



Verdal kommune
Møteinnkalling

Medlemmer av Komité plan og samfunn.

Det innkalles til følgende møte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Møterommet i 3. etasje, Herredshuset
Dato: 20.03.2012
Tid: 09:00-ca. kl 12:30

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgssekretær på e-post: inger.storstad@verdal.kommune.no eller tlf. 740 48250.
Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 14. mars 2012

Ove Morten Haugan/sign./
leder

SAKLISTE
KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
20. MARS 2012

Saksnr	Innhold
PS 23/12	Godkjenning av møteprotokoll
PS 24/12	Referatsak
PS 25/12	Betalingstjenestene vann og avløp - Resultat 2011
PS 26/12	Framtidig drift av Leirsjø Vasslag - Forhandlinger om overdragelse til Verdal kommunale vannverk
PS 27/12	Detaljregulering for felt B6 Sentrumstunet Reinsholm 1721/23/86
PS 28/12	Detaljregulering Melby grustak - 1721/129/1
PS 29/12	Søknad om nytt grusuttak på Bollgaarden, 1721/256/1, Vuku
PS 30/12	Søknad om tilbygg til bolig - 1721/10/62 og 77 - Kløvervegen 2 - Pål Schjei - klage på vedtak
PS 31/12	Andre saker
PS 32/12	Midlertidig innleid arbeidskraft

PS 23/12 Godkjenning av møteprotokoll

PS 24/12 Referatsak

- 1. Vedtak - Punktfeste - 1721/200/1 Bomlunet - AS Værdalsbruket - Eksisterende hytte - Feste 48 - Godkjent**
- 2. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/272/4 Hallan Mellom - Harald Røstad - Fradeling av tun - Godkjent**
- 3. 1721/19/184 - Hofstad Vist Eiendom AS - Bolighus m/2 leiligheter, carporter og boder - Kroken 2 - igangsettingstillatelse**
- 4. Søknad om oppføring av enebolig med bileilighet - 1721/18/69 Prost Brants veg 19 - Dagfinn Vedal - innvilget**
- 5. Søknad om endring vedrørende oppføring av to nye kornsiloeer og gasstank ved Rindsem Mølle - 1721/275/54 Rindsemvegen 60 - Felleskjøpet SA - innvilget**
- 6. Søknad om garasje - 1721/23/71 - Reinsholmen 16 D - Berit Aksnes**
- 7. Søknad om oppføring av bolighus og garasje - 1721/1/54 Leklemåsen - Håvar Olsen - Godkjent**
- 8. Vedtak - Fradeling av tomt til eksisterende hytte - 1721/197/1 Feste 2 Sessilvolden - Egil Sisselvold - Godkjent**



Betalingstjenestene vann og avløp - Resultat 2011

Saksbehandler: Bård Kotheim E-post: baard.koheim@verdal.kommune.no Tlf.: 74048527	Arkivref: 2010/8958 - /231
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	20.03.2012	25/12

Rådmannen foreslår at Komite for plan og samfunn gjør følgende vedtak:

Saken tas til orientering.

Vedlegg:

- Excelark over vanngebyrer 2002-2013
- Excelark over avløpsgebyrer 2002-2013

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Vedlagt følger en økonomisk oversikt over resultat for vann og avløpstjenestene i Verdal kommune. Renten som benyttes ved beregning av kalkulatoriske avskrivning på investeringene er bestemt til gjennomsnittlig årsrente for 3 årlige statsobligasjoner pluss 1 %. For 2011 er denne renten satt til 2,24 % av Norges Bank noe som er rekordlavt.

Generelt har det vært svært lave renter de siste 3 år. Dette har medført at Verdal kommune ikke har økt eiendomsavgiftene for vann og avløp de siste 3 år.

Resultat vann 2011

Kapitalkostnader:	5.507.073
Driftsutgifter:	10.037.141
Indirekte kostnader:	450.000
Gebyrgrunnlag:	15.994.214
Driftsinntekter:	16.562.942
Overskudd:	568.728
Dekningsgrad:	103,6 %

Vannfond 01.01.12: 2.834.175

Resultat avløp:

Kapitalkostnader:	8.291.885
Driftsutgifter:	18.087.716
Indirekte kostnader:	450.000
Gebyrgrunnlag:	26.829.601
Driftsinntekter:	24.071.566
Underskudd:	- 2.758.036
Dekningsgrad:	89,7 %

Avløpsfond 01.01.12: 1.333.168

Sammenligning av avgiftsnivå mellom Innherredskommunene eks.mva:

<u>Steinkjer kommune:</u>	Fastledd:	m3-pris	Bruk 150 m3
Vann:	662,-	9,53	2.092,-
Avløp:	841,-	15,75	3.203,-

Levanger kommune:

Vann:	660,-	11,50	2.385,-
Avløp:	900,-	20,30	3.945,-

Verdal kommune:

Vann:	525,-	10,04	2.031,-
Avløp:	525,-	16,58	3.012,-

Inderøy kommune:

Vann:	700,-	8,40	1.960,-
Avløp:	600,-	17,50	3.225,-

Vurdering:

Svært lav rente de siste 3 år har medført at eiendomsavgiftene innenfor vann/avløp har vært uendret.

For vann ser dette ut til å fortsette, da dette selvkostområdet nå omtrentlig er i balanse.

For avløp har vi nå brukt opp et betydelig driftsfond. Tjenesten gikk i 2011 med et underskudd på 2,7 mill.kr. Dette medfører at for 2013 må avgiften økes betydelig for å igjen komme i selvkost. (Anslagsvis 15 % fra 2012 til 2013)

Dersom renten mot formodning skulle stige med over 1 % fra i dag og til 2013 vil økningen bli enda høyere.

Ut fra sammenligningen med de andre Innherredskommunene er prisnivået forholdsvis likt mellom Steinkjer, Inderøy og Verdal. Levanger skiller seg litt ut med å være klart dyrest.



Framtidig drift av Leirsjø Vasslag - Forhandlinger om overdragelse til Verdal kommunale vannverk

Saksbehandler: Bård Kotheim E-post: baard.koheim@verdal.kommune.no Tlf.: 74048527	Arkivref: 2012/1801 - /037
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	20.03.2012	26/12

Rådmannen foreslår at Komite plan og samfunn gjør følgende vedtak:

1. Komite plan og samfunn gir rådmannen fullmakt til å framforhandle utkast til avtale med Leirsjø Vasslag.
2. Framforhandlet avtale framlegges for Verdal kommunestyre til endelig godkjenning.

Vedlegg:

Brev fra Leirsjø vasslag datert 02.03.2012

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Leirsjø Vasslag ønsker i brev datert 02.03.12 forhandlinger med Verdal kommune med sikte om kommunal overtakelse av vasslaget. Leirsjø Vasslag er det største gjenværende private vasslaget i Verdal kommune bestående av ca. 200 husstander i Sør-Leksdal og Leirådal.

Leirsjø Vasslag avholdt årsmøte den 29.02.12 hvor følgende vedtak ble fattet i ovennevnte sak.

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å framforhandle avtale med Verdal kommune om overdragelse av vannverket til Verdal kommunale Vannverk.
2. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte som behandler utkast til avtale.

Vurdering:

Verdal kommune har i de siste 20 år overtatt en rekke private vasslag omkring i bygda. Framforhandlet avtale må bygge på samme mal som ved tidligere overtagelser av private vasslag. Tradisjonelt har administrasjonen forhandlet med vasslaget om utkast til avtale. Kommunestyret har fått framforhandlet avtale til endelig godkjenning.



Detaljregulering for felt B6 Sentrumstunet Reinsholm 1721/23/86

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2011/9726 -
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	/2011006
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.03.2012	27/12
Verdal kommunestyre	26.03.2012	

Rådmannens innstilling:

Vedlagte forslag til detaljregulering, datert 13.12.2011, med bestemmelser sist rev. 09.03.12, vedtas iht. plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse med reguleringsbestemmelser sist rev. 09.03.12
- 2 Plankart 13.12.2011
- 3 Illustrasjonsplan
- 4 Støyberegninger
- 5 Illustrasjon fugleperspektiv
- 6 Stiklestad eiendom - Oversikt boenheter Reinsholm

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Reguleringsplan for Reinsholm, vedtatt 28.04.2003.
- Bebyggelsesplan for Sentrumstunet, vedtatt 23.05.2007.
- Utbyggingsavtale, godkjent 28.06.2007.
- Sjekklister for planlegging
- Sakspapir Komité plan og samfunn i Verdal 17.01.2012, sak 8/12

Bakgrunn

Reguleringsplan for Reinsholm ble vedtatt 28.04.2003. Oppfølgende bebyggelsesplan for Sentrumstunet ble vedtatt 23.05.2007. Per Anders Røstad har pva. Stiklestad Eiendom as foreslått en endring (detaljregulering) av den sørligste delen av bebyggelsesplanen.

Reguleringsplanen tillater ikke kjeller i dette området, men i oppfølgende bebyggelsesplan ble det likevel tillatt/forutsatt parkeringskjeller, under forutsetning av at denne utføres i materiale som hindrer vanninntrenging og oppføres/utstyres slik at evt. vann fra nedkjøringsrampe blir ivaretatt. Kjellergolv skulle ligge på kote +2,3. Det var tenkt pumper for fjerning av vann i ekstremisituasjoner. Erfaringer med områdets risikosituasjon når det gjelder flom og høy grunnvannsstand gjør at det å etablere kjeller nå vurderes som for risikofylt.

Utbygging av felt B6 uten parkeringskjeller vil endre arealdisponeringa på bakkeplan. Det er derfor behov for å revidere planen for felt B6. Endringene vil i all hovedsak bestå i å tilrettelegge for parkering på bakkenivå i stedet for i parkeringskjeller, som gjeldende regulering forutsetter. Dette fører også til at utnyttingsgraden må endres i forhold til vedtatt plan.

Det planlegges nå ca. 18 leiligheter i stedet for de 30 som er angitt i bebyggelsesplanen.

Planområdet

Planområdet er på ca. 6 daa og ligger nordøst for innkjørselen til Reinsholm, mellom FV 757 og kommunal veg Reinsholm. Området er i dag ubebygget. Etter oppstartsvarsel, men før høring, er planområdet utvidet med støyvoll i sør.

Planstatus

Planområdet omfattes av bebyggelsesplan Sentrumstunet, Reinsholm, vedtatt 23.05.2007.

I felt B6 tillates lavblokk i 3 etasjer med flatt tak og maks gesimshøyde kote +15. Det skal oppføres 30 boenheter og bl.a. kjeller med minst 35 parkeringsplasser. BYA 30-45 %.

Overnevnte bebyggelsesplan er en oppfølging av plankrav i reguleringsplan for Reinsholm, vedtatt 28.04.2003. I reguleringsplanen er det for dette området bl.a. angitt BYA = 30-45 %, boliger av type konsentrert blokkbebyggelse, kjedehus eller rekkehus, mønehøyde 9,5 m (3 etg.), gesimshøyde 8,5 m, kjeller ikke tillatt.

Kommunedepplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.07, endrer ikke planstatusen for området. Området er avsatt som nåværende boligområde, og overnevnte planer skal fortsatt gjelde.

Søndre del av planområdet overlapper reguleringsplan for RV 757 Ørmelen – Garpa, vedtatt 23.11.1994.

Planforslaget

Generelt

Planforslaget er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 2008. Planforslaget viser planlagte bygninger med tilhørende fellesarealer og tilliggende infrastruktur.

Området foreslås regulert til: Bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, garasjeanlegg for bolig, avfall, miljøtorg og felles uteopphold/lekeplass), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg,

parkeringsplass, gang-/sykkelveg, fortau, annen veggrunn (bl.a. to støyvoller), hensynssoner (sikringssone frisikt).

Plan-/endringsforslaget med rødt lagt over gjeldende planer.

I bestemmelsenes § 1.5 er det krav om utomhusplan ifb. bygge-/rammesøknad.

Grad av utnytting

Gjeldende bebyggelsesplan har bestemmelse om BYA = 30-45 % og minst 30 boenheter i felt B6. Med parkering på bakkeplan istedenfor i kjeller er det vanskelig å oppnå 30 boenheter. Hver boenhet skal også ha tilstrekkelig med uteoppholds- og parkeringsareal. Det legges nå til rette for bebyggelse med 18 boenheter innenfor gamle B6, som nå er delt i B6 og B7.

I planforslaget er utnyttingsgraden knyttet til hvert enkelt formålsområde.

Garasjene er regulert til et eget formål hvor hele arealet kan bebygges.

Boligene og boder på B6 og B7 utgjør ca. 48 %-BYA innenfor hvert sitt formålsområde.

I planforslaget foreslås det en maksimal utnyttingsgrad inkludert uteoppholdsareal på 55 %.

Bebygd areal oppgis til ca. 1,7 daa og planområdet er på ca. 6 daa. Dette gir en utnyttingsgrad på ca. 28 %-BYA for hele planområdet - høyere hvis støyvoll og fortau ikke medtas i tomte.

Det er en utfordring å sammenligne utnyttingsgrader. Reglene har endret seg over tid og ved overgang til mer detaljert plan angis ofte utnyttingsgrad for bebyggbare formål.

Samme BYA-prosent vil da gi mindre bebygd areal i m² i forhold til om en regner av hele planområdet.

Nye regler fra 1. juli 2007, om at parkeringsareal går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, er imidlertid ikke relevant å ta hensyn til i denne sammenligningen, da planendringen viser parkering på bakken med formål parkeringsplass (som ikke kan bebygges) og dermed ikke regnes som bebygd.

Bebyggelsen

Det legges til rette for to leilighetsbygg, garasjer, boder og hus for avfall.

For boliger foreslås maks gesimshøyde 9,0 m, pulttak med takvinkel maks 10 grader eller flatt tak. Det foreslås innført at høyde på topp grunnmur skal overstige 4,75 m.o.h. (kotehøyde).

Dette gir maks gesimshøyde kote +13,75 minus grunnmurshøyden. Dette er lavere enn i bebyggelsesplanen (kote +15), men høyere enn i reguleringsplanen (gesims 8,5 m /møne 9,5 m).

Kotehøyde for grunnmur sammenlignet med gjeldende plan:

Bebyggelsesplanen angir maks gesimshøyde kote +15, golv i kjeller kote +2,3.

Kotehøyde for kjellergolv - pluss etasjehøyde i parkeringskjeller - pluss etasjeskiller, ville sannsynligvis gitt golvnivå i første etasje omtrent på samme nivå som det som nå foreslås.

Garasje, boder, hus for avfall: Se høyder og takform angitt i bestemmelsene.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Adkomst til planområdet blir fra eksisterende kommunal veg Reinsholm. Gangforbindelser er som i gjeldende plan, men bygd fortau ved innkjøringen til Reinsholm er lagt inn i planforslaget. Vegplan fra 1994 viste gang- og sykkelveg her, men dette foreslås nå endret til fortau også planmessig. Gangforbindelsen på innsiden av støyvollen bør ledes gjennom støyvoll/-skjerm på hensiktsmessig måte for å unngå at støyen slipper igjennom. Bestemmelse om dette er tatt inn i fellesbestemmelse § 13.1.

Parkering

Planforslaget viser 28 parkeringsplasser, fordelt på 10 i garasje og 18 på terreng, hvorav 2 HC-plasser. Fordelt på planlagte 18 boenheter gir dette 1,5 plasser pr. boenhet. Minimum parkeringskrav i bestemmelsenes § 1.3 (1,5 plass pr. boenhet) er iht. gjeldende plan.

Lek og uteopphold

I tråd med gjeldende bebyggelsesplan foreslås det regulert lekeplass på ca. 0,5 daa (F2), men avgrensningen er noe justert. Det er flere større grøntområder i umiddelbar nærhet til planområdet. Dette gir gode muligheter for aktiviteter, lek og rekreasjon for unge og gamle. Det er også korte avstander til både barnehage og skoler. Når det også blir færre boenheter er dette akseptabelt. Lekeplassen blir sannsynligvis felles for flere boliger enn de innenfor planendringen, som forutsatt i bebyggelsesplanen.

Krav om at hver boenhet også skal ha et privat uteareal er videreført fra gjeldende plan.

Det går fram av bestemmelsenes § 6.2 at lekeplass skal utsyres med min. benk, sandkasse og huske.

Universell utforming og tilgjengelige boenheter

Bestemmelser fra gjeldende plan er fulgt opp. Dette gjelder at prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av ny bebyggelse og utomhusarealer (§ 1.2), 5 % parkering for bevegelseshemmede (§ 1.3) og at minimum 65 % av boenhetene skal ha livsløpsstandard (§ 3.4).

Ifølge TEK 10 vil det være krav om tilgjengelig boenhet for leiligheter i første etasje som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan. TEK 10 stiller ikke krav om heis for boligbebyggelse i to etasjer og følgelig heller ikke krav om tilgjengelighet av leiligheter i andre etasje. Det er svært positivt at det likevel legges til rette for heis. Heisstolen bør ha samme minimumsmål som TEK10 angir for bebyggelse med krav om heis (1,1 x 2,1 m).

Tiltakshaver bør benytte sjekklister for å sikre at krav om universell utforming og tilgjengelige boenheter blir oppfylt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Se vedlagte planbeskrivelse for utfyllende informasjon. Risiko- og sårbarhetsvurderingene skal synliggjøre og forebygge mulige uønskede hendelser.

Uønskede hendelser kan være fare for mennesker, miljø og økonomiske verdier og trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

Planforslaget omfatter samme formål som i gjeldende bebyggelsesplan. Det er likevel gjennomført vurdering av reelle ROS-tema.

Beredskapsmessige vurderinger - flom

Bakgrunnen for planendringen er områdets utfordringer i forbindelse med flomfare. Planområdet beliggenhet lavt i terrenget ved Kvislabekken i nærhet til Verdalselva gjør at man må ta hensyn til dette i planleggingen. Høsten 2011 var det en stor flom i Kvisla hvor det ble observert en vannstand på kote +3,60 (se bilder i planbeskrivelsen).

I gjeldende bebyggelsesplan forutsettes det at det bygges en parkeringskjeller med kjellergolv på kote +2,30. Det sier seg selv at dette vil medføre store problemer. Teknisk drift i kommunen ønsker at minste høyde på bygg på Reinsholm settes til kote +4,75. Ved flom i Kvisla som går like i nærheten av Reinsholm er det flere ganger observert en vannstand på kote +3,60. For å sikre seg mot problemer med tilbakeslagsskader fra kloakk/overvannsledning er det ønskelig med en overhøyde på minimum 0,9 m over dette nivå for laveste punkt på gulv.

For bolig angir TEK at boligbebyggelse nært vassdrag skal planlegges ut i fra en 200-års flom, det vil si en så stor flom som opptrer gjennomsnittlig hvert 200 år (sikkerhetsklasse F2).

Ifølge NVEs flomsonekart vil deler av området kunne bli oversvømt ved en 200-års flom. Grunnen til dette er at deler av området ligger i lav høyde over elva. En 200 års flom er beregnet til å nå opp til 3,9 m.o.h. i dette området.

For å sikre boligene mot en 200 års flom, er det i bestemmelsene satt krav om at topp grunnmur skal være over 4,75 m.o.h. Dette vil være samme høyde som de andre boligene på Reinsholm, og godt over de 3,9 meter som en 200 års flom er beregnet til. Det er brukt ressurser på oppfylling av terrenget for å kunne bygge sikre boliger.

Skred/grunnforhold

Planområdet ligger på en større grus- og pukk forekomst som dekker hele Verdals sentrum. Lavt i terrenget langs Verdalselva er dette med stor sannsynlighet gamle elveavsetninger. Elveavsetninger er som regel dominert av sand og grus. Dette gir stabil byggegrunn.

Det er ikke påvist, eller antatt å være, kvikkleire i eller i nærheten av planområdet. Dette, sammen med topografien, gjør at området har liten skredfare.

Brann

Det forutsettes at nødvendige brannkrav imøtekommes ved søknad om byggetillatelse.

Orkan og storm

Planområdet ligger skjermet til mot uvær. Det forutsettes at byggverk føres opp i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter. Det anses ikke å være spesiell risiko for skader pga uvær.

Støyvurderinger

Det er allerede etablert en støyvoll mot Fv 757 (ST1), og det er foretatt støyvurderinger i forhold til denne for boligbygget lengst nord på planforslaget. Konklusjonen i rapporten er at det er behov for fasadetiltak i 2. etasje (vinduer med 39 dBA). Alle rom i 1. etasje har da tilfredsstillende støyforhold, og området foran bygget kan godkjennes som uteoppholdsareal med hensyn på støynivået.

Det er også foretatt støyvurderinger mot rundkjøringen i forhold til boligbygget lengst sør på planforslaget. Her ble det regnet på to tilfeller, en uten skjerm og en med skjerm.

Situasjon 1, uten skjerm:

Gir tilfredsstillende situasjon under forutsetning av at en dekker opp kravet til uteoppholdsarealer på andre steder enn foran bygget. Denne situasjonen gir ca. 60 dBA i ekvivalent støynivå foran mest utsatte fasade (ikke medregnet refleksjon). For fasadene i 1. etasje må det derfor gjennomføres tiltak på samme måte som i 2. etasje, dvs. vinduer med minimum 39 dBA.

Situasjon 2, med skjerm som vist i figur i planbeskrivelsen (høyde topp skjerm kt. NGO 6,0):

Gir behov for fasadetiltak i 2. etasje (vinduer med 39 dBA). Alle rom i 1. etasje har da tilfredsstillende støyforhold, og området foran bygget kan godkjennes som uteoppholdsareal med hensyn på støynivået. Nøyaktig plassering av skjermen er ikke veldig kritisk, men omfanget bør være som vist i planbeskrivelsen.

Det nordlige bygget blir ikke nevneverdig påvirket av støyskjerm mot rundkjøringen. Her er det skjermen langs fylkesvegen som er viktig. Dersom det er ønskelig, kan skjerm erstattes med voll i situasjon 2.

Gjennom regulerte støyvoller (ST1 og ST2) og bestemmelsenes §§ 1.4 og 13.1 er boligene sikret mot støy fra FV 757.

I ROS-analysen er det konkludert med følgende:

Bortsett fra flomfaren er området ikke utsatt for spesiell risiko eller sårbarhet. Reguleringsbestemmelsenes krav om at det skal bygges uten kjeller, og at høyden på topp grunnmur skal være over kotehøyde 4,75 meter, sikrer at byggeprosjektet både har oppfylt NVE's retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (sist revidert 05.03.09), og anbefalingene i flomsonekartet.

Kulturminner

En kjenner ikke til funn av kulturminner innenfor planområdet.

Biologisk mangfold - forholdet til naturmangfoldloven

En kjenner ikke til forhold innenfor planområdet som må hensyntas.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Området blir tilknyttet det bestående kommunale ledningsnett i området. TEK 10 har bl.a. minstekrav ift. energiløsninger.

Renovasjon

Innherred renovasjon anbefaler underjordisk løsning fra 25 boenheter. Det er ikke grunn til å pålegge slik løsning for 18 leiligheter, men det anbefales gjerne.

Utbyggingsavtale

Det foreligger utbyggingsavtale mellom Verdal kommune og Stiklestad Eiendom AS, tilknyttet bebyggelsesplan fra 2007. Denne forutsettes å gjelde også for denne planendringen. Grunnet rekkefølgebestemmelser i detaljreguleringen er det ikke nødvendig med ny eller revidert avtale.

Planprosess

Medvirkning

Kunngjøring om igangsatt regulering ble gjort ved annonsering i Trønder-Avisa 26.11.2011.

Det er gjennomført forhåndskonferanse i plansaker den 28.11.2011.

Det er mottatt 4 forhåndsuttalelser. De fleste ble mottatt etter at planforslaget var innlevert til kommunen for behandling. Her følger en kort oppsummering:

NVE, 14.12.2011

Se redegjørelse i planbeskrivelsen som også viser uttalelse fra Teknisk drift i kommunen. NVE har opplyst om at denne bebyggelsen bør ligge på min. kote +3,5.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, 15.12.2011

Hvis mulig anbefales parkeringskjeller. Planen må sikre tilstrekkelig og egnet areal for felles lek og opphold ute. Anbefaler at føringer for universell utforming videreføres. Minner om kulturminnelovens aktsomhetsplikt.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 05.01.2012

Landbruksavdelingen

Reinsholm ble i sin tid omdisponert til å skulle være det nye byutviklingsgrepet inntil Verdal sentrum. Et nytt større område, tett inntil sentrumskjernen, og med stort potensial for en spennende og ny byutvikling/-tilvekst. Landbruksavdelingen mener at området fortsatt har mye å gå på før det framstår med bykvaliteter, både i form av utnytting/tetthet, høyder, form og volum. Landbruksavdelingen er derfor meget kritisk til at parkeringskjeller skrinlegges, slik det her antydes og med de følger det trolig vil kunne få mht utnytting, og vil i likhet med fylkeskommunen avvente nærmere dokumentasjon og vurderinger før vi uttaler oss endelig til dette.

Landbruksavdelingen har helt siden Reinsholm ble omdisponert til sentrumsnær boligbygging m.m. vært opptatt av at området samlet sett må gis en høy utnytting. Landbruksavdelingen minner i den sammenheng om vår uttalelse til en tidlig versjon av reguleringsplan for Reinsholm, jf. brev av 28.02.01, hvor vi fremmet innsigelse til for lav utnytting og satte vilkår om at det minimum ble funnet rom for 300-330 boenheter innenfor områdene A1, A2 og B. Dette innebar 3,6-4 boenheter pr da, noe som det ble vist til tilsvarte ca halve utnyttingen av Sannanområdet på Steinkjer. Kommunen fulgte opp dette med å øke BYA og mønehøyden for alle områdene, og parkeringsdekningen pr bolig ble redusert fra 2 til 1,5. Av reguleringsbestemmelsene gikk det fram at det er

konsentrert blokkbebyggelse, kjedehus eller rekkehus det åpnes for innenfor området. På bakgrunn av dette frafalt landbruksavdelingen innsigelsen ved 2. gangs høring.

I gjeldende bebyggelsesplan for Sentrumstunet heter det i bestemmelsene for boligområde B6 "Her tillates oppført lavblokk i inntil 3 etasjer. Til sammen skal oppføres 30 boenheter i form av 2- til 4-roms leiligheter." I bestemmelsenes pkt 4.5.2 i samme plan heter det videre at "Kjeller tillates bygd. Kjeller skal utføres i materiale som hindrer vanninntrenging og oppføres/utstyres slik at eventuelt vann fra nedkjøringsrampe blir ivaretatt. Kjeller skal nyttes til min. 35 parkeringsplasser samt sportsboder for leilighetene."

Landbruksavdelingen vil være tydelig på at dersom bortfall av parkeringskjeller reduserer utnyttingen/antall boenheter i dette området vil vi være svært kritiske til en slik løsning. Landbruksavdelingen forutsetter at det som en del av et forestående planforslag legges fram en beregning/vurdering av hvordan utnyttningen samlet sett er i ferd med å bli for Reinsholm-området, sett i lys av de opprinnelige forutsetningene.

*Miljøvern*avdelingen: Reguleringsendringen må ta hensyn til barn og unges oppvekstmiljø slik at det sikres tilstrekkelig areal for lek og opphold jf. T-2/08 - Barn og planlegging.

*Kommunal*avdelingen minner om at nødvendige samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til et endret klima, skal vurderes i hht pbl. §§ 4-3 og 19-2 3.ledd.

Statens vegvesen, 04.01.2012

Ut fra fortettingshensyn for områder som bygges ut i sentrumsnære strøk, så er det ønskelig at parkering løses under bakkenivå. Hvis det i planbeskrivelsen dokumenteres at dette ut fra geotekniske vurderinger ikke anbefales, har vi ingen innvendinger mot dette. Vi forutsetter at tilgjengelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter er ivaretatt i gjeldene reguleringsplan og at dette også videreføres i ny reguleringsplan.

I kommunen er planforslaget forelagt: Teknisk drift, barnerepresentant, kommunelege, fagperson universell utforming, helsekoordinator, Brann og redning. Det er ikke mottatt uttalelser.

Høring / 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 8/12. Komiteen vedtok noen endringer av bestemmelsene, og dette ble gjennomført før høring. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 21.01.12 og berørte parter ble tilskrevet med brev av 18.01.2012. Høringsfristen var 3. mars 2012.

Det er mottatt følgende høringsuttalelser:

- 01 Statens vegvesen, 02.02.2012
- 02 NVE, 08.02.2012
- 03 Eldrerådet, 14.02.2012
- 04 NTE Nett AS, 05.03.12
- 05 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 29.02.12
- 06 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 03.03.12

01 Statens vegvesen, 02.02.2012

Det bør tydeliggjøres i reguleringsbestemmelsene at nødvendig støyskjerming og gang- og sykkelveg/fortau skal etableres før det blir gitt brukstillatelse til de planlagte boligene. Riksveg 757 er omklassifisert til fylkesveg 757. Dette bør rettes opp i plandokumentene.

Kommentar:

Planbeskrivelse og bestemmelser er rev. iht. vegvesenets innpill.

02 NVE, 08.02.2012

Vi anser det som svært positivt at kommunen har tatt tak i problemstillingene knyttet til flomforhold i området og tatt parkeringskjelleren ut av planen og hevet kotehøyden til et nivå godt over stipulerte nivåer for 200-årsflommen. Dette viser at kommunen har et bevisst forhold til denne problemstillingen. En slik bevissthet vil bidra til å redusere farene for både materielle skader og fare for liv og helse i årene framover.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

03 Eldrerådet, 14.02.2012

Ingen merknader, da kravet om universell utforming synes å være godt ivaretatt i planen.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

04 NTE Nett AS, 05.03.12

Ingen merknader til planen, men registrerer at tiltakets behov for strømforsyningsanlegg ikke er kommet med i planen. Vedlegger ledningskart. Noe avhengig av effektbehov må det avsettes plass i første etasje for egen nettstasjon alternativt utvendig nettstasjonsplass som kan dekke tiltakets behov for strømforsyningsanlegg. Ber om å bli kontaktet for å få avklart evt. tiltak ift. eksisterende nettanlegg og få synliggjort i planen tiltakets behov for nettanlegg.

Kommentar:

Utbygger har tatt opp nevnte forhold med NTE. Det er ikke signalisert behov for justering av planen mht. dette. I bebyggelsesplanen fra 2007 er det regulert område for trafo, og dette området ligger i nærheten av det området som nå endres. Endringen gir også færre boenheter.

05 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 29.02.12

Ut ifra de vurderinger som er gjort av lokale forhold med flomfare vil vi ikke fastholde krav om parkeringskjeller i denne konkrete saken. Med 18 leiligheter på ca. 6 da gir det en tetthet på 3 boenheter pr. da.

Utforming av garasjer bør harmonere med bebyggelsen for øvrig, blant annet ved at de gis samme takform. Dette bør samordnes i bestemmelsene, der saltak kun på garasjer og lagringshus ikke bør tillates.

Kulturminner

Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på automatisk freda kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

Kommentar:

Evt. endring av bestemmelsene er tatt opp med utbygger. De viser til at det er planlagt takform og -vinkler iht. vedlagte illustrasjon, og at takvinklene er relativt små. I illustrasjonen harmonerer takformene relativt godt, selv om garasje/boder i felt G1 er illustrert med saltak og boligene er illustrert med flatt tak. Illustrasjonen er ikke juridisk bindende og bestemmelsene åpner for flere løsninger. Det er likevel ikke gjort endringer i bestemmelsene, men utbygger bør tilstrebe mest mulig harmoni med hensyn til takløsninger i området.

Aktsomhetsplikten etter kulturminneloven forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

06 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 03.03.12

Landbruksavdelingen har vært opptatt av å sikre en høg og bymessig utnytting av Reinsholm.

Vi viser herunder til vår forhåndsuttalelse til planen, samt til den dokumentasjon som nå er utarbeidet som en del av planarbeidet, både i form av risikovurderinger knyttet til grunnvann ved parkering i kjeller, utnytting i form av antall boenheter i området m.v. Samlet sett viser beregningene at området fortsatt kan fylles med minimum det antallet boenheter som opprinnelig ble fastsatt. I lys av dette, samt øvrig framlagt dokumentasjon, vil ikke landbruksavdelingen gå i mot forslaget til reguleringsplan.

Miljøvernavdelingen skriver at planforslaget er godt gjennomarbeidet og ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser har de ingen merknader til forslaget.

Kommunalavdelingen har ingen merknader.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Endringer av planforslaget etter høring / offentlig ettersyn

Ny fellesbestemmelse § 13.1: Nødvendig støyskjerming og gang- og sykkelveg/fortau skal etableres før det gis brukstillatelse for boliger. Gangforbindelse mellom ST1 og ST2 må utføres slik at grenseverdiene for støy angitt i Miljøverndepartementets "T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" med tilhørende veiledning blir ivaretatt.

Planbeskrivelsen: I pkt. 4.6 og 8.5 er omklassifisering av riksveg 757 til fylkesveg 757 rettet.

Vurdering:

Planforslaget anses å være i samsvar med reguleringsplan (flateregulering) fra 2003.

Planforslaget viderefører flere grep fra bebyggelsesplan vedtatt i 2007. De vesentligste endringene er færre boenheter, ingen parkering i kjeller, støyskjerming i sør, noe endret byggehøyde samt fastsetting av minste kotehøyde for golv i første etasje.

Det legges til rette for to leilighetsbygg med maks gesimshøyde 9,0 m og med til sammen 18 leiligheter, i stedet for lavblokkbebyggelse i inntil 3 etasjer med 30 boenheter.

Fylkesmannen var i forhåndsvarsel skeptisk til reduksjon av antall boenheter, men har på bakgrunn av en samlet vurdering likevel ikke gått imot planforslaget. Det har heller ikke andre.

Se også vedlagte oversikt over antall boenheter på Reinsholm, utarbeidet av utbygger. Pga. flomfare og større oppmerksomhet omkring klimaendringer synes det å være grunnlag for å akseptere at det bygges uten parkeringskjeller med påfølgende færre boenheter.

Rådmannen tilrår at det innstilles på at foreliggende planforslag vedtas iht. plan- og bygningslovens § 12-12.



Detaljregulering Melby grustak - 1721/129/1

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref:
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	2009/4444 -
Tlf.: 74048519	/1721/129/1

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.03.2012	28/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas detaljregulering for Melby grustak dat. 17.01.2012 framlagt for høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planbeskrivelse dat. 17.01.2012,
Planbestemmelser dat. 17.01.2012,
Plankart,
Driftsopplegg - etappeoversikt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunestyresak nr. 43/11 (Planprogram)

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

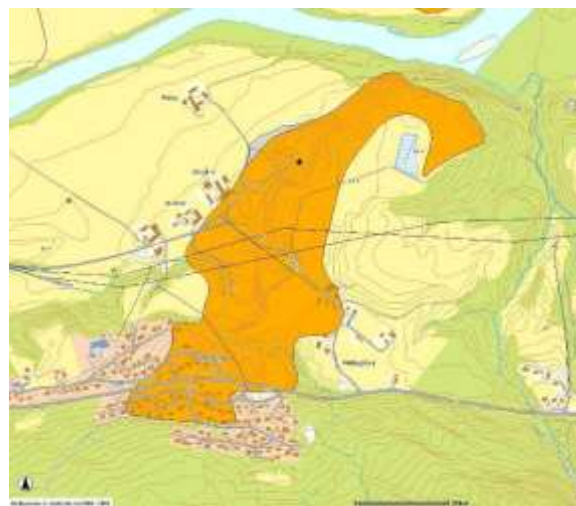
Plan- og utviklingskomiteen behandlet sak om videre driftsvilkår for Melby masseuttak i møte den 18.08.2009, sak nr. 54/09. Bakgrunnen for det var at tiltakshaver har vurdert driftsforholdene i eksisterende uttaksområde så krevende, at det ønskes tatt ut masse fra området med dyrka mark på flata under eksisterende uttak. Uttak av masse her vil gi grunnlag for oppbygging av økonomi, slik at videre uttak i eksisterende område samt tilfredsstillende avslutning og etterbehandling vil kunne realiseres. Kommunen vedtok i behandlingen av saken å gi sin tilslutning til at videre driftsforhold og avslutning av Melbygruva på eiendommen gnr. 129, bnr. 1, avklares gjennom behandling av regulerings- og driftsplan.

Beskrivelse av forekomsten.

Masseuttaket på eiendommen Melby 129/1 er del av grusforekomsten Sunnby som strekker seg fra Lysthaugen nordøstover til Verdalselva. Forekomsten er en breelavsetning som hovedsaklig består av sortert sand og grus. Det er betydelige lag av leir-/silt-sedimenter på toppen av forekomsten. Forekomsten har en utstrekning på ca 370 dekar, og antas å ha et volum på litt i overkant av 7 mill. m³. Avsetningen har en fortsettelse mot nord under Verdalselva, der forekomsten antas å representere et større grunnvannsmagasin. Søndre del av forekomsten er bebygd av boligfelt i Lysthaugen. I midtre parti av forekomsten er det et større gravfelt med mange gravhauger, som er automatisk fredet kulturminne.



Oversiktskart



Ustrekning av grusforekomsten Sunnby

Det er tatt ut betydelige mengder grus fra flere masseuttak gjennom årene. På eiendommen Sundby østre har det foregått uttak som ble avsluttet for ca 20 år siden. Uttaksområde framstår som et stort inngrep med ca 50 m høye skråninger. Rett nord for Sundby østre på eiendommen Østgård har det også foregått uttak som nå er avsluttet. Her står det også fortsatt bratte skråninger uten vegetasjon, som representerer stygge sår i landskapet. På Graven søndre har det vært uttak til husbehov. Kommersiell drift som ble igangsatt i 1990, ble stanset på grunn av nærhet til gravhaugene nord for uttaksområdet.

Melby er det uttaksområdet som nå fortsatt er i drift. I tillegg til grus er det også sprengt ut en mindre fjellforekomst innenfor området, som er knust til pukk. Massene går hovedsaklig til asfalt- og betongproduksjonen. På grunn av mektige leirlommer i uttaksområdet har det de senere årene oppstått betydelige driftsproblemer med å få tatt ut grusen.

Planstatus.

Kommunedelplanen for massetak som er en tematisk plan ble vedtatt av kommunestyret i januar 2001. Med denne planen ønsket kommunen å få bedre styring med masseuttakene samt legge en langsiktig forvaltningsstrategi for utnyttelsen av grus- og pukkressursene. For Sunnbyforekomsten er det i kommunedelplanen vurdert at uttak kun bør foregå i den nordre del av forekomsten. Uttak her vil også medføre et betydelig landskapsinngrep. Massene er imidlertid av god kvalitet, uttaket ligger sentralt, få mennesker sjeneres direkte av driften eller av transport fram til riksveg 72. Det ble

konkludert med at den nordvestre del av forekomsten kunne disponeres til område for masseuttak. Kommunen innstilte da på at det ble gitt midlertidig dispensasjon for videre drift i Melbygruva, inntil arbeidet med reguleringsplan var gjennomført.

I kommuneplanens arealdel som er vedtatt i 2011 er området disponert til LNFR-formål, men masseuttaket Melby er omtalt som framtidig uttaksområde for grus der avklaring må skje gjennom igangsatt arbeid med reguleringsplan.

Forskrift om konsekvensutredning.

Detaljreguleringen er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel, og planen skal da vurderes etter § 4 (vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger. Kommunen som ansvarlig myndighet har konkludert med at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn (kriteriene i § 4), og behandling etter forskrift om konsekvensutredning er dermed ikke nødvendig. I denne vurdering er det lagt til grunn at store deler av området allerede er etablert som masseuttak, og at omdisponeringen av landbruksområder er av midlertidig karakter. Det er imidlertid stilt krav om planprogram som gjør nærmere rede for planarbeidet.

Planforslaget.

Generelt.

Planen er avgrenset mot dyrket mark i nord, mot naboeiendommer med skog i øst og sør, og mot naboeiendom med skog og langs høgspenningelinje (foreslått flyttet) i vest. Uttaket skal drives etappevis med istandsetting etter hvert som uttak avsluttes i de enkelte etapper. Masseuttaket beslaglegger et areal på ca 180 dekar. Totalt gjenstående uttaksvolum for grus ut fra foreliggende plan er ca 1.100.000 m³. Årlig uttak vil være ca 20.000 m³, som tilsvarer ca 55 års drift. Uttak av fjell som er anslått til totalt 700.000 m³ vil foregå parallelt, og vil dermed ikke ha innflytelse på total driftstid. Driftstiden vil påvirkes av marked /etterspørsel.

Kulturminner .

I området er det kjente kulturminner, bl.a. en stor gravhaug som ligger helt ute på kanten på toppen av eksisterende uttak. Det har lenge vært ønskelig å fjerne denne gravhaugen for å få tilgang til grusen under denne, men det viser seg ikke å være aktuelt. En utgraving av denne størrelse vil være alt for kostbart for at det kan finansieres gjennom driften av grustaket.

Det er også påvist andre forminner i området. Det er utført arkeologiske undersøkelser i området høsten 2010, og rapporter fra NTNU Vitenskapsmuseet og Nord-Trøndelag Fylkeskommune konkluderer med at tiltaket kommer i konflikt med automatiske fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 9. Spørsmålet om dispensasjon fra kulturminneloven vil avgjøres når reguleringsplanen blir sendt til høring.

ROS-analyse.

Planen er vurdert opp mot DSBs ”Samfunnssikkerhet i planprosessen” uten at det er registrert spesielle sikkerhets- og beredskapsmessige konfliktområder.

Skredfare;

Bakveggen i det eksisterende uttaket består av grus med et tykt sjikt med leire på toppen. Leira er bløt, men ikke kvikk. Skråningene som synes i uttaket har stått stabilt i mange

år, men mindre utglidninger fra veggen har forekommet. Eventuelt skred vil på grunn av store avstander ikke ha konsekvenser for bebyggelse i området, men ha størst fare for de som arbeider samt utstyr i uttaksområdet. Forsvarlig drift må vurderes ut fra årstidene med henblikk på frost og fuktighet.

Flomfare;

Området ligger ved elva men bunn i planlagt uttak ligger ca 15 – 20 meter over elvas normale nivå, så flomfaren er minimal. Eventuell flom vil ikke ha andre konsekvenser i forbindelse med uttaket enn ved dagens situasjon.

Grunnvann;

Grunnboringer og erfaringer fra over 50 års drift i området gir ikke indikasjoner på problemer i forbindelse med grunnvann. Det har tidligere vært drevet ned til ca 20 m under dagens nivå i bunnen av uttaket, uten at dette har vært noe problem.

Trafikk / transport;

Trafikken til og fra uttaket avhenger av marked og etterspørsel, men vil i hovedsak være omtrent på dagens nivå. Bortsett fra trafikk til og fra gårdene i området er det lite trafikk langs vegen, og faren for ulykker øker ikke nevneverdig pga fortsatt drift i grustaket.

Forurensning;

Forurensning i grunnen vil kun skje ved eventuell lekkasje på utstyr, og dette vil bli tatt hånd om på stedet. Dette medfører ikke større fare her enn andre steder, så det er ikke nødvendig med spesielle tiltak.

Oppbevaring og bruk av eksplosiv vare, sprenging og lagring av sprengstoff i forbindelse med uttak av fjell, utføres etter gjeldende regler.

Naturgrunnlag.

Store deler av området er også i dag masseuttak. Resten av området består stort sett av dyrket mark og beiteland. Nede på flata er det dyrket mark, og det samme gjelder på toppen ovenfor uttaket. Øst for dagens uttak er det skog.

Grunnforhold.

I tillegg til det man ser i det eksisterende uttaket, så er det tidligere foretatt grunnboringer, og dette til sammen gir oss en oversikt over de eksisterende grunnforhold i uttaksområdet.

Inne i eksisterende uttaksområde består grunnen av grus og fjell. Grunnen i det øvre uttaksområdet, der det i dag er dyrket mark, består av et tynt matjordlag over et ca 20 m tykt sjikt med leire. Under dette er det grus ned til fjell. Det nederste området som også er dyrket mark, består av et lag med matjord over grus.

Lokaliseringsfaktor.

Området ligger i nordhelling ovenfor dyrkamarka, og det er bratt og lite tilgjengelig. Området er synlig fra store deler av Verdalen, og dette er en del av utfordringen i forbindelse med driften. Selve uttaksområdet er en markert bratt skråning.

Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger.

Grunneier er svært opptatt å opprettholde dagens landbruksdrift, som sikres ved etappevis drift slik at uttak, istandsetting av dagens skjæmmende skråninger samt landbruksdrift skal foregå samtidig. Planen for driften av området forutsetter en fremdrift og avslutning som ivaretar hensyn til arrondering osv, samt tilgjengelighet og bruk av arealet under driftsperioden og etter avsluttet drift. Eksisterende dyrket mark vil etappevis bli benyttet som masseuttak, men så fort driften tillater det vil etappene istandsettes slik at det igjen blir landbruksareal.

Etappevis uttak gjennomføres slik at man til enhver tid er sikret god avrenning og drenering ut mot elva. Ved å starte uttaket ytterst mot elva vil det ikke bli groper inne på området som fylles med vann som blir stående. Dette er spesielt viktig når det er frosset mark, og grunnen ikke tar opp og infiltrerer vann. Etter omlegging av adkomstveg til gården skal området vest for vegen planeres ut, slik at hele området får en helning som er egnet til jordbruk. I og med at området som i dag benyttes til masseuttak og lager vil bli etablert som landbruksområde, vil størrelsen på det totale landbruksareal bli vesentlig større enn det er i dag. Ca 100 dekar dyrka mark tas etappevis ut av drift, og i hver etappe vil maksimalt 30 dekar være ute av drift som dyrka mark. Etter avsluttet drift kan det etableres dyrka mark på til sammen ca 160 dekar. Jordlovens §12 skal gjelde for planområdet.

Miljøvernfaglige vurderinger.

Området benyttes ikke til friluftsliv. Det er ikke nødvendig å ta spesielle hensyn med tanke på dyreliv og planter i området. Området omkring gravhaugen er sikret med gjerde.

All opplasting, knusing og sortering vil foregå inne i uttaksområdet. Dette medfører at støy fra uttaket vil bli svært begrenset i forhold til omkringliggende bebyggelse. Avdekningsmasser legges opp som skjermvoll mot nord.

Både i forbindelse med uttak og transport vil det bli noe støv. Eventuell knusing og sikting vil foregå i korte perioder, og skjerming i form av voller /gjenstående grusrygger vil begrense problemet. Støvproblemer i forbindelse med transport på grusveg skal begrenses ved salting i perioder da dette er nødvendig.

Veg- og vegtekniske forhold.

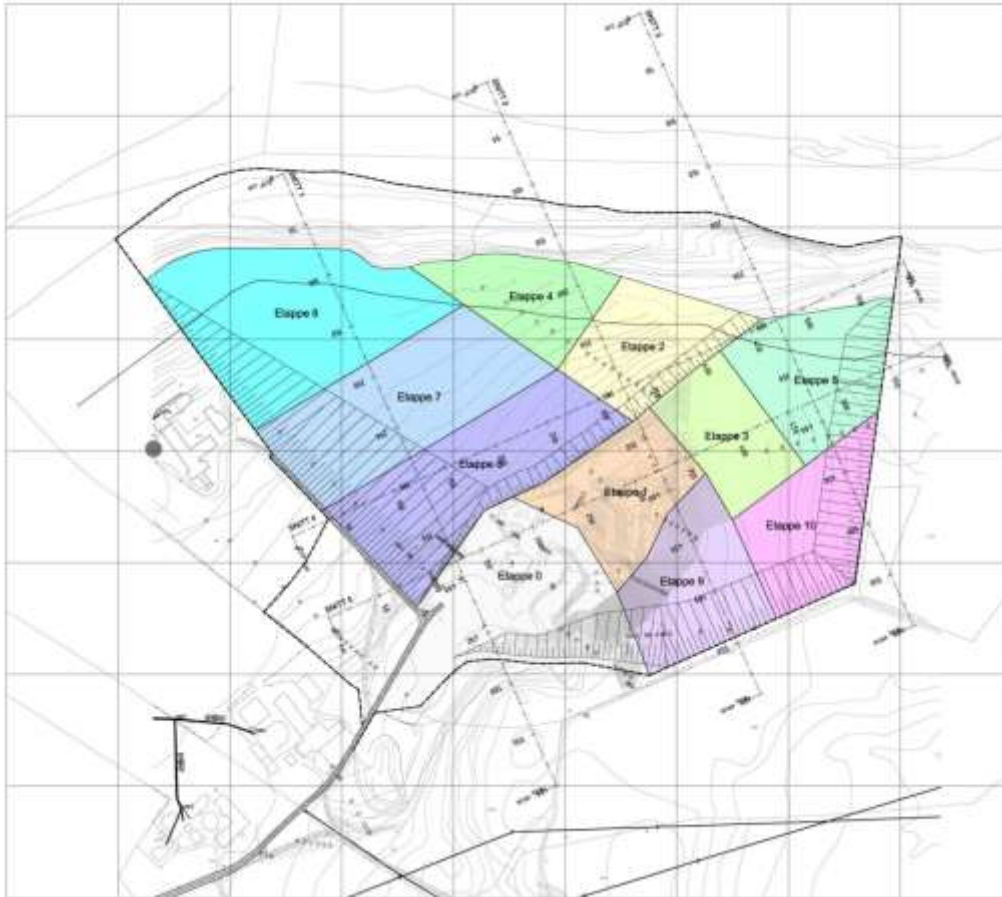
Transporten mellom uttaket og fylkesveg 72 går langs Sundbyvegen som er kommunal veg fram til gården Sundby ø. Vegen til uttaket er adkomstveg til flere gårdsbruk i tillegg til grustaket. Vegen krysser gangveg mellom boligfeltet i Lysthaugen og idrettsanlegg ved Melby.

Tiltakshaver skal sørge for å ruste opp vegen så den opprettholder dagens standard og tåler belastninger som transport fra masseuttaket vil medføre.

Drift.

Uttaket vil skje etappevis som vist på illustrasjon under. I etappe 0 er uttak avsluttet, og området skal planeres ut og ferdigstilles når driften tillater det. Området vil benyttes til lagring av ferdigvare en periode før det kan istandsettes til landbruksformål. Lagret ferdig vare vil fungere som skjerming mot støv og støy i forhold til nærmeste bebyggelse.

Planlagt etappeinndeling vil kunne justeres i forhold til marked /etterspørsel, klimatiske forhold årstider osv. Som en regel må etappene 2 og 4 tas ut for å finansiere fjerning av massive leirelag i etappe 3 og 5, og etappe 6, 7 og 8 finansierer tilsvarende for etappe 9 og 10. For alle etapper settes det av midler for istandsetting, men dette gjelder kun masser som selges og ikke leire.



Illustrasjon av etapper.

Planprosess.

Medvirkning.

For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Tiltakshaver har fått utarbeidet planprogram som ble lagt fram for høring og offentlig ettersyn i april 2010. Med grunnlag i høring av planprogrammet er det også gjennomført arkeologiske undersøkelser i området. Disse konkluderer med at tiltaket vil komme i konflikt med

automatiske fredete kulturminner, og spørsmålet om dispensasjon fra kulturminneloven vil avgjøres når reguleringsplanen blir sendt på høring. Planprogrammet er fastsatt av kommunestyret den 30.05.2011, sak nr. 43/11.

Vurdering:

Grusen på Melby beskrives å være av god kvalitet til blant annet asfalt- og betongproduksjon, og det er derfor av stor betydning at forekomsten blir tatt ut på best mulig måte. De store leirmassene som ligger over grusen må fjernes og plasseres slik at grusen ikke blir forurenset av leiren. Uttaket må også gjennomføres slik at området som i dag framstår som et sår i terrenget, blir istandsatt slik at terrenget får en hensiktsmessig arrondering i forhold til tiltenkt etterbruk.

Den pågående drift i Melby grustak gir store utfordringer med å ta ut massen på en måte som er forsvarlig av hensyn til ressursbruk og miljø. Behovet for flytting av de store leirmasser gjør lønnsomheten med driften vanskelig, noe som har avgjørende betydning for avsetning av midler for framtidig avslutning. Uttak på dyrka mark nedenfor dagens uttaksområde synes driftsmessig å kunne bli langt enklere, selv om det også her vil være utfordringer til blant annet kulturminner og midlertidig omdisponering av dyrket mark.

Forurensningsforskriften har fått et nytt kapittel 30 om forurensning fra produksjon av pukk, grus, sand og singel, som setter konkrete krav i forhold til drift som virksomheten må forholde seg til. Ny minerallov som er iverksatt fra 01.01.2010 stiller også en god del krav i forhold til driften, som må avklares særskilt i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven. Dette omfatter blant annet driftskonsesjon, driftsplan og økonomisk sikkerhet for gjennomføring av oppryddings- og sikringstiltak.

Planforslaget tilrås med grunnlag i dette lagt fram for høring og offentlig ettersyn.



Søknad om nytt grusuttak på Bollgaarden, 1721/256/1, Vuku

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2012/1375 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.03.2012	29/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunen tilrår at det ikke igangsettes detaljregulering eller søkes dispensasjon for etablering av nytt grusuttak på Bollgaarden vest.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad dat. 15.02.2012

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Grunneier på Bollgaarden vest 1721/256/1 i Vuku har søkt om å få vurdert muligheter for oppstart av nytt grusuttak. Omsøkt uttaksområde er på ca 3,5 dekar som ligger i en bratt skråning like sør for gårdsbebyggelsen, og består i dag av skogsmark av lav bonitet. Adkomst er tenkt lagt fra den private vegen som går fram til gården. Grusforekomsten er anslått å være på ca 10.000 m³, og grusen skal brukes som suppleringsmasse (finstoff) for nabouttaket Kvelstad grus. Dette for å redusere bruk av sement samt bedre økonomien for betongindustrien.

Søknaden oppfatter vi slik at det bes om en forhåndsvurdering fra kommunen om muligheter for oppstart av grusuttak, og hvordan dette eventuelt kan behandles.



Oversiktskart, rød ring markerer omsøkt område

Planstatus.

Området er i kommuneplanens arealdel vedtatt 26.04.2011 disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). Det vil si at det ikke tillates annen virksomhet enn den som er knyttet til næringsmessig landbruksdrift eller friluftslivet. Kommersielt masseuttak vil ikke komme inn under den virksomhet som kan tillates innenfor LNFR-formålet. Viss det skal gis tillatelse til nytt grusuttak, må dette behandles som detaljregulering eller som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

I 2001 ble tematisk kommunedelplan for masseuttak i Verdal vedtatt. Utgangspunktet for dette planarbeidet var at kommunen ikke ønsket flere uttak i drift, enn det som var nødvendig for å dekke behovet for ulike typer masser innenfor rimelige transportavstander. Kommunen ønsket gjennom denne planen å få en bedre styring med drift og avslutning av eksisterende masseuttak, samt å legge opp en langsiktig forvaltningsstrategi for bedre utnyttelse av grus- og pukkressursene.

Vurdering:

Verdal er en av de kommuner i Nord-Trøndelag som er rikest på sand og grus. Sand og grus er ikke-fornybare ressurser, og forvaltningen av dem må ses i et langsiktig perspektiv. Kvalitetsaspektet må her legges til grunn, slik at riktig kvalitet brukes til riktig formål. Uttak av masser kan medføre betydelige miljøproblemer, både for naboskapet til masseuttaket samt medfølgende transportbehov. I tillegg medfører

masseuttak betydelige konflikter i forhold til landskap, natur og kulturminner. Gjennom kommuneplanarbeidet er det foretatt en helhetlig avveining av aktuelle utfordringer i forvaltningen av masseuttakene og det er nedfelt følgende målsettinger;

- uttak av masser skal i størst mulig grad konsentreres til områder som allerede er i drift,
- massenes kvalitet skal i større grad legges til grunn for den aktuelle bruk,
- etablering av nye uttaksområder må bare forekomme når det foreligger store samfunnmessige behov,

Uttaket som omsøkes har meget begrenset omfang og volum, og synes ut fra det å ikke medføre betydelige miljøproblemer. I nærområdet til Vuku er det tre store grusuttak i drift (Volen, Breding og Kvelstad), ett uttak er under avslutning (Slapgård) samt at det er under behandling detaljregulering for oppstart av nytt uttak på Urvold. Flere masseuttak sliter med tilstrekkelig omsetning for å få gjennomført nødvendige etappevise avslutninger i forbindelse med driften. Dette betyr at disse inngrepene blir stående som massive sår i landskapet langt lengre enn nødvendig, enn dersom driften var konsentrert til færre uttaksområder.

Begrunnelsen for å starte opp nytt masseuttak på Bollgaarden vest er at sanden skal brukes som finstoff i grusen fra Kvelstad, slik at det her oppnås en korngradering av grusen som er best mulig egnet for betongindustrien. Fra drivere av etablerte masseuttak i Vuku-området, fås opplysninger om at det vil være mulig å framskaffe de grusfraksjoner som betongindustrien etterspør uten å måtte starte på nytt uttaksområde. Det synes derfor ikke akseptabelt ut fra et langsiktig forvaltningsperspektiv å tillate oppstart av nytt grusuttak som omsøkt.



Søknad om tilbygg til bolig - 1721/10/62 og 77 - Kløvervegen 2 - Pål Schjei - klage på vedtak

Saksbehandler: Oddvar Govasmark E-post: oddvar.govasmark@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048531	Arkivref: 2011/6443 - /1721/10/62
--	--

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	20.03.2012	30/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Komite plan og samfunn har vurdert klagen, men kan ikke se at det foreligger nye momenter i klagen som ikke ble vurdert i tillatelsen og som i tillegg er av en slik art at vedtak med tillatelse til tiltaket datert 01.02.2012 bør endres eller oppheves.

Klagen sendes til klageinstansen, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.

Vedlegg:

- 1 Klage på vedtak
- 2 Søkers kommentar til klage
- 3 Situasjonsskart
- 4 Tegninger
- 5 Vedtak med byggetillatelse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Diverse vedlegg til søknad om byggetillatelse (ansvarsretter, gjennomføringsplan, bilder, gjenpart av nabovarsling)
Nabomerknader
Kommentarer til nabomerknader

Saksopplysninger:

Trio Bygg A/S har på vegne av tiltakshaver Pål Schei søkt og fått innvilget byggetillatelse for tilbygg til enebolig i Kløvervegen 2. Vedtaket er datert 01.02.2012.

Tilbygget er i to etasjer med bebygd areal ca 32 m² og skal inneholde stue, to soverom og inngangsparti.

Vedtaket med tillatelse til tiltaket er påklaget av Gretha og Harald Valbekmo i brev datert 22.02.2012. I klagen anføres det blant annet:

Vi mener at et slikt tilbygg pluss noen store bjørketrær på eiendommen vil forringe både utsikt og lysforhold på vår eiendom, og forringe verdien av eiendommen vår. Det er flere som har bygd ut sine hus i Ydsedalen, men da i lengderetningen. En slik løsning vil vi kunne akseptere.

Trio Bygg A/S har gitt kommentarer til klagen i brev datert 01.03.2012 og anfører blant annet:

Etter å ha lest klagebrevet stiller vi oss undrende til klagers begrunnelser.

Etter vår mening er det ikke hold i noen av punktene i brevet. At nabo skal bestemme hvilken

lengderetning en utbygger skal ha, gir ingen mening. Familiens behov og husets nåværende rominndeling bør etter vår mening være i fokus når de planlegger en utbygging.

Undertegnede har tatt initiativ til 2 møter med Harald Valbekmo for å finne en løsning. Vi har blant annet tilbudt en justering av møne og felling av trær. Dette ble imidlertid ikke

akseptert av Valbekmo. Vi opprettholder derfor vår byggesøknad om utbygging.

Vurdering:

Klageadgang:

I henhold til forvaltningslovens § 28 kan enkeltvedtak påklages. Vedtak med tillatelse til tiltak datert 01.02.2012 anses som slikt enkeltvedtak.

Klagefrist finnes i forvaltningslovens § 29. Fristen for klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Ved vedtak som går ut på å tilstå noen en rettighet, skal

klagefristen for andre likevel senest løpe ut når det er gått 3 måneder fra det tidspunkt vedtaket ble truffet.

I dette tilfellet har klagerne fått underretning om vedtaket og klagefristen er således 3 uker. Vedtaket er datert 01.02.2012 og klagen ble mottatt og journalført den 23.02.2012. Med hensyn på postgang anses klagen for å være mottatt i rett tid.

Vurdering av klagen:

Etter gjennomført nabovarsling forelå det en merknad fra Gretha og Harald Valbekmo til søknaden. Merknadene gjaldt blant annet utsiktsforhold. Utsiktsforholdene ble derfor nøye vurdert i saken blant annet med befaring.

I vedtak med tillatelse til tiltaket datert 01.02.2012 ble forholdet vedrørende utsiktstap for Valbekmo vurdert. Utsiktstapet ble beskrevet slik:

Kommunens saksbehandler var på befaring hjemme hos Valbekmo den 31.01.2012. Etter det som kunne observeres vil taket på omsøkte tilbygg vises over taket på eksisterende garasje sett fra stue og veranda. Det økte utsiktstapet vil imidlertid i det all vesentligste gjelde utsikt/utsyn over horisont, det vil si himmel/skyer. Unntaket er fra en liten del av verandaen (sørligste del) der det i dag er en relativt smal siktkorridor med utsikt mot sjøen.

Det er ca 600 meter i luftlinje til sjøen. Denne utsikten forutsetter at det ikke er løv/blad på

trærne i siktlinjen. Utsikt ellers fra veranda i retning mot sør er relativt god da terrenget skråner nedover og det er en korridor med fri sikt nedover langs Kløvervegen.

Det ble konkludert slik:

Ut fra det over kan vi ikke se at utsiktstapet i seg selv kan karakteriseres som en vesentlig ulempe sett ut fra at det gjelder et tett bebygd område. Naboeiendommen vil ikke virke mørk og innestengt på grunn av omsøkte tilbygg og det blir fortsatt rimelig bra utsikt i retning sør.

Det konkluderes derfor med at dette ikke er et kvalifisert tilfelle av utsiktstap som kan begrunne et avslag på byggesøknaden.

Med henvisning til det over kan vi ikke se at det foreligger nye momenter i klagen som ikke ble vurdert i tillatelsen og som i tillegg er av en slik art at vedtak med tillatelse til tiltaket datert 01.02.2012 bør endres eller oppheves.

PS 31/12 Andre saker



Verdal kommune

Sakspapir

Midlertidig innleid arbeidskraft

Saksbehandler: Jostein Grimstad	Arkivref: 2012/520 - /
E-post: jostein.grimstad@verdal.kommune.no	
Tlf.: 74 04 82 59	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.03.2012	32/12
Verdal formannskap	22.03.2012	39/12
Verdal kommunestyre	26.03.2012	31/12

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret ber rådmannen arbeide videre med å etablere løsninger for midlertidig innleid arbeidskraft ut fra perspektivene beskrevet i saksframstillingen, spesielt følgende hovedprinsipper:

Det kortsiktige perspektivet:

Kortsiktige løsninger etableres ut fra at kommunestyret for en periode ser at det er nødvendig å være åpen for midlertidige dispensasjoner, og da basert på følgende kriterier:

- Skal gjelde midlertidig innleid arbeidskraft. Dvs. annen beboelse av f.eks studenter er ikke tillatt.
- Skal ha begrenset varighet. Dvs. det kan ikke løses ved oppføring av permanente bygg eller som 2. etg på garasje, verksted osv.
- Skal i hovedsak basere seg på en bilfri tilværelse, dvs. begrenset avsatt plass til parkering
- Trenger ikke å begrense seg til bare egne ansatte siden en begrensning vil bli vanskelig å følge opp.
- Botilbud basert på dispensasjon forutsettes opphørt på det tidspunkt strukturert og langsiktig løsning er etablert.

Det langsiktige perspektivet:

Ørin overnatting AS sitt areal, hvor denne type virksomhet i dag drives med dispensasjon, etableres som permanent område for drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft. Areal i randsonen av industriområdet, ved barnehagen, utredes som areal for etablering av langsiktig og regulert løsning for å huse midlertidig innleid arbeidskraft.

Begge arealene må gis tydelige regulerings-/bruksbestemmelser.

Oppføring av bygg i industriområdet for øvrig skal ikke inkludere overnattingskapasitet.

Vedlegg:

Notat til formannskapetets møte 16. februar 2012, PS 17/12

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

I formannskapetets møter 2. og 16. februar 2012 ble utfordringene med bosetting av midlertidig innleid arbeidskraft diskutert. Bakgrunnen for diskusjonen er de positive utfordringene Verdal nå opplever med stor etterspørsel etter arbeidskraft som følge av svært god aktivitet i industri- og byggenæringen. Det er ikke framskaffet noen entydig oversikt over antallet midlertidig innleid arbeidskraft, men kvalifiserte antagelser tilsier at det pr i dag er et sted mellom 400 og 500 mennesker som er midlertidig innleid arbeidskraft i Verdal.

Dette gir bosettingsutfordringer i et lokalt boligmarked med større etterspørsel enn tilbud. Det medfører at det søkes å etablere alternative løsninger av aktørene selv. En utfordring med dette er at det ikke er strukturert arealer for slik type bosetting, siden markedet selv har håndtert slike svingninger tidligere.

I dette markedet har Ørin overnatting AS tilpasset kapasitet i takt med svingningene, men i alle år (om lag 40 år med ulike eiere) drevet med dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser i Ørin industripark. I tillegg har en annen virksomhet i industriområdet fått en varig tillatelse til et fåtall hybler i produksjonslokaler. Denne ble gitt for vel 20 år siden.

Ut over dette har det ikke blitt søkt om etableringer (dispensasjonssøknader) før vi kom til høsten 2011, og situasjonen med stor etterspørsel etter løsninger for å huse midlertidig innleid arbeidskraft var et faktum.

Formannskapetets diskusjoner har favnet både det kortsiktige og det langsiktige perspektivet. Et vesentlig element i formannskapetets diskusjoner har vært å søke å finne prinsipielle premisser som basis for de beslutninger som videre må tas.

Viktige premisser

Med basis i formannskapetets diskusjoner er følgende premisser etablert som spesielt viktige for det videre løsningsarbeid.

1. Tydelig skille mellom kortsiktige og langsiktige løsninger. På kort sikt etableres et forutsigbart dispensasjonsregime. På lang sikt må det etableres en regulert og strukturert løsning.
2. Verdal er en industrikommune som skal ha et tydelig og rendyrket industriområde, og hegne om denne profilen.
3. Det må ikke etableres løsninger som legger beskrankninger på den videre sentrumsutviklingen.
4. Målet om å legge til rette for permanent bosetting som viktigst står fast.

5. Oppmerksomhet på at det er en etablert overnattings- og serveringsbransje i kommunen. Rammevilkårene for denne må ivaretas, slik at det ikke blir etablert konkurransevridende midlertidige tiltak for denne.

Det kortsiktige perspektivet

Strategien for kortsiktig løsning er å bruke dispensasjonsregimet med forutsigbare og kjente vilkår. De prinsipper som etableres for dette i denne saken vil derfor være retningsgivende for de søknader som skal til politisk behandling som konkrete søknader i ettertid.

Dispensasjonsmuligheter, lovgrunnlaget

Det lovmessige grunnlaget for dispensasjoner finner vi i Plan- og bygningsloven (Pbl). Kommunen kan med hjemmel i Pbl § 19-2 gi midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i lovverket. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Forutsetningen for at kommunen skal kunne gi slik dispensasjon, er at hensynene det dispenseres fra ikke blir ”vesentlig tilsidesatt”. Videre kreves det at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å dispensere er ”klart større enn ulempene”. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven med forskrifter skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet og regionale rammer og mål.

Det langsiktige perspektivet

Strategien for langsiktig løsning er å etablere en strukturert og regulert løsning, gjerne hvor flere tilbydere kan gi et marked med sunn konkurranse.

Hensikten med å etablere en strukturert og langsiktig løsning er både for å sørge for at det er et ordentlig og godt tilbud, som aller helst skal gi den industrielle aktiviteten i Verdal et konkurransefortrinn, men også at behovene for overnattingskapasitet for midlertidig innleid arbeidskraft skal dekkes uten et dispensasjonsregime.

Begrepet langsiktig løsning

En langsiktig løsning er en løsning som er etablert på et areal dedikert til formålet. Det trenger ikke bety at byggestandard er annen en brakkerigg-konseptet. Det for å ivareta moderate investeringskostnader, men samtidig også behovet for fleksibilitet for oppskalering (til en forhåndsdefinert maksimumskapasitet) eller nedskalering (til en forhåndsdefinert minimumskapasitet) i tråd med etterspørselssvingninger.

Hensynet til det regulære serverings- og overnattingsmarkedet

Det er viktig at den langsiktige løsningen ikke etableres på en slik måte at det kommer i direkte konkurranse med den etablerte serverings- og overnattingsbransjen i Verdal. Det betyr at tilbudet må søkes avgrenset mot en gruppe (midlertidig innleid arbeidskraft) og ikke ut fra midlere investeringsnivå kunne konkurrere i det åpne markedet.

Konkurranseforhold knyttet til langsiktig løsning

Den kommunale rollen som planmyndighet må i prosessen med langsiktig løsning ikke intervensjon på en slik måte at noen får uberettiget konkurransefortrinn. Det vil si at en løsning med at dagens hovedaktør, Ørin overnatting AS, får etablert sin nåværende løsning som den langsiktige og strukturerte løsning på nåværende område må vurderes i forhold til i hvilken grad det vil være å gi konkurransefortrinn. Ørin overnatting AS må også bli vurdert opp mot

beliggenhet, jf kriteriet om et tydelig og rendyrket industriområde, med sin beliggenhet midt i området.

Miljø og trafikkvurderinger

Trafikk til og fra og i industriområdet er allerede i dag en flaskehals. En langsiktig løsning må legge til rette for at trafikkmengde ikke øker. Dette vil også være i tråd med rådende klimapolitikk, og også nødvendig rent praktisk, hvor gang- og sykkelavstand til arbeidsplassene er et nødvendig kriterium.

Alternative lokaliseringer

Hvis et avgjørende kriterium er at det ikke skal være en regulert og strukturert løsning midt i industriområdet, men at gang- og sykkelavstand skal ivaretas er det relativt få muligheter. Vi må da i randsonen av industriområdet, enten med å tilrettelegge innenfor området regulert til industri eller forretning/industri, eller til et område grensende til industriområdet.

Områdene utenfor det regulerte industriområdet er som kjent ikke lett tilgjengelig, ikke for permanente tiltak i alle fall, og det er i denne fasen primært sett inn mot randsonereale innenfor det regulerte industriområdet. Der finnes et tilgjengelig areal, med kommunal råderett, like ved barnehagen. Dette området kan være verdt å utrede mht å legge til rette for en langsiktig løsning, og kan eventuelt også være et supplerende alternativ til dagens løsning med dispensasjoner til Ørin overnatting AS.

Tilgjengeliggjøring av arealet

Dersom et nytt areal skal gjøres tilgjengelig for å etablere en langsiktig løsning må kommunen i dette tilfellet også være oppmerksom på konkurranseelementet og forfordelingsutfordringer. Kommunen må, hvis ikke kommunen skal drive løsningen i egen regi, legge til rette for at mulige private aktører får lik mulighet til å få tilgang på arealet, enten ved salg av arealet eller ved bortfesting. En omsetningsbasert festekontrakt, om det er mulig, ville slik sett være risikodempende for aktøren(e) og gi kommunen en konjunkturavhengig festeinntekt.

Vurdering:

Etablering av langsiktige løsninger må være i overensstemmelse med premissene gjengitt innledningsvis i saken, og et kortsiktig regime må søkes etablert med klarest mulig forutsigbarhet.

Det kortsiktige perspektivet

Dispensasjonsmuligheter, vurderinger

Det lovmessige grunnlaget, plan- og bygningsloven, innebærer at en midlertidig dispensasjon gjelder for en tidsavgrenset periode eller styres gjennom et forvaltningsvedtak som setter frist for opphør. Kommunen fastsetter da i sitt vedtak at bygningen kan oppføres i strid med plan inntil en klart angitt dato. Tiltakshaver skal da bringe forholdet i samsvar med vedtatte plan igjen. Vedtakene må være svært presise, og det må avklares klart hva som skal gjøres etter dispensasjonens utløp.

Det kan gis dispensasjon i inntil 2 år. Søknad om forlengelse kan innfris, men da etter en konkret vurdering av hver sak. Ved lang varighet kan dispensasjonspraksisen få karakter av å være planlagt.

Midlertidige dispensasjoner gir kommunen økt fleksibilitet, men kan også skape press på forlengelse hvis tiltakshaver har investert tungt eller på annen måte innrettet seg over tid etter

den midlertidige dispensasjonen. Det er også problematisk for kommunen å følge opp at tiltaket opphører etter fristens utløp. Vedtakene må derfor være svært presise, og det må avklares klart hva som skal gjøres etter dispensasjonens utløp.

I utgangspunktet skal det mye til før kommunen kan gi dispensasjon. Dette var også lovgivers hensikt da det i 2008 kom ny plan- og bygningslov. I forarbeidene til loven er det presisert at loven var ment å stramme inn dispensasjonsadgangen, og at dispensasjon ikke skal være noen kurant sak. Man må legge vekt på at alle reguleringsplaner har vært gjenstand for en omfattende beslutningsprosess. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen tilsier derfor at det er viktig at endringer i planer ikke skjer gjennom dispensasjon, men i stedet behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dispensasjon kan også føre til en uthuling av regelverket. Forvaltningen er bundet av det ulovfestede prinsipp om likebehandling, og man risikerer at utstrakt bruk av dispensasjon kan medføre en form for presedensvirkning.

Rådmannen vil presisere at det alltid må foretas konkrete vurderinger av den enkelte søknad om dispensasjon i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

I formannskapetets møte 16. februar ble det drøftet om det akutte behovet kunne løses på kort sikt med en ny brakkerigg-løsning, som alternativ til midlertidige løsninger i eksisterende bygningsmasse. Rådmannen ser ikke at de to alternativene i det kortsiktige perspektivet utelukker hverandre. Det betyr at det kan være mulig både å etablere en eller flere nye brakkerigg-løsninger samtidig som det gis dispensasjoner for eksisterende bygningsmasse. Løsningene må uansett håndteres som dispensasjoner, jf ovenfor. Det som uansett må være svært tydelig i eventuelle positive dispensasjonsvedtak er at de må være svært presise, og det må avklares klart hva som skal gjøres etter dispensasjonens utløp.

Mulige premisser for å etablere forutsigbarhet for kommende dispensasjonssøknader for midlertidig innleid arbeidskraft:

- Skal gjelde midlertidig innleid arbeidskraft. Dvs. annen beboelse av f.eks studenter er ikke tillatt.
- Skal ha begrenset varighet. Dvs. det kan ikke løses ved oppføring av permanente bygg eller som 2. etg på garasje, verksted osv.
- Skal i hovedsak basere seg på en bilfri tilværelse, dvs. begrenset avsatt plass til parkering
- Trenger ikke å begrense seg til bare egne ansatte. En begrensning vil bli vanskelig å følge opp.
- Botilbud basert på dispensasjon forutsettes opphørt på det tidspunkt strukturert og langsiktig løsning er etablert.

Det er viktig å understreke at kortsiktige løsninger er ment som reelt kortsiktige løsninger. Samtidig er det ønskelig og intensjoner om rask framdrift for etablering av langsiktig og strukturert løsning, som da innebærer terminering av dispensasjoner.

Flotell

Alternativet flotell er overfladisk vurdert, men sjekket ut i forhold til muligheter for kaikant. Konklusjonen er at det ikke er umiddelbar tilgang til eksisterende kaikant til flotell. Alternativet må utredes nærmere hvis kommunestyret ser det som aktuelt, bla i fht investeringsbehov.

Det langsiktige perspektivet

I det langsiktige perspektivet er det særdeles viktig å styre etter premisset at Verdal er en industrikommune som skal ha et tydelig og rendyrket industriområde, og hegne om denne profilen.

Det betyr blant annet at etableringer på området skal være rendyrket, og ikke åpne for at det bygges infrastruktur hvor hybler/overnattingskapasitet er en tilleggsdimensjon i bygninger. Rådmannen går inn for at et tilgjengelig areal, med kommunal råderett, like ved barnehagen etableres som areal for å huse midlertidig innleid arbeidskraft. Dette området må da utredes for dette formålet. Dette kan gå relativt raskt, slik at arealet eventuelt kan gjøres tilgjengelig for markedet mot slutten av året.

I tillegg ser rådmannen det som formålstjenlig at Ørin overnatting AS får en permanent tillatelse til å drive nåværende virksomhet på det p.t. eget eide arealet.

Dette innebærer en vurdering av at Ørin overnatting AS erkjennes en form for hevd på å drive denne type virksomhet i industriområdet. Samtidig vil det bli åpnet for konkurranse i og med at det åpnes for en etablering til. Dette vil, sammen med det faktum at det ikke har vært søkt om konkurrerende etableringer før høsten 2011, etter rådmannens skjønn ikke være å gi en enkeltstående aktør en fordel.

Begge arealene må da bruksmessig etableres med minimums- og maksimumskapasitet, og tydelige regulerings-/bruksbestemmelser forøvrig.

Rådmannens vurdering er at vi med dette vil ha to lokasjoner, som er noe ulikt plassert på området, men som vil tilfredsstille premissene.