er 15 parkeringsplasser i bakgården og at krave til parkeringsdekning dermed er ivaretatt.

Beskyttelse mot støy innvendig er vanligvis ikke problematisk, dette er en sak som løses i detaljprosjekteringen. Støy på utvendige oppholdsplasser skal i henhold til søker utredning datert 13.04.07 håndteres ved å utføre gelender med tette materialer på balkonger og terrasser. I tillegg blir det satt opp tett gjerde mot jernbanen for skjerming av uteoppholdsplasser på bakkeplan. Det vises eller til at erfaring med støyberegning og håndtering av ekstern støy fra tilsvarende bygg i sentrum blir brukt. Det er ikke foretatt spesielle støyberegninger, dette begrunnes med bakgrunn i erfaringer fra andre byggeprosjekter i sentrum med antatt tilsvarende eller verre trafikkstøysituasjon.

Nabovarsling og naboprotester:

Det foreligger merknader/protest fra Thure Carlsson. Carlsson er medeier i eiendommen Asbjørnsens gate 3. Innvendingene går på forhold vedrørende estetikk/byggeskikk. I merknadene anføres det blant annet:

”Jeg har mottatt tegninger på ombygging og fasadeendring utarbeidet av Letnes Arkitektkontor A/S og er av den klare oppfatning at forslaget bryter med etablert estetikk i forhold til eksisterende bebyggelse i sentrum i Verdal. Forslaget bidrar ikke til forskjønnelse av området, men er kanskje ment som et spesielt landemerke i Verdal. Beliggenheten er sentral i Verdals hovedgate og kan bidra til å øke uoppmerksomhet fra trafikanter som også kan føre til å øke skadefrekvensen og ulykker unødvendig. På grunn av prosjektets utforming vil jeg derfor protestere mot utformingen og utbyggingen.”

Letnes Arkitektkontor som ansvarlig søker har vurdert og kommentert merknadene sin redegjørelse datert 13.04.07. Merknadene tilbakevises og søker ber om at merknadene ikke tas til følge. Det er i tillegg sendt eget brev fra Letnes Arkitektkontor til Carlsson der valgene for utforming beskriver og begrunnes samt at perspektivtegning vedlegges.

Dersom administrasjonens vurdering av estetikken legges til grunn, vil ikke nabomerknadene fra Carlsson tas til følge. Carlsson skal i samsvar med forvaltningsloven underrettes om vedtaket og gis en orientering om klageadgangen.

Andre myndigheter:

Da søknaden ikke omfatter noen dispensasjoner, er søknaden ikke sendt på høring til andre myndigheter. Jernbaneverket er varslet gjennom vanlig nabovarsling.



Verdal kommune
Sakspapir

1721/200/31 - Rudolf Holmvik - Opparbeidelse av sti - Nord Vera

| | |
|--|---|
| Saksbehandler: Torbjørn Sirum | Arkivref: 2007/3464 - /1721/200/31 |
| E-post: tsi@innherred-samkommune.no | |
| Tlf.: 74048555 | |

Saksordfører: (Ingen)

| Utvalg | Møtedato | Saknr. |
|--------------------------------------|------------|--------|
| Plan- og utviklingskomiteen i Verdal | 23.05.2007 | 41/07 |

Forslag til vedtak:

Saken fremmes uten forslag til vedtak.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tillatelse til tiltak.

Saksopplysninger:

Det søkes om tillatelse til tiltak for anleggelse av sti fra parkeringsplass fram til hytte på eiendommen gnr. 200 bnr. 31, Vera. Gangstien er planlagt bygd med fiberduk, ca. 1 meter bred og oppfylling med sand og bark ca. 5 cm. Stien blir ca. 240 meter lang.

Vurdering:

Regulering:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Nord- Vera og Storlunet, vedtatt i sak 21/06 av Verdal kommunestyre i møte 03.04.06.

I reguleringsbestemmelsene til planen står bl.a. følgende:

”Stier

Fra parkeringsplassene tillates opparbeidet stier inn til hyttene. Stiene skal være naturlig tilpasset terrenget og ha en maksimal bredde på 1.0 m. Over bekker tillates det bygd bruer av miljøvennlig materialer.”

Nabovarsel:

Fristen for å komme med merknader har gått ut.

Ansvarsrett:

Rudolf Holmvik søker om personlig ansvarsrett som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen for anleggelse av sti.

Grunneier:

Det foreligger skriftelig tillatelse fra Værdalsbruket for opparbeiding av sti til eiendommen 200/31 som omsøkt.

Kontrollerklæring:

Det foreligger kontrollerklæring som bekrefter at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling).



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan Skolebakken - 1721/18/234

| | |
|---|-----------------------------------|
| Saksbehandler: Bernt Arne Helberg | Arkivref: 2007/2414 - /L12 |
| E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no | |
| Tlf.: 74048219 | |

Saksordfører: (Ingen)

| Utvalg | Møtedato | Saksnr. |
|--------------------------------------|------------|---------|
| Plan- og utviklingskomiteen i Verdal | 23.05.2007 | 42/07 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til bestemmelser datert 23.04.07 endres på følgende punkter:

- Nytt pkt 2.1.3 Parkering: ”Det skal være minimum 1 stk biloppstillingsplass pr boenhet, og minimum 0,2 plasser for gjesteparkering pr boenhet.”
- Nytt pkt. 2.1.4 Universell utforming: ”Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Minimum 40% av boligene skal oppføres med livsløpsstandard. Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk.”
- Tillegg til pkt. 3.2.3: ”Støyskjerm skal vær 1,8 meter høy og stikke maks 1 meter over jernbanesporet.”
- Andre setning i pkt. 3.1.4 endres til: ”Husene skal bygges med saltak med takvinkel mellom 22 og 27 grader”
- Siste setning i pkt. 3.1.4 endres til: ”Garasjene skal utføres med pulttak med maks takvinkel 15 grader”
- Siste setning i pkt. 3.1.5 tas ut og 3. setning i samme pkt. endres til: ”Tillatt nivå for maks høyde for garasje er 3,5 m over ferdig planert terreng”.

Deretter legges forslag til reguleringsplan for Skolebakken 1721/48/234, datert 23.04.07, med reviderte bestemmelser ut til offentlig ettersyn, i medhold av PBL § 27-1,2.

Vedlegg:

- 01 Plankart, datert 23.04.07
- 02 Planbeskrivelse og bestemmelser, datert 23.04.07
- 03 Snitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 04 Referat fra forhåndskonferanse, datert 15.02.07

Saksopplysninger:

Planstyring As v/ Kent Are Helden oversendte 24.04.07 forslag til bebyggelsesplan for Skolebakken gnr. 18 bnr. 234. Eiendommen eies av Verdal kommune, men utbygger Innherred Boliger AS har avtale om kjøp av eiendommen. Det er planer om å utnytte eiendommen til boligformål.

Forslagstiller opplyser om at bygningen lengst nord er tenkt som 2 mannsbolig, mens de to andre er 4 mannsboliger. Dette blir totalt 10 leiligheter. Det er planlagt dobbelgarasje til alle leilighetene.

Se tiltakshaver sin beskrivelse av planen, for mer utfyllende opplysninger om tiltaket. (vedlegg 02.)



Oversiktskart



Viser områdets sentrale beliggenhet

Medvirkning: Før planforslaget ble sendt inn til kommunen, ble det avholdt en forhåndskonferanse 15.02.07.

Annonsering om igangsetting av planarbeidet er gjort i Trønderavisa og Verdalingen i februar 2007, og berørte naboer ble varslet direkte ved brev.

Det har kommet henvendelse til utbygger fra oppsittere i Nyvegbakken pr telefon, med spørsmål omkring utforming av området. I den forbindelse ble det i ettertid gjennomført en avklarende befaring i området med naboer, utbygger og konsulent. Her ble bla. det nordligste huset trukket noe lenger bort fra skråningen.

Planforslaget er forelagt barnerepresentanten i Verdal kommune, som har kommet med følgende innspill den 24.04.07:

- 1. 2 dager er alt for kort tid til at jeg som barnerepresentant skal kunne være trygg på at jeg har fått sett godt nok på alle sider av saken.*
- 2. Som barne- og ungdomsrepresentant i kommunen er jeg skeptisk til den fortetningen som skjer i de sentrumsnære områdene. Spesielt er jeg redd for at viktige friarealer, områder som barn og unge bruker til uorganiserte aktiviteter blir borte. Det er viktig at vi tar vare på områder som kan brukes både sommer og vinter, områder som gir mulighet for både aking/skilek og frilek /frie aktiviteter. Dersom disse områdene blir borte vil mange av aktivitetene bli presset ut på veiene i sentrum og det vil kunne føre til trafikkfarlige situasjoner.*

Min bekymring for hva som skjer med disse "lungene for frie aktiviteter" gjelder selv om områdene opprinnelig er regulert til boligformål.

- 3. Av den tilsendte bebyggelsesplanen og kartskisse over området er ikke jeg i stand til å finne ut hvor mange leiligheter/boenheter det skal bygges. Derfor kan jeg heller ikke si noe om konsekvensene av en økt trafikkbelastning for barn og unge vil bli store. Men på et generelt grunnlag kan jeg si at med økt utbygging så vil også trafikken kunne øke, noe som vil kunne ha konsekvenser for barn og unges mulighet for lek og utfoldelse i nærområdet.*

4. *Jeg håper at jeg får neste sak i så god tid at det er mulig for meg å ta kontakt med bl.a. ungdomsråd og velforeninger før det blir forventet at jeg skal komme med innspill.*

Teknisk drift i Verdal kommune er forelagt planforslaget og har ikke merknader.

Planstatus: Det aktuelle arealet er avsatt til framtidig boligområde i Kommunedelplan Verdal byområde vedtatt 26.03.07.



Planforslaget overlapper delvis reguleringsplan Jernbanegata – Nordåkeren vedtatt 30.03.98 Link til planarkiv:

http://webhotel.gisline.no/GISLINEWebplan_1721/GL_planarkiv.aspx?planid=1998011

Mot nord grenser planforslaget til reguleringsplan for Mikvold lille vedtatt 25.11.86. Link til planarkiv:

http://webhotel.gisline.no/GISLINEWebplan_1721/GL_planarkiv.aspx?planid=1986005

Skisse av planforslaget m/tilgrensende planer.

Vurdering:

Plantype: Forslagstiller betegner planforslaget som bebyggelsesplan, en plantype som kan vedtas i plan- og utviklingskomiteen. Bestemmelsene til gjeldende kommunedelplan sier imidlertid følgende: "I byggeområder som på plankartet er merket som framtidige, kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 93 ikke igangsettes før området inngår i reguleringsplan."

På bakgrunn av dette vil planen bli behandlet som en reguleringsplan, med vedtak i kommunestyret.

Adkomst og G/S - trafikk: Planlagt adkomst til eiendommen krysser regulert G/S – veg i

Nyvegbakken. Dette er en mye brukt ferdselsåre, og syklister passerer ofte i stor fart nedover bakken. Det er vist sikt trekant for kjørende på 6 x 30 til senter G/S – veg, noe som tilfredsstillende kravene i vegnormalene. I og med at byggegrense er lagt 9 meter fra senter G/S – veg er også syklisterenes sikt vurdert til å være god nok. Det er også tatt inn en bestemmelse under 3.2.1 om at det må sørges for en utforming som gjør at

avkjørselen ikke utgjør noen fare for gående og syklende langs G/S- vegen. Det forutsettes at planer for adkomst fra Fridheimsgata og kryssing av Skolebakken utarbeides i samråd med kommunen.

Parkering: Gjeldende kommunedelplan har følgende retningslinjer om parkering:
”Generelt for boligformål med eneboligtomter bør det være 2 stk biloppstillingsplasser på egen tomt, hvorav en av disse plasser kan være i garasje/carport. Boligformål for øvrig eller boligbebyggelse i kombinasjon med annet formål bør ha 1 stk parkeringsplass pr boenhet på egen tomt eller som fellesløsning. I tillegg bør det settes av plasser for gjesteparkering på 0,2 pr. boenhet.”

I det aktuelle planforslaget er det forutsatt 2 parkeringsplasser i garasje til hver leilighet, og gårdsplassen gir mulighet for gjesteparkering. Parkeringstilbudet som er tenkt på eiendommen vurderes til å være tilstrekkelig. Parkering er imidlertid ikke sikret i bestemmelsene til planen, og kommunedelplanen inneholder bare retningslinjer. Det foreslås derfor et tillegg til bestemmelsene.

Forslag: Nytt pkt 2.1.3 Parkering: *”Det skal være minimum 1 stk biloppstillingsplass pr boenhet, og minimum 0,2 plasser for gjesteparkering pr boenhet.”*



Planområdet sett fra sør

Støy og sikring mot jernbanen:

Det er regulert inn en støyskjerm mot jernbanen. Se snitt (vedlegg 3) Utbygger opplyser om at skjermen er planlagt 1,8 meter høy. Den plasseres ned i skråningen slik at den stikker ca 1 meter over jernbanesporet, som er vurdert til å være tilstrekkelig for å dempe hjulstøy. Av hensyn til det visuelle og solforhold er det positivt at skjermen

plasseres ned i skråningen. Det forutsettes at utbygger tilfredsstillt kravene i Miljøverndepartementets retningslinjer.

Det er ikke sagt noe om høyden på skjermen i bestemmelsen, og det foreslås derfor at det tas inn en bestemmelse om dette. Utover forholdet til jernbanen anses ikke støy å være noe problem i dette tilfellet.

Forslag: Tillegg til pkt. 3.2.3: ”Støyskjerm skal vær 1,8 meter høy og stikke maks 1 meter over jernbanesporet.”

Leik og uteopphold: Det er avsatt et fellesareal til lekeplass på ca 790 m². Dette tilfredsstillt kravet i kommuneplanen om minimum 50 m² felles uteareal pr. bolig. Arealet ligger inntil jernbanen i nordvestre hjørnet av eiendommen. Deler av den bratte skråningen i nord er med innenfor arealet og gir mulighet for litt utfordrende lek særlig om vinteren. Området blir liggende lunt og med gode solforhold store deler av dagen. Det forutsettes at lekeplassen blir tilstrekkelig sikret mot jernbanen, også når det gjelder støykravet i kommuneplanen på maks 55 dBA.

Det foreslåtte lekearealet vurderes til å tilfredsstillt bestemmelser og retningslinjer ang. lekeareal/uteareal i kommunedelplan for Verdal byområde.

I tillegg vil området avsatt til jernbane inntil støyskjerm være tilgjengelig for opphold.

Kommentar til innspill fra barnerepresentanten: Er helt enig i at barnerepresentanten bør få bedre tid til å vurdere planen, men i enkelte tilfeller blir det til at vi sier ja til å behandle planene på litt for kort varsel. Vil også nevne at barnerepresentanten også får tilsendt planen i den ordinære høringsrunden, med lengre frist til å vurdere planen og uttale seg. Da vil også vår saksutredning være tilgjengelig, noe som forhåpentligvis gjør det letter å ta stilling til planen.

Vi deler barnerepresentantens betenknninger over at sentrum stadig fortettes og at potensielle lekeområder nedbygges. I dette tilfellet mener vi imidlertid at muligheten for uteopphold og lek er gode på eiendommen, i område avsatt til friområde sør for tomte og på eksisterende lekeplass over gata på ”prærien”. Når det gjelder trafikksikkerhet vises det til kommentarer under pkt. *Adkomst og G/S – trafikk.*



Planområdet sett fra nord - øst

Bebyggelsen: Boligene vil få en forholdsvis attraktiv beliggenhet selv om jernbanen på høy fylling vil virke negativt i forhold til, utsikt, solforhold og støy m.m. Fyllingen er høyest i nedre del av området.

Bebyggelsen vil ha liten innvirkning på andre boliger i området, selv om boliger øst for Skolebakken vil få noe dårligere solforhold. Boligene oppe på bakken i nord vil bli lite berørt i og med at de ligger så høyt.

Utnyttingsgrad: Planen åpner for maksimal tomteutnyttelse 35 % BYA.

Kommuneplanen har følgende bestemmelser: *"Største tillatt bebygd areal (BYA) er 33% av netto tomt.*

Ved samlet utbygging av flere tilstøtende eiendommer kan BYA tillates økt inntil 66%, men ikke større enn at det kan skaffes tilstrekkelig parkeringsareal og uteareal for beboerne" Den aktuelle utbyggingen er vurdert til å ligge innenfor den andre bestemmelsen dvs. 66%.

Bygningsform og høyder: Planen åpner for boliger med 1 etasje og sokkel, eller 2 etasjer. maksimal gesimshøyde er satt til 6 meter og maksimal mønehøyde 8,5 meter. Dette ligger innenfor bestemmelsene i kommunedelplan Verdal sentrum.

Kommuneplanen inneholder bestemmelser om at ny bebyggelse bla. skal tilpasses eksisterende bygninger og strøkets bygningsmiljø. Storparten av boligene rundt området er en etasjes, men øst for Skolebakken opp mot skolen og ned mot sentrum er det toetasjes boliger. Det aktuelle området ligger også forholdsvis skjermet til og skråning i nord demper den visuelle virkningene av bygningene.

Det sies ikke noe om takvinkel i kommuneplanen, men det aktuelle planforslaget åpner for saltak med takvinkel mellom 15 og 27 grader. 15 grader er slakere enn bebyggelsen i området og det store spennet i tillatt takvinkel gjør at det ikke er sikra en enhetlig bebyggelse på tomte. Utbygger opplyser om at aktuelle hus på eiendommen er tenkt med takvinkel på 22 grader. Det tilrådes derfor at bestemmelsene endres.

Forslag: Andre setning i pkt. 3.1.4 endres til: ”Husene skal bygges med saltak med takvinkel mellom 22 og 27 grader”

I bestemmelsene er det sagt at garasjene skal bygges med saltak og 15 grader takvinkel. Forslagstiller opplyser om at garasjene egentlig er tenkt med pulttak, og det er ønskelig med tilnærmet flatt tak for at fasaden mot gårdsplassen ikke skal bli for dominerende. Dette virker fornuftig. Garasjene er lavere og mindre bygg som ikke setter det samme preget på området. Det er derfor tilrådelig å ha enn annen takvinkel enn bolighusa.

Bestemmelse sier maks mønehøyde for garasjene på 5,5 meter. Etter som vi snakker om pulttak foreslås det at den bestemmelsen tas ut, og det presiseres i bestemmelsen at maksimal gesimshøyde på 3,5 er byggets maksimale høyde. Maksimal høyde på garasjene blir innenfor bestemmelsene om maksimal mønehøyde i bestemmelsene til kommunedelplanen.

Forslag: Siste setning i pkt. 3.1.4 endres til: ”Garasjene skal utføres med pulttak med maks takvinkel 15 grader”

Siste setning i pkt. 3.1.5 tas ut og 3. setning i samme pkt. endres til: ”Tillatt nivå for maks høyde for garasje er 3,5 m over ferdig planert terreng”.

Forutsatt at bestemmelsen om takvinkel endres anses den planlagte bebyggelsen å være tilpasset strøkets karakter i tilstrekkelig grad.

Universell utforming:

Vi arbeider for å få inn bestemmelser om universell utforming i alle reguleringsplaner. I følge forslagstiller vil 4 av 10 boliger ha livsløpsstandard, og det er derfor ikke noe til hinder for å foreslå følgende tillegg til bestemmelsene.

Forslag: Nytt pkt. 2.1.4 Universell utforming: ”Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Minimum 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard. Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk.”

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn:

Kjenner ikke til at området er oppfylt med noe annet enn inerte (rene) masser. Kjenner heller ikke til at det er høy radonstråling i grunnen.

Vi har gått gjennom Fylkesmannens ”sjekklister ved vurdering av sikkerhets- og

beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” uten å finne hensyn som ikke er ivaretatt. Se link: http://www.fylkesmannen.no/fmt_fagomrade.asp?tgid=2820&gid=2981&amid=1005322

Utbyggingsavtale:

I forhåndskonferansen hvor representant for teknisk drift i kommunen var til stede, ble det konkludert med at det ikke var behov for utbyggingsavtale i dette tilfellet.

Bestemmelser og plankart: I bestemmelsene pkt. 3.2.1 står det at: ”*Utbygger må sørge for*” I bestemmelsene er det ikke mulighet for å si hvem som skal utføre ting. Dette må eventuelt tas inn i en utbyggingsavtale. Bestemmelsene rettes opp på dette punket før de legges ut til offentlig ettersyn.

I bestemmelsene er det sagt at bygningenes plassering er veiledende. Dette kan med fordel også presiseres i tegnforklaringen.

På plankartet ligger linje for regulert støyskjerm under linje for planens begrensning. Dette er vanskelig å lese. Det foreslås derfor at plangrensa flyttes 0,5 meter lenger vest. Avkjørselspil mangler i tegnforklaringen. Det bør også påføres tegnforklaringen at regulert parkeringsfelt er veiledende på lik linje med bygningene. Grense for restriksjonsområde er ikke brukt i planen og tas ut av tegnforklaringen.

Det forutsettes at de foreslåtte endringen på plankartet gjennomføres før planen vedtas.

Konklusjon: Det aktuelle forslaget er vurdert til å være henhold til Kommunedelplan for Verdal sentrum m/bestemmelser.

Planforslaget viser fortetting av et attraktivt sentrumsnært område, samtidig som muligheter for leik og uteopphold er sikra i nødvendig grad. Området har lett adkomst og tilgang til nødvendig infrastruktur. Det er tatt nødvendig hensyn til trafikksikkerhet. Utbyggingen anses som tilstrekkelig tilpasset omgivelsene og strøkets karakter.

Det tilrås derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan forretningscenter Ørmelen - Tangenvegen 5 og 7

| | |
|---|--------------------------------------|
| Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519 | Arkivref: 2006/2547 - /L12 |
|---|--------------------------------------|

Saksordfører: (Ingen)

| Utvalg | Møtedato | Saksnr. |
|--------------------------------------|------------|---------|
| Plan- og utviklingskomiteen i Verdal | 23.05.2007 | 43/07 |
| Verdal kommunestyre | | |

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas reguleringsplan for del av Ørmelen forretningscenter (Tangenvegen 5 og 7) sist revidert 16.04.2007.

Vedlegg:

Reguleringsplan for del av Ørmelen forretningscenter; beskrivelse sist rev. 20.12.2006,
16.04.2007,
plankart sist rev. 16.04.2007,
bestemmelser sist rev.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

3 stk. uttalelser.
Illustrasjoner av solforholdene.

Saksopplysninger:

Sandheim eiendom AS som har overtatt forretningscenteret på Ørmelen 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.

Høring:

Kommunens planutvalg har ved behandling av saken i møte den 16.01.2007 vedtatt at planforslaget legges fram for høring og offentlig ettersyn. Det har kommet følgende uttalelser til planen, som nedenfor er oppsummert og kommentert.

Statens vegvesen Region-midt, dat. 30.01.07.

Har ut fra veg- og trafikksikkerhetsmessige vurderinger ingen merknader.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 22.02.07.

Lekeareal for boligdelen er plassert på taket av nytt tilbygg til første etasje. Dette arealet synes ikke særlig godt egnet til formålet. Arealet vil være en relativt smal stripe, flatt og med svært begrenset mulighet til terrengvariasjon samt vegetasjon av vesentlig størrelse. Fallhøyde en etasje ned vil innebære en risiko, selv med oppføring av påkrevd gjerde/rekkverk. Lekearealet synes å bli avstengt fra allmennheten og vil derfor gi liten mulighet til samhandling med andre barn fra nabolaget. Det vil heller ikke bli noen åpen møteplass for voksne. Det blir liggende helt inntil og langsmed leilighetene i 2. etasje, med mulige forstyrrelser og konflikter det kan skape. Å bygge med så høy utnyttning at en ikke gir rom for tilstrekkelig lekeareal på bakkenivå synes å harmonere dårlig med strøkets karakter og særpreg. Vil derfor sterkt frarå at planen godkjennes uten tilstrekkelig lekeareal på bakkenivå.

Planen viser ikke byggegrense, og det er heller ikke presisert nærmere krav til fasadeutforming i bestemmelsene. For å oppnå standard- og statusheving som vil berike området, må det også settes en del rammer for bebyggelsen. Skal området oppleves som et attraktivt bo- og handelsområde må utearealet gi rom for grøntareal og møteplasser, og ikke som her hvor bebyggelsen kun er omgitt av parkeringsplasser og kjøreareal. Barnehagen er plassert rett nord for planområdet, og det bes om at solforholda for barnehagen utredes nærmere, og at det eventuelt vurderes å trekke tredje etasje tilbake fra nordsiden for å redusere ulemper for barnehagen.

Planområdet er en del av et større område disponert til sentrumsformål på Ørmelen, og det er store utfordringer for å få til en helhetsløsning når et så begrenset område

reguleres separat. Ved å se på helheten i sentrumsområdet ville en her hatt et mye bedre utgangspunkt for å få til helhetlige løsninger med fellesanlegg for lek-/uteområde og mer samkjørt og rasjonell utnyttelse av parkering og annet trafikkareal. Anbefaler derfor kommunen å vurdere om hele området nå må tas opp til regulering.

Det er ikke kjente kulturminner i området, men det minnes om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven dersom det påtreffes kulturminner i det videre arbeidet. Denne plikt må formidles til de som skal utføre arbeidene.

Kommentar.

Tiltakshaver har revidert planen, slik at det nå er avsatt areal på ca 70 - 80 m² for lek og opphold på bakkeplanet ved inngangen til leilighetene. Dette kommer i tillegg til arealet på takutbygget. Det er gjennomført beregninger av solforholdene, og disse viser at utearealet ved barnehagen har tilfredsstillende solforhold storparten av året. Kun tidlig på dagen i den mørkeste perioden av året vil det være minimalt med sol. Forøvrig er det arealet som benyttes til barnehage også regulert til forretningsformål, slik at barnehagevirksomheten kan ha begrenset varighet.

Det er Coop-Inntrøndelag som eier det øvrige arealet som inngår i Ørmelen forretningscenter. Så lenge grunneierne ikke har tatt initiativ til felles plan for hele området, har heller ikke kommunen vurdert det som aktuell løsning.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 26.02.07.

Planen legger opp til høy utnytting av arealene med forholdsvis sentrumsnær boligbebyggelse. Dette gir korte avstander med gode vilkår for gang- og sykkeltrafikk til sentrumsfunksjonene, noe som er i samsvar med retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Uteareal for lek og opphold som er avsatt på takterrassen, bør være et supplement til annet fullverdig lekeareal på bakkenivå. Kravet om tilfredsstillende støyforhold bør sikres i planbestemmelsene.

Stiller spørsmål om gang- og sykkelveg øst for bebyggelsen er riktig. Det er ønskelig at det gis bestemmelser om maksimal mønehøyde. Det må framgå av planen om hvilke eiendommer som omfattes av fellesarealene, for at planen skal være rettslig bindende. Reguleringsbestemmelsene pkt 8.2 og 8.3 synes å falle utenfor lovens rammer for hva det kan gis bestemmelser om, og vil da ikke være rettslig bindende.

Kommentar.

Det er i tillegg til lekeareal på takterrasse også avsatt ca 70 - 80 m² til lek og opphold på bakkeplanet ved inngangen. Trafikkmengden på Tangenvegen er så lav (Årsdøgntrafikk < 2000) at spesielle støytak ikke vil være nødvendig. Gang- og sykkelveg øst for bebyggelsen skal være med i planen. Maksimal mønehøyde er tilføyd i bestemmelsene og det samme hvilke eiendommer som er tilknyttet fellesarealene. Bestemmelsene om universell utforming og livsløpsstandard (pkt 8.2 og 8.3) velger vi å la stå. De er utformet i samsvar med tiltakshaver og bør da kunne oppfylles.

Vurdering:

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 planen vedtas.



Verdal kommune
Sakspapir

Bebyggelsesplan Sentrumstunet, Reinsholm. Fornyet behandling

| | |
|--|----------------------------------|
| Saksbehandler: Øivind Holand | Arkivref: 2007/773 - /L13 |
| E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no | |
| Tlf.: 74048512 | |

Saksordfører: (Ingen)

| Utvalg | Møtedato | Saksnr. |
|--------------------------------------|------------|---------|
| Plan- og utviklingskomiteen i Verdal | 23.05.2007 | 44/07 |

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Bebyggelsesplan for Sentrumstunet, Reinsholm vedtas med følgende endringer/tilføyelser:

A. Det innføres høydeanvisning i planbestemmelsene som innfrir NVE's krav om høyde for trafo.

B. Følgende behandles/vurderes i forbindelse med byggesaksbehandling:

- Utomhusplan
- Støyvurdering etter Miljøverndepartementets retningslinjer
- - Parkeringsforhold/rommelighet i parkeringskjeller.
- Videre arbeid med det visuelle uttrykket for lavblokk B4
- Kommentarene til Det kommunale råd for funksjonshemmede:
 - Det forutsettes at beplantingen ikke er allergifremkallende
 - Heisene må være stor nok til å ta hensyn til funksjonshemmede
 - Tydelig merking av husnr. og veiadresser
- Parkeringsplasser må være tilrettelagt for funksjonshemmede og store nok

C. Det anbefales at tiltakshaver gjør tilrettelegging for alternative oppvarmingsmåter.

Vedlegg:

Samlet saksframlegg 35/07

Bebyggelsesplan Sentrumstunet:

Plankart sist revidert 18.04.07

Planbestemmelser sist revidert 08.05.07

Illustrasjonsplan sist revidert 18.04.07

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

I siste møte 17/4 -07 i Plan- og utviklingskomiteen ble sak 35/07 utsatt for at det skulle foretas en vurdering om alternative oppvarmingsmåter. I mellomliggende tid har tiltakshaver gjort de endringer som da ble anbefalt i forslag til vedtak i sak 35/7.

I samme møte ble det orientert om at NVE ikke hadde uttalt seg til planen. NVE har nå uttalt seg til planen.

Saksframlegget fra møtet 17.04.07 (uten vedleggene) er vedlagt og gjentas ikke her.

Ad alternative oppvarmingsmåte:

I tidligere sammenlignbar sak uttalte fylkesmannen:

”I forslaget til bestemmelser § 6 er det forutsatt at utbyggingen skal tilrettelegges for vannbåren oppvarming. De bestemmelser som kan gis til en reguleringsplan må være hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl). I pbl § 66 a er det hjemmel for å pålegge bruk av fjernvarme under forutsetning av at det er gitt konsesjon etter energiloven. Under forutsetning av at dette vilkåret er oppfylt i denne saken, og den vannbårne varmen er basert på vannvarme, vil bestemmelsene kunne vedtas som foreslått. Hvis ikke, er det ikke hjemmel for å gi et slikt pålegg”.

Ad. uttalelse fra NVE:

”Flomsonekartet viser at området er flomutsatt ved en 200-årsflom. En slik flom inkl. sikkerhetsmargin på 0,5 meter vil i følge flomsonekartet nå kote 4,7”.....” Det opplyses ikke noe kotehøyde for den planlagte trafoen”....” Vi har innsigelse til planen inntil det tas inn en planbestemmelse som ivaretar dette forholdet”.

NVE uttrykker at det er mye positivt i planen. Av kommentarer/anbefalinger :

- Kotehøyden for golvplanet økes noe for områdene B1 – B5 slik at bygningene ikke skades av

en flomvannstand på kote 4,7.

- For B6: "... må det tas inn bestemmelser om at bygget skal bygges slik at det ikke skades ved en vannstand på kote 4,7" En fraråder forøvrig en løsning som kan basere seg på at biler etc. kjøres unna før flomvannet strømmer inn i kjelleren.

Vurdering:

Når det gjelder pålegg om innføring av alternative oppvarmingsmåter/vannbåren varme er det i det aktuelle tilfellet ikke gitt konsesjon etter energiloven om "produksjon, omforming, overføring eller fordeling av energi". Med utgangspunkt i dette kan en ikke sette krav til vannbåren varme for Sentrumstunet. Tiltakshaver viser til lovteksten og vil ikke igangsette tiltak for alternativ oppvarmingsmåte.

I forslag til vedtak anbefaler kommunen ovenfor tiltakshaver at tiltak for vannbåren varme gjennomføres.

For å sikre trafoen i forhold til NVE's innsigelse har tiltakshaver revidert planbestemmelsene og lagt til følgende under § 3 Område for offentlig bebyggelse: "3.2 Golv i nettstasjon (trafo) skal ligge på cote min. +4,75". Dermed frafaller NVE innsigelsen.

Tidligere behandling er gjort ut fra flomsonekart for 100-årsflom. Ytterligere forholdsregler for å innarbeide sikring mot 200-årsflom vil medføre en min. heving av bygget på 60 cm. Vurderingen var at en ikke ville løfte bygget høyere for å gi ytterligere flomsikring. Alternativet var å beslaglegge fellesarealer til parkering. En slik løsning vil være så vesentlig også i forhold til andre interesser, at planen måtte sendes på ny høring. Nedkjøringen vil i flg. tiltakshaver ligge på kote+ 4,10 og utgjør et begrenset område som evt. må sikres ved en ekstremflom. Endring av planen tilrådes ikke.

Tidligere vedtak i behandlingen innarbeides i saken.



Verdal kommune
Sakspapir

Utbyggingsavtale for Sentrumstunet, Reinsholm. Fornyet behandling.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Saksbehandler: Øivind Holand E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048512 | Arkivref: 2007/773 - /L13 |
|--|-------------------------------------|

Saksordfører: (Ingen)

| Utvalg | Møtedato | Saksnr. |
|--------------------------------------|------------|---------|
| Plan- og utviklingskomiteen i Verdal | 23.05.2007 | 45/07 |
| Verdal kommunestyre | | |

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen innstiller på at kommunestyret gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven kap XI A, Utbyggingsavtaler §§64 a – f vedtas utbyggingsavtale datert 2.6.07 mellom Verdal kommune og Stiklestad Eiendom AS

Vedlegg:

Saksframstilling sak 17/07 i møte 13.02.07 - med avtaleutkast.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Utbyggingsavtalen ble behandlet av PUK i møte 17.4.07 med følgende vedtak: Saken utsettes. Det utarbeides muligheter for alternative oppvarmingsmåter for bebyggelsesplan Sentrumstunet – Reinsholm.

I etterfølgende tid er det gjort undersøkelser om hva som kan kreves/pålegges gjennom plan og /eller utbyggingsavtale.

Vurdering:

Vedtakene for bebyggelsesplan/ reguleringsplan og utbyggingsplan må ses i sammenheng. Det er et krav at reguleringsplan skal behandles først. En har i den konkrete bebyggelsesplansaken ikke hjemmel (Pbl. 66 a) til å kreve tiltak for innføring av alternativ oppvarming. Tiltakshaver sier seg ikke villig til slik gjennomføring.

Av veileder for utbyggingsavtaler (KRD, mai -06) framgår følgende:

Utbyggingsavtalen skal være et redskap for gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtalen lovreguleres for i verste fall at kommunene kan misbruke sin myndighet. En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. ”Avtalen kan bl.a. også gå ut på at utbygger skal besørge helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bedrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter planen”.

Veilederen grupperer aktuelle tiltak som kan inngå i forhold til utbygger i avtalen. Det punktet som evt. kunne brukes i denne saken er ”Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming”. Punkt 2: ”Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet mv.)....”. Et krav til energieffektivitet kan ikke ha relevans her den tid en ikke kjenner noen aktuell forsyning av alternativ varme.

Veilederen tar også til orde for en forholdsmessighet i det som avtales. Hvis kommunen forserte en alternativ energiforsyning ville det stått i forhold til et pålegg om tilrettelegging for bruk av alternativ energiformer i byggene.

Utbyggingsavtalen er en gjensidig overenskomst og kommunen kan ikke sette krav ut over det som er forhandlet fram, i tilfellet må avtalen reforhandles.



Verdal kommune
Sakspapir

Tverrfaglig forebyggende plan for barn, fra før fødsel til skolealder

| | |
|--|--------------------------------|
| Saksbehandler: Berit Hakkebo | Arkivref: 2007/3526 - / |
| E-post: berit.hakkebo@innherred-samkommune.no | |
| Tlf.: 74048222 | |

Saksordfører: (Ingen)

| Utvalg | Møtedato | Saksnr. |
|--------------------------------------|------------|---------|
| Driftskomiteen i Verdal | 09.05.2007 | 25/07 |
| Plan- og utviklingskomiteen i Verdal | 23.05.2007 | 46/07 |
| Verdal formannskap | | |
| Verdal kommunestyre | | |

Rådmannen foreslår at:

1. "Plan for tverrfaglig forebyggende satsning på barn fra før fødsel til skolealder 2007-2011" vedtas.
2. Finansiering:
 - Planlagte tiltak i 2007 finansieres med 1 mill kr. som er avsatt i budsjett 2007 til forebyggende tiltak. Resterende beløp på kr. 122.500,- må dekkes over avsetning til utviklingsformål jfr. sak til kommunestyrets møte 21.05.07.
 - Finansiering av planlagte tiltak i perioden 2008-2011 skal inngå i behandlingen av økonomiplan 2008-2011 og budsjett 2008. Planen skal ha høy prioritet i forhold til andre tiltak som skal finansieres framover, og innebærer at opptrapping av forebyggingsmidlene fra 1 til 2 mill. kr. fra 2008 må vurderes.
3. Overordnet ansvar for koordinering av den forebyggende satsningen legges til virksomhetsleder for ressurscenter oppvekst, jfr. planens pkt. 5.4. Ansvaret innebærer bl.a. koordinering med andre tverrfaglige eller overordnede planer.
5. Tverrfaglig koordinering av tiltak i planen ivaretas av en egen arbeidsgruppe i henhold til planens pkt. 6.4.
6. Evaluering av planen gjennomføres årlig innen 15. november i henhold til planens pkt. 6.1.
7. Rullering av planens tiltaksdel gjennomføres årlig innen 15. desember i henhold til planens pkt. 6.2.

Vedlegg:

Plan for tverrfaglig forebyggende satsning på barn, fra før fødsel til skolealder, 2007-2011.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Arbeidet med "Plan for tverrfaglig forebyggende satsning på barn, fra før fødsel til skolealder, 2007-2011" kom i gang etter initiativ fra barnehagestyrere i kommunale og private barnehager og PPT, som i møte 31. august 2006 utformet mandat for arbeidet og forslag til arbeidsgruppe.

Mandat:

"Arbeidsgruppa for prosjekt "Tverrfaglig forebyggende satsning på barn fra før fødsel til skolealder" skal på bakgrunn av innspill fra styremøte 31. august 2006, utforme forslag til beskrivelse av hva satsningen skal omhandle, aktuelle deltakere/ansvar, tidsperspektiv for en satsning, organisering, økonomi samt framdriftsplan for satsingen med underveisevaluering og sluttrapport."

Arbeidsgruppe:

Representanter fra private og kommunale barnehager, PPT, barnevern, helsestasjon, barnehagerådgiver og representant fra økonomienheten.

I tillegg kom virksomhetsleder ved Ressurssenter oppvekst og kontroller på rådmannskontoret med i sluttfasen av arbeidet.

Bakgrunn for initiativet var at barnehagene har en del barn med behov for spesiell oppfølging som det i dag ikke er ressurser til å gi, verken når det gjelder ekstra oppfølging fra barnehagenes side eller tiltak fra hjelpetjenestene i barnehagen. Barna faller utenfor ulike former for tilbud og tiltak på grunn av at de ikke har en diagnose.

Arbeidsgruppa ferdigstilte sitt arbeid i møte 12.04.07. Dette i form av en plan og ikke et prosjekt, fordi satsningen anses å være et kontinuerlig arbeid og ikke et arbeid som kun foregår i en avgrenset periode.

Planens målgruppe er ”gråsonerbarn”, som i planen defineres som *barn med ulike risikofaktorer som har behov for spesiell oppfølging, og som i dag ikke har tiltak fra hjelpetjenestene.*

Det finnes ikke statistikk som beskriver gråsonerbarna. Ulike kjennetegn på at barn kan karakteriseres som gråsonerbarn er språkvansker, atferdsvansker, fysiske og psykiske problemer, omsorgssvikt, konsentrasjonsvansker og manglende modenhet, eller ofte flere av disse problemene i kombinasjon.

Sannsynligheten for at en god del av disse barna etter hvert vil ha behov for spesialundervisning i skolen, er stor.

I tillegg har arbeidsgruppa sett nærmere på minoritetsspråklige og tospråklige barn som har behov for ekstra oppfølging på språk før de begynner på skolen.

Etter at plandokumentet ble ferdigstilt, er det gjennomført en intern høring på planen for styrere i kommunale og private barnehager, oppvekstledere og rektorer, Ressurssenter helse, omsorg og velferd og Ressurssenter oppvekst. Høringsfristen var satt til 26.april.

Innspill i høringsrunden:

Ressurssenter helse, omsorg og velferd - barneterapeutene:

Vi opplever i den daglige jobben et behov for tettere samarbeid med helsestasjon, ppt, barnehagepersonell og skole for å kunne gi et mer helhetlig tilbud samt komme inn i barnesaker på et tidligere tidspunkt i forhold til tiltak.

Av de barna vi får henvist ser vi ofte en sammensatt problematikk i forhold til motorikk, lese- og skrivevansker. I tillegg ønsker vi å presisere at vi de siste årene har hatt et økende antall henvisninger på barn i gråsonen, og vi ser et stort potensial i å få henvisningene på et tidligere tidspunkt ang. barnets alder enn vi får pr. i dag.

Vi ønsker for øvrig å vise til vedlegg fra doktoravhandling til Synnøve Iversen om tverrfaglig tilnærming til barn med utviklingsproblematikk.

Punkt i rapporten vi ønsker å belyse:

Side 15, pkt. 6.1.:

Flg. skal involveres: Faginstanser: Vi ønsker her å tilføre: Ressurssenter helse. Spesielt siden det fremheves at barn i gråsonen skal kartlegges og i den sammenheng ser vi på oss som en viktig samarbeidspartner.

Pkt. 10.3. Roller:

Ressurssenter Helse skal jobbe helsefremmende og forebyggende.

Barneterapeutene i ressurscenter Helse:

1. Hovedansvarsområde: Barn 0-18 år.
2. Kartlegging foregår i kommunale lokaler på Stekke, i heimen, i barnehage og på skole.
3. Fysioterapeutene har spesialkompetanse innen motorisk utvikling, helt fra spedbarnsstadiet.
4. Vurderer og tester barn spesifikt både på fin- og grovmotorikk.
5. Gir råd og veiledning (og oppfølging) til nærpersoner omkring barnet.
6. Gir individuell oppfølging (fysio.) og tilbud om deltakelse i motorikkgruppe, spesielt for gråsonerbarn. Motorikkgruppene blir som oftest overført til skole når barna når skolealder.
7. Gir tilbud om opplæring i skrivedans (ergoterapeut).
8. Fysioterapeut gir råd og veiledning i barselgruppe, i samarbeid med helsestasjon.

Uttalelsen er i overenskomst med tillitsvalgt Inger H. Storstad (NETF).

Ørmelen barnehage:

Høringsutkastet er tatt opp og diskutert i utvidet ledergruppe 23.04.07.

For oss er dette en plan som er nøye gjennomtenkt, alle områder er tatt med. Positivt er det at det settes et tidsperspektiv for gjennomføring.

Ut over dette har vi ingen kommentarer annet enn at vi gir all vår ROS til gruppen som har vært delaktig i utforming!!

Aker barnehage:

Fra Aker sin side, kan vi melde at vi synes det er et godt og detaljrikt planarbeid. Den føyer seg inn i rekken av det viktige arbeidet vi gjør for tiden i forhold til MILL, implementering av ny rammeplan og den tar virkelig tak i intensjonene i St.meld. nr 16: ... og ingen sto igjen og kunnskapsløftet.

Vi synes det er viktig å få til et godt kartleggingsverktøy når det gjelder gråsonerbarna, og ser at planen i detalj tar for seg dette, og er villige til å satse på dette arbeidet. Flott! Planen er for øvrig oversiktlig og i aller høyeste grad lesbar i og med at den er delt inn i "kapittel" med over- og underordna informasjon/satsingsområder etc. Fint med statistikker, mål og satsningsområder og fokus på kompetanseheving. Bra at det er noe forpliktende i planen jfr. kap. 6. Styrere har lenge etterspurt tverrfaglighet i forhold til de instanser som jobber med barn og unge- det ser ut til å være på vei nå.

Maritvold barnehage:

Her har vi fått en plan som involverer hele oppvekstsektoren i kommunen. Planen bidrar til å tydeliggjøre ansvarsfordelingen. Spesielt flott at økonomien er synliggjort. Spennende og motiverende å ha som utgangspunkt for å forbedre praksis.

Forbregd-Lein barnehage:

Jeg synes dere har gjort en kjempejobb for å lage en plan for den forebyggende satsningen. Gråsonebarna har hele tiden falt mellom to stoler, så det er utrolig bra at vi nå har en plan for å fange opp disse barna. Planen er grundig og gjennomtenkt og virker som den inneholder alt vi har savna. Er glad for å se at også de to-språklige barna er tatt med, ikke bare de fremmedspråklige. Mange to-språklige har forsinka språkutvikling, og er i noen tilfeller understimulert. Så det er bra tiltakene kommer.

Twistvold barnehage:

Det er en innholdsrik plan. Konkret og virker som den er gjennomførbar. Bra det er tenkt tverrfaglig, med barnehager, helsestasjon o.l. Viktig at det finnes minoritetsspråklige assistenter og morsmålsassistenter å bruke i barnehager.

Ørmelen skole:

Planen er drøftet i skolens personale. Tillitsvalgt (ATV) Utdanningsforbundet har deltatt i drøftingene.

Stortingsmelding nr. 16 – 2006/2007 fokuserer på tidlig innsats for livslang læring og hvordan vi kan lykkes bedre med å bistå hver enkelt i å utforme og realisere sine livsprosjekter. Meldingen angir også retning på den innsatsen som må gjøres for at vi skal utvikle et sosialt utjevne utdannings- og kompetansesystem til beste for den enkelte og for samfunnet.

Ørmelen skole mener planen for tverrfaglig forebyggende satsning på barn i Verdal er:

- Nødvendig og svært positivt bidrag for å fremme utvikling til barn som er i målgruppen.
- Oversiktlig og samtidig ambisiøs i positiv forstand.
- Med på å sette fokus på viktige oppgaver for oppvekstsektoren.

En omfordeling av midler, fra skole til de arenaer som er aktuelle å benytte til tidlig forebygging kan først skje etter at oppvekstsektoren i Verdal gis økte rammer til drift. Behovet for spesialundervisning, forebygging av lese- og skrivevansker og ivaretagelse av elevenes arbeidsmiljø i skolen er økende og grunnbemanningen i barnehagene er lav i forhold til sammenlignbare kommuner.

Vurdering:

Etter at arbeidet med planen ble igangsatt, kom Stortingsmelding nr. 16 - 2006/2007. Her fokuseres det på tidlig innsats for livslang læring og hvordan en kan lykkes bedre med å bistå hver enkelt i å utforme og realisere sine livsprosjekter.

Meldingen angir retning på den innsatsen som må gjøres for å utvikle et sosialt utjevne utdannings- og kompetansesystem til beste for den enkelte og for samfunnet.

I stortingsmeldingen sies bl.a. følgende om tidlig språkstimulering for alle barn, jfr. pkt 6.2.1 side 67: *”God språkutvikling i tiden før skolestart er av stor betydning for senere læring. Det reduserer behovet for spesialundervisning i skolen og har betydning for barnas sosiale kompetanse. Forskning (Bremnes m.fl. 2006) viser at det er samfunnsøkonomisk lønnsomt å investere i ferdighetsstimulerende tiltak før skolealder. For hver krone fellesskapet bruker på slike tiltak, får samfunnet mellom 1,4 og 4,5 kroner tilbake, noe som gir avkastning på mellom 40 og 350 %. Det laveste anslaget tar bare hensyn til positive inntektseffekter for individene som deltar i tiltakene, mens det høyeste anslaget også tar hensyn til positive effekter for samfunnet, som eksempel mindre kriminalitet og lavere utgifter til spesialundervisning, sosialhjelp og helsetjenester. Effektene av tiltakene øker jo tidligere de blir satt inn, og jo mer omfattende de er. Effekten er størst for barn som i utgangspunktet har lav sannsynlighet for å lykkes i utdanningssystemet.”*

Også annet forskningsmateriell viser at tidlig forebyggende innsats er en investering i barnas framtidige lærings- og utviklingsmuligheter.

De innspill som er mottatt i den interne høringsrunden, bekrefter behovet for en tverrfaglig forebyggende plan.

Innspillet fra Ressurssenter helse, omsorg og velferd omhandler forslag til konkrete endringer i planens pkt. 6.1 Evaluering s. 15 og pkt. 10.3 Roller s. 31. Disse er innarbeidet i plandokumentet, ettersom det i plandokumentets pkt. 5.4 Arbeidsgruppe for tverrfaglig koordinering, er beskrevet at Ressurssenter helse, omsorg og velferd skal være representert i det videre arbeidet.