



Verdal kommune
Møteinnkalling

Til Plan- og utviklingskomiteens medlemmer.

Det innkalles til følgende møte:

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Verdal
Møtested: 3. etasje, Herredshuset
Dato: **Mandag 24.09.2007**
Tid: 09:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes snarest på tlf. 740 48250 eller tlf. 740 48272.

Varapersoner møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 17. september 2007

Tomas I. Hallem, leder
/sign./

PS 70/07 Godkjenning av møteprotokoll

PS 71/07 Referatsak

- 1. 1721/18/672 - Saga Borettslag - Tilbygg 10,5m² vedbod i tilknytning til eksisterende garasjer - Seljevegen og Heggvegen - Melding om arbeid**
- 2. 1721/23/57 - Nordsuvenir - tillatelse til tilbygg til lager**
- 3. 1721/6/61 - Olav Hynne - tilbygg fritidsbolig 48.6 m² - Sørskagvegen 103 - Innvilget**
- 4. 1721/6/319 - Tonje Gaupseth og Håvard Nesseemo - Søknad om enkle tiltak - Nybygg enebolig - Flisa 4 - innvilget**
- 5. 1721/19/411 - Pål Stavrum - Tilbygg til bolig - Volhaugvegen 26 - Innvilget**
- 6. 1721/10/57 - John Kyrre Solberg - Oppsett av carport - Kløvervegen 5 - Innvilget**
- 7. 1721/18/1273 - Einar pettersen - fradeling av tomt som tilleggsareal til 18/1258**
- 8. 1721/18/1187 - Søknad om montering av oljeutskiller på eksisterende avløp - Nesseemo Transport AS**
- 9. 1721/18/1196 - Sellæg Auto A/S - Tillatelse til tiltak for oppføring av skilt/reklame**
- 10. 1721/210/3 - NTE Bredbånd AS - Oppføring av bredbåndsmast og hytte - Purka - Innvilget**
- 11. 1721/18/1163 - Per Skrove - Tilbygg bolig/vinterhage - Gamle Kongeveg 16**
- 12. 1721/234/7/8 - Sandvika Eiendomsselskap AS - Kartforretning over punktfeste - Halla hyttefelt**
- 13. 1721/18/1119 - Harald Reitan - Deling av eiendommen Bakkegata 17 - Innvilget**
- 14. 1721/6/319 - Tonje Gaupseth og Håvard Nesseemo - Søknad om enkle tiltak - Nybygg enebolig - Flisa 4 - innvilget**
- 15. 1721/35/14 - Evald K. Kvernmo - Tilbygg bolig - Støavegen 13**

16. 1721/137/6 - Vidar Nessemo - Melding om tilbygg til bolig
17. 1721/11/7 - Arne B. Kverkild - Takoverbygg over rullestolhei/trapp og bil (carport) - Tronesvegen 23 - Melding om arbeid
18. 1721/18/827 - Tove Vestrum - Vinterhage - Seljevegen 19 - innvilget
19. 1721/80/1 - Hallgeir Stornes - Søknad om eiendomsdeling - Aasen - Innvilget
20. 1721/18/827 - Eva Stenvik Danielsen - Vinterhage - Seljevegen 17
21. 1721/38/99 - Anita Minsås og Kurt Andre Haugan - tillatelse til tiltak for oppføring av enebolig
22. 1721/19/537 - Oddgeir Jomar Trøan - tilbygg fasade - Tindvegen nedre 65 - Innvilget
23. 1721/36/36 - Arne Ingemar Helden - Tilbygg bolig 51m² - Vistvikvegen 2 - Tillatelse til tiltak
24. 1721/18/1037 - Front Eiendomsutvikling - Nybygg industriverksted og lager - Kometvegen 4
25. 1721/183/13 - Tore O. Green - Nybygg garasje - Helgådalsvegen 735
26. 1721/18/4/4 - Ole Borgen - delingstillatelse for eksisterende bebygg festetomt
27. 1721/19/845 - Anne Marie Slottemo - Nybygg enebolig - Tindvegen Nedre 31B - innvilget
28. 1721/174/2 - A/S Værdalsbruket - Søknad om deling av grunneiendom - Sæterskogen - Innløsning av feste nr 49 - Innvilget
29. 1721/18/334/1 - Ole Borgen - delingstillatelse for eksisterende bebygg festetomt
30. 1721/18/292 - Tore Bakkan - Oppføring av tak over terrasse - Fridheimsgate 12 - innvilget
31. 1721/275/4-10 - Bente Limandvik og Kjell E Myhr - tillatelse til tiltak - tilbygg til våningshus

- 32. 1721/16/151 - Påbygg ny 2. etasje - Knøttene barnehage - Dag Ringsons gate 10 - Tillatelse**
- 33. 1721/283/132 - Hustad Eiendom AS - Fasadeendring/tilbygg 235m2 - Bo by`n - Magnus den godes veg 23 - Rammetillatelse**
- 34. 1721/38/100 - Cathrine Muledal og Jan Eirik Sandnes - Enebolig i 2 etasjer - Samlet bruksareal 194m2BRA - Leinsmoen 37 - Byggetillatelse**



Verdal kommune
Sakspapir

1721/234/1/16 - Einar Hvalen og Else Marie Strand - Søknad om dispensasjon for bygging av veg til hytte

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2005/9061 - /1721/234/1/16
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	24.09.2007	72/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 7 (Dispensasjoner) gis Einar Hvalen og Else Marie Strand dispensasjon fra kommuneplanen for Verdal kommune til bygging av en veg på ca 40 meter frem til sin hytte på eiendommen 234/1/16 i Inns statsallmenning.

Før arbeidet kan startes opp, må det sendes inn søknad om tillatelse til tiltak, med bl.a. søknad om ansvarsrett og evt. søknad om lokal godkjenning.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Brev med søknad om veg datert 16.10.2005
2. Brev fra Enhet for Plan, Byggesak, Oppmåling og Miljø (PBOM) datert 27.10.2005
3. Søknad pr e-post fra Statskog datert 06.06.2006
4. Høringsbrev fra PBOM datert 19.06.2006
5. Brev fra PBOM til Einar Hvalen og Else Marie Strand datert 20.06.2006
6. Brev fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 27.06.2006
7. Brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 28.06.2006

8. Brev fra Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag datert 11.07.2006
9. Uttalelse i e-post fra Innherred Samkommune, enhet for Landbruk og Naturforvaltning datert 31.08.2006
10. Brev fra Statens Vegvesen Region Midt datert 02.01.2007
11. Brev fra Sametinget datert 30.08.2007

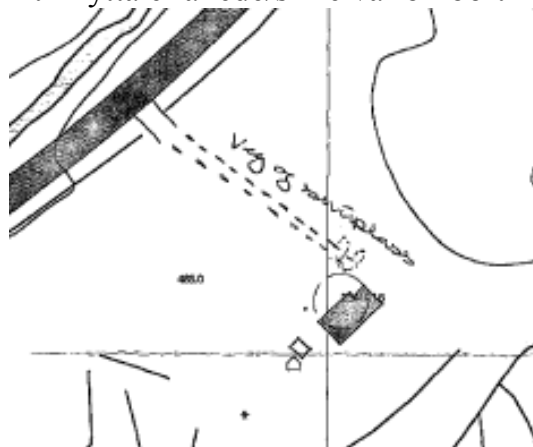
Saksopplysninger:

Enhet for Plan, Byggesak, Oppmåling og Miljø (PBOM) mottok fra Einar Hvalen og Else Marie Strand en søknad om dispensasjon for å bygge veg fra Riksveg 72 og frem til hytta si på eiendommen med gnr/bnr/fnr 234/1/16 i Inns statsallmenning i Verdal kommune. Hytta ligger ca 50 meter fra riksvegen.



Einar Hvalen og Else Marie Strand skriver i søknaden bla følgende:

”Vi søker herved om dispensasjon for å bygge veg fram til vår hytte med eiendomsnr.234/1/16 som ligger i Inns allmenning i Sandvika. Hytta ligger ved Jamtlandsvegen ca 50m fra vei og vi har privat parkeringsplass ved hovedveien. Vegen vi planlegger blir ca 40m lang. Terrenget der vi planlegger å lage vegen består av lyng, mose og litt myr. Det blir kun planert, lagt duk og fylt opp med sand. Slik vi planlegger det vil terrenget bli minimalt berørt og ødelagt. Årsaken til ønsket veg fram til hytta er å lede/sikre vår bort fra den offentlige vegen.”



I brev datert 27.10.2005 ble Einar Hvalen og Else Marie Strand orientert om at søknaden må gå i gjennom Statskog som er grunneier, så fremt Statskog går inn for søknaden.

I e-post mottatt 06.06.2006 skriver Per Iver Fossen ved Statskog blant annet følgende:

”Einar Hvalen og Else Marie Strand har hytte i Inn statsallmenning. Hytta ligger ved Jamtlandsvegen, ca 50 m fra bilvei. De søker om å anlegge veg fram til hytta på ca 40-50 m, for å skjerme bilen. Veitraseen blir flat. Ut fra forholdene og opplysningene virker det som det er lite aktuelt med felles parkeringsplass i dette tilfelle. For vår del virker søknaden å kunne imøtekommes. Jeg kan ikke se at dette veganlegget kommer i konflikt med RETNINGSLINJENE FOR VEGBYGGING.

” Dette kan betraktes som en søknad fra vår side. ...”

Planstatus:

Hyttetomten ligger i kommuneplanen for Verdal kommune innenfor LNF-sone 1. Hytta ligger like utenfor (10 meter fra) reguleringsplanen Finnvola sør, hytteområde med plan-id 1987011. Kommuneplanen åpner ikke for bygging av veg fram til hyttetomter.



Andre myndigheter:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 7 (Dispensasjoner) ble saken i brev datert 19.06.2006 sendt på en høringsrunde til Nord-Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag, Sametinget, Innherred Samkommunes enhet for Landbruk og naturforvaltning og Statens vegvesen Region midt. Kopi av brevet gikk til søker.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune har i brev datert 27.06.2006 ingen innvendinger til planen. De skriver likevel følgende:

”Det kan likevel fortsatt ligge upåviste fredete kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn motplanområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Arbeidet må da stoppes og vi som rette myndighet for forvaltning av kulturminner må varsles omgående **Dette pålegget må videre formidles til de som skal foreta arbeidet.**”

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag skriver i brev datert 28.06.2006 blant annet følgende:

”Det omsøkte tiltaket ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-1 formål. Tiltakets realisering fordrer således at det innvilges dispensasjon fra planens bestemmelser i henhold til Plan- og bygningslovens § 7. Slik dispensasjon kan innvilges i tilfeller hvor særlige grunner er funnet å ligge til grunn for søknaden.

Miljøvernavdelingen har som grunnholdning at man så langt det lar seg gjøre bør forholde seg til gjeldende planbestemmelser. Dispensasjoner medfører lite forutsigbarhet og fare for uheldige presedensdannelser.

Den omsøkte veien går fra riksveg 72 og frem til hytta, en avstand på ca. 50 meter. Det finnes per i dag parkeringsmuligheter i forbindelse med avkjørselen fra riksvegen. Avdelingen mener at ca. 50 meter er innenfor hva som må betegnes som rimelig gåavstand til en hytte.

Presedensfaren i saken tatt i betraktning anbefaler Miljøvernavdelingen at kommunen ikke innvilger dispensasjon i denne saken.”

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag har i brev datert 11.07.2006 ingen merknader til søknaden, da de ikke kan se at det omsøkte tiltaket vil kunne påvirke reindriften i området.

Innherred Samkommunes enhet for Landbruk og naturforvaltning skriver i e-post datert 31.08.2006 følgende:

”Vegen berører med sine 40 m kun et mindre areal lavbonitets skog. Det er ikke registrert spesielle forekomster av biologisk mangfold i området. Det er ikke foretatt befaring knyttet til denne uttalelsen.

Konklusjon: En har ingen merknader til realisering av veien.”

Statens vegvesen Region midt skriver i brev datert 02.01.2007 blant annet følgende:

”Vi har ingen innvendinger til omsøkte løsning når det gjelder selve tilknytningen til Rv.72”

Sametinget skriver i brev datert 30.08.2007 følgende:

”Vi viser til deres brev av 19.06.2006. Sametinget har ikke kommet med uttalelse innen fristen og dette beklager vi.

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget. Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kummer eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være bygninger, hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er heller på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet.

Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf kml §§ 3 og 6.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune.”

Vurdering:

Det ble i Plan og utviklingskomiteens møte den 26.01.2006 (sak 011/06) vedtatt retningslinjer for vegbygging til hytter i fjellet.

I retningslinjene står det at alltid skal vurderes om det bør utarbeides reguleringsplan før søknaden tas opp til behandling alt etter inngrepets konfliktgrad i forhold til en rekke oppramsende momenter. PBOM vurderer dette terrenginngrepet som så lite at det ikke skal kreves reguleringsplan, slik at denne søknad kan behandles som en dispensasjonssøknad. Bakgrunnen for dette er at tiltaket er lite og i ikke regulert område. Retningslinjene sier også at det er ønskelig at grunneier søker på vegne av hytteeier, og at byggesøknaden sendes vanligvis på høring før den behandles politisk. Det står også at saker som regnes som kurante i forhold til retningslinjene kan behandles av administrasjonen. I og med at fylkesmannen anbefaler at kommunen ikke gir dispensasjon, velger PBOM å legge fram saken for politisk behandling.

Videre sier retningslinjene følgende om vurdering av søknader:

”Positiv holdning:

Forutsetning for en positiv holdning er:

- God landskapstilpasning uten vesentlige sjenerende terrenginngrep/landskapsvirkning.
- Positiv vurdering av andre begrensende faktorer som: Biologisk mangfold, vilt, reindriftsnæring, friluftsliv, støy, plassering i forhold til vegetasjon, vassdrag, myrdrag, randsoner. Opplistingen er ikke uttømmende.
- Ingen vesentlige innvendinger fra høringsparter.

Ved innfrielse av forutsetningene har kommunen i utgangspunktet positiv holdning til:

- Veger som har til hensikt å lede/sikre ”hyttebiler” bort fra offentlig veg, fortrinnsvis til felles parkeringsplasser.
- Veger i relativt tette regulerte felt.
- Veger til større parkeringsplass.

- Veggen overskrider ikke 400 m for fellesanlegg/hyttfelt (5 eller flere enheter) og 200 m for enkelthytter.”

Vurdering av dispensasjon:

Dispensasjon fra plan, lov eller forskrift kan innvilges dersom det foreligger særlige grunner, jfr Plan- og bygningslovens § 7.

Uttrykket ”særlige grunner” må ses i forhold til de offentlige hensyn planlovgivingen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon, er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Som eksempel kan nevnes tilfeller der vurderingen av arealbruken er endret etter at det er utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvende planendring. I helt spesielle tilfeller vil også søkerens person kunne anses som særlig grunn.

I hver enkelt dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon, vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon, må naturligvis ligge innenfor rammen av loven.

Dispensasjon bør ikke gis dersom de oppgitte grunner er generelle for flere eiendommer innenfor et planområde slik at dispensasjon kan skape presedens. Dersom det gjelder dispensasjon fra vedtatte planer og det kommer innsigelser mot dispensasjon, bør saken behandles som ordinær planendring. Dersom kommunen allikevel finner å ville dispensere, skal de myndigheter som har protestert, varsles slik at de kan bruke sin klageadgang etter Plan- og bygningslovens § 15.

I denne saken er det fra søker oppgitt følgende grunner for dispensasjon:

- Det er ønsket å lede/sikre bilen bort fra offentlig veg.

Følgende taler i mot at dispensasjon kan gis:

- Fylkesmannen anbefaler at det ikke gis dispensasjon.

Søker oppgir at det terrenngrepet skal bli lite og landskapstilpassningen god. Med bakgrunn i høringsuttalelsene, med unntak av Fylkesmannens, vurderer PBOM søknaden som positiv i forhold til retningslinjene og at veggen ikke kommer i konflikt med de begrensende faktorene i listet opp i retningslinjene. At søker ønsker veggen med hensikt å sikre bilen vekk fra riksvegen, er på listen i retningslinjene veger som kommunen i utgangspunktet skal ha positiv holdning til. PBOM har vurdert saken nøye og kommet til at det foreligger en overvekt av særlige grunner for dispensasjon. Dispensasjon i denne saken anses derfor som lovlig og forsvarlig.

PBOM anbefaler derfor at det gis dispensasjon fra kommuneplanen for Verdal kommune til bygging av veg til hytte. Før arbeidet kan startes opp, må det sendes inn søknad om tillatelse til tiltak med bl.a. søknad om ansvarsrett og evt. søknad om lokal godkjenning.



Verdal kommune
Sakspapir

1721/19/174 - Klage - Nybygg bolig - Hanskemakergata 13 - Brit Tove og Hågen Klevmo

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2007/3075 - /1721/19/174
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	24.09.2007	73/07

Rådmannens forslag til vedtak:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksframlegg tas klagen fra henholdsvis Sylvi Hopland og Sidsel Deraas/Halstein Prestmo opp til behandling jfr Forvaltningslovens § 31 (Oversitting av klagefristen).

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksframlegg opprettholdes vedtak i sak 341/07 datert 25.05.2007. Klagen fra Sylvi Hopland og Sidsel Deraas/Halstein Prestmo tas ikke til følge.

Kravet om umiddelbar byggestans før klagen er endelig avgjort avslås jfr Forvaltningslovens § 42. Dette ut i fra de vurderinger som er gjort i dette saksframlegg.

Saken sendes over til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- 1 Vedtak sak 341/07
- 2 Klage fra Sylvi Hopland
- 3 Svar fra Vinne Bygg og Eiendom på klage fra Sylvi Hopland
- 4 Klage fra Sidsel Deraas og Halstein Prestmo
- 5 Svar fra Vinne Bygg og Eiendom på klage fra Sidsel Deraas og Halstein Prestmo

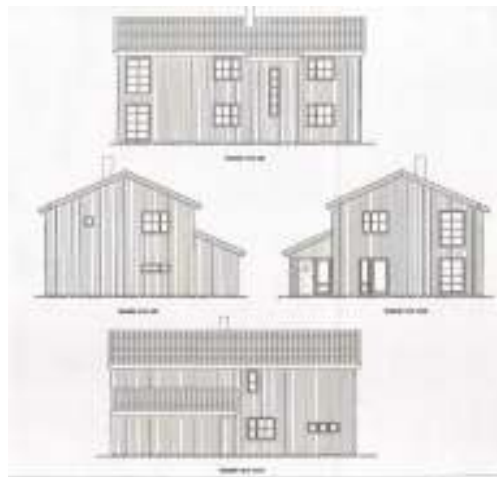
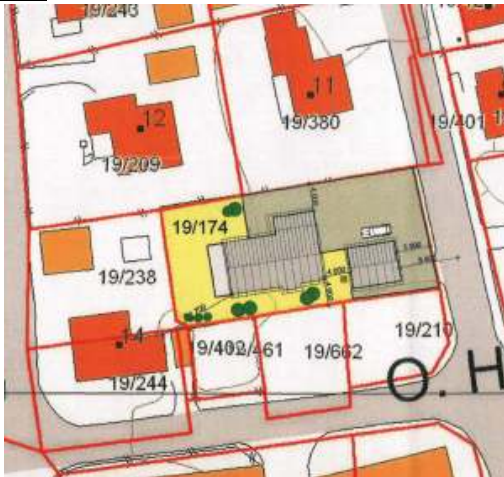
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

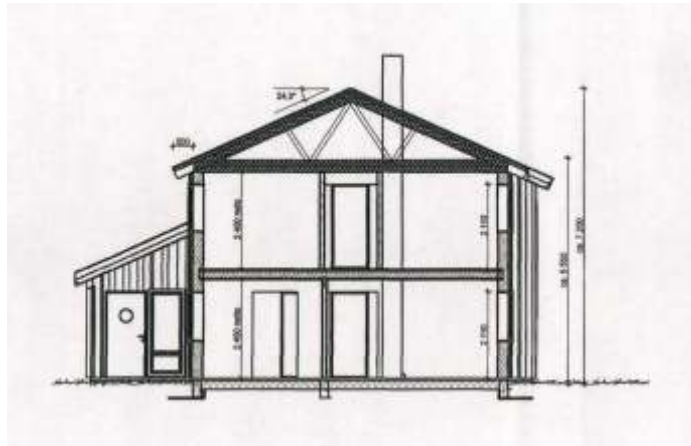
- 1) Søknad med vedlegg herunder nabomerknader mottatt 02.05.2007
- 2) Brev fra Sylvi Hopland datert 16.07.2007
- 3) Brev fra enhet for Plan, Byggesak, Oppmåling og Miljø (PBOM) til Vinne Bygg og Eiendom datert 07.08.2007
- 4) Diverse e-postkorrespondanse i perioden 31.07.2007 – 24.08.2007
- 5) Brev fra PBOM til Vinne Bygg og Eiendom datert 07.08.2007
- 6) Brev fra Sylvi Hopland datert 24.08.2007
- 7) Brev fra PBOM til Sylvi Hopland datert 29.08.2007
- 8) Brev fra PBOM til Vinne Bygg og Eiendom datert 29.08.2007
- 9) E-post fra Vinne Bygg og Eiendom 11.09.2007
- 10) Dokumentasjon på målinger gjort av oppmålingsavdelingen 13.09.2007

Saksopplysninger:

Enhet for Plan, Byggesak, Oppmåling og Miljø (PBOM) mottok 02.05.2007 søknad fra Norgeshus Verdal (Vinne Bygg og Eiendom AS) om riving av eksisterende og bygging av nye enebolig med garasje på eiendommen Hanskemakergata 13 med gnr/bnr 19/174 i Verdal kommune.

Tiltaket:





Eksisterende bolighus skal rives og det skal oppføres en ny bolig med et bruksareal oppgitt i søknaden til å være 205,5 m². Takvinkel skal være 24,0 grader, mønehøyden ca. 7,25 meter og gesimshøyden ca 5,5 meter. Det søkes også om oppføring av garasje med et bruksareal på 39,2 m², med en takvinkel på 24 grader, mønehøyde på ca 5,20 meter og gesimshøyde på ca 3,9 meter. I følge skisse skal garasjen plasseres 2 meter fra nabogrensen mot eiendommen 19/210 i sør og 5 meter fra eiendomsgrensen mot vegen. Huset skal plasseres 3,3 meter fra nabogrensen mot eiendommen 19/380 i nord. Det ligger ved naboerklæring fra 19/380 på at huset kan ligge inntil 3 meter fra eiendomsgrensen. I sør skal bolighuset komme 3,4 meter fra nabogrensen mot eiendommen 19/662. Det ligger ved naboerklæring fra 19/662 på at huset kan plasseres inntil 3 meter fra eiendomsgrensen. For øvrig skal huset plasseres 4 meter eller mer fra nabogrensene til de øvrige naboeiendommene. BYA er beregnet til 24 %.

Planstatus/planbestemmelser:

Eiendommen ligger innenfor et område som er definert som senterområde/blandet sentrumsformål (bolig, forretning og kontor) i kommunedelplan Verdal byområde vedtatt i Verdal kommunestyre 26.03.2007. I bestemmelsene er det angitt at største tillatte bebygde areal (BYA) er 66 % av netto tomt. Bebyggelsen skal ha høyde som harmonerer med det aktuelle kvartal eller strøk sitt særpreg. Maksimal mønehøyde kan der dette harmonerer med omgivelsene, tillates inntil 15,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Nabomerknader:

Det forelå to nabomerknader til søknaden fra henholdsvis Coop Inn-Trøndelag og Sidsel Deraas/Halstein Prestmo. Coop Inn-Trøndelag ba om at garasjen måtte plasseres 4 meter fra felles eiendomsgrense, da det ville gjøre at de kunne utnytte sin tomt bedre. Deraas/Prestmo ønsket grenseoppgang, da de mente at huset ville komme nærmere deres eiendom enn 4 meter. Dessuten mente Deraas/Prestmo at ut fra høyden på nybygget, burde det plasseres i den gamle byggelinja. Vinn Bygg og Eiendom AS og tiltakshaver, Brit Tove og Hågen Klevmo, fant det vanskelig å imøtekomme ønskene da dette ville medføre dårligere utnyttelse av tomta.

1.gangsbehandling:

PBOM fattet 25.05.2007 vedtak i sak 341/07. Søknaden ble godkjent som omsøkt og nabomerknadene ble ikke tatt til følge. Garasjen skulle ha et bruksareal som var under

50 m², og kan settes nærmere nabogrense enn 4 meter uten erklæring fra nabo. Når det gjelder grenseforløpene ble det vist til at det ble foretatt en grenseoppgang for hele kvartalet 05.12.1994. Denne grenseoppgangen danner grunnlaget for grensene i kommunens digitale eiendomskartverk, som er det PBOM forholder til.

De som hadde levert nabomerknadene ble orientert om vedtaket, og orientert om klageadgang og 3-ukersfristen for fremsetting av klage jfr forvaltningslovens § 28. Det kom ikke inn noen klage innen denne fristen.

Klage:

I brev 16.07.2007 retter en annen nabo, Sylvi Hopland, forespørsel om grenseoppgang og oppfylling av tomta med gnr/bnr 19/174. Hopland skriver blant annet følgende:

”Det første er behovet for ny grenseoppgang mot 19/174. Siden det er vanskelig å få dialog med utbyggerne, ønsker jeg å vurdere hensiktsmessigheten av ny grenseoppgang.

Videre ser jeg at utbygger nå fyller opp tomta med ca. 1,5 m. Jeg er klar over at dette er innenfor grensen i forhold til meldepliktig tiltak. Imidlertid ser jeg at det nå blir en skråning på 1,5 m i grensen mot meg. Dette vil medføre at det blir en bratt skråning med avrenning inn mot min tomt – og kjellermur. Så vidt jeg har kunnet registrere er det ikke laget noe dreneringssystem for å håndtere overflatevatn på eiendom 19/174. Jeg ber om at det blir dokumentert håndtering av overflatevatn på eiendom 19/174, og at det blir satt fram krav om forstøtningsmur mot min eiendom, slik at massen ikke renner ned på min plen.”

Kopi av brevet skal ha gått til ansvarlig søker. PBOM ba i brev datert 07.08.2007 ansvarlig søker, Vinne Bygg og Eiendom AS, om å kommentere brevet.

Av e-post datert 20.08.2007 fra Vinne Bygg og Eiendom AS og i e-post fra Sylvi Hopland datert 23.08.2007 fremgår at det har vært en dialog mellom Sylvi Hopland og ansvarlig søker/tiltakshaver og at de har hatt ei felles befaring 20.08.2007, hvor problemstillingene vedrørende eiendomsgrenser og håndtering av overflatevann er drøftet. På befaringen var også representant fra samkommunens oppmålingsavdeling.

I brev datert 21.08.2007 fremsetter Sylvi Hopland en formel klage på vedtaket i byggesaken. Hopland skriver blant annet følgende:

”Det vises til samtale med Ola Skrove 16.07.07, samt skriv fra undertegnede datert 16.07.07, og skriv datert 20.08.07 og e-postkorrespondanse med Leif Skjevik, Norgesbygg Verdal. Fra undertegnede er det søkt å finne minnelige løsninger på problemstillinger knyttet til overflatevatn og avslutning mot eiendom 19/209.

Da dette ikke fører fram, fremsettes nå formell klage i byggesak 19/174, Hanskemakergata 13, byggefirma Norgeshus Verdal, tiltakshaver Brit Tove og Hågen Klevmo. Jeg opplever konkret at byggefirmaet ”turer” fram uten reell hensyntagen til mine henvendelser. Foreløpig står muren der alene, men byggematerialene er nå kommet, og det er viktig at framdriften stilles i bero slik at mine klagepunkter kan bli reelt og saklig vurdert uten at det medfører for store kostnader og ulemper for tiltakshaver dersom jeg gis medhold i noen av klagepunktene.

Klagepunkter med begrunnelse :

1. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kap. V § 16 Innhold i varsel til naboer pkt.3

Nabovarselet inneholdt ikke opplysninger som tilsa at det var snakk om oppfylling av tomta. Her er det snakk om oppfylling på over 1,5 m der oppfyllinga er på det meste. Det foreligger heller ikke plan over den opprinnelige og den planlagte terrengforandring på eiendommen. Jeg mener at det her er utført endringer som etter plan-og bygningsloven kap IV er meldepliktig/søknadspliktig. Som nabo har jeg ikke hatt mulighet til å reagere før den faktiske terrengendring er foretatt; jfr skriv datert 16.07.07, der jeg etterlyser planer for håndtering både av overflatevatn og av det estetiske mot min eiendom.

2. PBL §§ 52 og 67 og 68 Mangelfull planlegging fra tiltakshavers side

Jfr. ovenstående. Det foreligger fortsatt ikke planer, verken for terrengendring eller håndtering av overflatevatn, selv etter at jeg konkret har etterlyst dette både muntlig og skriftlig flere ganger. Jeg har stilt krav om at overflatevatn håndteres innenfor utbyggers eiendom. Videre stiller jeg krav om at oppfyllinga tas ned til akseptabel høyde i forhold til det estetiske og i forhold til utjevning av nivåforskjell mot min eiendom. Fra byggefirmaet har jeg gjentatte ganger blitt møtt med argumentasjon om at det er jeg som bør fylle opp mi tomt, noe jeg anser som usaklig argumentasjon. Oppfylling ville i så fall måtte komme et godt stykke opp på husveggene mine, og medføre at jeg må rive garasjen. Jeg poengterer derfor at oppfyllinga må tas ned til en akseptabel høyde, slik at det er mulig for meg å kunne utjevne høydeforskjeller dersom det senere er aktuelt med oppfylling av mi tomt.

3. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker Kap IV §§ 18 og 19.

Jeg reiser her spørsmål om hvorvidt byggefirma/tiltakshaver har overholdt informasjonsplikten til kommunen, og viser spesielt til punktene e, f, j, k, og o i § 19, og om evt. hvorfor ikke disse er videreformidlet til naboene dersom disse opplysninger er gitt.

4. PBL § 70

Bygningens høyde er opplyst til 7,25 m i nabovarselet. Det er da forutsatt at det her bare er en så vidt synbar mur over bakkenivå. Her fylles tomta opp med 1,5 m , og i tillegg er muren over 50 cm. Reell høyde sett fra mitt ståsted er da ca. 9, 25 meter. I tillegg er jeg gjort kjent med via nabo 19/380 at huset flyttes 1 meter mot min eiendom i forhold til tegningene. Så vidt jeg kan forstå vil husets plassering og høyde nærme seg et brudd på § 70 for flere av naboene. Dette vil medføre betydelig mindre lys- og solforhold på min eiendom i forhold til hva jeg hadde grunn til å tro ut fra tegningene i nabovarselet. Huset står i sørøst for meg, og vil skygge betydelig.

Jeg ber om en fyldegjørende vurdering av denne problemstillinga.

Med bakgrunn i denne argumentasjonen ber jeg om at det gjennomføres umiddelbar byggestans i byggesak 19/174, Hanskemakergata 13. Videre ber jeg om svar på klagen innen 1 uke.”

Med bakgrunn i kravet om umiddelbar byggestans, ble det foretatt en befarings på byggetomta 22.08.2007.

PBOM ba i brev datert 23.08.2007 Vinne Bygg og Eiendom om kommentarer til klagen. Samtidig ble det orientert om at det ikke ble funnet grunnlag for å etterkomme kravet om byggestans jft Forvaltningslovens § 42. Begrunnelse var at tiltaket kunne fjernes/rives dersom vedtak i sak 341/07 skulle bli endret, og at videre bygging skjer på tiltakshavers risiko inntil en eventuell klage er ferdig behandlet. Kopi av brevet gikk også til nabo Sylvi Hopland.

Etter forespørsel 24.08.2007, ble hele byggesøknaden med vedlegg, samt vedtak i sak 341/07 oversendt Sylvi Hopland 29.08.2007. Sylvi Hopland ba også om å få tilsendt beslutningsgrunnlaget for å ikke innføre byggestans, da hun anså dette som et enkelt vedtak etter forvaltningsloven. I brevet datert 29.08.2007 ble det orientert om at beslutningen om å ikke innføre byggestans var en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak jfr rundskriv H-17/92, og at beslutningsgrunnlaget var at tiltaket kunne fjernes/rives dersom klagen ble tatt til følge.

I brev 22.08.2007 klager Sidsel Deraas og Halstein Prestmo, eiere av naboeiendommen Feskarvegen 14, på utbyggingen på i Hanskemakergata 13. De skriver følgende:

”Utifra mottatt nabovarsel kan vi ikke se at det er angitt oppfylling av eiendommen Hanskemakergata 13. Det går i det hele tatt ikke fram at det skal gjøres store inngrep i terrenget. Nabovarslet vi fikk, er derfor mangelfullt. Det skal foreligge plan over opprinnelig og planlagt oppfylling (utenomhusplan). Eiendommen er i ettertid betydelig oppfylt og er en god del høyere enn naboene i vest. Dette vil skape problemer med overflatevann for oss. Vi har pr i dag ikke hatt problemer med drenering av overflatevann på vår eiendom. Estetisk sett, vil det også bli en direkte ulempe for oss. Dette er ikke akseptabelt, enda mindre når byggherren ikke har gjort rede for det. Når det gjøres så store endringer av topografien, burde vi ha fått informasjon om det, særlig når det gir ulemper for oss. Vi er sterkt uenige i at det skal fylles opp vesentlig høyere enn vår egen tomt. Finner det mest naturlig at Klevmo' s tomt mot vest har ca samme høyde som naboeiendommer i vest. Den vil uansett være vesentlig oppfylt mot vest.

Vi ønsker ikke ulemper i fht oppfylling av eiendommen Hanskemakergata 13. Ved befarung 20.8.07 ble det gitt forskjellige opplysninger av tiltakshaver og byggefirma om oppbyggingshøyde og for hvordan overflatevann skal tas vare på. Samtidig var det uklare svar på hvordan utbygger skulle behandle overflatevann. Det ble nevnt løsning fra utbygger med bratte skråninger ned mot vår eiendom, noe som tilsier avrenning mot oss. Og i tillegg en estetisk dårlig løsning for oss. Mot vår nord-østlige hjørne ble det skissert en oppfyllingshøyde på naboeiendommen på ca 1,10 meter. På det meste er oppfyllingen av eiendommen på ca 1,5 meter ut i fra våre antakelser.

Vi ber om at det utarbeides en plan med oversikt over tidligere og planlagt terreng på eiendommen. En løsning utformet slik at overflatevannet ikke dreneres mot oss og at det heller ikke gir en estetisk ulempe for oss. Dette er byggherrens ansvar.

Vi forventer at saken bli grundig vurdert og at våre innspill blir tatt til betraktning. Inntil saken er ferdig utredet i Verdal kommune, går vi ut i fra at videre arbeid stanses.”

Vinne Bygg og Eiendom AS ble i brev datert 29.08.2007 bedt om eventuelle kommentarer til klagen fra Deraas/Prestmo.

Vinne Bygg og Eiendom AS kommenterer i brev datert 24.08.2007 klagen fra Sylvi Hopland.

Vinne Bygg og Eiendom AS kommenterer i brev datert 29.08.2007 klagen fra Sidsel Deraas og Halstein Prestmo.

I e-post datert 11.09.2007 opplyser Vinne Bygg og Eiendom AS om følgende datoer for oppstart av arbeid:

- Rivingsarbeidet startet i uke 25, ca 17.06.2007
- Oppmåling og utsetting/merking av hjørner skjedde 10.07.2007
- Første graving vedrørende nybygget skjedde 11.07.2007
- Forskaling for banketter og ringmur skjedde 26 og 27.07.2007
- Ringmur ferdig støpt 15.08.2007
- Gulv støpt 24.08.2007

Vurdering:

Vurdering om klagen er kommet inn innen klagefristen:

Klage fra Sylvi Hopland:

Sylvi Hopland leverte ikke inn noen nabomerknad i forbindelse med nabovarslingen. Av den grunn ble kopi av vedtak ikke tilsendt henne. Forvaltningslovens § 29 sier følgende om klagefrist:

”Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Skjer underretningen ved offentlig kunngjøring, begynner klagefristen å løpe fra den dag vedtaket første gang ble kunngjort.

For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Ved vedtak som går ut på å tilstå noen en rettighet, skal klagefristen for andre likevel senest løpe ut når det er gått 3 måneder fra det tidspunkt vedtaket ble truffet.”

Forvaltningslovens § 31 om oversitting av klagefrister, sier følgende:

”Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt
a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller
b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd. ”

Siden Sylvi Hopland ikke ble underrettet om vedtaket, sier forvaltningsloven altså at fristen løper fra det tidspunkt hun burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Det mest nærliggende tidspunktet for når man bør forstå at det er fattet et vedtak, er når byggearbeidene starter. I dette prosjektet startet rivearbeidene ca 17.06.2007. Siden det kunne vært fattet et eget vedtak for rivingsarbeidet, så mener PBOM at 10 eller 11.07.2007 som var datoene for oppstart for oppmålings- og gravearbeidene, er tidspunktene det burde fremgå at et vedtak i byggesaken var fattet. Sylvi Hopland rettet sin første forespørsel 16.07.2007 angående byggearbeidene. I tiden frem til 21.08.2007 foregikk det en dialog mellom ansvarlig søker og Sylvi Hopland, mens klagen ble fremsatt 21.08.2007.

Det er noe uklart om klagen er fremsatt innen 3 ukers fristen for når Sylvi Hopland burde skaffet seg kjennskap til vedtaket. Siden den første forespørselen kom innen 3 uker etter oppstart av byggearbeidene, og at klagen er fremmet innen 3 måneders fristen, så konkluderer PBOM med at den er fremsatt tidnok til at den kan tas til behandling.

Klage fra Sidsel Deraas og Halstein Prestmo:

Sidsel Deraas og Halstein Prestmo leverte inn nabomerknad i forbindelse med nabovarslingen. Nabomerknadene ble vurdert og ikke tatt til følge i vedtaket i sak 341/07. Deraas og Prestmo fikk derfor kopi av vedtaket datert 25.05.2007, og de ble orientert om klageadgang jfr Forvaltningslovens § 28.

Sidsel Deraas og Halstein Prestmo klager nå på at nabovarslingen var mangelfull, da det ikke kom fram fra nabovarslingen at det skulle fortas noen store terrenginngrep, og det ikke var med noen plan for håndtering av overflatevann. Klagen er datert 22.08.2007. Dette er nesten 3 måneder etter at de ble underrettet om vedtaket, og følgelig for sent i forhold til fristen i Forvaltningslovens § 29. Forvaltningslovens § 31 åpner for at klagen likevel kan tas opp til behandling, selv om klageren har oversett klagefristen. Deraas og Prestmo klager på de samme forhold som Sylvi Hopland, og når disse realitetene likevel vil bli vurdert, anses det som særlig grunn til at Deraas og Prestmo får klagen sin behandlet.

PBOM konkluderer derfor med at klagen kan tas opp til behandling samtidig med klagen fra Sylvi Hopland.

Vurdering av klagene:

I klagene er det flere forhold det klages på.

- Mangelfull nabovarsling
- Det fylles opp over 1,5 meter på det meste noe klager mener er meldings- eller søknadspiktig.
- Det foreligger ingen plan for håndtering av overflatevann og det estetiske mot naboeiendommene.
- Det reises spørsmål om informasjonsplikten ovenfor kommunen er overholdt.
- Det klages på at huset blir liggende for høyt, og at det vil medføre mindre lys- og solforhold på naboeiendommene, og at det gir en dårlig estetisk løsning.

Klagepunkt 1 – Forskrift om saksbehandling og kontroll av byggesaker kap V § 16 punkt 3 – Innhold i varsel til naboer:

Når det gjelder nabovarsling er kommunens oppgave å påse at alle naboer og gjenboere er varslet jfr ”Veiledning til forskrift om saksbehandling og kontroll av byggesaker” Kap VII § 20. Hva som er innholdet i nabovarslingen kan kommunen vanskelig kontrollere, annet enn hva som i etterkant kommer fram av opplysninger fra naboene. PBOM forutsetter at naboene har fått tilsendt de samme dokumenter som PBOM har fått. Dessuten har naboer selv et ansvar for å skaffe seg den informasjon de trenger. I nabovarslingen er det angitt hvor søknaden er lagt ut. Sylvi Hopland har dessuten fått tilsendt kopi av hele søknaden med vedlegg i brev datert 29.08.2007. Det er pr 13.09.2007 ikke mottatt noen melding av at det var missforhold mellom det kommunen har mottatt og det som hun fikk i forbindelse med nabovarslingen. Hvordan plasseringen av bygget blir både i grunnriss og i høyde, bør dessuten fremgå av utbyggingen så langt.

Klagepunkt 2 – Plan- og bygninglovens §§ 52, 67 og 68 – Mangelfull planlegging fra tiltakshavers side:

Plan- og bygningslovens § 52 omhandler godkjenning av planer for refusjonsberettigede tiltak som legging, omlegging eller utvidelse av godkjent offentlig veg eller godkjent offentlig anlegg for transport av vann eller avløpsvann. Dette tiltaket anses ikke som et refusjonsberettiget tiltak, slik at denne paragrafen ikke er relevant for denne saken.

Plan- og bygningslovens § 67 omhandler at i regulert strøk eller i områder som omfattes av bebyggelsesplan, kan ikke ei tomt deles eller bebygges før veg og hovedledning for vann og avløpsvann er ført frem til, langs eller over tomte. I enkelte tilfeller kan at det kreves særskilt overvannsledning skal være ført frem til tomte. Tomta har allerede vært bebyggt, slik at det allerede er ført frem vann-, avløps- og overvannsledning til tomte.



Kartet viser at det er ført frem veg, vann (blått), avløpsledning (rødt) og overvannsledning (svart).

Plan- og bygningslovens § 68 omhandler at grunn ikke kan deles eller bebygges dersom det ikke foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Naturforhold tilsvarer tidligere ordlyd som ”synking, vannsig, flom, ras e.l.” PBOM kan i utgangspunktet ikke se skråningen mot klagernes tomter er et natur- eller miljøforhold som vil medføre noen fare eller vesentlig ulempe for naboene. Tiltakshaver har i møtekommet klagerne ved legge ned en overvannskumme i hjørne mot klagernes tomter. Kummen vil ta unna overflatevann fra både tiltakshaver tomt og klagernes tomter. PBOM mener tiltakshaver har strukket seg svært langt når det gjelder å minske de eventuelle ulempene et vannsig vil gi. PBOM anser håndteringen av overflatevann som særdeles godt ivaretatt.



Bilde vedlagt svarbrev fra Vinne Bygg og Eiendom AS – Tatt i retning Feskarvegen 14, eiendommen til Sidsel Deraas og Halstein Prestmo



Bilde vedlagt svarbrev fra Vinne Bygg og Eiendom AS – Tatt i retning Feskarvegen 12, eiendommen til Sylvi Hopland

Klagepunkt 3 – Forskrift om saksbehandling og kontroll av byggesaker kap VI § 18 og 19 – Opplysninger til kommunen ved søknad og melding:

PBOM mener det forelå tilstrekkelig med opplysninger og dokumentasjon for å kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven. Dette gjelder også for punktene Sylvi Hopland viser til i klagen angående

- e) Krav til estetikk og arkitektonisk utforming
- f) Tiltakets sikkerhet mot naturskade
- j) Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning
- k) Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, veimidte, vann- og avløpsledninger
- o) Kontrollplaner for prosjektering og utførelse, kontrollerklæringer for prosjekteringen

Klagepunkt 4 – Plan- og bygninglovens § 70 – Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense:

I følge Plan- og bygningslovens § 70 nr skal bygningens plassering og høyde godkjennes av kommunen med mindre den er fastsatt i plan.

Utgangspunktet for vurdering etter PBL § 70 nr 1 er at tiltakshavers ønske skal imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler i mot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører *betydelige* ulemper for eksempel for naboer og omkringliggende miljø, jfr Kommunaldepartementets rundskriv H-18/90 av 1.juli 1990.

Under dette skjønnsstemaet inngår et spekter av hensyn som må vurderes under ett. Blant annet er det relevant å vurdere tiltakets tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse, utsikt og lysforhold og hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Kommunen må også ha for øye med formålet med tiltaket.

Både Sylvi Hopland og Sidsel Deraas/Halstein Prestmo klager på at det er foretatt oppfylling på over 1,5 meter på det meste, og at dette vil medføre at huset kommer desto høyere enn det de hadde forstått av nabovarslingen. Det klages på at plasseringen av bolighuset vil gi dårligere lys- og solforhold, og at det gir en estetisk dårlig løsning.

Vinne Bygg og Eiendom AS motstrider at det er fylt opp over 1,5 meter. De sier at de plassene hvor det er tilkjørt masse, er i hull etter gammel bolig og i den delen av tomta som det tidligere er fjernet masse. Fyllingsgraden rundt boligen er minimal, det vil si at tomten er planlagt planert flat, lett skrånende i fra ca 20-30 cm under topp ringmur i mot omkringliggende tomter.

Av befaringen som ble foretatt 22.08.2007, samt bildene som var vedlagt svarbrevet datert 03.09.2007, kan ikke PBOM se at huset blir plassert noe vesentlig forskjellig fra det som ble godkjent i vedtaket i sak 341/07. I følge søknaden skal huset plasseres med en mønehøyde på 7,25 meter over ferdig planert terreng. Dessuten står det følgende i rundskriv H-18/90 fra Kommunal- og regionaldepartementet står følgende:

”Adgangen til å foreta justeringer *pluss/minus inntil en halv meter* antas å ligge i selve tillatelsen og er ikke å betrakte som et selvstendig enkeltvedtak. Dette må gjelde også for justeringer sidelengs (horisontalt) i terrenget.”

Oppmålingsavdelingen i Innherred Samkommune har fortatt måling av høyder på terrengnivået rundt på byggetomta og på nabotomtene. Høyden på terrenget rundt

bolighuset ligger ca 10-15 cm over vegnivået på Hanskemakergata, ca 10 cm over terrengnivået på nabotomtene langs Hanskemakergata, ca 60-80 cm over terrengnivået på tomte til Sylvi Hopland og ca 10-20 cm over terrengnivået til Sidsel Deraas og Halstein Prestmo. At det da skal være fylt opp over 1,5 meter på byggetomta finner PBOM som lite sannsynlig. Dette også ut i fra tidligere befaringer på tomte. Plasseringen av huset i høyde virker derfor fornuftig ut i fra høyden på atkomstvegen og høyden på Hanskemakergata, og i forhold til nabotomtene langs Hanskemakergata som det er mest nærliggende å sammenligne med.

PBOM har vurdert klagen nøye, og kan ikke se at bolighuset vil medføre *betydelige* ulemper for naboene. De ulemper som bolighuset vil gi i form av redusert utsyn, lys- og solforhold, anses å være innenfor det som må tåles i tettbygde strøk.

PBOM viser til vedtak i sak 341/07 når det gjelder avstand til eiendomsgrense. Når det gjelder grenseforløpene så vises det også til sak 341/07, hvor det ble vist til grenseoppgang for hele kvartalet 05.12.1994. Grenseoppgangen danner grunnlag for grensene i kommunens digitale eiendomskartverk, som er det PBOM forholder seg til inntil det eventuelt blir rekvirert en ny grenseoppgang.

PBOM kan ikke se at tiltaket er i strid med kommunedelplanen for Verdal byområde hva angår utnyttelsesgrad eller høyde på bygning. I bestemmelsene er det angitt at største tillatte bebygde areal (BYA) er 66 % av netto tomt. Bebyggelsen skal ha høyde som harmonerer med det aktuelle kvartal eller strøk sitt særpreg. Maksimal mønehøyde kan der dette harmonerer med omgivelsene, tillates inntil 15,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det finnes hus i strøket som har høyere mønehøyde enn omsøkte bolighus. I strøket rundt Hanskemakergata 13 er det bygninger med mange forskjellig takhøyder og takvinkler, slik at PBOM heller ikke kan se at tiltaket er i strid med Plan- og bygningslovens § 74.2, når det gjelder kravet til estetikk. Omsøkte tiltak tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Det er i klagen fremmet krav om umiddelbar byggestans. PBOM mener det ikke er grunnlag for dette. Tiltaket kan fjernes/rives dersom vedtak i sak 341/07 skulle bli endret. Bygging vil frem til klagen er endelig avgjort, skje på egen risiko.

Konklusjon:

PBOM har vurdert klagen fra Sylvi Hopland og Sidsel Deraas/Halstein Prestmo sammen med kommentarene fra ansvarlig søker nøye, og kan ikke se at klagen inneholder noe som medfører at vedtak i sak 341/07 skal endres. PBOM anbefaler derfor at klagen fra Sylvi Hopland og Sidsel Deraas/Halstein Prestmo ikke tas til følge, og at vedtak i sak 341/07 opprettholdes. PBOM anbefaler også at kravet om umiddelbar byggestans ikke imøtekommes jfr Forvaltningslovens § 42.



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan Skolebakken - 1721/18/234

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

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	24.09.2007	74/07
Verdal kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer i bestemmelser datert 23.05.07:

- Siste setning i pkt. 3.1.3 tas ut.
- Siste setning i pkt. 3.2.1 omarbeides til følgende: *"Avkjørselen må utformes slik at den ikke utgjør noen fare for gående og syklende langs gang-/sykkelvegen."*
- Pkt. 3.2.3 i bestemmelsene tas ut.
- Tillegg til pkt. 3.4.1: *"Området er felles for tomtene som omfattes av planen."*

Deretter vedtas bestemmelsene for reguleringsplan Skolebakken, sammen med tilhørende plankart datert 23.04.07.

Vedlegg:

- 01 Plankart, datert 23.04.07
- 02 bestemmelser, datert 23.05.07

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 04 Uttalelser

Saksopplysninger:

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn, i tråd med planutvalgets vedtak 23.05.2007. (Se kopi av 1. gangs behandling til slutt i dette dokumentet!) Følgende uttalelser er kommet inn:

Nr	Fra	Dato
01	Twistvold vel	07.06.07
02	Eldrerådet	19.06.07
03	Jernbaneverket	19.06.07
04	NT-Fylkeskommune	27.06.07
05	Fylkesmannen i NT	03.07.07
06	NTE	05.07.07
07	Inge Johnsen og Magnus Schjei	06.07.07
08	Trafikksikkerhetsutvalget	22.06.07

Vurdering:

Sammendrag av innkomne uttalelser m/kommentarer og eventuelle forslag til endringer:

Uttalelse nr.01: Twistvold vel:

Har kommet med følgende merknad: *"Twistvold Vel ønsker 30 sone i Haakon den VII's alle, fra sentrum opp til Verdalsøra Barneskole. Alternativet til dette bør være opphøyd gangfelt fra Asbjørnsens gt og over til Veslefrikkvegen, dette på grunn av stor trafikk og høy hastighet. Vi er svært bekymret for våre barn, spesielt de yngste skolebarna.*

Kommentar:

Kan ikke se at det aktuelle planforslag vil få vesentlig innvirkning på trafikksituasjonen i Haakon den VII's alle. Dette spørsmålet vil derfor ikke bli vurdert videre i denne saken.

Uttalelse nr.02: Eldrerådet:

Eldrerådet i Verdal behandlet ovennevnte sak i møte 14. d.m. under sak 13/07 og vedtok følgende uttalelse:

"I prinsipp så likar vi ikkje garasjelegg i plan med hus. Det er grått, ofte samlar de seg ting som vert liggande, og det er trafikk der som kan medføre fare både for unge og gamle. Det tar opp verdifullt tomteareal, som gjer at utnyttelsen i bynære områder vert lågare enn den kunne vera, med same trivselfaktor.

Vi foreslår difor å flytte alle garasjeplasser og boder i ein kjelleretasje, derved kan ein lage hus i rekkje mot skolebakken, og flytte tomannsbustaden i nord og 4-mannsbustaden i sør ut mot tomtegrensa. Det vert plass til minst 8 bustader i tillegg på

dette viset, 18 eller meir i alt. Dette er vist i med raud strek på vedlagte planskisse. Ved å grave ut og lage fundamenteringen til å inkludere full kjelleretasje under rekkjehusdelen og 4-mannsbustaden, reiknar eg med at det vert plass både til parkering og boder. Dersom det er nødvendig, så kan plassen utvidast til kjeller under tomannsbustaden. Frå parkeringskjelleren må det gå heis opp til leileghetane i rekkjehusdelen, med eventuell bru over til 4-mannsbustaden. I andre høgda må det vera plass til ein romskleg svalgang, som gjer det mogleg å koma fram til dei einskilde bustadane, samstundes med at ein kan sita ute i kveldsoli. Dette vil skape store grøntområde i tillegg til leikeplassområdet, som kan nyttast av alle som bur der. Ved å få parkeringsarealet under bakken så vil det gjera leikeplassområdet tryggare, heilt i tråd med pkt. 2 i innspel frå barnerepresentanten i Verdal kommune den 24.04.07. Det vert mykje grøne områder mot toglinja”

Kommentar:

I sin kommentar til eldrerådet sin uttalelse legger forslagstiller vekt på at den aktuelle utbyggingen er et alternativ til alle de store leilighetskompleksa som er bygget i sentrum den senere tiden. Dette er hus som er tilnærmet eneboliger både i utforming og størrelse. Heis og parkeringskjeller er derfor av tekniske og kostnadmessige hensyn ikke realistisk.

Vi ser at denne utbyggingen kan være et supplement til andre store leilighetbygg i sentrum, og den er bedre tilpasset strøkets karakter enn et større kompleks. Vi har vurdert muligheten for lek og uteopphold til å være sikra i nødvendig grad.

Uttalelse nr.03: Jernbaneverket:

Byggegrense: Forutsetter at boligene ikke plasseres nærmere midtlinje spor enn 20 meter.

Støyskjerm/gjerde: Positivt at kravet om støyskjerm på min. 1,8 meter er etterkommet. Plassering og utforming av skjermen må godkjennes av Jernbaneverket. Jernbaneverket ønsker i utgangspunktet ikke å ha den stående på sin eiendom.

Det er svært viktig at det settes opp et gjerde fra endene av støyskjermen. I nordenden er det aktuelt å føre den fram til overgangsbrua eller eventuelt føre den fram til Fridheimsgata. I sør er det aktuelt å sette opp et gjerde mot vegen der denne svinger inn mot jernbanen. Detaljene for endegjerdene må avklares med Jernbaneverket i forkant av tiltaksrealisering

Kabler: Det ligger både langlinjekabel og fiberkabel i området, og før tiltaket kan iverksettes skal det gjennomføres kabelpåvisning.

Byggeprosessen: Før tiltaket kan igangsettes skal det tas kontakt med Jernbaneverket for å diskutere sikkerheten rundt selve tiltaksrealiseringen, herunder behovet for anleggsgjerde og sikkerhetsmann fra Jernbaneverket.

Vilkår for egengodkjenning – innsigelse:

- Gjerdet og støyskjermen må være oppført iht. våre krav og retningslinjer før de første beboerne flytter inn.
- Byggegrensen må ikke være kortere enn 20 meter.

Kommentar:

Byggegrense: Planforslaget viser ei byggegrense på 20 meter til midtlinje spor, men bestemmelsene åpner for at garasjer kan bygges 16 meter fra midtlinje spor.

Tiltakshaver har vært i kontakt med Jernbaneverket og fått klarert at garasjer kan settes nærmere. Det er vanlig at garasjer blir som skjerming mellom sporet og annen bebyggelse og dermed kan settes nærmere enn byggegrensa.

Støyskjerm/byggegrense:

Tiltakshaver har også klarert med Jernbaneverket at støyskjermen kan stå på jernbanens grunn, under forutsetning av at utbygger må stå for bygging og vedlikehold. Det forutsettes at dette ansvaret plasseres i en privatrettslig avtale.

Uttalelse nr.04: NT-Fylkeskommune: På grunn av at planen er i samsvar med vedtatt kommunedelplan kan de ikke gå imot tiltaket, selv om de har forståelse for argumenter om at hele området burde disponeres til friområde. Den aktuelle fortettingen tilsier at behovet for tilrettelegging av tilstøtende friområde øker, og Fylkeskommunen anbefaler derfor kommunen å sørge for at friområdet opparbeides samtidig med planlagt boligområde.

Til reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.2 Plassering bemerkes følgende: Leikeplass bør kunne anlegges innenfor hele arealet regulert til "Felles lekeareal for barn". Byggegrensen bør kun være begrensning for plassering av eventuelle byggverk i tilknytning til leikeplassen.

Kulturminner: Det er ikke kjent fredete kulturminner i området, men de minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Kommentar:

Verdal kommune v/enhet for teknisk drift opplyser om at de i nærmeste framtid ikke har midler eller planer for å opparbeide tilgrensende friområde.

Fylkeskommunens tilråding ang. leikeplass tas til følge, slik at setning i bestemmelsene 3.1.2 som sier at leikeplass kun skal anlegges innenfor byggegrenser tas ut.

Forslag:

Siste setning i bestemmelsene 3.1.3 tas ut.

Uttalelse nr.05: Fylkesmannen i NT:

Landbruksavdelingen: Ingen merknader.

Miljøvern avdelingen: De registrerer at planen legger til grunn at støykrav skal tilfredsstillende bestemmelser i MDs veileder T-1442 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*. Støyskjermingen mot jernbanen skal utformes slik at de tilfredsstillende kravene i retningslinjene.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Ingen kan pålegges handlingsplikt via reguleringsbestemmelsene, og forslaget til bestemmelser pkt. 3.2.1 ang. utbyggers ansvar for utforming av avkjørsel, må derfor omarbeides.

Fylkesmannen anser forslaget til bestemmelser pkt. 3.2.3 som privatrettslig, og det bør derfor omformes/ tas ut. Dersom kommunen ønsker å sikre at arealet kan disponeres til boligformål til det blir behov for området til jernbaneformål, bør det vurderes å regulere området til kombinert formål med rekkefølgebruk av arealet i bestemmelsene.

Det må alltid fremgå av bestemmelsene hvilke eiendommer fellesarealene er felles for. Under henvisning til dette må forslaget til bestemmelser pkt. 3.4.1 gjøres klarere.

Kommentar:

Tilråding ang. ansvarsplikt i pkt. 3.2.1 tas til følge.

Tilråding ang. pkt. 3.2.3 tas til følge og bestemmelsen foreslås derfor tatt ut. Vi forutsetter at disposisjonsretten plasseres gjennom en privatrettslig avtale, og ser derfor ikke behov for å regulere arealet til boligformål.

Tilråding ang. 3.4.1. tas til følge.

Forslag:

- **Siste setning i 3.2.1 i bestemmelsene omarbeides til følgende: ”Avkjørselen må utformes slik at den ikke utgjør noen fare for gående og syklende langs gang-/sykkelvegen.”**
- **Pkt. 3.2.3 i bestemmelsene tas ut.**
- **Tillegg til bestemmelsene pkt. 3.4.1: ”Området er felles for tomtene som omfattes av planen.”**

Uttalelse nr.06: NTE:

Planen kommer ikke i konflikt med NTEs strømnnett, og de har derfor ingen merknader til planen.

Uttalelse nr.07: Inge Johnsen og Magnus Schjei :

De viser til at de tidligere har vært i kontakt med tiltakshaver, og har blitt enig om byggegrensen vist i planforslaget. De regner med at grense gås opp og at det blir satt opp gjerde mot deres eiendommer 18/392 og 18/393. De håper på å bli holdt orientert om videre framdrift.

Kommentar:

Forutsetter at tiltakshaver går opp grensa, og at eventuelt gjerde settes opp etter avtale med Schjei og Johnsen.

Uttalelse nr. 08: Trafikksikkerhetsutvalget:

Planen ble behandlet av kommunens trafikksikkerhetsutvalg i møte den 22.06.2007, sak nr. 28/07, der det ble gjort følgende vedtak: *"Kommunens trafikksikkerhetsutvalg har ingen trafikksikkerhetsmessige merknader til planen."*

Mindre justeringer:

- Planbetegnelsen vil bli endret fra bebyggelsesplan til reguleringsplan på plankart og i bestemmelser, og feil i målestav vil bli retta opp.

Justeringene gjennomføres uten at det tas inn som egne pkt. i forslag til vedtak.

1. gangs behandling:

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.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Verdal - 23.05.2007

BEHANDLING:

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

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 befarings 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 sikktrekant for kjørende på 6 x 30 til senter G/S – veg, noe som tilfredsstiller kravene i vegnormalene. I og med at byggegrense er lagt 9 meter fra senter G/S – veg er også syklistenes 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 tilfredsstillende 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 tilfredsstillende 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 tilfredsstillende 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 lettere 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 trafiksikkerhet 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 tomta. 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 Ørin sør

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2007/4141 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saknr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	24.09.2007	75/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Ørin sør, med tilhørende bestemmelser, begge datert 11.09.2007 legges ut til offentlig ettersyn, i medhold av PBL § 27-1 nr. 2.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
11.09.2007
- 2 Plankart 11.09.2007
- 3 Bestemmelser 11.09.2007

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007.

Saksopplysninger:

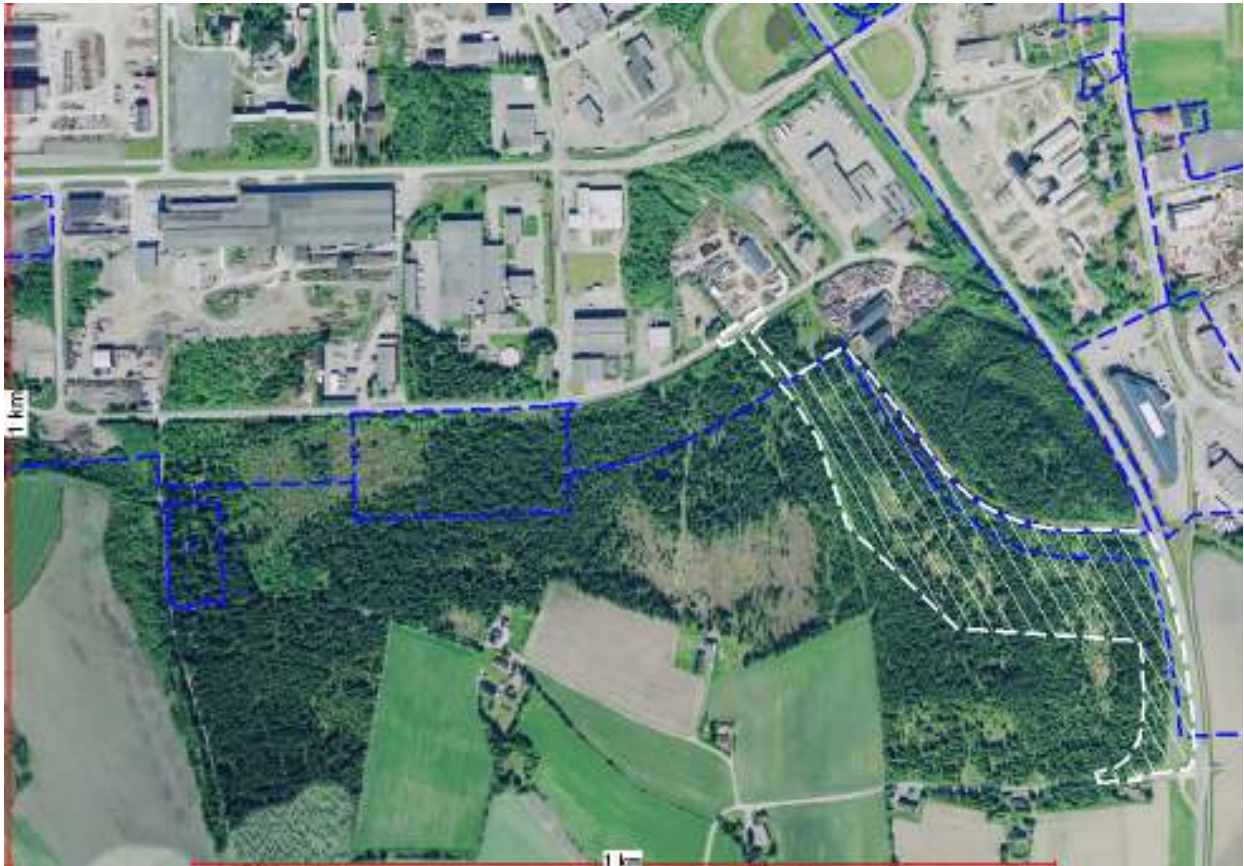
Planforslaget er utarbeidet av RG-Prosjekt AS, på vegne av Verdal kommune, teknisk drift.

Ifølge forslagsstiller er planområdet på 71 dekar. Planen omfatter en utvidelse av næringsarealene på Ørin i sørlig retning, langs industrisporet, samt en forlengelse av Venusvegen fram til Fættelvegen.

Planområdet foreslås regulert til byggeområde for industri/forretning, offentlige trafikkområder (kjøreveg, fortau, annen veggrunn), spesialområdene parkbelte i industriområde og frisiktsone i vegkryss samt landbruksområde for jord- og skogbruk.

Planforslaget er i samsvar med kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007. Forhold vedrørende bl.a. miljø og naturressurser (biologisk mangfold og landbruk) er belyst og vurdert i fbm. kommunedelplanen.

Ca. 80 m av foreslått ny adkomstveg V1 innebærer en endring av arealer tidligere regulert til industri/forretning. Likeledes omreguleres tidligere regulert jernbane- og vegformål.



Planområdet er vist med hvitt omriss/skravur. Sydlig avgrensning av regulerte industriområder vest for E6, følger blå stiplet strek. Barnehagetomten lengst til venstre har også blått omriss.

Medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i to aviser 07.06.2007. Grunneier, naboer og interessenter er tilskrevet og det er orientert om planarbeidet på møte i Fættens velforening.

Landbruksavdelingen er rådspurt mht. dyrka areal langs E6.

Utredning i fbm. kommunedelplanen for Verdal byområde

”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 vegeen erstatte dagens atkomst til Fættområdet, som i dag har en lite trafikkikker avkjøring fra E6. Kommunen ønsker i den sammenheng å få omdisponert ca 55 dekar til industri-/forretningsformål i tilknytning til denne atkomstvegeen 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 ungsog 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.”

Vurdering:

Forholdet til forskrift om konsekvensutredning som trådte i kraft 1. april 2005

Planen innebærer en utvidelse på 48,2 dekar av næringsarealene på Ørin, som fra før omfatter ca. 1800 dekar. Både utvidelsen av næringsareal og ny vegforbindelse til Fættan er avklart på kommuneldelplannivå. Planforslaget legger til rette for forretningsvirksomhet med areal- og transportkrevende karakter samt lettere industrivirksomhet. Maks BYA 40 % indikerer sum bebygd areal ca. 19280 kvm, inkl. nødvendig areal til parkering (jfr. forskrift av 26.01.2007 nr. 96, med ikrafttredelse 01.07.07). Innenfor foreslått høydebegrensning vil det kunne oppnås bruksareal i mer enn en etasje.

Selv om planens omfang ikke er direkte sammenlignbar med oppfangingskriteriet nedenfor anser vi at det her dreier seg om utvidelse av forskriftens vedlegg I-tiltak nr. 1; Reguleringsplaner for *”Industri-, nærings-, lager- og kontorbygg samt offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller et bruksareal på mer enn 15 000 m².”* Jfr. forskriftens vedlegg I nr. 35 (om utvidelser) kommer tiltaket ikke inn under de tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Aktuell utvidelse og tilsvarende planer med noe mindre omfang skal vurderes i fht. forskriftens §§ 3 og 4.

I veileder til forskriften (mai 2006), følger at:

”Etter ny forskrift er det ikke lengre et obligatorisk krav om behandling etter forskriften for utvidelser og endringer av tiltak under nr. 1 selv om utvidelsen eller endringen er så stor at den omfattes av oppfangingskriteriene. Isteden skal utvidelser og endringer av tiltakstyper nevnt i nr. 1 vurderes i forhold til § 3 første ledd nr. 1 og § 4.”

Videre gjelder det unntak for reguleringsplaner i samsvar med oversiktsplan. Foreslått arealdisponering er i samsvar med kommunedelplan for Verdal byområde og vi har sett på vurderingene som da ble gjort samt forskriftens § 4, som omfatter kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn. Vi anser at hensynet til samfunn og evt. friluftslivsinteresser ikke vil bli vesentlig berørt. Vi anser at øvrige aktuelle hensyn (inkl. avskoging med sikte på omlegging til annen arealbruk) er tilfredsstillende avklart og belyst i kommunedelplanprosessen, og at en behandling av planen etter forskriften er unødvendig. Veilederen forutsettes en dialog med fylkesmannen og fylkeskommunen om hvorvidt mulige konsekvenser knyttet til gjennomføring av reguleringsplanen er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Byggeområdet

Område for industri/forretning er på 48,2 dekar. Det foreslås en utnyttingsgrad på BYA 10-40 %. Samlet utgjør dette 4820 til 19280 kvm bebyggt areal, inkl. nødvendig parkering.

Terrenget i dag ligger på ca. kote +3-4 m. Maksimal høyde på bygninger foreslås satt til kote +13,0 m. Ifølge planbeskrivelsen bør områder med bygninger ikke ligge lavere enn kt. 4,0. På bakgrunn av dette vil det kunne oppføres bebyggelse med høyde 9 meter. Foreslått byggehøyde er i samsvar med det som er tillatt i tilliggende planområder med tilnærmet samme terrengnivå.

Foreslått parkeringskrav anses å være i samsvar med kommunedelplanbestemmelsene.

Trafikk

Planområdet legger til rette for etableringer som bl.a. kan tenkes å være ”transportkrevende.” Dette kan bl.a. omfatte trafikk med tyngre kjøretøy. Området ligger som en utvidelse av eksisterende næringsområder, og anses å ha gode vegforbindelser til bl.a. E6 og havna, uten å komme i konflikt med støyfølsom bebyggelse (boligområder). Deler av Venusvegen trenger oppgradering, men adkomsten til området vil bli forbedret ved etablering av ny planlagt rundkjøring i Havnevegen.

Det er foreslått rekkefølge-bestemmelser mht. stenging av eksisterende adkomst til Fætta, se § 5.2. Det er planlagt fortau med tanke på trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Jernbanens industrispor og E6

Eksisterende jernbanespor ligger like utenfor planområdet. Foreslått byggegrense langs jernbanespor ligger 6,0 meter fra eiendomsgrense/planavgrensning. Det forutsettes vegetasjon langs jernbanen, men det legges også til rette for adkomst til industrispor etter behov, se § 3.1. Planforslaget overlapper reguleringsplan for Ørin industriområde fra 70-tallet, og innebærer en omregulering av tidligere regulert jernbanespor og E6 sydover (deler av regulert firefelts veg).

Vegetasjonsskjermer og landbruk

Området mellom E6 og foreslått forlengelse av Venusvegen foreslås regulert som parkbelte i industriområde samt jord- og skogbruk. Arealet nærmest E6 er ifølge enhet for landbruk- og naturforvaltning dyrket opp av hensyn til fare for påkjørsel av hjortevilt. Foreslått utvidelse av industriområdet vil gjøre området mindre attraktivt for hjortevilt. Av hensyn til nevnte trafikkfare har vi likevel ikke foreslått vegetasjonsbelte helt inn til E6, selv om dette hadde vært ønskelig for å begrense innsyn til industriområdet fra E6. For å oppnå en tilnærmet like bred vegetasjonsskjerm som det er videre nordover er det følgelig foreslått en stripe vest for ny vegføring V2. Det vises forøvrig til § 3.1 mht. vegetasjon i tomtedeler og mot jernbanen.

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn

Vi finner at avstanden fra byggeområdet til nærmeste bolig er ca. 190 m.

Evt. støy forutsettes holdt innenfor et forskriftsmessig nivå, jfr. *”Retningslinjer for støy i arealplanleggingen”* (T-1442) samt § 4.1, 2. ledd.

Planområdet ligger innenfor flomutsatt areal, mesteparten med gjentaksintervall på 100 år, ny vegføring V1 med oftere gjentaksintervall. Vi antar dette er bakgrunnen for at områder med bygninger ikke bør ligge lavere enn kt. 4,0. Dette bør tas inn i reguleringsbestemmelsene. Eksisterende kanal vest for V1, er tenkt opprettholdt. Det bør gjøres tiltak for å begrense flomfaren på veggen V1.

Vi har gått gjennom fylkesmannens ”sjekklister ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” uten å finne andre hensyn som ikke er ivaretatt. Generelt forutsetter vi at eventuelle forurensninger håndteres på forskriftsmessig måte.

Konklusjon

Det tilrås at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.



Verdal kommune
Sakspapir

Kjøp av tilleggsareal Lektor Musums gt 13, Verdal.

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2007/8236 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	24.09.2007	76/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunen mener det omsøkte areal kan være aktuelt for framføring av ny vegtrasé, og salg av arealet kan derfor ikke imøtekommes.

Vedlegg:

Ingen.

Saksopplysninger:

Eplehagen Levanger as v/Trond Stensland har kjøpt eiendommen 19/231, Lektor Musums gt. 13. Kommunen er eier av eiendommen 19/120 som grenser til Lektor Musums gt. 13 mot nord. Gjennom kommunens eiendom går det i dag gang- og sykkelveg mellom Lektor Musums gate og M. B. Landstads gate. Eplehagen Levanger as søker kommunen om å få kjøpe den del av eiendommen 19/120 på ca 155 m² som ligger mellom eiendommen 19/231 og gang- og sykkelvegen.



Eiendommen 19/120 er opprettholdt som kommunal eiendom, da det her i lengre tid har foreligget planer for framføring av ny kjøreveg mellom Lektor Musums gate og M. B. Landstads gate. Vegtraséen har ligget inne i plansystemet fra Pedersens reguleringsplan for Verdalsøra i 1946. Den var dessuten en meget aktuell trasé for ny riksveg 757 (Stiklestad allé) i planutredninger på 1970 – 80 tallet. Som kjent ble det ikke noe av ny riksvegtrasé over Prærien/Garpa, og denne vegen er nå bygget sør for sentrum.

Kommunen føler at den endelige vegløsning for sentrumsområdene enda ikke er fastlagt. I dette ligger blant annet diskusjoner om deler av Nordgata som gågate og stenging av plankryss med jernbanen i Nordgata for biltrafikk. Dette betyr at det må ses på andre muligheter for trafikkløsninger. Sammenbinding mellom Nordåkeren med jernbaneundergangen og boligområdet på Prærien over eiendommene mellom Lektor Musums gate og M. B. Landstads gate, vil da være en aktuell løsning som må vurderes. En slik løsning synes å kunne gi Prærien de mest mulig effektive, sikre og miljøvennlige trafikkforhold. Dette må i tilfelle avklares gjennom behandling av reguleringsplan, da arealet øst for kommunens eiendom her er i privat eie.

Vurdering:

Det er fortsatt store utfordringer knyttet til trafikkløsninger for sentrumsområdene, og i den sammenheng kan det omsøkte arealet være aktuelt for vegbygging. Det tilrås derfor at salg av arealet ikke imøtekommes.



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan Ørin Nord 1. gangs behandling

Saksbehandler: Øivind Holand	Arkivref: 2007/2654 - /L12
E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	24.09.2007	77/07

Rådmannen tilrår at Plan og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27 – 1 nr 2 sendes reguleringsplan med bestemmelser for Ørin Nord, Verdal, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Reguleringsplan Ørin Nord dat. 31.8.07
Reguleringsbestemmelser dat. 31.8.07
Beskrivelse dat. 11.9.07

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplaner med bestemmelser fra 1988 og 2004
Kommunedelplan Verdal byområde

Saksopplysninger:

RG-prosjekt har på oppdrag fra Verdal kommune utarbeid reguleringsplan for Ørin Nord. Området eies av Verdal kommune.

Reguleringsplanarbeidet er organisert som et prosjekt med betydelig samarbeid mellom næringsaktører, miljøverninteressenter og kommunen. Deltakere som kommer i tillegg til kommune/samkommune fra: SIVA, Aker Kverner Verdal, Proneo, Indre Trondheimfjord Havn, Verdal Næringsforum, Norsk Ornitologisk Forening, Nord-Trøndelag fylkeskommune, SEF-management og RG-prosjekt.

Beliggenhet:

Ørin Nord er lokalisert ved elvedeltaet for Verdalselva med Kausmo fuglefredningsområde i nord, med friområder og Ørin naturreservat med ramsarstatus på østsiden, Ørin industripark og Aker som nærmeste nabo mot sør og fjorden mot vest.

Historikk:

1988: Et 600 daa stort areal ble regulert og en molo bygd. Moloen omkranser et areal som har utstrekning mot nord og elvedeltaet.

2004: Ny reguleringsplan. Industriarealet planlegges med betydelig større avstand til elva i nord og utvides mot vest. Industriarealet reduseres til 390 daa. Utforming ble gjort ut fra retningslinjer fra Direktoratet for naturforvaltning.

2005: Etter betydelig engasjement fra miljøvernorganisasjoner ble det inngått en prinsipiell overenskomst om en ny skisse/utforming av området. Skissen bygde på NOF's uttalelser, men skulle i tillegg innehold friområder og landskapstilpassing av gjenværende oppfyllingsarealer. Industriarealet redusert til 200 daa. Siva, Aker, Fylkesmannens miljøvernnavdeling, Verdal kommune, Naturvernforbundet og NOF var parter i overenskomsten.

Jan. 2007: Pga. stor etterspørsel på industriareal og utbygningskostnader ble det i møte med miljøvernmyndigheter og – organisasjoner fremmet en ny skisse. Formålet med skissen var:

- tilrettelegge for 250 daa industriareal
- opprettholde intensjonene forøvrig i overenskomsten fra 2005.
- opprettholde friområdene i det omfang som tidligere planlagt

Forutsetningen for videre arbeid med grunnlag i skissen var:

- utvidelse areal skulle skje mot vest mot marbakken
- opprettholdelse av eksisterende rester av strandlinje i østre del av området.

Medvirkning:

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i to aviser 19.4.07. Ingen innkomne merknader. Det er avholdt forhåndskonferanse og flere planmøter med konsulent og prosjektgruppe og planen er vurdert av styringsgruppen.

Etter som planarbeidet er en fortsettelse av tidligere planer/overenskomster er kun Jernbaneverket utenom samarbeidspartnere kontaktet for kommentar.

Vurdering:

Målsetning:

Målsetningen er å skape et bærekraftig industriområde med miljøprofil både når det gjelder omgivelsenes miljøinnhold, friområder/friluftsliv, landskap, klima og

bedriftsetablering og –produksjon. Reguleringsplanen kan ikke innholde alle sider ved en slik målsetning, men som grunneier kan kommunen sette betingelser.

Det vil bli laget et eget program for utvikling og konkretisering av en miljøprofil for Ørin Nord. Naturlige temaområder vil bl.a. være transport/logistikk, arealutnyttelse, grønnstruktur, materialvalg, nye ressursvennlige og rimelige løsninger innen teknologi, energi, enøk, avfallsminimering/ gjenvinning, prosessløsninger for innovasjon m.m.

Planstatus:

Planområdet er omfattet av kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.3.2007. Kommunedelplanen stadfester gjeldende reguleringsplan fra 16.2.2004.

Framlagte reguleringsplan ses på som en endring av gjeldende plan, og den vi således ikke utløse krav om konsekvensutredning etter pbl. § 33, jfr. FOR 2005-04-01 nr. 276 Forskrift om konsekvensutredninger.

Tidligere overenskomst mellom samarbeidspartene er lagt til grunn, men er ikke juridiske dokumenter.

Overenskomst:

I forhold til drøftingsmøtet med miljøvernmyndigheter og –organisasjoner (jan. -07) har en måttet gjøre to endringer:

- Arealutvidelsen til totalt 250 daa skulle skje vestover. Arealet lengst nordvest i planen er avsluttet noe lenger nord enn det som var forutsatt i drøftingsmøtet. Dette skyldes dybdeforhold. Moloen blir på det høyeste 8 m.
- Stranda som har øst/vest retning ved sørenden av den kunstige oppdemte sjøen, er flyttet ca 15 m nordover. Dette er gjort pga. arealknapphet og størrelsen på svingradius for atkomstvegen.

Ramsarsenter:

Det er avsatt plass til et ramsarsenter ved innkjøringa til industriområdet. Plasseringa vil ikke påvirke industrietableringa. Det forutsettes at ramsarsenteret skal kunne benytte/dra nytte av friområdene f. eks. til skoleundervisning og fugletitting. Arealet som senteret forutsettes plassert på er utfyllt. Det forutsettes at arealet gis en organisk og naturlig utforming med slake skråninger og tilpassing til rester av opprinnelig strand. Rester av molo nord for tomte til ramsarsenteret forutsettes redusert i høyde og landskapet rehabilitert.

Veg/jernbane:

En har gjennom reguleringsforslaget sikret areal for jernbane innen planområdet. Vegatkomsten er planlagt etter eksisterende veg mens jernbanearealet foreslås plassert innenfor gjerdet til Aker. Forbindelsen mellom jernbanesporet i denne planen og eksisterende spor ved Spencon må fremmes i senere plan.

Friområder/gangveger/turveger:

Friområdene forutsettes utbygd med gangveger både internt i det store friområdet i nordvest, i nærområdet til foreslåtte ramsarsenter og i forbindelsesarealene mellom disse områdene. Gangvegene skal videre knyttes til eksisterende turveger på Ørin. Gangvegen øst for atkomstvegen forutsettes i området fra sør fram til renseanlegget å bli bygd på eksisterende turveg i/inntil skogen, og da på et lavere høydenivå enn veggen. Videre nordover planlegges gangvegen å følge atkomstvegen i tilnærmet samme høyde som denne.

Bebyggelse/omgivelser:

Det er i bestemmelsene ikke satt noen begrensning i høyde. I forhold til et landskapsuttrykk og bevaring av havblikket ville det vært ønskelig med lav bebyggelse lengst vest i planarealet. I forhold til forutsigbarheten og markedet for etablering synes en slik begrensning svært vanskelig å håndheve. Det er heller ikke laget bestemmelser for bestemt takform.

Andre bestemmelser:

Det er inntatt bestemmelser om bebyggelsesplan, utomhusplan og i forhold til støy og parkering.

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn:

Det er meget værhardt mot havet og under ugunstige forhold kan sjøen slå inn over Aker-arealer nærmest sjøen. Kotehøyden for framtidig fylling er ikke oppgitt verken i bestemmelser eller beskrivelse. Det siste arealene som Aker har klargjort ligger på kote + 4.00. En slik høyde anses som sikker også i framtid og det forutsettes fyllingen avsluttes på en slik høyde.



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan Gartneriet - Håkon den VII alle- Verdal

Saksbehandler: Øivind Holand E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048512	Arkivref: 2007/7139 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	24.09.2007	78/07

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

1. Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27 – 1 nr 2 sendes reguleringsplan med bestemmelser for Gartneriet, Håkon den VII Allé, Verdal, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
2. Grunnundersøkelse ihht kommunelegens forslag med evt. tiltaksplan framlegges i forbindelse med byggesaksbehandlingen.
3. Med hjemmel i kommunal vedtekt til Plan- og bygningsloven § 69 settes krav om utarbeidelse av utomhusplan i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Utomhusanlegget skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
4. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde. Evt. støyskjermingstiltak skal være dokumentert ved søknad om igangsettingstillatelse.
5. Det må angis hvilke tomter som skal benytte felles avkjørsel. Atkomstpil til selgers tomt fjernes fra plankartet.
6. Det tas forbehold om godkjent utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Verdal kommune.

Vedlegg:

Områdekart
Reguleringsplan Gartneriet dat. 3.8.07
Reguleringsbestemmelser dat. 3.8.07, rev. 7.9.07
Beskrivelse dat. 10.8.07
Illustrasjonsplan dat. 3.8.07
Snitt dat.. 3.8.07, rev. 13.8.07
Illustrasjonsskisse dat. 3.8.07
Analyserapport, Bioforsk, dat. 20.12.07
Uttalelse fra kommunelegen
Bilder

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Uttalelse fra Barne- og ungdomsrepresentanten

Saksopplysninger:

Planforslaget er innlevert av Letnes arkitektkontor på vegne av Front Eiendomsutvikling AS c/o Kvernmo AS.

Utbyggingsarealet består av gartneritomta til Nils Olsen samt et mindre kommunalt areal ved Håkon den VII alle. Samlet areal er på 1,8 daa og skal benyttes til boligutbygging, 8 boenheter fordelt på 2 etg og halvt nedsenket parkeringskjeller.

Medvirkning:

Det er avholdt 3 konferanser ang. prosjektet og melding om igangsetting av planarbeidet er forskriftsmessig annonsert. Det har ikke kommet inn kommentarer.

Planen er forelagt Teknisk drift. Har planteknisk ikke kommentarer, men vil lage forslag til utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen.

Pga. at tomta har vært brukt til gartnerivirksomhet med bruk av sprøytemidler har kommunen krevd at det tas jordprøver. Jordprøver fra 4 steder på tomta ble sendt til Bioforsk for analysering. Prøvene er analysert etter et søkespekter på 34 forskjellige pesticider. Bestemmelsesgrense vil si minste mengde som kan måles. Det er påvist DDT. DDT brytes meget sakte ned og brytes ned til DDD og DDE. For vurdering av funnet i den ene jordprøven må en derfor legge sammen disse verdiene. Totalfunnet blir da på 0,06 mg/kg. Gjeldende grenseverdi er på 0,04 mg/kg. Rapporten følger vedlagt.

Kommunelegen:

Forslag til reguleringsplan og analyseresultater er sendt kommunelegen til uttalelse. Uttalelsen inneholder følgende punkter:

- Det må av geoteknisk konsulent gjennomføres ny miljøgeologisk undersøkelse.
- Beskrivelse av prøvetakingen (forurensningsforskriften § 2-4)
- Ved evt. funn av for høye forurensningsverdier kreves tiltaksplan (forurensningsforskriften § 2-6).

Barne- og ungdomsrepresentanten:

Har ingen merknader forutsatt at kommunelegen ikke har innsigelser mot at jorda kan brukes på leke og oppholdsarealene, at massene ikke medfører helsefare for brukerne.

Vurdering:

Planstatus:

Det aktuelle arealet er avsatt til boligområde i Kommunedelplan Verdal byområde vedtatt 26.3.07. Det stilles krav om reguleringsplan i stedet for bebyggelsesplan når det er 3 eller flere boenheter.

Byggegrensa langs Håkon den VII allé følger bygningslivet mellom nabo i sør og nord, men brytes med et heis-/trappebygg med 4 m vinkelrett mot gata. Byggegrense til nabo er satt til 4 m og 8 m til bygning.

Kommunedelplanen angir maks. gesimshøyde på 6,5 m og maks. mønehøyde på 9,5 m over ferdig planert terreng, og bygninger skal ha takutforming og møneretning som er tilpasset naboskapets bygninger. Gesimshøyde er i reguleringsplanens bestemmelser satt til 7,5 m og i beskrivelsen angis 5,7 m mot Håkon den VII alle og 7,8 m mot gårdsrommet (pga innkjøring til garasjer i underetasjen). Det er gjennomsnittshøyden som måles. De tilsvarende høydene for mønehøyden er 9,5 m i bestemmelsene og vel 8,0 m i beskrivelsen.

Atkomst:

Atkomst til tomta og til Gresseth skjer i dag via to veger. Disse slås sammen og ny atkomst legges med senterlinje i felles eiendomsgrense. Dvs. det blir plass til økning av grøntareal mot Gresseth med 1,5 – 2,0 m. Innkjøring til halvt nedsenket parkeringskjeller skjer fra øst. Håkon den VII alle har fortau langs etter tomta. Leilighetene i 1. etg har atkomst via rampe fra fylkesvegen og ellers er det atkomst via trapp og heis til kjeller og 2. etg.

Innkjøring til Nils Olsens garasje skjer over arealet til Front Eiendomsutvikling. Løsningen er uheldig både pga. ”fremmendtrafikk ” over tomta og fare for gjenparkering av Olsens atkomst.

En foreslår at atkomsten til Nils Olsen skjer via Smedtveita. Dette medfører at også garasjen må snus/gis ny atkomst. Løsningen ønskes ikke av Olsen.

Parkering:

Kommunedelplanen setter krav om 1 plass pr. boenhet med tillegg av 0,2 gjesteparkeringsplass pr. boenhet. Det er derfor planlagt 8 plasser i P-kjeller og 2 plasser på bakkenivå.

Støy:

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde. Evt. støyskjermingstiltak skal være dokumentert ved søknad om igangsettingstillatelse.

Lek og uteopphold:

Det avsettes felles uteareal på min 50 m² pr boenhet, derav skal 100 m² avsettes til nærlekeplass. Dette er i tråd med bestemmelsene i kommunedelplanen. Det forutsettes at arealene sikres/opparbeides ihht forurensningsforskriften.

Bebyggelse/omgivelser:

Området ligger i sentrum med de tilbud som hører med, og har nær tilknytning til Veita, til Melastuhaugen og turvegsystemet langs Verdalselva. Høyden på bebyggelsen vil være på nivå med naboen i sør, men vil rage over naboen i nord, se snittegning. Takvinkelen med unntak for heisbygget er som for naboen i sør. Mot gata ønsker en å unngå en åpen svalgangsløsning. Illustrasjonsskissen er ikke bindende for utformingen.

Universell utforming:

Boligene vil bli tilrettelagt for at flest mulig kan bo uten individuell tilpasning. Bygningen vil få trinnfri atkomst og heis fra gatenivå. Leilighetene vil bli utformet for rullestolbrukere.

Utomhusplan:

Med hjemmel i kommunal vedtekt til Pbl § 69 settes krav om utomhusplan i forbindelse med byggesøknaden. Utomhusanlegget skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn:

Viser til kommunelegens uttalelse og vurdering/forslag til tiltak i den forbindelse. En tilråar at anbefalingene følges og at grunnundersøkelser og evt. tiltaksplan fremmes i forbindelse med byggesøknaden.

Utbyggingsavtale:

Verdal kommune, Teknisk drift fremmer i samarbeid med tiltakshaver en utbyggingsavtale for prosjektet.

Plankart og bestemmelser:

Plankartet viser felles avkjørsel. Det må i bestemmelsene angis hvilke tomter avkjørselen er felles for. En innstiller på at felles avkjørsel ikke omfatter selger Nils Olsen. Atkomstpil for Olsens tomt må i tilfellet fjernes på plankartet.

