



Verdal kommune
Møteinnkalling

Kommunestyrets medlemmer

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Verdal kommunestyre
Møtested: Kommunestyresalen, Verdal Rådhus
Dato: 29.05.2012
Tid: 18:00

Det vil før møtet settes bli avviklet åpen spørretime med følgende spørsmål fra Stein Aamdal:

- En trygg og verdig alderdom? Se vedlagte lenke.

Følgende orientering vil bli gitt etter åpen spørretime:

- Ungt entreprenørskap v/Gisle Almlid-Larsen – 10 min.

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til rådmannskontoret på telefon 74 04 82 57 eller på e-post: line.ertsas@verdal.kommune.no.

Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Innstilling fra formannskapet i sakene 44/12 og 48/12 og fra komite plan og samfunn i sakene 45/12, 46/12 og 47/12 vil bli utlagt i kommunestyrets møte og på kommunens hjemmeside www.verdal.kommune.no.

Verdal, 22. mai 2012

Bjørn Iversen
ordfører (s)

Sakliste kommunestyrets møte 29. mai 2012

Saksnr	Innhold
PS 43/12	Godkjenning av møteprotokoll
PS 44/12	Vilkår knyttet til alkoholbevillinger og salgs- og skjenketider for bevillingsperioden 2012-2016
PS 45/12	1721/19/260 - Detaljregulering for Gyldentann terrasse - Nordåkeren 2-4
PS 46/12	Reguleringsplan for Urvold Grustak på eiendommen Mønnes Vestre gnr. 247 bnr. 1 i Vuku, Verdal kommune
PS 47/12	Reguleringsplan gang-/sykkelveg fv 167 og fv 166 Holte - Minsås - Lein, del 2
PS 48/12	Trude Holm - søknad om fritak fra vervet som representant i representantskapet i KomRev og KomSek for resten av valgperioden
PS 49/12	Orientering



Vilkår knyttet til alkoholbevillinger og salgs- og skjenketider for bevillingsperioden 2012-2016

Saksbehandler: Line Therese Ertsås	Arkivref: 2012/1074 - /
E-post: line.ertsaa@verdal.kommune.no	
Tlf.: 74048250	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Verdal formannskap	29.05.2012	52/12
Verdal kommunestyre	29.05.2012	44/12

Rådmannens innstilling:

Verdal kommunes vilkår knyttet til alkoholbevillinger for perioden 2012-2016 (**utover de saklige vurderingene som kan gjøres i henhold til alkohollovens § 1-7a**):

- Skjenkebevillinger må være naturlig knyttet virksomhetens bransje, altså til restaurant- og næringsmiddelvirksomhet, så som hoteldrift, restauranter, kafeer, puber, diskotek, m.v. Innehav av skjenkebevilling skal kunne ansees som naturlig tillatt ut fra virksomhetens bransje og omsetningsforhold.
- Det skal være 16 års aldersgrense ved offentlig fest (der det er søkt om skjenkebevilling)
- Alkoholholdig drikk skal tildekkes ved salgstidens slutt.
- Det skal være rusfrie soner i samfunnet (bl.a. i trafikken, under svangerskap, idrettsarrangementer og familietilstelninger/arrangement rettet mot familier med mindreårige barn.

Ved enkelanedninger:

- Det gis ikke bevilling ved idrettsarrangement.
- Det skal være 16 års aldersgrense ved offentlig fest (der det er søkt om skjenkebevilling)
- Bevilling skal gis til en enkelt bestemt anledning, og vil ikke bli gitt til arrangement fra samme søker eller søkersted som minner om fast drift.

Rådmannen for sin del sitter ikke inne med opplysninger og kjenner ikke til forhold som skulle tilsi endringer av gjeldende skjenketider i kommunen, utenom det som er kommentert under saksopplysninger. Saken er i tillegg tatt opp i Politirådet og det er heller ikke der innsigelser til at skjenketidene blir som før.

Rådmannen vil derfor tilrå at den generelle skjenketiden i Verdal kommune videreføres i samsvar med kommunestyrets vedtak i sak 90/08 slik:

For brennevin (alkoholholdig drikk gruppe 3):	Fra kl. 13.00 til kl. 01.00
For øl og vin (alkoholholdig drikk gruppe 1 og 2)	Fra kl. 08.00 til kl. 02.00.

For skjenkesteder som ønsker **innskrenket skjenketid** må dette selvfølgelig imøtekommes.

Utendørs skjenking har samme skjenketider som innomhus.

Videre tilrår rådmannen følgende salgstider for bevillingsperioden 2012-2016 (en videreføring av kommunestyrets vedtak i sak 89/08 unntatt for påske-, pinse-, juli og nyttårsaften):

Salgstider alkoholholdig drikk i butikker:

Ukens fem første hverdager (mandag-fredag).

Fra kl. 08.00 og fram til kl. 20.00.

På dager før søn- og helligdager.

Fra kl. 08.00 og fram til kl. 18.00.

Unntatt er dagen før Kristi Himmelfartsdag hvor det kan selges eller utbringes øl til kl. 20.00.

Påske-, pinse-, jul- og nyttårsaften.

Fra kl. 08.00 og fram til kl. 16.00.

På søn- og helligdager, 1. og 17. mai og på stemmedagen for stortingsvalg, fylkestingsvalg, kommunestyrevalg og folkeavstemming vedtatt etter lov skal det ikke skje salg eller utlevering av øl.

Vedlegg:

Brev med vedlegg datert 24.01.12 fra Helsedirektoratet.

Brev datert 30.04.12 fra Ressursteam Rus.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Det følger av alkohollovens § 1-6 at kommunal bevilling av salg av alkoholholdig drikk med høyere alkoholinnhold enn 4,7 volumprosent kan gis for 4 år av gangen, og med opphør senest 30. juni året etter at nytt kommunestyre tiltrer. Kommunal bevilling til salg av annen alkoholholdig drikk kan også gis for perioder inntil 4 år, og med opphør senest 30. juni året etter at nytt kommunestyre tiltrer.

Vi har den 24.01.12 mottatt brev med vedlegg fra Helsedirektoratet ad kommunestyrets behandling av søknader om fornying av salg- og skjenkebevillinger.

Helsedirektoratet ønsker å rette kommunens oppmerksomhet mot viktige folkehelsehensyn, som bør vektlegges ved vurdering av søknader om skjenkebevilling.

Det vises videre til den nye folkehelseloven og at kommunens forvaltning av alkoholloven er et viktig område i denne sammenheng, og at kommunen kan stille ulike typer vilkår og fastsette lokale salgs- og skjenketider. I tillegg er kommunen ansvarlig for kontrollen med bevillingene, og for sanksjoner ved brudd på regelverket. Kommunen forvalter dermed noen av de viktigste virkemidlene som påvirker totalkonsum og drikkemønster.

Helsedirektoratet ber videre om at kommunestyret vurderer utviklingen i egen kommune, blant annet utvikling av omsetning av alkohol og antall skjenkesteder.

Det vises for øvrig til vedlegg fra Helsedirektoratet om forhold som kommunen bør vurdere ved behandling av søknader om tildeling eller fornyelse av skjenkebevilling.

Ovennevnte brev med vedlegg er sendt til politirådet, næringsforeningen og gruppeledere i de politiske parti i kommunestyret.

Ressursteam Rus mener at følgende kriterier bør gjelde ved behandling av søknader om skjenkebevilling:

- Skjenkebevillinger må være knyttet til restaurant- og næringsmiddelvirksomhet, så som hotelldrift, restauranter, kafeer, puber, diskotek m.v.
- Ved søknader om skjenking utendørs skal ikke dette gis om området er på fortau eller forstyrrer ferdsel på annen måte.
- Ved søknad om skjenkebevilling ved enkeltanledninger: Bevilling skal gis til en enkelt bestemt anledning, ikke til arrangement fra samme søker. Dette pga konkurranseforhold, mulighet av vandelsvurdering av involverte, samt muligheten for forsvarlig kontroll av skjenkeaktiviteten

Politirådet skal diskutere saken på møte 29. mai, og eventuell uttalelse vil bli utdelt i møtet.

Vi har til orientering følgende gjeldende vilkår som er vedtatt i Ruspolitisk handlingsplan og som vil gjelde for kommende periode:

- Det skal være 16 års aldersgrense ved offentlig fest (der det er søkt om skjenkebevilling)
- Alkoholholdig drikk skal tildekkes ved salgstidens slutt.
- Det skal være rusfrie soner i samfunnet (bl.a. i trafikken, under svangerskap, idrettsarrangementer og familietilstelninger/arrangement rettet mot familier med mindreårige barn.
- Det gis ikke bevilling ved idrettsarrangement.

Det skal også vurderes salgs- og skjenketider for bevillingsperioden.

Følgende gjelder for skjenking for inneværende bevillingsperiode (vedtatt av kommunestyret i sak 90/08):

Ytre skjenketider

- øl/rusbrus/vin: fra kl. 08.00 til kl. 02.00.
- brennevin: fra kl. 13.00 til kl. 01.00.

I henhold til § 15 i Serveringsloven kan serveringssteder/skjenkesteder holdes åpent fra kl. 06.00 til kl. 01.00 med mindre kommunen fastsetter annet i forskrift.

Forskrift for serveringssteder/skjenkesteder i Verdal kommune vedtatt av kommunestyret i møte 15.12.1997 har slik ordlyd:

"Serveringssteder i Verdal kommune kan holdes åpent fra kl. 06.00 til kl. 02.30."

Denne forskriften trådte i kraft fra 1. januar 1998.

Alkoholoven § 4-4, nest siste ledd fikk følgende bestemmelse gjeldende fra 1. januar 1998:

"Konsum av utskjenket alkoholholdig drikk må opphøre senest 30. minutter etter skjenketidens utløp."

Denne bestemmelse gjorde det nødvendig å se skjenkestedets åpningstid i medhold av Serveringsloven og skjenketid etter Alkoholoven i sammenheng.

Derfor vedtok kommunestyret i møte 15. desember 1997 følgende generelle skjenketider i Verdal kommune gjeldende fra 1. januar 1998:

Skjenketid for øl og vin: Fra skjenkestedets åpningstid, tidligst fra kl. 08.00 til kl. 02.00.
Skjenketid for brennevin: Fra kl. 13.00 til kl. 01.00.

En gjør for ordens skyld merksam på § 4-4 i Alkoholoven som har følgende bestemmelse om skjenketider for alkoholholdig drikk:

*"Skjenking av brennevin etter kommunal bevilling kan skje fra kl. 13.00 til kl. 24.00.
Skjenking av vin og øl kan skje fra kl. 08.00 til kl. 01.00.*

Kommunestyret kan generelt for kommunen eller for det enkelte skjenkested innskrenke eller utvide tiden for skjenking i forhold til det som følger av første ledd.

Skjenking av brennevin mellom kl. 03.00 og 13.00 og skjenking av øl og vin mellom kl. 03.00 og 08.00 er forbudt.”

Når det gjelder skjenketider har det er i løpet av bevillingsperioden kommet en del klager fra naboer til skjenkested i sentrum. Det retter seg spesielt mot at det sitter mange gjester utendørs og konsumerer alkoholholdig drikk og det generer en del støy. En måte å løse dette på kan være å begrense skjenketiden ute (i sentrum) til f.eks. til kl. 23.00.

Dette spørsmålet ble også diskutert i Ressursteam Rus og konklusjonen der ble at dette trolig kan bli vanskelig å håndheve.

Etter rådmannens mening er det fullt mulig å håndheve dette, med vakter ved dørene. Drøftingen bør etter rådmannens mening gå på om det i sentrum på aksepteres slik støy eller ikke. Dette spørsmålet blir opp til de folkevalgte å vurdere.

Salgstider:

Alkoholovens § 3-7 har følgende bestemmelser for salg og utlevering av øl (alkoholholdig drikk gruppe 1):

”Salg og utlevering av alkoholholdig drikk med høyst 4,7 volumprosent alkohol kan skje fra kl. 08.00 til kl. 18.00. På dager før søn- og helligdager skal salget opphøre kl. 15.00. Dette gjelder ikke dagen før Kristi Himmelfartsdag.

Kommunestyret kan generelt for kommunen eller for det enkelte salgssted innskrenke eller utvide tiden for salg i forhold til det som følger av første ledd. Salg og utlevering av drikk som nevnt i første ledd er likevel forbudt etter kl. 20.00 på hverdager, og etter kl. 18.00 på dager før søn- og helligdager unntatt dagen før Kristi Himmelfartsdag. Det kan bestemmes at salg ikke skal finne sted til bestemte tider på dagen eller på bestemte ukedager.

Salg og utlevering av drikk som nevnt i første ledd skal ikke skje på søn- og helligdager, 1. og 17. mai, og på stemmedagene for stortingsvalg, fylkestingsvalg, kommunestyrevalg og folkeavstemning vedtatt ved lov. ”

Følgende gjelder for salg av alkoholholdig drikk for inneværende bevillingsperiode (vedtatt av kommunestyret i sak 89/08):

Ukens fem første hverdager (mandag-fredag).

Fra kl. 08.00 og fram til kl. 20.00.

På dager før søn- og helligdager.

Fra kl. 08.00 og fram til kl. 18.00.

Unntatt er dagen før Kristi Himmelfartsdag hvor det kan selges eller utbringes øl til kl. 20.00.

Påske-, pinse-, jul- og nyttårsaftnen.

Fra kl. 08.00 og fram til kl. 15.00.

På søn- og helligdager, 1. og 17. mai og på stemmedagen for stortingsvalg, fylkestingsvalg, kommunestyrevalg og folkeavstemming vedtatt etter lov skal det ikke skje salg eller utlevering av øl.

Det er i Ruspolitisk handlingsplan vedtatt følgende punkt når det gjelder salgstider for alkoholholdig drikk gruppe 1:

“Påske-, pinse- og nyttårsaften: For neste bevillingsperiode fremmes forslag om at salgstiden utvidet til kl. 16.00. Dette fordi butikkene stenger kl. 16 disse dagene.”

Dette forslaget ble fremmet pga at det i henhold til helligdagsloven er tillatt å holde åpent fram til kl. 16.00 på ovennevnte dager. For at salgstider skal være lettere å overholde ble dette forslaget fremmet i Ruspolitisk handlingsplan.

Vurdering:

Rådmannen tar utgangspunkt i forslag til vilkår fra Ressursteam Rus for vurderingene i saken, før de helhetlige konklusjonen trekkes til slutt i saksframstillingen:

Skjenkebevillinger må være knyttet til restaurant- og næringsmiddelvirksomhet, så som hotelldrift, restauranter, kafeer, puber, diskotek, m.v.

Dette punktet er diskutert i formannskapet i forbindelse med søknad om skjenking i interiørbutikk. Formannskapet er delt, en del mener at dette er første steget til utvanning av alkoholpolitikken og at skjenkebevilling ikke hører hjemme i butikker, mens andre i formannskapet mener dette er positivt for Verdal.

Det kan også nevnes at det er signalisert at det kan komme søknad om alminnelig skjenkebevilling fra frisørsalong, så prinsippet bør diskuteres i denne saken, slik at vi kan være forutsigbare i vår behandling av søknader om skjenkebevilling.

Ved søknader om skjenking utendørs skal ikke dette gis om området er på fortau eller forstyrrer ferdsel på annen måte.

Dette punktet mener rådmann er ivaretatt gjennom alkoholloven. Der står det i pgf. 1-7a (kommentarutgaven) følgende:

“Kommunen kan legge vekt på trafikale hensyn. For eksempel vil skjenkestedets plassering i forhold til trafikkert veik fortau etc. være relevante hensyn.”

Her må det vurderes særskilt ved hver enkelt søknad om det vil være til hinder eller forstyrende for annen ferdsel. Rådmann vil derfor ikke tilrå dette som et særskilt vilkår, i og med at det er ivaretatt gjennom alkoholloven.

Ved søknad om skjenkebevilling ved enkeltanledninger: Bevilling skal gis til en enkelt bestemt anledning, ikke til arrangement fra samme søker. Dette pga konkurranseforhold, mulighet av vandelsvurdering av involverte, samt muligheten for forsvarlig kontroll av skjenkeaktiviteten.

Rådmann har i inneværende bevillingsperiode gjentatte ganger gitt beskjed til søkere på enkeltanledning om at det ikke vil bli innvilget flere søknader om enkeltanledninger pga at gjentatte søknader fra samme sted etter hvert vil minne om ordinær restaurantdrift. De har fått beskjed om å søke om alminnelig bevilling. Det pga bevillingsmyndighetens mulighet til vandelskontroll og sanksjonsmuligheter ved brudd på skjenkebestemmelsene. Rådmannen er av den oppfatning at det må inn et slikt vilkår for å holde søknader om bevilling for enkeltanledning til en enkelt bestemt anledning og ikke gi rom for en mulig utvanning av regelverket.

Rådmann tilrår på bakgrunn av ovenstående følgende vilkår knyttet til alkoholbevillinger for perioden 2012-2016 (**utover de saklige vurderingene som kan gjøres i henhold til alkohollovens § 1-7a**):

- Skjenkebevillinger må være naturlig knyttet virksomhetens bransje, altså til restaurant- og næringsmiddelvirksomhet, så som hotelldrift, restauranter, kafeer, puber, diskotek, m.v. Innehav av skjenkebevilling skal kunne ansees som naturlig tillatt ut fra virksomhetens bransje og omsetningsforhold.
- Det skal være 16 års aldersgrense ved offentlig fest (der det er søkt om skjenkebevilling)
- Alkoholholdig drikk skal tildekkes ved salgstidens slutt.
- Det skal være rusfrie soner i samfunnet (bl.a. i trafikken, under svangerskap, idrettsarrangementer og familietilstelninger/arrangement rettet mot familier med mindreårige barn.

Ved enkelanledninger:

- Det gis ikke bevilling ved idrettsarrangement.
- Det skal være 16 års aldersgrense ved offentlig fest (der det er søkt om skjenkebevilling)
- Bevilling skal gis til en enkelt bestemt anledning, og vil ikke bli gitt til arrangement fra samme søker eller søkersted som minner om fast drift.

Rådmannen for sin del sitter ikke inne med opplysninger og kjenner ikke til forhold som skulle tilsi endringer av gjeldende skjenketider i kommunen, utenom det som er kommentert under saksopplysninger. Saken er i tillegg tatt opp i Politirådet og det er heller ikke der innsigelser til at skjenketidene blir som før. Rådmannen vil derfor tilrå at den generelle skjenketiden i Verdal kommune videreføres i samsvar med kommunestyrets vedtak i sak 90/08 slik:

For brennevin (alkoholholdig drikk gruppe 3):	Fra kl. 13.00 til kl. 01.00
For øl og vin (alkoholholdig drikk gruppe 1 og 2)	Fra kl. 08.00 til kl. 02.00.

For skjenkesteder som ønsker **innskrenket skjenketid** må dette selvfølgelig imøtekommes.

Utendørs skjenking har samme skjenketider som innomhus.

Videre tilrår rådmannen følgende salgstider for bevillingsperioden 2012-2016 (en videreføring av kommunestyrets vedtak i sak 89/08 unntatt for påske-, pinse-, juli og nyttårsaften):

Salgstider alkoholholdig drikk i butikker:

Ukens fem første hverdager (mandag-fredag).

Fra kl. 08.00 og fram til kl. 20.00.

På dager før søn- og helligdager.

Fra kl. 08.00 og fram til kl. 18.00.

Unntatt er dagen før Kristi Himmelfartsdag hvor det kan selges eller utbringes øl til kl. 20.00.

Påske-, pinse-, jul- og nyttårsaften.

Fra kl. 08.00 og fram til kl. 16.00.

På søn- og helligdager, 1. og 17. mai og på stemmedagen for stortingsvalg, fylkestingsvalg, kommunestyrevalg og folkeavstemming vedtatt etter lov skal det ikke skje salg eller utlevering av øl.



1721/19/260 - Detaljregulering for Gyldentann terrasse - Nordåkeren 2-4

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2011/2878 -
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	/2011002
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	22.05.2012	42/12
Verdal kommunestyre	29.05.2012	45/12

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- § 2.3 *Bebyggelse* endres til § 2.3 *Utomhusplan* og suppleres med renovasjon og varelevering.
- § 3.1.1: Maks kotehøyde for gesims relateres til eksisterende høydegrunnlag NN54.

Vedlagte detaljregulering for Gyldentann terrasse – Nordåkeren 2-4, med overnevnte endring, vedtas iht. plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse rev. 27.04.12 (versjon 3 mottatt 14.05.12)
- 2 Plankart første etasje og kjeller sist rev. 27.04.12
- 3 Plankart andre til fjerde etasje rev. 19.01.12
- 4 Reguleringsbestemmelser rev. 27.04.12
- 5 Snitt
- 6 Sol-/skygge 21. juni og 23. september
- 7 Illustrasjoner 26.04.2011
- 8 2 stk. foto med skissert takhøyde (4 etg.)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Sakspapir Komité plan og samfunn i Verdal, 17.01.2012, sak 9/12 (første gangs behandling)
- Kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007
- Snøhettas mulighetsstudie 09-2011 og høydestudie 27.04.2012
- Planstyring, 07.05.2012 (oversendelsesbrev rev. planforslag)

- RG-prosjekt AS, 11.05.12: Støyberegning
- Høringsuttalelser (7 stk.)

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Planstyring as på vegne av Sølver Eiendom AS. Planforslaget legger til rette for et nytt bygg med forretning/kontor/bolig i første etasje, boliger i tre øvrige etasjer, parkering i kjeller pluss sør og øst for bygget, og uteoppholdsareal i vest. Eksisterende bygning "Radmannbygget" forutsettes fjernet.

Planområdet berører gnr/bnr 19/260 (Sølver Eiendom AS), gnr/bnr 16/296 og 19/372 inntil/innenfor kommunal veg Nordåkeren (Verdal kommune) samt kommunal veg innenfor gnr/bnr 19/223 (Coop Inntrøndelag SA). Støyskjerm illustrert i planbeskrivelsen berører vegvesenets grunn og kommunal grunn forutsatt kjøpt som tilleggsareal til tomta.

Forholdet til overordna plan (kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.07)

Plankrav: Området er avsatt som boligformål i gjeldende kommunedelplan og det er plankrav for tiltak med bruksareal (BRA) fra 500 m² eller hvis tiltaket omfatter 3 eller flere boenheter.

Både planens omfang i bruksareal og antall leiligheter utløser plankrav.

Andre forhold som støtter opp om plankravet:

Det foreslås ca. 5,5 m høyere gesimshøyde enn forutsatt i kommunedelplanen, og samtidig ca. 2,5 m høyere maks byggehøyde. Ifølge plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd kan bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12. Kommunedel-planen etter kapittel 11 hjemler ikke foreslått gesimshøyde på kote +17,7, som tilsvarer ca. 12 m over planert terreng i sørøst. Detaljreguleringen etter kapittel 12 kan hjemle større byggehøyde.

Plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd sier følgende: "Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter". Kommunen kan imidlertid godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Mindre avstand kan også avklares gjennom detaljregulering.

Foreslått løsning med forretning/kontor i første etasje er ikke i tråd med gjeldende kommunedelplan, hvor arealet er avsatt som rent boligformål. Videre er det i kommunedel-planens retningslinjer for lokalisering av handel og service forutsatt at publikums- og detaljorienterte virksomheter skal lokaliseres innenfor angitt sentrumsavgrensning. Planområdet ligger like utenfor, i og med at sentrumsavgrensningen går på andre siden av vegen.

Det foreslås mindre uteoppholdsareal pr. boenhet enn forutsatt for rent boligformål. Foreslått areal er likevel innenfor føringer for blanda sentrumsformål.

Foreslått blanda formål, byggehøyde, volum, uteoppholdsareal og parkering i kjeller, har større likhetstrekk med sentrumsmessig bebyggelse enn med det boligformålet det er avsatt til i kommunedelplanen. Dette fordrer avklaringer av prinsipiell karakter, som vil gi presedensvirkninger og legge føringer ved revisjon av kommunedelplanen. Faglig anses byggehøyde, volum, takutforming og naboskap som de største utfordringene.

Kommunedelplanens fellesbestemmelse (§ 2.5) sier bl.a. at nybygg skal utføres med bygningsformer, volum, materialvalg og farger tilpasset omgivelsene. Videre har kommunedelplanen ulike bestemmelser og retningslinjer for boligformål (gjelder her) og blanda sentrumsformål (som planforslaget har likhetstrekk med). For boligformål (§ 3.1) skal bl.a. takutforming og møneretning tilpasses naboskapets bygninger. For sentrumsformål (§ 4.1) skal bebyggelsen bl.a. ha høyde som harmonerer med det aktuelle kvartal eller strøk sitt særpreg.

Bomiljøet i nærområdet må hensyntas. Eierforhold er ikke vurderingskriterie.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Plan- og bygningsloven sier bl.a. følgende:

§ 12-9. Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Delformålet forretning/kontor og bebyggelse i fire etasjer er ikke i samsvar med overordna plan.

Som planmyndighet har vi likevel ikke sett behov for planprogram eller konsekvensutredning. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning på andre måter. Det anses som tilstrekkelig at virkningene beskrives. Pbl § 4-2 angir at alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Forholdet til forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og kommunedelplanens retningslinjer for lokalisering av handel og service

Forskriftens § 3 første ledd sier følgende:

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

I felles fylkesplan 2009-2012 står følgende:

Eksisterende regionalpolitiske retningslinjer og strategier for lokalisering av kjøpesentre videreføres. Dette betyr at det skal legges vekt på utvikle handelsmønstre som styrker eksisterende by- og tettstedssentre og som unngår unødvendig byspredning og økt bilavhengighet. Fylkesdelplan for areal og transport i Trondheimsregionen (Ny giv) og regionalpolitiske retningslinjer i Fylkesplanmelding nr. 2 - 2001 (Arealmelding for Nord-Trøndelag) gir retningslinjer for lokalisering av kjøpesentre. Etablering av slike

sentre over 3000 m² i strid med disse retningslinjene skal avklares med regionale myndigheter.

I kommunedelplanens retningslinjer er det forutsatt at kommunen vurderer detaljhandelsetableringer under 3000 m² utenfor vedtatte sentrumssoner på grunnlag av fylkesplanens lokaliseringskriterier.

Det foreslås forretning/kontor kun i første etasje og formålet er på ca. 481 m². Ifølge kommunedelplanens retningslinjer ligger planområdet like utenfor det sentrumsområdet hvor det er tillatt med lokalisering av handel og service i form av publikums- og detaljorienterte virksomheter. Planforslaget skal følgelig vurderes ift. fylkesplanens lokaliseringskriterier.

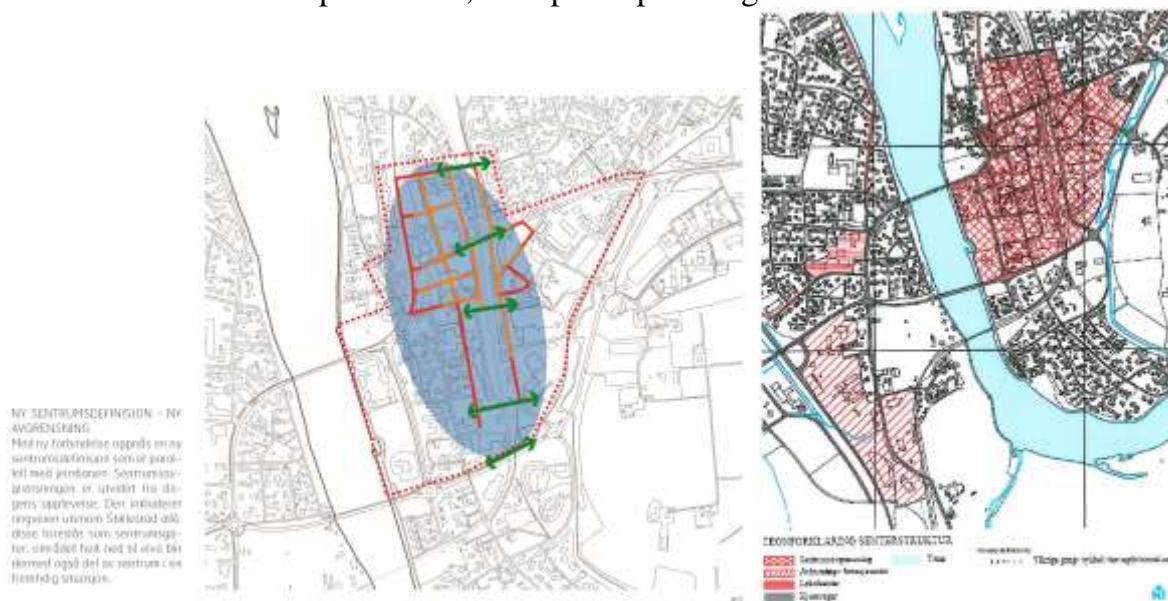
Fylkesplanens lokaliseringskriterier - punkt 4.3 første ledd:

4.3. Utenfor sentrum

Utenfor sentrum, i boligområder og lokalsentre, tillates etablert mindre virksomheter som nærbutikker, frisører o.l. dimensjonert for å dekke et lokalt behov. Utsalg av lokalproduserte varer og varer tilpasset et begrenset marked tillates, forutsatt at ikke utsalget medfører trafikk- eller andre miljøulemper for omgivelsene.

Forholdet til Snøhettas mulighetsstudie og høydestudie/3D-studie

Mulighetsstudien kan være nyttig ved kommunens arbeid med sentrumsplan / revisjon av kommunedelplanen. Mulighetsstudien har ingen rettslig binding og legger ikke føringer for kommunens videre planarbeid, men peker på muligheter.



I Snøhettas forslag til ny sentrumsdefinisjon (se over til venstre) er bl.a. bebyggelsen langs nordsida av Nordåkeren tatt med. Gjeldende definisjon til høyre. I mulighetsstudien går det fram at: "For å oppnå vekst i handel og servicenæringen trengs flere sammenhengende gateløp med tosidig handel på gateplan. Større utbygging i høyden gir rom for mange nye boliger i sentrum." Snøhetta nevner flere gater som har bredde nok til tosidig parkering (19 m bredde), bl.a. Nordåkeren. Foreslått løsning er ikke gjennomførbar. Gatebredden er for smal for at busser skal kunne møtes. Snøhetta skriver også at: "For å etablere konkrete retningslinjer for høyder i sentrum av Verdal bør det utføres en 3d-studie."

I nylig mottatt høydestudie anbefaler Snøhetta 10 m byggehøyde (3 etg. + loft) i aktuelt område. Planforslagets maks gesims kote +17,7 tilsvarer en gesimshøyde på ca. 12 m over planert terreng i sørøst, dvs. ca. 2 m høyere enn Snøhettas anbefaling. I høydestudien er aktuelt område langs nordsida av Nordåkeren kalt tilpasningsområde – ikke sentrumsområde.

Planområdet

Planområdet omfatter ca. 1,5 dekar og ligger på Verdalsøra, nordøst for vegkrysset Håkon den VIIIs allé x Nordåkeren. Eksisterende forretningsbygg i 2 etasjer forutsettes fjernet. Bygningen har hatt et betydelig forfall gjennom mange år, og framstår i dag som svært skjjemende i bybildet. Eiendommen har siden 1970-tallet vært benyttet til forretningsformål.

Områdene omkring planområdet består av boliger/småhusbebyggelse i vest og nord, bolig/forretning i øst og leilighets-/næringsbygg med tilhørende parkeringsplasser i sør.

Planstatus

I kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.07, er planområdet avsatt til boligformål med gesims- og mønehøyde på hhv. 6,5 og 9,5 m over ferdig planert terreng og utnytningsgrad maks bebygd areal på 33 % av netto tomt.

Planområdet omfattes ikke av noen reguleringsplan.

Planforslaget

Generelt

Planforslaget legger til rette et kombinert forretning-/kontor-/boligbygg i 4 etasjer, med tilhørende parkering i kjeller og på parkeringsplasser sør og øst for bygget. Felles uteoppholdsareal for boligene foreslås i vest. Tilliggende offentlige vegger med eksisterende og planlagt nytt fortau er også tatt med i planen. Første etasje er til forretning/kontor/bolig, 2.- 4. etasje til boliger. Ved første gangs behandling var det planlagt 11 leiligheter. Etter høring er planen supplert med mulighet for bolig også i første etasje. At boligparkeringen skal være i kjeller er følgelig tatt ut. Antall leiligheter må for øvrig tilpasses krav til parkering.

Den juridiske delen av planforslaget omfatter to plankart og bestemmelser. Det ene plankartet viser formål for første etasje samt utstrekning av parkeringskjeller. Det andre plankartet viser 2. til 4. etasje.

Utomhusplan: Ifølge bestemmelsenes § 2.3 skal utomhusplan vedlegges bygge-/rammesøknad.

Rekkefølgebestemmelse: Ifølge bestemmelsenes § 4.1 skal parkeringsplasser, uteoppholdsareal, fortau og eventuell støyskjerming av uteoppholdsarealet opparbeides samtidig med bygning.

Bebyggelsen

Byggehøyde og takform

Det foreslås bebyggelse med flatt tak og maks tillatt gesimshøyde kote +17,7 m.

Dette utgjør ca. 12 meter gesimshøyde over planert terreng på hjørnet mot vegkrysset Johannes Bruns gate x Nordåkeren. Langs nedkjøring til parkeringskjeller vil fasaden bli høyere.

Dagens terrengnivå ligger på ca. kote +6, og terrenget stiger noe mot fylkesvegen. Eksisterende bygning er i to etasjer (takkant ca. kote +12).

Kommunedelplanens føringer for boligformål er gesims- og mønehøyde på hhv. 6,5 og 9,5 m.

Underveis i prosessen har kommunens planavdeling signalisert at 4 etasjer ansees som mye i dette området, men grunneier har likevel ønsket å få dette vurdert gjennom planprosessen. Se vurdering til slutt i saken.

Lokalisering på tomta

Bygget foreslås plassert noe lenger unna vegen Nordåkeren enn eksisterende bygning og øvrig bebyggelse langs samme veg. Dette er gjort for å få tilstrekkelig bredde på parkeringsplass.

Se vurdering til slutt i saken.

Byggegrenser sier noe om planlagt byggs avstand til veger (senterlinje) og nabogrense. Ny bebyggelse på 4 etasjer foreslås lokalisert ca. 4 m fra nabogrense mot boligeiendom i nord.

Nedkjøringsrampe til kjeller kommer nærmere nabogrensa.

Tilpasning til omgivelser og strøkets bygningsmiljø

Kommunedelplanen har flere føringer for dette, både bestemmelser og retningslinjer. Planlagt nybygg bryter mer med bebyggelsen rundt enn det eksisterende bygning gjør. Dette gjelder volum, antall etasjer, takform, gesims og forholdet til eksisterende byggelinje langs gateløpet. Se vurdering til slutt i saken.

Grad av utnytting

Under bebyggelse og anlegg foreslås det prosent bebygd areal %-BYA = 100 %. For feltene som kan bebygges er formålet forretning/kontor/bolig på ca. 481 m² og boligformålet i 2. til 4. etg. på ca. 555 m². Både parkeringskjeller og boligetasjer kan strekke seg noe utover første etasje. For parkeringskjeller er dette vist med bestemmelsesgrense på plankart for 1. etasje. Utstrekningen av 2-4 etasje er vist på plankart med boligformål.

Planforslagets utnyttingsgrad er ikke direkte sammenlignbar med kommunedelplanens føring om 33 % av netto tomt (eller 66 % for blanda sentrumsformål eller utbygging av flere tilstøtende eiendommer). Planens tomteareal utgjør ca. 1338 m². 100 % utbygging av overnevnte felt/formål utgjør ca. 36-41,5 % av tomtearealet.

Utnyttingsgraden bør uansett ikke være større enn at det kan skaffes tilstrekkelig parkerings- og uteoppholdsareal. Hvis også øvrige forhold anses akseptable, kan det godtas høyere utnytting. Relevante forhold er vurdert til slutt i saken.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Kjøreadkomst til planområdet er vist med to avkjørselspiler fra Johannes Bruns gate i øst, som er kommunal veg. Adkomst i nord er til p-kjeller, den andre er til parkeringen sør for bygget.

Planforslaget viser eksisterende offentlig fortau langs vegen Nordåkeren, og nytt offentlig fortau langs Johannes Bruns gate.

Tre parkeringsplasser i øst har adkomst over planlagt fortau. Med tanke på trafiksikkerhet og framkommelighet er ikke dette ideelt, men vegen har og vil få forholdsvis liten trafikk. Kjøring over fortau fordrer lav kantstein. Fortau og veg (samlet bredde ca. 6,5 m) må benyttes for å snu.

Parkering

Boliger skal ha minst 1,2 parkeringsplass pr. boenhet (revidert etter høring).
Kontorvirksomhet skal ha min. 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA i bebyggelsen.
Forretningsvirksomhet detaljhandel skal ha min. 1 plass pr 25 m² BRA i bebyggelsen.

Overnevnte forslag er iht. minstekravet i kommunedelplanens retningslinjer.
Om parkeringskravet for boenheter også gjelder evt. hybler vil bli en vurderingssak.
I tillegg må det avsettes plass for varelevering, men dette går ikke fram av bestemmelsene.

Parkering er planlagt på parkeringsplass sør og øst for bygget samt i kjeller. Etter høring er planforslaget supplert med mulighet for bolig også i første etasje. Bestemmelser om hvor de ulike formål skal parkere er samtidig tatt ut.

Planen viser 9-10 pluss 3 parkeringsplasser ute, inkl. 1 HC-plass. Evt. plass inntil uteoppholdsarealet er lite hensiktsmessig i forhold til å snu.

Parkeringskjelleren er planlagt delvis under parkeringsplass sør for bygget. Dette er vist med bestemmelsesgrense på plankartet og angitt i bestemmelsene. Adkomst til parkeringskjeller er planlagt i eksisterende nedkjøring til kjeller på nordsida av bygget. (Foreløpig prosjekt med 10 leiligheter viste 15 p-plasser i kjeller i tillegg til diverse andre rom).

Ved første gangs behandling var det planlagt 11 leiligheter i de tre øverste etasjene, men samlet bruk av bygget er ikke avklart ennå. Antall leiligheter og evt. areal for forretning/kontor kan justeres innenfor rammene i planen. Det blir søkers ansvar å dokumentere at relevante parkeringskrav oppfylles ved bygge-/rammesøknad. Ett eksempel på bruk kan være boligbygg med 15 leiligheter og krav om 18 p-plasser. Et bygg med for eksempel 11 leiligheter og ca. 400 m² BRA forretning i første etasje tilsier behov for 30 parkeringsplasser, og det virker ikke oppnåelig innenfor egen tomt.

Parkeringskravene for kontor er for øvrig lavere enn for forretning. Frikjøp av parkeringsplasser kan være en mulighet.

Det bør avsettes hensiktsmessig plass for daglig hensetting av sykler, barnevogner og lading av uterullestoler, gjerne i parkeringskjeller og/eller på annet egnet sted.

I tråd med retningslinjer i kommunedelplanen der parkeringsløsning etableres i kjeller, bør behovet for gjesteparkering primært løses ved parkering på bakkenivå.

Parkeringsplassen i sør er ca. 11 m bred, fra fortau til bebyggbart formål. Dette er iht. anbefalt minstekrav, men er knapt når plassen begrenses av vegger og mur.

*Parkering for bevegelseshemmede: Se tema *Universell utforming og tilgjengelig boenhet*.*

Varelevering

Varelevering til forretning er tenkt på østsida av bygget. Parkering og lastning/lossing skjer der, og varer er tenkt tatt inn i bygget via port på sørsida. Detaljer avklares i forbindelse med detaljprosjektering av bygget. Lokaliseringen går ikke fram av planen, men bør vises i utomhusplan ved bygge-/rammesøknad.

Lek og uteopphold

I bestemmelsene er det foreslått at uteoppholdsareal for boliger skal ha et areal på min 5 m² pr. boenhet. Samtidig foreslås det ca. 240 m² uteopphold vest for bygget, mot Fv 173. I støyberegning antydes det at ca. 18 m² går tapt ved plassering av støyskjerm. Et realistisk antall boenheter tilsier likevel at uteoppholdsarealet vil utgjøre mer enn 5 m² pr. boenhet. Jf. vedtak ved første gangs behandling skal området utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske.

Kommunedelplanen har mye lavere arealkrav til uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor blanda sentrumsformål (min. 5 m² fellesareal) enn innenfor boligformål (min. 50 m² offentlig eller felles uteareal, min. 100 m² småbarnslekeplass osv.). Planforslaget oppfyller ikke arealkravet for avsatt boligformål, men arealet anses tilstrekkelig ift. planlagt sentrumsmessig bebyggelse.

Egnetet: Uteoppholdsarealet er foreslått innenfor gul støysone, og støyberegning viser behov for støyskjerm mot fylkesvegen. Ifølge bestemmelsenes § 2.5 skal det ved ramme-/byggesøknad dokumenteres at tilfredsstillende støynivå vil oppnås. Ifølge bestemmelsenes § 4.1 skal evt. støyskjerming opparbeides samtidig med bygning. En støyskjerm kan gi dårligere solforhold. Ifølge Husbanken bør 50 prosent av uteoppholdsarealet være solbelyst kl. 15:00 ved jevndøgn. Vedlagte illustrasjon av sol-/skygge 23. september kl. 14:00 viser ikke situasjonen med støyskjerm.

Når det er krav om heis skal uteoppholdsarealet og gangadkomsten til dette være universelt utformet. Det anbefales at det legges til rette for direkte adkomst fra bygningen, utenom trafikkerte arealer.

Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Temaet er berørt i bestemmelsenes § 3.1.2 om uteoppholdsareal. Minstekravene i TEK 10 vil likevel gjelde. TEK 10 krever bl.a. universell utforming av byggverk for publikum og arbeidsbygning. Enten utbyggingen blir i 3 eller 4 etasjer vil det også være krav om heis, og da inntrer krav om tilgjengelige boenheter og universell utforming av utearealer.

Ifølge bestemmelsene skal både blanda formål og boligformål ha minst en parkeringsplass som er tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det kan gis bestemmelser med krav om undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for bl.a. tilgjengelighet for alle, ved gjennomføring av planen. Dette er ikke gjort. Det anbefales at tiltakshaver benytter sjekklister for å sikre at tilgjengelighet og universell utforming blir ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ifølge planbeskrivelsen er området vurdert iht. DSBs veileder “samfunnssikkerhet i arealplanleggingen” mht. diverse naturfarer samt menneske- og virksomhetsbaserte farer.

Forholdet til evt. kvikkleire og støy er nærmere omtalt. Andre forhold anses lite aktuelle.

Kvikkleire/rasfare

Det framgår ikke at NVEs anbefalinger i forhåndsuttalelsen er fulgt, men det vises til at erfaringer fra gravearbeider som er utført i området omkring Nordåkeren tidligere tilsier at det er kun sand- og grusmasser i grunnen – i det minste i øvre lag.

Støy

Planområdet ligger ved Fv. 173 som ifølge Nasjonal vegdatabank har en trafikkmengde på ca. 5200 kjøretøy pr. døgn. En stenging av jernbaneovergangen i Nordgata, vil medføre at noe av trafikken kanaliseres til Nordåkeren, slik at en må påregne økt trafikk forbi planområdet i en slik situasjon.

Støyvarselkart fra Statens vegvesen beregnet i 2010 viser at planområdet ligger delvis i gul støysone. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av bl.a. nye boliger. Etablering av andre bygninger med støyfølsomme bruksformål kan bare tillates dersom krav til innendørs støynivå er tilfredsstillt. Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i vurderingssonen skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak. Bygging av boliger bør i utgangspunktet bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2.

Støyberegning utført av RG-prosjekt den 11.05.12 viser at det er behov for støyskjerm. Topp skjerm må være minimum 2,5 m over gangvegnivå for å oppnå tilfredsstillende lydnivå på uteoppholdsarealene. Aktuell plassering er vist i planbeskrivelsen. Ifølge støyrapporten er skjermen plassert på gangvegskulder og langs frisisiktsone etter gjeldende reguleringsplan. Frisisiktsonen går en del inn på planlagt uteoppholdsareal. Ca.

18 m² av uteoppholdsarealet blir da utenom støyskjermen og følgelig uegnet som uteoppholdsareal. Det er også konkludert med at før tiltak settes i gang, må det gjennomføres støyfaglig vurdering for bebyggelsen. Ifølge planbeskrivelsen vil innvendig støy i leilighetene bli tatt hånd om gjennom det bygningstekniske. Støyskjermingen er ikke planavklart, og en bedre løsning bør vurderes til bygge-/rammesøknad.

Planforslaget har bestemmelser (§ 2.5) som skal sikre tilfredsstillende støyforhold og det går fram at utførelse av støydempingstiltak skal være dokumentert ved søknad om igangsettingstillatelse (§ 2.3) og opparbeidet samtidig med bebyggelsen (§ 4.1).

Tilfluktsrom

Vedlikehold av eventuelt tilfluktsrom er eiers ansvar. Før utlegging til offentlig ettersyn opplyste forslagsstiller om at dette er fjernet fra eksisterende bygning for flere år siden. Saken er derfor ikke forelagt sivilforsvaret.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området. Fylkeskommunen minner om aktsomhets- og meldeplikten ift. kulturminneloven. I forslag til bestemmelser § 2.1 er prosedyre ved evt. funn angitt.

Biologisk mangfold - forholdet til naturmangfoldloven

Det er ikke registrert forhold som må hensyntas.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Vann og avløp: Ifølge planbeskrivelsen krever tiltaket ikke noe nytt kommunalt vann- og avløpsnett. Teknisk drift har påpekt at kloakk fra nytt bygg skal gå til Johannes Bruns gate.

Ifølge planbeskrivelsen er det i utgangspunktet tenkt tilrettelegging for vannbåren varme. Det finnes imidlertid mange løsninger for oppvarming i markedet, og alternativer vurderes og avklares i forbindelse med detaljprosjektering. TEK 10 gjelder. Utgangspunktet er at bygning over 500 m² oppvarmet BRA skal prosjekteres og utføres slik at minimum 60 % av netto varmebehov kan dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbruker. Forskriften har også unntaksregler.

Utbyggingsavtale

Teknisk drift har uttalt (i forhåndskonferansen) at det ikke er behov for utbyggingsavtale, men at skader på kommunal veg m.m. skal utbedres av utbygger.

Renovasjon

Opplysninger om renovasjonsløsning er endret siden første gangs behandling. Kommunen har forstått det slik at løsning integrert i bygg (p-kjeller) er lite aktuelt, da renovatør ønsker å hente avfallet på mer tilgjengelig sted. Ifølge revidert planbeskrivelse skal renovasjonsanlegg utføres med felles bunntømte dunker, evt. nedgravde kammer. Løsning utarbeides i samarbeid med Innherred Renovasjon.

Kommunen er noe betenkt over at lokalisering og tilstrekkelig areal ikke avklares i planen, da plasseringen ikke bør gå utover påkrevde p-plasser. Parkeringsfelt er vist som juridisk bindende. I øst er det for eksempel tenkt nedkjøring til p-kjeller, boliginnngang, parkering og varelevering. Nevnte renovasjonsløsninger krever også fri løftehøyde, og i øst er 1. etasje planlagt noe inntrukket ift. overliggende etasjer. Detaljer kan imidlertid endres innenfor planens rammer. Totalt antall parkeringsplasser er heller ikke avklart i planen, da dette må tilpasses bruken av bygget. Felles returpunkt for flere tomter innenfor en avstand på 100 m kan også være en mulighet. Hvis renovasjon skal løses på tomta bør dette vises i utomhusplan ifb. bygge-/rammesøknad.

Planprosess

Medvirkning

Forhåndskonferanse i plansaker ble gjennomført med kommunen den 22.03.2011.

Planstyring as varslet planoppstart i april/mai, og ga frist for forhåndsuttalelser til 25. juni 2011.

Forhåndsuttalelser

Planstyring mottok innspill fra fire regionale myndigheter og en nabo:

Fylkeskommunen:

- Forretning er i strid med overordna plan og vurdering ift. KU bør inngå i planbeskrivelsen. Virkninger av planforslaget skal i alle tilfeller inngå i beskrivelsen.
- Da eiendommen er omgitt av småhusbebyggelse, vil funksjon, størrelse og utforming være interessant ift. disse, og i forhold til bolig/forretningsbebyggelse på andre siden av Nordåkeren. Anbefaler illustrasjoner som oppriss, snitt m.v. som en del av planbeskrivelsen.
- Det må sikres tilstrekkelig og egnet areal til lek og opphold ute for boligene.
- Prinsippet om universell utforming bør legges til grunn og konkretiseres i bestemmelsene.
- Minner om aktsomhets- og meldeplikten ift. kulturminneloven.

Fylkesmannen:

Forutsetter at det foretas ROS-analyse og at vurderingene synliggjøres i planforslaget.

Statens vegvesen:

Avkjørsel og parkering må fremgå av planen.

Det må dokumenteres at krav til uteoppholdsareal ang. støy tilfredsstilles.

NVE:

Planen må ta opp problemstilling ift. evt. kvikkleireforekomster i området. Det bør gjennomføres en geoteknisk vurdering av om det innenfor eller nært oppstrøms planområdet kan finnes mulig skredfarlige kvikkleireforekomster og ut fra dette vurdere om det er behov for ytterligere undersøkelser. Dersom det er behov for grunnundersøkelse bør denne følge planen med vurdering av evt. avbøtende tiltak for å tilfredsstillere kravene i TEK 10/pbl § 28-1 om sikker byggegrunn.

Naboer:

Nabo på eiendommen nord for tiltaket hadde merknad, men ifølge planbeskrivelsen har tiltakshaver i ettertid kjøpt denne eiendommen, så forslagsstiller har vurdert merknaden som uvesentlig. Merknaden gikk på solforhold og økt trafikk ift. skolebarn og stenging av Nordgata.

Høring av kommunale fagområder

I kommunen er planforslaget forelagt barnerepresentant, Teknisk drift, kommunelege, helsekoordinator, brann og redning samt fagkyndig for universell utforming. Det er ikke mottatt innspill.

Offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring / offentlig ettersyn i samsvar med Komité plan og samfunn i Verdal sitt vedtak i møte den 17. januar 2012, sak 9/12. Komiteen vedtok noen endringer av planen, og dette ble gjennomført før høring. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 21.01.12 og berørte parter ble tilskrevet med brev av 20.01.2012. Høringsfristen var 3. mars 2012.

Det er mottatt følgende høringsuttalelser:

- 1 Statens vegvesen, 06.02.12
- 2 Eldrerådet i Verdal, 14.02.12
- 3 NTE Nett AS, 05.03.12
- 4 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 03.03.12
- 5 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 28.02.12 og retting 11.05.12
- 6 NVE, 12.03.12
- 7 Innherred Renovasjon, 12.04.12

I brev 07.05.2012 har Planstyring as gitt følgende kommentar til høringsuttalelsene:

- Statens vegvesen: Støyberegning er under utarbeidelse, og rapport ettersendes.
- NTE: Strømforsyning er avklart med NTE.
- Renovasjon: Løsning er avklart med Innherred Renovasjon. (Denne infoen er endret senere).

RG-prosjekt AS har utført støyberegninger den 11.05.12.

I det følgende er høringsuttalelsene oppsummert og kommentert:

- 1 Statens vegvesen, 06.02.12

Planen viser at uteoppholdsarealene er planlagt lengst mot fylkesvegen. Området ligger utsatt til med tanke på støy. I vår forhåndsuttalelse til planen, datert 17. juni 2011, skrev vi at det må dokumenteres at støykrav til uteoppholdsareal tilfredsstilles. Av tilsendte saksdokumenter kan vi ikke se at det er utført støyberegning. Dette må inngå i plandokumentene for å dokumentere at støykrav til uteoppholdsareal innfris.

Kommentar:

Støyberegninger utført 11.05.12 konkluderer med behov for støyavbøtende tiltak ift. uteoppholdsarealet samt støyfaglig vurdering for bebyggelsen før tiltak settes i gang.

Saksutredning og planbeskrivelsens risiko- og sårbarhetsanalyse er revidert i samsvar med dette.

Se også vurdering til slutt i saken. Løsning av støyskjermingen er ikke planavklart.

2 Eldrerådet i Verdal, 14.02.12

Kravet om universell utforming synes å være godt ivaretatt i planen. Eldrerådet har derfor ingen merknader til forslaget.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

3 NTE Nett AS, 05.03.12

Ingen merknader til planen, men registrerer at tiltakets behov for strømforsyningsanlegg ikke er kommet med i planen. Noe avhengig av effektbehov må det avsettes plass i første etasje for egen nettstasjon alternativt kan området forsynes fra nabonettstasjon. Ber om å bli kontaktet med tanke på å få avklart evt. tiltak ift. eksisterende nettanlegg og få synliggjort i planen tiltakets behov for nettanlegg.

Kommentar:

Ifølge forslagsstiller er strømforsyning avklart med NTE. Det er ikke redegjort for løsningen. Det er heller ikke gjort endringer i planen vedrørende dette.

4 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 03.03.12

Landbruksavdelingen har ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser ingen merknader.

Miljøvernabdelingen har ut fra regionale og nasjonale miljøverninteresser ingen merknader.

Kommunalavdelingen har ingen merknader.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

5 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 28.02.12

Plassering av eksisterende bygg danner sammen med øvrig eksisterende bebyggelse en tydelig byggelinje mot Nordåkeren. Det er i seg selv uheldig at nytt bygg fraviker denne linjen, og bidrar til å utydeliggjøre gateløpet. Mot nord er avstanden fra bygget til nabogrense kun 4 m. Utenfor bygget kommer i tillegg nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Vedlagt sol-skygge illustrasjon viser at planlagt bygg vil skyggelegge store deler av naboeiendommene på nordsida hele dagen 23. september og selv 21. juni vil vesentlige deler av hagearealet være skyggelagt. Reduksjon av byggehøyde, og flytting av planlagt bebyggelse fram til byggelinje for eksisterende bebyggelse, er begge tiltak som kan redusere disse ulempene.

Snøhettas mulighetsstudie med blant annet økt byggehøyde i sentrum illustrerer interessante muligheter med å gå i høyden og med potensiale for å bygge byen innover. De forutsetter imidlertid videre planarbeid som grunnlag for å kunne foreslå konkret utforming.

Foreliggende forslag til reguleringsplan må vurderes i forhold til vedtatt kommunedelplan, der formålet er boligbebyggelse og med maks byggehøyde 9,5 m. Hovedformålet er i tråd med vedtatt plan, vi har ikke innvendinger til at første etasje disponeres til forretning/kontor. Mulighetsstudien fra Snøhetta kan ikke benyttes som argument for å øke byggehøyden med 2,5 m. Mulighetsstudien gir ingen hjemmel, og gir heller ingen høydeanbefaling i dette området. Byggehøyden må ta hensyn til nabobebyggelsen og det hovedformål kvartalet er disponert for med småhusbebyggelse som trenger lys og luft omkring seg.

Saksutredningen anbefaler at det kan tillates en gesimshøyde tilsvarende 3 etasjes bygg. Med det er planområdet gitt et utviklingspotensiale, samtidig med at bebyggelse og høyde i større grad skal harmonere med det aktuelle kvartal bebyggelse og særpreg. Det åpnes dermed for en viss økning både i utnyttingsgrad og byggehøyde i forhold til gjeldende kommunedelplan.

Uteoppholdsareal: Deler av arealet er smalt og ligger på nordsiden av bygget. Fylkeskommunen mener reguleringsplanen må følge kommunedelplanens bestemmelser for dette området (50 m² offentlig eller felles uteoppholdsareal pr. boenhet) og stille høyere/tilsvarende krav til felles uteoppholdsareal. Planlagt uteoppholdsareal er tilstrekkelig til småbarnsleikeplass, men det må i tillegg dokumenteres tilgang til kvartals/strøksleikeplass i nærmiljøet.

Konklusjon:

Vi vil sterkt frarå at det tillates en byggehøyde på 17,7 m med vist lokalisering. Vi kan akseptere bebyggelse med gesimshøyde tilsvarende 3 etasjer, og plassert med byggelinje i flukt med eksisterende bebyggelse langs Nordåkeren. Videre må krav til felles uteoppholdsareal økes i bestemmelsene, vi anbefaler krav i tråd med vedtatt kommunedelplan. Det må gjøres rede for mulighet for bruk av leikeareal utenom planområdet.

Dette prosjektet representerer en ny type bebyggelse med større volum i dette kvartalet, som kan gi føringer for seinere utbygging. Vi vil anbefale at det gis mer utførlige formingsbestemmelser for ny bebyggelse, enn det som ligger i forslaget.

Plankartet er utarbeidet separat for ulike plan. Det må tydelig framgå i tittelfeltet for hvilke plan de ulike plankart gjelder (mangler på VA-11-02).

Kulturminner som er automatisk freda

Vi har undersøkt om tiltaket er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) § 3. Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget finner vi at det ikke foreligger slik konflikt, jfr også KML § 8.1. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.

Det kan likevel fortsatt ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

Kommentar:

Fylkeskommunen har bekreftet at det er kotehøyde +17,7 m, som foreslått i planforslaget, de sterkt frarår. Uttalelsen er ikke en formell innsigelse som krever meglings, men å ”frarå sterkt” er svært nært opptil en innsigelse. På grunn av evt. misforståelser omkring byggehøyder samt framtidig innføring av nytt høydegrunnlag NN 2000 bør kotehøyden i bestemmelsene relateres til gjeldende høydegrunnlag NN54.

Fylkeskommunens råd om maks 3 etasjer, er i tråd med kommunens faglige tilråding i saksutredning ved første gangs behandling. I nylig mottatt høydestudie anbefaler også Snøhetta ca. 2 m lavere bygg (3 etasjer + loft) i aktuelt område. Hvis tillatt gesimshøyde reduseres med 2 m, og en tar vekk en boligetasje blir bygget ca. 2,8 m lavere. Første etasje er illustrert med kun 3,0 m romhøyde, så her vinner en ikke tilbake evt. tapt etasje ved å omgjøre første etasje til boliger. Se nærmere vurdering og konklusjon til slutt i saken.

Fylkeskommunen ønsker bygget plassert med byggelinje i flukt med eksisterende bebyggelse langs Nordåkeren. Dette lar seg ikke gjøre uten å samtidig endre parkeringsløsning og dermed hele planforslaget. Rådmannen ser ikke grunn til å be om så store endringer av planen.

Uteoppholdsareal: Reguleringsformål i vest og arealkrav pr. boenhet er ikke endret. Å øke arealkravet noe pr. boenhet er det nok rom for, men evt. nytt arealkrav pr. boenhet kan lett oppfattes som nye føringer for slike områder, og det bør ikke baseres på tilfeldige enkeltprosjekt. Etter høring er planforslaget supplert med mulighet for bolig i første etasje. En må følgelig påregne mer enn 11 leiligheter. Antall leiligheter er ikke fastsatt i planen, ei heller minimum leilighetsstørrelse. Antallet må tilpasses føringer i planen (bl.a. parkeringskrav).

Det er gode muligheter for bruk av leikeareal utenom planområdet. Innenfor en avstand på ca. 100 til 250 m ligger 2 kommunalt eide grøntområder.



- Mælbakkan friområde på ca. 5 daa ligger rett vest for planområdet, på andre siden av fylkesvegen. Fylkesvegen har ÅDT på ca. 5200 kjt/døgn, men har opphøyd gangfelt i forlengelsen av fortauet på sørsida av Nordåkeren. Friområdet grenser til friluftsområder langs elva.
- Rundhaugen friområde på ca. 1,5 daa ligger ca. 250 m unna, og kan nås via lokale veger i boligområdet.
- Eksisterende lekeplass ca. 200 m nordvest for planområdet er i kommunedelplanen avsatt som grøntområde, men ikke ervervet av kommunen.
- Skolens uteområde ligger ca. 500 m unna.

Fylkeskommunens ønske om mer utførlige formingsbestemmelser er ikke imøtekommet. Det er vanskelig å gi gode bestemmelser om dette. Forslagsstiller har heller ikke foreslått dette i sin revisjon av bestemmelsene.

Plankart VA-11-02: Det er angitt i tittelen at plankartet gjelder 2. til 4. etasje.

Aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

6 NVE, 12.03.12

I vår uttalelse til melding om planoppstart anbefalte vi at det ble gjennomført en geoteknisk vurdering. Dette er så vidt jeg kan se ikke etterkommet. Imidlertid anser vi sannsynligheten for funn av kvikkleire på tomte som svært liten i og med at tiltaket er lokalisert i et utbygd sentrumsområde hvor det vel tidligere ikke er registrert kvikkleire og på ei tomt som allerede er bebygd. Fra min tid i Jernbaneverket synes jeg å erindre at det heller ikke ble funnet kvikkleire i forbindelse med etablering av kulvertene på Nordåkeren/stasjonsområdet.

På bakgrunn av ovennevnte har vi valgt å henlegge saken.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

7 Innherred renovasjon, 12.04.12

Innherred Renovasjon har fått opplyst fra grunneier at det ikke er aktuelt med renovasjonsanlegg integrert i bygningen som det står i planbeskrivelsen. Grunneier informerte om at det var avsatt område bak bygningen (nord) for avfallsanlegg. Så lenge det er framkommelig for våre biler er dette ok.

Kommentar:

Ifølge revidert planbeskrivelse skal renovasjonsanlegg utføres med felles bunntømte dunker, evt. nedgravde kammer. Løsning utarbeides i samarbeid med Innherred Renovasjon.

Kommunen har ikke mottatt redegjørelse for planlagt plassering, og er noe betenkt over at lokalisering og tilstrekkelig areal ikke avklares i planen. Renovasjon bør vises i utomhusplan ved bygge-/rammesøknad.

Endringer av planen etter høring

Forslagsstiller har foreslått følgende endringer i plandokumentene etter høring:

Planbeskrivelse

Oppdatert i samsvar med revisjon av plankart og bestemmelser, samt ift. utført støyberegning.

Plankart

Formålet forretning/kontor i første etasje er kombinert med boligformål.

Plankart VA-11-02: Det er angitt i tittelen at plankartet gjelder 2. til 4. etasje.

Reguleringsbestemmelser

§ 3.1.2: At uteoppholdsareal for boliger skal være på totalt min. 55 m² ved 11 leiligheter, er tatt ut.

§ 3.1.3: Formålet forretning/kontor er kombinert med bolig og p-krav pr. boenhet er tilføyd.

§ 3.1.4: At hver boenhet skal ha min. 1,4 p-plasser i kjeller er endret til 1,2 p-plasser pr. boenhet.

§ 3.2.3: Det er tilføyd at området også skal benyttes til parkering for boligene.

Vurdering:

Området er i kommunedelplanen avsatt til rent boligformål, men det er i planforslaget lagt opp til blanda arealbruk, utnyttingsgrad, byggehøyde, bygningsvolum, parkeringsløsning (delvis i kjeller) og uteoppholdsarealer mer i tråd med føringer for blanda sentrumsformål.

Det er mottatt 7 høringsuttalelser, hvorav Statens vegvesen og Nord-Trøndelag fylkeskommune har hatt innvendinger. Statens vegvesen etterlyser støyberegninger og dette er utført 11.05.12. Fylkeskommunen frarår sterkt at det tillates en byggehøyde som foreslått og med vist lokalisering. De kan akseptere bebyggelse med gesimshøyde tilsvarende 3 etasjer, og plassert med byggelinje i flukt med eksisterende bebyggelse langs Nordåkeren. De anbefaler også at kravet til felles uteoppholdsareal økes i tråd med vedtatt kommunedelplan.

Høringsrunden har også avdekket at plassering av renovasjon ikke er avklart ennå. Løsning bør framgå av utomhusplan ifb. bygge-/rammesøknad, men kommunens mulighet til å påvirke plasseringen er da mye mindre.

Støyberegninger utført etter høringsperioden viser behov for støyskjerming av uteoppholdsarealet. Planbeskrivelsen viser en måte å støyskjermes dette på. Løsningen er ikke avklart med berørte grunn-/vegeiere (Statens vegvesen og Teknisk drift i kommunen) og ligger delvis utenfor planområdet. Løsningen er følgelig ikke planavklart. Andre/bedre løsninger bør vurderes til bygge-/rammesøknad.

Plankartet kunne vært oppdatert med frisiktsone i vest, jf. reguleringsplan for Fv. 173 – Haakon den VII's alle - Nordgata - Verdalsøra skoler, vedtatt 24.11.2004. Regulert frisikt synes imidlertid noe unødvendig ift. nedsatt fartsgrense.

Endringer av planen etter høring

Mulighet for boliger i første etasje er i tråd med at området i kommunedelplanen er avsatt som boligformål. Hvis en derimot vil forskuttere å innlemme denne husrekken i kommunedelplanens sentrumsområde, vil evt. leiligheter i første etasje ikke være med på å aktivisere Nordåkeren som en handle-/sentrumsgate. I snøhettas høydestudie er aktuelt område imidlertid omtalt som tilpasningsområde - ikke sentrumsområde.

Redusert parkeringskrav for boliger, til 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet er iht. kommunedelplanens retningslinjer for leiligheter, men kan vise seg knapt.

At uteoppholdsareal for boliger skal være på totalt minimum 55 m² ved 11 leiligheter, er tatt ut. Regulert uteoppholdsareal som kreves opparbeidet ifb. utbyggingen er på ca. 240 m², så dette er uproblematisk. I setningen er antall leiligheter nærmest bare et eksempel, og ingen entydig øvre grense for antall leiligheter.

Endringene er i tråd med overordna plan, og rådmannen ser ikke behov for høring av disse.

Blanda arealbruk – kombinasjon med forretning/kontor

Foreslått løsning med mulighet for bl.a. forretning/kontor i første etasje er i strid med kommunedelplanen, både mht. formålet og ift. retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester. Rådmannen finner likevel at det her kan aksepteres et bygg med blanding av funksjoner. Det begrensede omfanget av forretning/kontor antas å legge til rette for virksomheter som sannsynligvis vil ligge innenfor fylkesplanens lokaliseringsskriterier punkt 4.3 første ledd (gjengitt tidligere i saken).

Det går ikke fram av planbeskrivelsen hvilke type virksomheter bygget planlegges for. Tjenesteyting antas ikke aktuelt, da planforslaget ikke legger til rette for slikt formål.

Bebyggelsen

Foreslått maks gesimshøyde kote +17,7 antas å utgjøre ca. 12 m over planert terreng i sørøst. Fasadehøyden vil imidlertid variere rundt bygget. Forslaget innebærer altså ca. 5,5 m høyere gesimshøyde enn forutsatt i kommunedelplanen. Foreslått gesims er samtidig ca. 2,5 m høyere enn mønehøyden i overordna plan.

Planlagt bebyggelse kan ikke sies å være særlig godt tilpasset bebyggelsen nord for Nordåkeren.

Bebyggelse med flatt tak oppleves forskjellig fra bebyggelse med skrått tak, der taket utgjør en del av byggets høyde. Fluktende gesimser i gateløpet harmonerer bedre enn fluktende høyder fordelt på en sammenblanding av gesims og møner. Saltaksløsninger virker lavere og ”lettere” og gavlene blir langt mindre.

Det er naturlig å tillate større byggehøyder i sentrum, og en gradvis avtrapping mot omliggende omgivelser og eneboligområder. Eksempler på andre leilighetsbygg i nærheten av vanlig eneboligbebyggelse er Spinneriet og Gartneriet. I reguleringsplan for Spinneriet, mellom Møllegata og Hanskemakergata, tillot kommunen 4 etasjer mot høy møllebebyggelse og 3 etasjer mot eneboliger. I reguleringsplan for Gartneriet (Håkon

den VII alle 16 A) tillot kommunen leilighetsbygg i 2 etasjer pluss saltakshøyde. Dette for at bygningene skulle passe inn i gatebildet.

Et prinsipp som også er fulgt er at ingen bygninger på yttersiden av ringvegen (Nordåkeren, Håkon den VII allé, Nordgata) skal være høyere enn tre etasjer. Godkjenning av fire etasjer vil forskuttere noe av konklusjonsmulighetene i arbeidet med ny kommunedelplan for sentrum, og i noen grad skape presedens for over tid å kunne endre bebyggelsen langs Nordåkeren/Nordgata til fire etasjer med flatt tak. Slik utvikling vil ha delte oppfatninger.

Det er viktig å hensynta at det er et boligområde like nord for husrekken langs Nordåkeren. Planlagt bebyggelse vil gi noe dårligere solforhold for tilgrensende boligtomt i nord. Tomtas bomiljø bør hensyntas, uavhengig av eierforhold. Det er ca. 10 m avstand til denne boligen. Se vedlagte sol-/skyggediagram. Med tanke på solforhold vil det for disse boligtomtene være ugunstig med høy bebyggelse i sør. Å tillate gesimshøyde tilsvarende kommunedelplanens mønehøyde gir samme maks byggehøyde, men loft (skråtak) kan gi bedre solforhold på bakken enn flatt tak med samme byggehøyde.

Den faglige tilrådingen er at kotehøyden for gesims begrenses tilsvarende maks 3 etasjer (ca. kote +14,9, dvs. ca. 9,2 m over planert terreng i sørøst). Selv dette vil være høyere enn angitt i kommunedelplanen, men likevel mer i tråd med kommunedelplanens mønehøyde på 9,5 m.

I saksutredningen ved første gangs behandling var Rådmannens innstilling i tråd med den faglige vurderingen om maks tre etasjer. I saksutredningen gikk det likevel fram at Rådmannen selv var positivt innstilt til planforslaget, og mente det var en oppfølging av arkitektfirmaet Snøhettas anbefaling i mulighetsstudie, om å se avslutningen av sentrumsområdet i første byggerekke på andre siden av vegen Nordåkeren (ikke ved siste byggerekke før vegen). Samt at Snøhetta i forbindelse med mulighetsstudien uttaler at det er potensiale i høyden for Verdalsøra sentrum, men også at det må være en naturlig høydeutvikling fra sentrumskjernen og kornsiloeene som landemerke. Rådmannens argumenter for 4 etasjer var samfunnsmessige forhold som bl.a. Verdals behov for boliger og mulighetene for innbyggervekst i en situasjon med svært positiv utvikling og stor aktivitet i vårt næringsliv.

Politikerne gikk enstemmig inn for 4 etasjer ved første gangs behandling.

Et nytt moment i saken er at det i Snøhettas høydestudie (nylig mottatt) anbefales 3 etg. + loft i aktuelt område. Samtidig er området foreslått som et tilpasningsområde - ikke sentrumsområde.

Planlagt nybygg bryter også med strøkets eksisterende byggelinje mot veg, men noe klart alternativ ses ikke. Eksisterende forretningsbygg har stort bygningsvolum, men planlagt nybygg er større, ikke bare i høyde, men også i grunnflate – se vedlagte plankart og illustrasjoner. For å få til en hensiktsmessig parkeringsplass ”foran” bygget trekkes sørfasaden ca. 2-3 m tilbake (nordover) ift. eksisterende bygg og øvrige fasader langs gateløpet. Strøkets karakter med frittstående bygning opprettholdes, men eksisterende

byggelinje brytes. Plassering av bebyggelsen i flukt med eksisterende bebyggelse lar seg ikke gjøre uten å samtidig endre parkeringsløsning og dermed hele planforslaget. Rådmannen ser ikke grunn til å be om så store endringer av planen.

Saken er av prinsipiell og politisk betydning for hvordan sentrumsutviklingen ønskes, dvs. om husrekken bør trekkes inn i sentrumsområdet eller ikke. Det en vedtar i denne detaljreguleringen vil kunne legge føringer for revisjon av kommunedelplanen og framtidig byutvikling.

De faglige vurderingene som er redegjort for i saksutredningen tilsier at det anbefales å begrense bygget til tre etasjer. Rådmannen forholder seg likevel til det politiske skjønn som er utøvd ved første gangs behandling av planforslaget og går inn for planforslaget.

Konklusjon

Faglige vurderinger inkl. sterke innvendinger fra fylkeskommunen og anbefalinger i Snøhettas høydestudie tilsier at gesimshøyden bør reduseres. Rådmannen forholder seg imidlertid til politikernes enstemmige vedtak ved første gangs behandling av planen, om å akseptere foreslått gesimshøyde tilsvarende 4 etasjer. Rådmannen tilrår at det innstilles på at planforslaget vedtas iht. plan- og bygningslovens § 12-12.



Detaljregulering for Urvold Grustak på eiendommen Mønnes Vestre gnr. 247 bnr. 1 i Vuku, Verdal kommune

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2009/2032 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	22.05.2012	44/12
Verdal kommunestyre	29.05.2012	46/12

Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering for Urvold Grustak på Mønnes Vestre gnr. 247 bnr. 1 i Vuku, rev 02.05.2012.

Vedlegg:

- 1 Bestemmelser datert 2.5.2012
- 2 Plankart datert 2.5.2012
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Forslag til driftsplan
- 5 Arealdisponeringskart
- 6 Plan etapper
- 7 Snitt etapper
- 8 Snitt ferdig
- 9 Detalj istandsetting og skjerming

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

NGU rapport; Undersøkelse av grusforekomst i Vuku, Verdal kommune
Multiconsult rapport; Vurdering av fare for kvikkleireras
Arkeologisk rapport i forbindelse med reguleringsplan Urvold
Innkommne merknader ved offentlig ettersyn

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Planstyring AS har på vegne av Frøseth AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for oppstart av grustak på eiendommen Mønnes Vestre gnr. 247, bnr. 1 som eies av Ove Urvold. Bakgrunnen for reguleringsplanen er ønske om å kunne levere gode stein- og grusmasser til bl.a. betong og asfaltproduksjon.

Kommunen har i forbindelse med oppstart av planprosessen i 2009 gjennomført en vurdering av hvorvidt tiltaket falt inn under Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 4-1 og 4-2. Kommunen fant da at det var riktig, i samsvar med PBL § 12-9, å kreve at det ble utarbeidet planprogram iht. til § 4-1. Med bakgrunn i Forskrift om konsekvensutrednings §§ 2 og 3 litra A-K fant kommunen at tiltaket ikke utløste krav om konsekvensutredning iht. PBL § 4-2. Vurderingene ble gjort i samråd med representanter fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen.

Planprogrammet ble lagt ut på høring i perioden 29.10.2009 - 01.12.2009. Det kom inn fem uttaler til planprogrammet, fra hhv. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag fylkeskommune, NVE, NTE og nabo. Revidert planprogram ble fastsatt av Verdal kommunestyre i møte den 13.04.10, sak nr. 037/10.

Planområdet:

Det aktuelle området ligger i Vuku i Verdal kommune. Adkomst er fra Fv 757 og Fv 758 over elva og videre langs Bollgardssletta frem til planlagt avkjørsel. Området består per i dag av noe dyrket mark og noe lauvskog. Området er bratt, og skogen har lav bonitet. Området ligger i en nordhelling, synlig fra Vuku sentrum, men på grunn av terrengets utforming og valgt plan for uttak vil innsyn til grustaket være til liten sjanse.

Planstatus:

Det aktuelle uttaksområdet er i kommuneplanens arealdel disponert til område for Landbruks-, Natur- og Friluftsområde samt Reindrift (LNFR). Området omfattes/berøres ikke av noen gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget:

Det aktuelle planområdet dekker et område på 153 daa, og av dette er ca. 117 daa masseuttak. Det totale uttaksvolumet er på ca. 1 800 000m³. Med et antatt midlere årlig uttak på 30 000m³ vil uttaket ha en driftstid på 60 år.

Selve uttaket skal drives slik at det ligger skjermet til i driftsperioden, slik at både støy- og støvplager vil være svært begrenset. Det er også nedfelt i bestemmelsene at gjeldende krav til støy og støy i henholdsvis T-1442 "retningslinjer for støy i arealplanlegging" og Forurensningsforskriftens §§ 30-7 og 30-5 skal overholdes. Planområdet skal benyttes til uttak av grus, og opplasting og transport til foredling på Ørin. Noe foredling (knusing/sikting) på plassen må påregnes.

Planforslaget hjemler ellers at det oppføres midlertidige bygninger som skal benyttes til kontor, spisebrakker og andre anlegg som har med driften av uttaket å gjøre. I tillegg skal det etableres fangdam for å forhindre at finstoff og slam fra produksjonen renner ut i bekken og forurenser denne. Det nye uttaket skal drives i etapper med utgangspunkt i avlingsveg langs grensa mot nabo i øst. Det drives mot vest fram mot ryggen, og avsluttes etappevis slik at driften ikke blir synlig fra riksvegen. Området vest for ryggen fjernes etappevis fra toppen og nedover, og hver etappe isåes/beplantes etter hvert som man går nedover. På ytterkanten mot vest vil gjenliggende masser for hvert enkelt nivå fungere som skjerming mot både innsyn, støy og støv til såing og planting er ferdig etablert i bakvegg mot øst. Hver etappe avsluttes med at denne skjermvullen fjernes.

Adkomst til uttaket skal skje via eksisterende landbruksveg som går øst for uttaksområdet. Denne skal opprettholdes i minst like god standard som per i dag og avkjørsel fra off. veg skal utformes i henhold til Statens Vegvesen sin vegnormal for dette.

Det kommer av planbeskrivelsen frem at det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med DSBs veileder for slike analyser. Fire tema er nærmere vurdert, nemlig flomfare, grunnforhold, orkan og storm samt trafikk. I forhold til påviste problemstillinger er det bestemt at bekk skal sikres i samråd med NVE slik at denne ikke kan endre løp og gå inn i uttaksområdet. I tillegg er det i forhold til påvist mulig rasfare sør for planområdet, med mulig utløp til planområdet, bestemt at det skal etableres ledevoll som forhindrer at planområdet rammes. For best å sikre ledevollen som en varig konstruksjon er denne gitt eget planformål som LNFR kombinert med andre hovedformål. Området som det skjermes fra er markert som hensynssone som er gitt egne bestemmelser som sikrer at det i dette området ikke kan oppføres bygningsmasse.

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i

Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist

prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på

Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på

naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å

foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Offentlig ettersyn:

Komité for plan og samfunn i Verdal vedtok i møte den 14.2.2012 (sak 16/12) at overnevnte plan skulle legges ut til offentlig ettersyn i medhold av PBL § 12-10.

I forbindelse med høring kom det inn åtte høringssvar fra hhv. NVE, Nord-Trøndelag fylkeskommune, Ståle Moe, Trond Ståle Kvernmo, Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag, Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Sametinget.

NVE: Anbefaler at ledevollen mot mulig kvikkleireskred som i høringsforslaget kun er vist som hensynssone i stedet avmerkes som LNFR område, evt. i kombinasjon med formålet ”bebyggelse og anlegg” med tilhørende bestemmelser for å sikre konstruksjonen. Anbefaler videre at det tas inn en bestemmelse i planen med krav om geoteknisk vurdering av ledevollen.

Nord-Trøndelag fylkeskommune: Viser til kulturminnelovens § 8-2 for det tilfellet at nye og hittil ukjente kulturminner skulle bli påvist under arbeidets gang. I så tilfelle skal det tas kontakt med fylkeskommunen snarest råd.

Ståle Moe: Henvendelse på vegne av eiere av eiendommen gnr./bnr. 245/4 i tillegg til seg selv som eier av gnr./bnr. 245/1. Hevder at planlagt atkomstveg til grusuttaket vil føre til store støv og støyplager samt risiko for farlige trafikksituasjoner ved utkjøring fra gårdstun hvor det er skolebarn som går på og av skolebussen. Tilbyr seg å avstå dyrkamark til ny vei (traseforslag medfølger) med vilkår om full bruksrett til veien.

Dersom nytt veialternativ ikke godkjennes stilles det krav om asfaltering langs hele adkomstveien, fartsgrense satt til 30 km/t samt at veien kun tillates brukt til kjøring til og fra grustaket i tidsrommet 06.00-20.00 på hverdager og 08.00-18.00 i helger og helligdager/offentlige ferier.

Trond Ståle Kvernmo: Mønnes og Slapgård senk.Lag. ser for seg at kanalen som går nedenfor Urvold Grusuttak vil trenge hyppigere vedlikehold med fjerning av slam fra grusuttaket. Krever at driver av grusgruven renser kanalen hvis det viser seg at rensing av kanalen trengs hyppigere enn tidligere.

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag: Har ingen merknader til tiltaket.

Direktoratet for mineralforvaltning: Peker på avvik i den formelle prosessen da de verken har mottatt varsel om oppstart eller fått planprogrammet til høring. Planprogrammet skal formelt sett forelegges Direktoratet før godkjenning jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 8. Direktoratet har likevel vært godt orientert om planprosessens innhold hele veien og ser ingen komplikasjoner som følge av dette avviket.

Anbefaler videre at akseptabel driftstid uttrykkes eksplisitt i bestemmelsene i tillegg til å referere til Forurensningsforskriftens § 30. Det samme gjelder evt. forhold som gir grunnlag for dispensasjon fra normal driftstid. Om det synes hensiktsmessig bør også laveste tillate bunnkote i uttaksområdet være nedfelt i bestemmelsene.

Understreker viktigheten av at det ikke inngår noen godkjenning av den vedlagte driftsplanen i den evt. godkjenningen av reguleringsplanen.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag: Har ingen merknader til planforslaget.

Sametinget: Viser til kulturminnelovens § 8-2 for det tilfellet at nye og hittil ukjente samiske kulturminner skulle bli påvist under arbeidets gang.

Vurdering:

Kommunen vurderer at planforslaget som nå foreligger virker godt gjennomarbeidet og oppfyller gjeldende krav iht. plan- og bygningslovgivningen. Planforslaget er utarbeidet på

bakgrunn av planprogram fastsatt av Verdal kommunestyre 13.04.10, sak. nr. 037/10. Riktignok er det aktuelle arealet avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel, men det kommer samtidig fram på s. 32 i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel at Urvold er

et tiltak som vurderes disponert som framtidig uttaksområde, da avklaringer i forbindelse med reguleringsprosess er igangsatt.

Kommunen har vurdert alle de innkomne merknadene og for en stor del tatt disse til følge.

Anbefalingene fra NVE tas til etterretning og ledevollen er gitt nytt formål i plankartet i tråd med NVEs råd. Det er også tatt inn ny bestemmelse (3.3.2) om at ledevollen skal utformes og dimensjoneres i samråd med geoteknisk kompetanse.

Merknadene fra både Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget er i varetatt jf. bestemmelsenes pkt.2.1.7.

Både landbruksavdelingen og trafikksikkerhetsutvalget i kommunen har vært trukket med i vurderingen av innspillet til Ståle Moe m.fl. Landbruksavdelingen hadde initialt ingen innvendinger mot en omdisponering av dyrkamark som lå i Moes alternative forslag. Fra trafikksikkerhetsutvalget pekes det imidlertid på at det er stor trafikk med grusbiler på Bollgaardsletta og tilknytning med ny vegarm helt inn i krysset vil medføre uoversiktlige situasjoner. Det vil bli mange svingbevegelser som trafikantene må ha oversikt over. For øvrig vil plassering helt inntil krysset medføre at svingbevegelse sørover på fv 758 fra den nye adkomsten vil være umulig å gjennomføre for lastebiler. Dersom det skal planlegges ny adkomstveg her, må den nye avkjørsel forskyves minimum 30 – 40 meter vestover langs Bollgaardsletta.

En slik forskyvning vestover vil derimot føre til en meget uheldig oppdeling av jordbruksarealene på eiendommen og landbruksavdelingen kan derfor ikke godkjenne en slik løsning. Kommunen fastholder således adkomstveien skissert i opprinnelig planforslag.

For øvrig vises det til pkt. 2.1.2 og pkt. 2.1.3 i bestemmelsene som sikrer at Forurensningsforskriftens krav i forhold til støv og støy skal overholdes. Her kommer det også frem at støvflukt fra grusveg i forbindelse med transport skal begrenses ved hjelp av støvbinding, evt. asfaltering.

Vedrørende problemstilling knyttet til tilsig av slam til kanalen, tatt opp av Trond Ståle Kvernmo, så vil dette så langt vi kan se, evt. skje via bekken som renner gjennom planområdet. Det vises derfor til bestemmelsenes pkt. 2.1.4 som setter krav om fangdam for å forhindre at bekken forurenses av sedimenter. Driver skal sørge for å overvåke bekkens tilstand med tanke på forurensning, og sørge for å holde fangdammer i stand og evt. fjerne slam fra bekken dersom det er behov for det.

I forhold til akseptabel driftstid så styres dette etter de støykrav som må overholdes til døgnets ulike tider og drivers mulighet til å overholde disse. Det er egne (strengere) støykrav fra kl 19.00 til 23.00 på kvelden, og egne (enda strengere) støykrav for natt (23.00-07.00) samt søn-/helligdager. Krav til lørdager er tilsvarende kveld. Grensene for de ulike tidsrommene er vist i bestemmelsene og merknaden fra direktoratet er således imøtekommet.

Kommunen ønsker ikke å peke på noen forhold som vil gi dispensasjon fra driftstiden (støykravene). Enhver søknad om slik dispensasjon vil bli behandlet etter gjeldende regler og ordinær saksgang. Kommunen har ikke funnet det påkrevd å fastsette en laveste tillatt bunnkote for denne planen. Området skal benyttes som landbruksområde som i dag før og etter etappevis uttak.

Et evt. vedtak av reguleringsplanen medfører ingen godkjenning av driftsplanen.

Endringene iht. til innkomne merknader er gjennomført både i bestemmelsene og i plankartet. I plankartet er ledevollen mot mulig kvikkleireskred gitt nytt arealformål. Disse endringene vurderes likevel som såpass marginale at det ikke anses som nødvendig med et nytt offentlig ettersyn.

Oppsummert finner kommunen at planforslaget på en god måte legger til rette for en fornuftig og langsiktig utnyttelse av grusressursene på eiendommen Mønnes Vestre. Åpningen av et nytt grusuttak i dette området vurderes hensiktsmessig også i lys av at Slapgaardgruva er utdrevet og i ferd med å gjenlegges. Kommunen vektlegger også at det er hjemlet i bestemmelsene at det skal gjennomføres en etappevis reetablering og tilbakeføring av området til landbruksformål når drifta for hvert enkelt område er over.

Kommunen har gjennomført en helhetlig vurdering av planforslaget slik det nå foreligger og finner det nå å tilfredsstillende alle krav til endelig vedtak. Planforslaget for Urvold Grustak på Mønnes Vestre gnr. 247 bnr. 1 i Vuku, rev 02.05.2012 anbefales derfor vedtatt i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12.



Reguleringsplan gang-/sykkelveg fv 167 og fv 166 Holte - Minsås - Lein, del 2

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2008/3697 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	22.05.2012	43/12
Verdal kommunestyre	29.05.2012	47/12

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Fv. 167/166, Holte – Lein, gang-/sykkelveg del 2, revidert den 14.05.2012.

Vedlegg:

Planbeskrivelse dat. 18.11.2011,
Bestemmelser rev. 14.05.2012,
Plankart rev. 14.05.2012,
Tegnforklaring,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkomne uttalelser
KPS – sak nr. 7/12
Kommunestyresak nr. 27/11

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Kommunen har tidligere behandlet reguleringsplan for gang-/sykkelveg langs fv. 167/166 på strekningen Holte – Minsås – Lein. Riksantikvaren varslet innsigelse til denne planen på grunn av konflikt med gravhaug på eiendommen Lein vestre, og det ble bedt om å vurdere annen løsning i forhold til dette. I samråd med Statens vegvesen, fylkeskommunen og kommunen ble det da valgt å avslutte utstrekningen av reguleringsplanen før Lein vestre, og planen for strekningen Holte – Lein vestre ble vedtatt av kommunen den 28.03.2011, sak nr. 27/11.

Statens vegvesen har etter dette fått utarbeidet nytt planforslag for den resterende strekning fram til Lein. Løsningen her forutsetter flytting av fylkesvegen og gang-/sykkelvegen noe sørover slik at konflikt i forhold til gravhaugen unngås.

Planforslaget.

Generelt.

Planforslaget omfatter en strekning på 650 m, pr. 3080 – 3730. Reguleringsplanen omfatter alt areal som er nødvendig for å få bygd g/s-veg, legge om fv. 166 over en strekning samt å tilpasse avkjørsler. Arealene som berøres er i hovedsak trafikkareal og landbruksareal, men også noen private boligtomter blir berørt. Plangrensen er generelt lagt 1,0 m utenfor planlagt skjæringstopp eller fyllingsfot, men ikke nærmere enn 2,0 m fra g/s-veg eller 3,0 m fra kjøreveg. Planområdet utgjør ca. 30 daa.

Trasevalg.

Gang-/sykkelvegen legges nord for fylkesvegen, hvor de fleste boligene ligger. På sørsiden er det vanskelig terrengforhold, slik at bygging av gang-/sykkelveg her vil bli vanskelig og uforholdsmessig kostbar. Videre ville det gitt store utfordringer med å tilpasse avkjørsler på denne strekningen. Ved å legge gang-/sykkelvegen nord for fylkesvegen vil en få sprengt ut fjellmasser som kan benyttes på steder med masseunderskudd. Fylkesvegen sideforskyves mot sør på strekningen 3115 – 3610.

Vegstandard.

Gang-/sykkelvegen planlegges med 2,5 m asfaltert bredde og 0,25 m grusskulder på hver side. Vegen planlegges generelt i samme nivå som kjørevegen, men på noen partier er den hevet noe for å redusere terrenginngrepene. Trafikkdel mot kjøreveg er gjennomgående 3,0 m bred og helning 1:4, dvs 0,3 – 0,4 m dyp.

På trange partier og forbi enkelte boligtomter foreslås trafikkskillet redusert til 2 m. Videre vil det være behov for støttemurer på enkelte partier for å unngå store inngrep på naboeiendommene. Enkelte avkjørsler må ombygges og tilpasses det nye vegsystemet. Dette blir mer detaljert i forbindelse med byggeplanleggingen, og i samråd med brukerne.

Det er vist en busstopp i planforslaget, en kantsteinsstopp ved pr. 3320. Busstoppen er utformet og plassert i samråd med busselskapene som betjener de aktuelle rutene. Det skal settes opp veglys på strekningen. Anlegget er ikke detaljprosjektert enda, men det blir trolig 11 m master og masteavstand ca. 40-45 m. Anlegget plasseres fortrinnsvis mellom gang-/sykkelveg og kjøreveg. Detaljert utforming av belysningsanlegget blir bestemt gjennom byggeplanen.

Kulturminner.

Det er registrert kulturminner på den aktuelle strekningen og Riksantikvaren varslet innsigelse på strekningen forbi gravhaugen ved gården Lein vestre. Traseen her er nå lagt om ved at fylkesvegen er sideforskyvet, slik at skulderen for gang-/sykkelvegen nå er lagt i skuldra for eksisterende fylkesveg. Konflikt i forhold til gravhaugen skal da følgelig være eliminert.

Støy.

”Retningslinje for støy i arealplanlegging” - T 1442, gir føringer for hvordan støyforhold utendørs skal behandles i kommuneplaner og reguleringsplaner. Retningslinjen definerer rød og gul sone. Rød sone er et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål og gul sone er et område som kan benyttes til støyfølsom bruk dersom det gjennomføres avbøtende tiltak. Miljø- og sikkerhetstiltak som ikke forverrer støyforholdene ved eksisterende virksomhet, skal som hovedregel kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Et typisk eksempel på denne type tiltak er etablering av gang-/sykkelveg langs eksisterende veg.

Det er gjort overslagsmessige støyberegninger for de boligene som ligger nærmest fylkesvegen. Beregningene er basert på trafikk tallene ovenfor framskrevet til ca. 2020. For fv. 167 er det benyttet

ÅDT 1800 kjt og for fv. 166 er det benyttet 1500 kjt. De aller fleste boligene langs strekningen er ut fra disse beregningene innenfor gul sone. Det planlagte prosjektet vil ikke innvirke på støyforholdene i området i merkbar grad.

Universell utforming.

Hensynet til universell utforming med hovedhensikt å legge til rette for alle brukergrupper er vurdert i planen, uten at det er funnet behov for utforming av spesielle løsninger. Det er partier på prosjektet som har større stigning enn anbefalt, men siden gangvegen skal følge eksisterende kjøreveger, vil det vanskelig å tilfredsstille alle anbefalingene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser på deler av strekningen (rapport fra Multiconsult datert 3.11.2011). På strekningen mellom Minsås og Lein viser stabilitetsberegninger og – vurderinger tilfredsstillende sikkerhet mot utglidning. På strekningen med påvist sprøbruddsmateriale mellom profil 3250 og 3350 er beregnet stabilitet helt på grensen til kravet. Det er derfor viktig at veglinja ikke heves ytterligere, og at eventuelle nye linjusteringer i det skrånende terrenget må kontrolleres av geotekniker. Der veggen er planlagt i skjæring vil gravearbeidene ikke komme i kontakt med de sensitive massene.

DSB's (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) "Sjekkliste for kommunale areal, regulerings- og bebyggelsesplaner" er gjennomgått uten at det er funnet forhold som bør utredes utover det som er nevnt ovenfor.

Grunnerverv.

Kjøp av grunn og andre erstatningsspørsmål blir normalt avgjort ved minnelige avtaler mellom grunneierne og Statens vegvesen. Dersom forhandlingene ikke fører fram, vil rettslig skjønn være aktuelt. Det vil som en hovedregel bli ervervet grunn til 1 meter utenfor skjæringstopp/fyllingsfot, eller minimum 3 meter fra kant kjøreveg og 2 meter fra kant gang-/sykkelveg. Endelig oppgjør vil bli utregnet etter oppmåling når veggen er ferdig.

Foruten de arealer som inngår i selve veganlegget, vil en del bli berørt som følge av midlertidig anleggsområde. Her vil nødvendig areal bli benyttet i anleggsperioden, og tilbakeføres til opprinnelig stand så godt det lar seg gjøre når arbeidene er gjennomført.

Planprosess.

Medvirkning.

Planoppstart er kunngjort i mars 2008 og forhåndskonferanse mellom tiltakshaver og kommunen er gjennomført i september 2008. Folkemøte for berørte ble arrangert på Volhaugen grendehus i oktober 2008, og plan- og utviklingskomiteen ble orientert om planarbeidet i oktobermøte 2008. Del 1 av planen for strekningen Holte – Lein vestre, ble vedtatt av kommunestyret den 28.03.2011, sak nr. 27/11.

Høring.

Planforslaget er behandlet i komité for plan og samfunn den 17.01.2012, sak nr. 7/12, og ble vedtatt framlagt for høring og offentlig ettersyn. I forbindelse med høring har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert.

1. Sametinget, dat. 24.01.2012.

Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda kulturminner i det omsøkte området. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 dersom det påtreffes kulturminner i det videre arbeidet, og denne plikt må formidles videre til de som skal utføre arbeidene. Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge Kulturminnelovens § 4.

Kommentar.

Tiltakshaver pålegges å følge opp aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8.

2. NVE, dat. 25.01.2012.

Innsigelse til tidligere plan er etterkommet og planen egengodkjent. I bestemmelsenes § 2 er det tatt inn krav om at det skal gjennomføres og fremlegges ferdig godkjent 3. partskontroll før tiltaksrealisering. Dette er i samsvar med tidligere vilkår for egengodkjenning, og det bes om at 3. partskontrollen oversendes til orientering.

Kommentar.

Tiltakshaver bes følge opp oversendelse av 3. partskontroll til NVE.

3. Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 27.01.2012.

Har ingen planfaglige merknader av regional betydning til saken. Planen oversendes Riksantikvaren og Vitenskapsmuseet/NTNU for avklaring i forhold til kulturminnene, og det bes derfor om utsatt høringsfrist for denne behandling.

I oversendelse til Riksantikvaren dat. 22.02.2012 er det opplyst blant annet:

Planen omfatter også bosetningsområder; id 138421 og id 139130. Id 138421 kan strekke seg over vegen og bør undersøkes nærmere. Fylkeskommunen vil derfor anbefale at planforslaget aksepteres slik det nå foreligger. Den nåværende veggrøft mot gravhaugen på Lein vestre beholdes, og fortau legges mot sør for denne, og vegen flyttes da tilsvarende mot sør. Gravhaugen reguleres som hensynssone med bestemmelse. De påviste bosetningssporene gis det dispensasjon for etter Kulturminnelovens § 8.4, mot at det foretas en arkeologisk utgraving.

Kommentar.

Utsatt høringsfrist ble gitt.

4. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 29.02.2012.

Landbruksavdelingen er opptatt av at en primært søker å unngå, alternativt å minimere omdisponering av dyrka jord ved nye utbygginger. Med henvisning til bakgrunn for saken vurderes samfunnsinteressene med å finne en løsning for gang-/sykkelveg på denne strekningen så stor, og det aksepteres at jordvernet her må vike.

Kommentar.

Tas til etterretning.

5. Gerd og Georg Kjeldset, dat. 29.02.2012.

Uttalelse til tidligere plan gir uttrykk for vår mening også i forhold til den siste planen. Det ble her blant annet påpekt at selv om fv.166 foreslås flyttet mot sør, kommer gang-

/sykkelvegen bare 6 m fra nærmeste hushjørne. Dette medfører betydelig hageinngrep med tap av hekk som hindrer innsyn på tomta. Det kreves skjermingstiltak mot støy og innsyn i ca. 60 m lengde, eventuelt fasadetiltak på boligen og at utearealene tilrettelegges for bruk som i dag.

I siste plan er det reservert et større anleggsareal, noe som betyr at omtrent hele hagearealet blir anleggsområde i byggeperioden. Håper derfor byggeperioden blir så kort som mulig, og at hagen med plen og beplantning blir satt skikkelig i stand. Som nevnt i tidligere høringen er det behov for god skjerming mot støy og innsyn, og i den forbindelse ønskes det vurdert å mure en tørrmur generelt ca 1 meter over plennivå, og enda en del høyere i østenden på tomta. Regner vi med at veganlegget må bekoste alle utgiftene for å få hageanlegg m. m. i full stand etter utbygginga, og håper på en god dialog med vegbyggerne slik at det kan oppnås en så god løsning som mulig for begge parter.

Kommentar.

Statens vegvesen har i forbindelse med behandling av forrige plan gitt følgende kommentar: Detaljutformingen på tomta vil bli skissert og drøftet med eierne i forbindelse med byggeplanleggingen og som en del av grunnvervet.

Vi regner da med at de forhold som påpekes vil bli vurdert på tilfredsstillende måte i samråd med grunneier.

6. Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 02.04.2012.

Riksantikvaren har nå fattet endelig vedtak etter Kulturminnelovens § 8.4, jfr § 3-4 om dispensasjon, slik at endelig vedtak kan fattes for reguleringsplanen. Følgende må settes inn i reguleringsplanens bestemmelser for de berørte kulturminnene:

"Før iverksettingen av bygging av gang- og sykkelveg skal det foretas arkeologisk utgraving av den berørte automatisk fredete kulturminnelokaliteten id 138421 i planområdet.

Gravhaugen id 36727 og den delen av sikringssonen som ikke berøres av tiltak hjemlet i planen skal sikres fysisk i anleggsfasen.

Anleggsarbeidene som berører sikringssonen til gravhaugen, id 36727, skal overvåkes av Nord-Trøndelag fylkeskommune. Dersom det under dette arbeidet fremkommer hittil ikke kjente automatisk fredete kulturminner, skal NTNU – Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren kontaktes.

Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen og overvåkingen kan fastsettes."

Det bes videre om at kulturminnet id 138421 som det er gitt dispensasjon for på vilkår om utgraving, markeres i plankartet med sosi-kode Rp/Bg før planen vedtas.

Det bes om tilbakemelding snarest dersom betingelsene ikke kan oppfylles. Etter Kulturminnelovens § 10 belastes tiltakshaver utgiftene for de arkeologiske undersøkelsene. Når tiltakshaver ønsker utgravningene foretatt, varsles fylkeskommunen i god tid slik at Riksantikvaren kan fatte vedtak etter KML § 10 om omfang og budsjett

for utgravningene. Det vil da samtidig bli utarbeidet budsjett for overvåking av anleggsarbeidene ved id 36727.

Kommentar.

Planbestemmelser og plankart endres i samsvar med vilkår fra Riksantikvaren.

Tiltakshaver må følge opp nødvendig kontakt med fylkeskommunen for å få avklart når utgraving kan gjennomføres og kostnader knyttet til utgraving og overvåking.

Endring etter høring.

I samråd med Statens vegvesen er det gjort følgende endringer:

Plankartet – kulturminneområde som skal utgraves er markert med sosi-kode Rp/Bg.

Planbestemmelsene – det er gjort følgende tilføyelser;

- ✓ Før iverksettingen av bygging av gang- og sykkelveg skal det foretas arkeologisk utgraving av den berørte automatisk fredete kulturminnelokaliteten id 138421 i planområdet.
- ✓ Gravhaugen id 36727 og den delen av sikringssonen som ikke berøres av tiltak hjemlet i planen skal sikres fysisk i anleggsfasen.
- ✓ Anleggsarbeidene som berører sikringssonen til gravhaugen, id 36727, skal overvåkes av Nord-Trøndelag fylkeskommune. Dersom det under dette arbeidet fremkommer hittil ikke kjente automatisk fredete kulturminner, skal NTNU – Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren kontaktes.
- ✓ Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen og overvåkingen kan fastsettes.

Vurdering:

Gang-/sykkelveg langs fv. 167 og 166 Holte–Minsås-Lein er et høyt rangert trafikksikkerhetstiltak i kommunen, og er prioritert på førsteplass av gang-/sykkelveger langs gamle fylkesveger. Foreslått løsning med forskyvning av fylkesvegen og gang-/sykkelvegen forbi Lein vestre, gjør at konflikt i forhold til gravhaugen elimineres.

Gjennom planbehandlingen har det framkommet nye opplysninger om automatisk fredete bosetningsspor som berører planområdet like øst for Lein vestre. Riksantikvaren setter derfor vilkår om arkeologisk utgraving av dette kulturminne, for å kunne godkjenne at planen kan gjennomføres slik det er forutsatt. Ved å akseptere dette vilkår vil gang-/sykkelvegen kunne bygges ferdig på hele strekningen Holte – Lein.

Det tilrås at planforslaget vedtas med de endringer som Riksantikvaren krever.



Verdal kommune

Sakspapir

Trude Holm - søknad om fritak fra vervet som representant i representantskapet i KomRev og KomSek for resten av valgperioden

Saksbehandler: Line Therese Ertsås	Arkivref: 2012/4234 - /
E-post: line.ertsas@verdal.kommune.no	
Tlf.: 74048250	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Verdal formannskap	29.05.2012	53/12
Verdal kommunestyre	29.05.2012	48/12

Rådmannens innstilling:

1. Kommunestyret imøtekommer søknaden fra Trude Holm om fritak fra vervet som representant i representantskapet i KomRev og KomSek for resten av valgperioden 2011-2015.
2. Følgende oppnevnes som ny representant i representantskapet i:
KomRev:
KomSek:

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

I brev datert 14.05.12 skriver Trude Holm følgende:

“Jeg ble etter høstens valg satt opp som representant i representantskapet for KomSek og KomRev både fra Verdal kommune og Nord-Trøndelag fylkeskommune. At en og samme person skal representere to interesser er uheldig og skyldes en uoppmerksomhet fra vår side.

Jeg søker derfor om fritak fra mitt verv som representant for Verdal kommune i representantskapet for KomSek og KomRev. Håper dette kan behandles i førstkommende kommunestyremøte.”

Følgende er oppnevnt i representantskapet i KomSek og KomRev fra Verdal kommune for perioden 2011-2015 på fellesliste SP/SV/H/V/FRP:

KomSek:

Medlem:

Trude Holm (SP)

Varamedlem:

Pål Sverre Fikse (SP)

KomRev:

Medlem:

Trude Holm (SP)

Pål Sverre Fikse (SP)

Kommunelovens § 15 nr. 2 har slik ordlyd:

“Kommunestyret eller fylkestinget kan etter søknad fritta, for et kortere tidsrom eller for resten av valgperioden, den som ikke uten uforholdsmessig vanskelighet eller belastning kan skjønne sine plikter i vervet.”

Rådmannen vil ut i fra dette tilrå at søknad om fritak fra representantskapet i KomRev og Komsek ut resten av valgperioden 2011-2015.

Fellesliste SP/SV/H/V/FRP bes fremme forslag på ny representant. Her må det tas hensyn til kjønnskoteringsreglene (den andre representanten fra Verdal kommune er ordføreren).