



Verdal kommune
Møteinnkalling

Medlemmer av Komité plan og samfunn.

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Møterommet i 3. etasje, Herredshuset
Dato: 19.06.2012
Tid: 09:00-ca. kl 15:00

Etter at sakene er behandlet og vi har spist lunch fortsetter møtet med orientering og befaring på Industriområdet på Ørin.

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, 13. juni 2012

Ove Morten Haugan /s/
leder

SAKLISTE
KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
19. JUNI 2012

Saksnr	Innhold
PS 49/12	Godkjenning av møteprotokoll
PS 50/12	Referatsak
PS 51/12	Økonomirapportering 1.tertial 2012 - Verdal kommune Denne saken blir å finne på nettet torsdag 14. juni etter kl 14.00.
PS 52/12	Retningslinjer og priser for utleie av kommunale lokaler i Verdal
PS 53/12	Strategi for kommunal bolig- og tomtepolitikk
PS 54/12	1721/23/39 og 23/22 - Detaljregulering Reinsholm B2
PS 55/12	Reguleringsplan for fv. 759 Valum - Hallem, gang- og sykkelveg
PS 56/12	Sandslia Massetak - 1721/57/2
PS 57/12	Søknad om nytt grusuttak på Bollgaarden vest - 1721/256/1 - Vuku
PS 58/12	Andre saker

PS 49/12 Godkjenning av møteprotokoll

PS 50/12 Referatsak

1. Vedtak - Flytting av fradelt boligtomt 1721/33/1 Øgstad - Tore Øgstad - Godkjent
2. Søknad om oppføring av støttemur - 1721/18/1358 Gamle Storgate 17 - Leif Egil Grøtan - Godkjent
3. Vedtak - Utslippstillatelse for parsell 2 av 1721/33/1 Øgstad - Tore Øgstad - Godkjent
4. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/1/52 Leklemåsen 36 - Linda Hojem og Robin Eilertsen - endringssøknad vedrørende ansvarsforhold
5. Søknad om oppføring av nodehytte for bredbånd - 1721/600/3482 Nyvegbakken - NTE Bredbånd AS - innvilget
6. Søknad om tilbygg og rehabilitering av bolighus - 1721/64/3 Tuset søndre - Ole Tuset - innvilget
7. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/197/1 Sessilvolden - Egil Sisselvold - Feste til bruk tomt nr 9 - Godkjent
8. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/118/35 Interimsvegen 8 - Ole Kristian Balgaard - Tilleggsareal til 118/31 - Godkjent
9. Vedtak etter Plan- og bygningsloven - Deling av eiendommen 1721/157/1 Kluken vestre - Randi og Per Arne Green - Fradeling av kårbolig - Godkjent
10. Søknad om utvidelse av terrasse - 1721/278/112 Sigden 11 - Ole Andreas Knutli - godkjent.
11. 1721/18/547 - Aker Kværner Verdal AS - Ny lagerhall v/Siva 3 - Industriområdet - igangsettingstillatelse for lagerhall C
12. Søknad om oppføring av terrasse m/takoverbygg - 1721/241/18 Berglia - Jan Are Stormo - godkjent.
13. Søknad om utvidelse av veranda på bolighus - 1721/277/314 Øvre Brannanveg 4 - Øystein Myrvang - innvilget
14. Søknad om oppføring av enebolig og garasje - 1721/38/129 Kattuglevegen 4 - Julie Stadsøy og Glenn Tore Andresen - godkjent.
15. Klage for omlegging av vei og endret plassering av sikkerhetsvoll på skytebane- kommunens vedtak stadfestet
16. Søknad om oppføring av bolighus på tomt av - 1721/223/3 Stornæsset - Mona og Karl Ove Indal - godkjent.
17. Søknad om utvidelse av balkong - 1721/174/1/13 - Nordkleiva 281 - Einar Martin Storsve -- godkjent.

**18.Søknad om inngangsparti - 1721/120/1 - Skjørdalsskardet 24 - Anders
Balgård - godkjent.**



Retningslinjer og priser for utleie av kommunale lokaler i Verdal

Saksbehandler: Bård Kotheim E-post: baard.koheim@verdal.kommune.no Tlf.: 74048527	Arkivref: 2012/4630 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	19.06.2012	52/12
Verdal formannskap	21.06.2012	
Verdal kommunestyre	25.06.2012	

Rådmannen foreslår at Komite plan og samfunn innstiller slik ovenfor formannskap og kommunestyret

1. De vedlagte retningslinjer og priser for utleie av kommunale lokaler i Verdal (Ikke flerbrukshall) datert 23.04.12 vedtas.
2. De vedlagte utleieregler for idrettshall Verdalsøra barneskole og Verdalsøra ungdomskole datert 11.06.12 samt leiesatser datert juni 2012 vedtas.
3. Alle leiesatser vil bli tatt opp til ny vurdering i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2013.

Vedlegg:

- Retningslinjer og priser for utleie av kommunale lokaler i Verdal (Ikke flerbrukshall)
- Utleieregler for idrettshall Verdalsøra barneskole og Verdalsøra Ungdomsskole
- Leiesatser idrettshaller i Verdal kommune

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Retningslinjer for utleie av lokaler og uteanlegg ved grunnskolene i Verdal vedtatt av Verdal kommunestyre 28.04.12.

Saksopplysninger:

I forbindelse med utleie av lokaler ved nye Verdalsøra skoler, flerbrukshall og svømmehall, samt at eksisterende utleieregler både er begrenset og av eldre dato (1997), er det laget et forslag til nye "Retningslinjer og priser for utleie av kommunale lokaler i Verdal". Forslaget er ment å omfatte all utleie i kommunal regi, ikke bare for skolene

som i de tidligere retningslinjene. Reglementet gjelder for utleie av lokaler og uteområder tilknyttet skoler, barnehager, institusjoner og andre kommunale eiendommer og som er gjort tilgjengelig for utleie. Utleie av kommunale lokaler til private arrangement og næring/kommersiell virksomhet i konkurranse med private utleiery som grendehus og lignende bør unngås. Dette er tatt hensyn til ved forslag til leiesatser ved utleie av disse lokalene.

I tillegg er laget forslag til egne utleieregler for den kommunale flerbrukshallen på skolen.

Disse retningslinjene er forsøkt tilpasset tilsvarende retningslinjer ved Verdalshallen ved Verdal Videregående skole.

I sammenheng med utleie av flerbrukshallen ved Verdalsøra skole er det utarbeidet felles prisforslag for Verdalshallen og flerbrukshall Verdalsøra skoler. Forslaget til prisregulativ er basert på at hallene skal være attraktiv å leie. Dette vil forhåpentligvis medføre at både hallen på Verdalsøra skoler samt Verdalshallen på Videregående er fullt utleid hele sesongen. Foreslåtte priser medfører en subsidiering av de totale kostnadene på flerbrukshallen.

Vurdering:

Det er valgt å dele retningslinjene for utleie i to.

- Retningslinjer og priser for utleie av kommunale lokaler i Verdal
- Utleieregler for idrettshall Verdalsøra barneskole og Verdalsøra Ungdomsskole

Dette er gjort for at det ønskes felles utleieregler for den kommunale idrettshallen på Verdalsøra U og B og Verdalshallen ved Verdal Videregående skole.

Utleie av kommunale lokaler til private arrangement og næring/kommersiell virksomhet i konkurranse med private utleiery som grendehus og lignende bør unngås. Dette er tatt hensyn til ved forslag til leiesatser ved utleie av disse lokalene. Av ovennevnte grunn er leiesatsene for denne type utleie satt relativt høyt.

I sammenheng med utleie av flerbrukshallen ved Verdalsøra skole er det utarbeidet felles prisforslag for Verdalshallen og flerbrukshall Verdalsøra skoler. Forslaget til prisregulativ er basert på et forholdsvis lavt nivå slik at hallene skal være attraktiv å leie. Dette vil forhåpentligvis medføre at både hallen på Verdalsøra skoler samt Verdalshallen på Videregående er fullt utleid hele sesongen. Foreslåtte priser vil medføre en subsidiering av de totale kostnadene på flerbrukshallen.

Priser som vedtas i denne sak vil gjelde til utgangen av desember 2012. Leiesatser for 2013 vil bli vedtatt ved den ordinere budsjettbehandlingen for 2013.



Strategi for kommunal bolig- og tomtepolitikk

Saksbehandler: Bård Kotheim E-post: baard.koheim@verdal.kommune.no Tlf.: 74048527	Arkivref: 2012/1926 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	19.06.2012	53/12
Verdal formannskap	21.06.2012	
Verdal kommunestyre	25.06.2012	

Rådmannens innstilling:

Verdal kommunestyre slutter seg til de vurderinger som er gjort, og ber administrasjonen følge opp arbeidet og de tiltak som er nevnt.

Vedlegg:

Verdal formannskap, sak 38/12 – ”Drøfting - Strategi for kommunal bolig- og tomtepolitikk”

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Verdal kommunestyre, sak 103/11 ” konomiplan 2012-15/Budsjett 2012”

Saksopplysninger:

Under formannskapets behandling av sak 38/12 (22.mars 2012) -”Drøfting - Strategi for kommunal bolig- og tomtepolitikk” (se vedlegg) framkom bl.a. synspunkter som:

-  nsker å ta en utviklerrolle i større grad enn i de siste årene.
- Utvikle tomtearealer klar for utbygging
- Leklem, Ness, Vuku – også Leksdal – aktuelle områder
- Private kan gjøre jobben, men kommunen må ha den aktive utviklerrollen
- Tydelig og positiv markedsføring. Hva har vi, i stedet for å fokusere på hva vi ikke har.
- Må ha eneboliger/rekkehus i sentrum også, ikke kun blokker. Ness, Stiklestad regnes som sentrumsområde.
- Må ha styringen, private kan utvikle men vi må styre.
- Sentrum eller spredt? Dette må diskuteres.

- Har mange tomter i arealplanen – dialog med grunneiere.
- Sterkere aktivitet politisk og administrativt.
- Synliggjøre de muligheter som er

Ønske om en aktiv utviklerrolle – hvilke strategier skal vi velge for å ta denne rollen. Ta tilbake den gamle tomeselskapsrollen – hvordan velger vi det?

Rigg en struktur som gjør at vi kommer mer frempå. Hvor langt skal denne strukturen gå? Må sørge for at markedet har enkelt tilgang på å bygge de.

Leklemsåsen – mye ligger igjen – er det strategisk å ta mer av området? Eller skal det være ett annet sted?

Ekspropriering i forhold til det arealet i Vinne?

UNGbo bør vurderes, bl.a. Ness.

Justert status juni 2012.

Gjennom tidligere planbehandlinger er det i Verdal planavklart areal for ca. 400 boliger samt gjennom mulighetsstudien for Verdal sentrum anslått et fortetningspotensiale på ca. 500 boliger innenfor bykjernen.

Sted	Antall boenheter	Status	Eier	Merknad	
Reinsholm	72	Reguleringsplan	Privat	Solgt til utbygger	Rekkehus, tett/lav byggeklar 2013
Hubroberget øst (ny)	15	tidl. regulert område	Kommunen	Regulert 1985, men senere uttatt	Eneboliger, byggeklar høst 2013
Vinne	60	Kommunedelplan	Privat	Eventuelt ekspropriere	Rekkehus/eneboliger byggeklar 2016?
Nestvold	180?	Kommunedelplan	Privat	Må områdereguleres	Rekkehus/tett/lav, byggeklar 2013?
Forbregd/Dalhaug	30	Reguleringsplan	Kommunen	Noe nyregulering ved Dalhaug	Eneboliger, byggeklar høst 2013
Lysthaugen	25	Reguleringsplan	Kommunen	Under regulering	Eneboliger, byggeklar trinn 1 2014
Garnes	10	Reguleringsplan	Kommunen	Begrenset antall bebyggbar	Eneboliger byggeklar
Leklemsåsen	19	Reguleringsplan	Privat	Oppstart 2011	Under utbygging
Leirådal	2	Regulert	Kommunen		Eneboliger, byggeklar
Sum	413	hvorav ca. 100 eneboligtomter			
Bykjernen	Ca 500	Må detaljreguleres	Privat/kom	Fortetningspotensiale	Hovedsakelig blokkbebyggelse

Arealer som er planavklart i kommuneplan.

Nedenfor vises en oversikt over planavklarte areal i vedtatt kommuneplan. Før igangsetting av bygging må områdene reguleres.

Sted	Størrelse dekar	Ca antall boliger	Plankrav	Eier	Merknad/byggeklar
Leirdal (Lundskammen)	16	12	Detaljreg.	Privat	Enebolig
Musumsåsen	30	20	Detaljreg	Privat	Enebolig
Leklemsåsen	110	80	Områdereg.	Privat	1.trinn.

					Enebolig
Kulstad	10	10	Detaljreg.	Privat	Er under regulering Enebolig
Sum	166	122			

Dessuten er det gjennom kommuneplanens arealdel åpnet for spredt boligbygging i de fleste grender med totalt inntil 60 nye boligenheter. Det forventes at dette er tilstrekkelig for en tiårsperiode.

Vurdering:

Verdal kommune har i dag et meget aktivt, men til dels konkurranseutsatt næringsliv med tilliggende svingninger. Aktiviteten framover tyder også godt. Dette krever at kommunen går inn med større tyngde og engasjement på bolig- og tomtesektoren, tilrettelagt for tilflyttet og mobil arbeidskraft, familier og spesielle målgrupper. Også i forhold til ”boligkonkurransen” fra nabokommunene er det viktig at kommunen framstår med attraktive og interessante boligtilbud.

Kommunens framtidige bolig- og tomtepolitikk må derfor ha ambisjon om aktivt å utvikle og å tilby tilstrekkelig med tilpasset, trygge og varierte bolig- og tomteløsninger i alle deler av kommunen, i tråd med kommuneplanens målsettinger.

Flere ”veier” er vurdert for at kommunen skal kunne komme i en slik aktiv posisjon. ”Tomteselskap”-modellen var tidligere benyttet med godt resultat. I dag kan slik selskapsstruktur være både organisatorisk, økonomisk og styringsmessig krevende. Denne modellen er for eksempel også forlatt i Levanger kommune.

Et annet alternativ er kommunens heleide *Verdal boligselskap AS* (VBS) som er tillagt som hovedoppgave å sørge for ivaretagelse av kommunens utleieboliger og videreutvikling. VBS er så langt ikke dimensjonert for de utfordringer som ligger i anførte ambisjonsnivå, og følgelig ikke aktuell som redskap i denne sammenheng. I tillegg er det viktig at VBS får anledning til å utvikle seg til det redskapet det skal være i det boligsosiale arbeidet. En tilleggsdimensjon med ”tomteselskapsformål” vil gjøre at rollen kan bli mer utydelig.

Som det framgår over er det en betydelig tilvekst av varierte kommunale og private tomteløsninger over tid. Status og framdriften er avhengig av samspill mellom mange aktører. For en kommune i aktiv og styrende rolle, vil viktige oppgaver være bl.a. forhandlinger om areal, oppkjøp, regulering og tilrettelegging av infrastruktur, markedsføring mv. For å oppnå optimalt samspill, administrativt og politisk, er det derfor naturlig at administrasjon styrkes med egnet og tilstrekkelig kapasitet og kompetanse. Dette forholdet tas opp i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2013. For å oppnå forutsigbarhet for tomteinteresserte og utbyggere kan en langsiktig plan for kommunens bolig- og tomtepolitikk med jevnlig politisk behandling utarbeides.



1721/23/39 og 23/22 - Detaljregulering Reinsholm B2

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2012/3293 -
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	/V2012004
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	19.06.2012	54/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Det gjøres følgende endringer av plandokumentene:

- Ny bestemmelse § 1.5: Ingen bygningsdel må komme nærmere vegkant enn 2 m.
- Bestemmelse §§ 1.3 og 3.9 endres slik at det blir krav om 1 parkeringsplass pr. utleieenhet.
- Bestemmelse § 11.1, tilføyelse: Gang- og sykkelvegene skal opparbeides ifb. utbyggingen.
- Offentlig kjøreveg justeres i samsvar med reguleringsplan for Reinsholm, vedtatt i 2003.
- Byggegrense mot offentlig veg bør vises mer i samsvar med gjeldende reguleringsplan.
- Det sikres gangforbindelse fra P1 til L1. Evt. gangforbindelser fra andre parkeringsplasser vurderes også.

Forslag til detaljregulering for Reinsholm B2, datert 8. juni 2012, med overnevnte endringer, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse med bestemmelser 08.06.12
- 2 Plankart 08.06.12
- 3 Foreløpig utomhusplan 05.06.2012

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Sjekkliste for planlegging, utfylt 28.05.2012.

- Reguleringsplan Reinsholm, vedtatt 28.04.2003.
- Kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007.
- Stiklestad Eiendom – oversikt boenheter/utnyttelse Reinsholm A1, A2 og B

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planforslaget er en detaljregulering av felt B2 i reguleringsplan for Reinsholm vedtatt 28.04.2003. Forslaget til detaljregulering er utarbeidet av Per Anders Røstad på vegne av tiltakshaver/grunneier Stiklestad Eiendom AS.

Planområdet

Planområdet er på ca. 18,7 daa og ligger øst for eksisterende bebyggelse på Reinsholm. Området er i dag ubebygget. Planområdet omfatter eiendommene gnr. 23 bnr. 22 og gnr. 23 bnr. 39, som eies av Stiklestad Eiendom AS.



Planstatus

Planområdet omfatter mesteparten av felt B2 i reguleringsplan for Reinsholm, vedtatt 28.04.2003. I denne planen er felt B2 regulert til boligbebyggelse i form av konsentrert blokkbebyggelse, kjedehus eller rekkehus, men med krav om bebyggelsesplan (tilsvarende dagens detaljregulering) samt tomtedelingsplan.



Reguleringsplanen angir bl.a. følgende: Prosent bebygd areal 30-45 %, mønehøyde max 9,5 m (3 etg.) og gesimshøyde 8,5 m. Saltak med vinkel 25-38 grader, takform fastsettes i bebyggelsesplan. Kjeller tillates ikke. Bebyggelsesplan skal bl.a. vise lekearealer, parkeringsdekning 1,5 bil pr. boenhet, gjesteparkering osv.

Overordna planer er kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007 og generelle bestemmelser (unntatt grad av utnytting) og retningslinjer i kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.04.2011.

Overordna planer endrer ikke planstatusen for området. I kommunedelplanen er området avsatt som nåværende boligområde, og reguleringsplanen for Reinsholm gjelder.

Planforslaget

Generelt

Det legges til rette for eneboliger (de fleste i kjede/rekke) og leilighetsbygg i 2 etasjer, med tilhørende garasjer og boder. Det er videre satt av område for avfall/miljøtorg, trafo, felles lekeplasser, kjøreveger (offentlig og privat), private parkeringsplasser og gang- og sykkelveger.

Planforslaget er en detaljregulering som viser omriss av planlagt bebyggelse med en nøyaktighet på +/- 2 m. Evt. justering må skje innenfor boligformålene, og ikke i strid med viste byggegrenser. Mot interne vegger, parkeringsplasser og lekeplasser er det ikke vist byggegrenser. Det bør følgelig tilføyes at ingen bygningsdel må komme nærmere vegkant enn 2 m.

I bestemmelsenes § 1.4 er det krav om utomhusplan ifb. bygge-/rammesøknad.

Grad av utnyttning

Det planlegges 72 leiligheter og 9 eneboliger i rekke, hvorav 2 med mulighet for utleieenhet. Boligtettheten for hele planområdet (inkl. regulert offentlig veg i vest) er oppgitt til 4,4 boenheter pr. daa. Om en ikke regner med denne vegen blir boligtettheten ca. 4,6. I forbindelse med nylig planendring for sentrumstunet på Reinsholm, anslo tiltakshaver at det innenfor Reinsholm er mulighet for 352 boenheter, hvorav 88 i felt B2, hvor det nå planlegges 83 enheter.

I bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan er det krav om en utnyttelse på BYA=30-45 %.

I planforslaget er tillatt utnyttingsgrad knyttet til hvert enkelt formålsområde. Garasjene er regulert til egne formål hvor hele arealet kan bebygges. For boligområdene B1, B2, B3, B4 og B5 foreslås det maks prosent bebygd areal %-BYA = 55 %.

Det er en utfordring å sammenligne utnyttingsgrader. Reglene har endret seg over tid (fra 1. juli 2007 skal parkeringsareal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning) og ved overgang til mer detaljert plan blir områdene det regnes utnyttning av mindre, fordi vegger, lekeplasser osv. da ikke inngår i beregningsgrunnlaget. Overnevnte endring får ikke tilbakevirkende kraft på eldre planer, men skal legges til grunn for nyere planer.

Totalt innenfor det som er regulert til boligformål er bebyggelsen på ca. 5,5 daa. Totalt areal som er regulert til boligformål er ca. 12,7 daa. Dette gir en utnyttelsesgrad på ca. 43 % for boligområdene. I tillegg vil nødvendige biloppstillingsplasser på bakken i felt B1 og B4 også telle som bebygd areal etter dagens regler.

De seks områdene med garasjer er på til sammen ca. 0,6 daa.

For området på ca. 18,1 daa blir utnyttingsgraden på minst 33,7 %, men legger en til nødvendige biloppstillingsplasser på bakken (for felt B1 og B4) vil utnyttingsgraden bli noe høyere.

Bebyggelsen

Det legges til rette for 9 leilighetsbygg med til sammen 72 leiligheter samt 9 eneboliger (de fleste i kjede/rekke), hvorav 2 med mulighet for utleieenhet. Dvs. til sammen 83 boenheter.

Innenfor felt B1 tillates oppført inntil 7 boenheter.

Innenfor felt B2 tillates oppført inntil 8 boenheter med tilhørende boder og svalganger.

Innenfor felt B3 tillates oppført inntil 20 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus. Innenfor felt B4 tillates oppført inntil 14 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus. Innenfor felt B5 tillates oppført inntil 34 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus.

For bolighus foreslås maks gesimshøyde 9,0 m, og mulighet for tre takformer. Pulttak med takvinkel maks 10 grader, saltak med maks takvinkel 30 grader eller flatt tak. Boligene innenfor hvert formålsområde (felt) skal imidlertid ha samme takform.

Kjeller tillates ikke.

Det foreslås innført at høyde på topp grunnmur skal overstige 4,75 m NN 54 (kotehøyde).

Garasjer i tilknytning til eneboligene:

For eneboligene er det angitt i bestemmelsenes § 3.9 at den ene parkeringsplassen som kreves kan være i garasje. Omriss av garasjene er vist i plankartet. Utover dette er det ikke gitt bestemmelser om størrelse, byggehøyde eller takform for disse garasjene.

Garasjeanlegg/boder (seks felt merket G):

I disse feltene kan hele formålet bebygges, men arealet kan eventuelt benyttes til ordinære biloppstillingsplasser. Garasjene foreslås med pulttak eller saltak. Byggehøyde og takvinkel er avhengig av takform, se bestemmelsenes § 4.3. Gesims- og mønehøyde for saltak er som i kommunedelplanen, og gesimshøyde for pulttak er 0,5 m lavere enn mønehøyde for saltak. Garasjene innenfor hvert formålsområde skal ha samme takform, felles og ensartet utforming.

Boder og evt. bygg for avfall: Se byggehøyder og takform angitt i bestemmelsenes § 5.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Kjøreadkomst til området blir fra regulert offentlig veg. Det vil si at deler av eksisterende grusveg sydover fra vegen Reinsholm forutsettes utbedret i forbindelse med utbyggingen, iht. påkrevd utbyggingsavtale med kommunen. Regulert veggrunn eies i dag av Inntre Eiendom AS.

Det er liten trafikk på eksisterende grusveg sørfra og lav hastighet (30-sone) i området.

Tidligere regulert forlengelse av vegen Reinsholm, til Febyvegen, er ikke forutsatt opparbeidet i forbindelse med denne utbyggingen.

Det er foreslått to gangforbindelser ut av området, en i syd og en i nord. Begge leder ut på eksisterende grusveger. Gangforbindelsen i syd leder mot det store parkområdet på Reinsholm. Det er fortau langs nordsida av vegen Reinsholm, og mellom Solsida borettslag og Vinkelen borettslag er det gangforbindelse/snarvei til busslomme og

gangfelt i Stiklestad alle (Fylkesveg 757). En gammel kjøreveg leder også ut til fylkesvegen, men er stengt ved fylkesvegen.

Det er ikke angitt rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av kjøreveger og gang- og sykkelveger innenfor planområdet, men kjørevegene må opparbeides ifb. utbyggingen. Det bør tilføyes rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av gang- og sykkelvegene.

Offentlig kjøreveg bør justeres i samsvar med reguleringsplan for Reinsholm, vedtatt i 2003. Om mulig bør byggegrensene vises mer i samsvar med gjeldende plan, dvs. 10 m fra senter veg.

De interne private vegene foreslås med bredde 4 m, og evt. grøft/snøopplag blir innenfor tilliggende boligformål. Foreslått vegbredde er, for de fleste av vegene, omtrent som det anbefales i vegnormalene. For adkomstveger i boligområder med fartsgrense 30 km/t og adkomst inntil 50 boenheter i blindveg anbefales ett kjørefelt med 3,5 m asfaltert bredde. For adkomst til mer enn 50 boenheter i blindveg anbefales 5 m vegbredde, inkl. 0,5 m skulder på hver side. Dvs. at bredde inntil første kryss burde vært noe bredere. En fordel med smale veger er at de ikke innbyr til stor fart, og adkomstvegene skal også utformes på de myke trafikanters premisser. Breddene ble ansett som akseptable i møte med kommunen.

Parkering

I bestemmelsenes § 1.3 er det foreslått 1,2 garasje-/parkeringsplass pr. leilighet og 2 plasser pr. enebolig/rekkehus, hvorav 5 % skal være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede.

Det er angitt at evt. utleieenheter i enebolig/rekkehus skal ha tilgang til 1 parkeringsplass.

I bestemmelsenes § 3.9 går det videre fram at eneboliger i rekke og enebolig med utleieenhet skal ha 2 parkeringsplasser pr. bygning. Den ene plassen kan være i garasje.

Overnevnte må innebære at det ikke foreslås ekstra parkeringsplass for utleiedel. Utleiedel vil enten være selvstendig boenhet eller hybel. Det bør vurderes krav om en biloppstillingsplass pr. utleiedel, uavhengig av om denne regnes som hybel eller selvstendig boenhet.

Parkeringsplasser og garasjer er vist på plankartet, med unntak at biloppstillingsplasser på bakken for eneboligene. For 72 leiligheter vil 1,2 plass pr. boenhet fordre 87 p-plasser, og foreløpig utomhusplan viser 90 plasser. Innenfor parkeringsplass P1 bør det reserveres gangadkomst til lekeplass L1. Evt. gangadkomster bør vurderes også andre steder.

Lek og uteopphold

Ifølge kommunedelplan for Verdal byområde skal det i boligområdene avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. bolig. Innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen skal det sikres småbarnslekeplass på min. 100 m² (min. 150 m² ifølge ny arealdel). Det skal sikres kvartalslekeplass på min. 1,5 daa innenfor en avstand på 250 m fra bebyggelsen.

Kravet om småbarnslekeplass imøtekommes gjennom tre småbarnslekeplasser på hhv. 0,3, 0,4 og 0,6 daa. Fordelt på 83 boenheter gir det 15,7 m² felles uteareal pr. boenhet, forutsatt at de opparbeides som vist i planen. Lekeklassene L2 og L3 ligger svært nær private terrasser.

Kravet om kvartalslekeplass er oppfylt gjennom det ca. 15 daa store grøntarealet (Ebba Astrups park), like vest for planområdet. Dette skal være felles for alle boligområdene innenfor reguleringsplan Reinsholm. Fordelt på ca. 350 boenheter gir det vel 40 m² felles uteareal pr. boenhet.

Ubebygde arealer innenfor boligformålene kan fungere som felles uteareal, men erfaringer tilsier at arealet nærmest bebyggelsen blir privatisert. Deler av disse arealene vil også være smale striper mindre egnet til uteopphold. Maks grad av utnytting sikrer likevel 5615 m² ubebygde areal innenfor boligformålene.

Overnevnte gir planområdet gode muligheter for aktiviteter, lek og rekreasjon for unge og gamle. Det er også korte avstander til både barnehage og skole.

I bestemmelsenes § 6.2 er det foreslått at lekeplass skal utstyres med min. benk og sandkasse. Huske bør også vurderes. Felles lekeplasser skal ferdigstilles for bruk parallelt med at boligene ferdigstilles.

Tilgjengelige boenheter og universell utforming av utearealer

I bestemmelsenes § 1.2 går det fram at: ”Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene”.

I bestemmelsenes § 1.3 går det fram at 5 % av boligparkeringsplassene skal være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede.

I planbeskrivelsens punkt 6 (ikke juridisk bindende) går det bl.a. fram at: ”Minimum 50 % av boligene skal tilfredsstille kravene til tilgjengelige boenheter”.

Når det gjelder tilgjengelige boenheter, må tiltakshaver forholde seg til minstekravene i TEK 10, men det er lov å sikte høyere (bygge med bedre kvalitet). TEK 10 tilsier at halvparten av leilighetene (de i første etasje) blir tilgjengelige boenheter. For leilighetsbygg i 2 etasjer er det ikke krav om heis, og dermed ikke krav om tilgjengelige boenheter i 2. etasje. Tiltakshaver har i møter opplyst at leilighetsbyggene planlegges med løfteplattform, noe som er utover minstekravene i TEK 10. Dette er positivt, men kommunen anbefaler bæreheis. Eneboligene vil kunne bli tilgjengelige boenheter hvis alle hovedfunksjoner legges til boligens inngangsplan.

Verdal kommune er ressurskommune for universell utforming, og ønsker at det bygges flest mulig tilgjengelige boenheter der forholdene ligger til rette for det. Her er både terrengforhold og lokalisering velegnet for slike boliger.

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

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsvurderingene er gjennomført med utgangspunkt i Direktoratet for sivil beredskaps retningslinjer for gjennomføring av slike analyser. Utgangspunktet for analysen har vært å synliggjøre og forebygge mulige uønskede hendelser. Uønskede hendelser kan være fare for mennesker, miljø og økonomiske verdier og trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

Innenfor planområdet skal det bygges boliger med tilhørende anlegg. Forslagsstiller har vurdert de farer som kan være reelle for planområdet og planforslagets arealbruk.

Beredskapsmessige vurderinger - flom

Reinsholmområdet har kjente utfordringer knyttet til flomfare. Områdets lave beliggenhet i terrenget i nærhet til Verdalselva og tilknyttede bekker, 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).

Kommunen har gitt klare råd om at boligenes golvplan minimum må holde kotehøyde +4,75 meter. Dette for å unngå problemer knyttet til fremtidige flomsituasjoner.

NVE sine flomberegninger for Verdalselva viser at en 200 års flom når opp til kvotehøyde 3,9 meter.

For å sikre boligene mot en 200 års flom, og følge kommunens råd, er det i reguleringsbestemmelsen til planen stilt 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.

Skred/grunnforhold

I reguleringsplanen fra 2003 er det i rekkefølgebestemmelsene angitt at bl.a. felt B2 består delvis av udefinerbare masser og må behandles etter godkjent regelverk. Prøvegravning har påvist bygningsavfall i grunnen, som asfalt, blikkplater, treverk og betong.

Tiltakshaver må forholde seg til både plan- og bygningsloven og forurensningsloven med tilhørende forskrifter, og er forberedt på å rette seg etter de krav/anbefalinger som gjelder, for å kunne bygge ut området på en sikker måte. Evt. tiltaksplan kan behandles i etterkant av plansaken. Evt. rekkefølgebestemmelser om dette bør vurderes nærmere før sluttbehandling.

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. (kilde: NGU)

Brann

Det forutsettes at nødvendige brannkrav imøtekommes ved søknad om ramme-/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.

Støy

Det er ingen kritiske støykilder i områdets nærhet. Støyvarselkart fra Statens vegvesen for fylkesvegen berører ikke planområdet.

Konklusjon ROS

Hvis en ser bort fra flomfaren og evt. forurenset grunn 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

Ifølge forhåndsuttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune ble det gjennomført befaring i 2001, som avklarte at det ikke fantes utomatisk freda kulturminner i området og at det kunne reguleres. Fylkeskommunen viser til aktsomhetsplikten etter kulturminneloven dersom ikke kjente kulturminner skulle bli påvist under arbeidet i marken eller med planen.

Biologisk mangfold – forholdet til naturmangfoldloven

Området ble regulert til boligformål i 2003, og det er ikke registrert forhold som må hensyntas.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Området tenkes tilknyttet eksisterende kommunalt ledningsnett i området. TEK 10 har bl.a. minstekrav ift. energiløsninger.

Utbyggingsavtale

I forhåndskonferansen ble det konkludert med behov for utbyggingsavtale, og forhandlinger er nært forestående. Planforslag og utbyggingsavtale forutsettes sluttbehandlet samtidig.

Planprosess

Medvirkning

Kunngjøring om igangsatt regulering ble gjort ved annonsering i Trønder-Avisa 18.04.2012 og på kommunens hjemmeside.

Forhåndskonferanse i plansaken ble gjennomført 8. mai 2012.

NVE og Nord-Trøndelag fylkeskommune har uttalt seg til varsel om planoppstart. Det vises til redegjørelse i planbeskrivelsen.

I kommunen ble et første utkast til planforslag forelagt Teknisk drift, barnerepresentant, fagperson universell utforming, Brann, Miljø, kommunelege, og landbruk, med en ukes

frist for uttalelse. Det er ikke mottatt uttalelser, men både Teknisk drift og fagperson for universell utforming har deltatt i møte med tiltakshaver.

Vurdering:

Planforslaget følger opp intensjonene i reguleringsplanen fra 2003, men med noen akseptable avvik. Dette gjelder bl.a. planavgrensning, byggehøyder, takform og parkeringsdekning.

Planavgrensning: I gjeldende plan er felt B2 på ca. 21 daa. I detaljreguleringen er utbyggingsområdet redusert med ca. 2,6 daa i nord og øst, da dette ikke eies av tiltakshaver. Deler av utelatt areal ligger sør for regulert forlengelse av vegen Reinsholm fram til Febyvegen. Kommunens bekymring for evt. restareal mellom framtidig veg og boligområde, kan forhåpentligvis løses gjennom en omregulering av vegføringen, men her ligger det også kommunale ledninger som en evt. utbygger må påregne å legge om.

Byggehøyder og takform: I gjeldende reguleringsplan er byggehøyder (gesims og møne) tilpasset tillatt takform, som er saltak, men det står samtidig at takform fastlegges i bebyggelsesplan. Nå foreslås det mulighet for både saltak, pulttak og flatt tak, og maks gesims er økt med 0,5 m. For saltak er mønehøyde nå ikke angitt, men takvinkelen er endret til maks 30 grader i stedet for mellom 25 og 38 grader.

Parkeringsdekning: Parkeringskravet i gjeldende plan er litt uklart. Det står at bebyggelsesplan skal vise parkeringsdekning 1,5 bil pr. boenhet, gjesteparkering. Det foreslås nå 1,2 garasje-/parkeringsplass pr. leilighet og 2 plasser pr. enebolig/rekkehus. Dette er i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer for parkeringsdekning. 1 plass pr. utleieenhet bør vurderes.

De noe større parkeringsplassene (med ca. 20 plasser) gir større fleksibilitet ift. gjesteplasser.

Rådmannen tilrår at planforslaget, med anbefalte endringer jf. innstilling, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.



Verdal kommune

Sakspapir

Detaljregulering for fv. 759 Valum - Hallem, gang- og sykkelveg

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2011/8828 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	19.06.2012	55/12

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas detaljregulering for fv. 759, Valum – Hallem gang-/sykkelveg, dat. 22.05.2012 framlagt for høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planbeskrivelse dat. 22.05.2012,
Plankart dat. 22.05.2012,
Planbestemmelser, dat. 22.05.2012,
Notat innspill/vurderinger dat. 22.05.2012,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Notat fra Rambøll – geotekniske forhold, dat 27.02.2012,
Plan og profiltegninger,
Normalprofiltegninger,
Støysonekart,

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

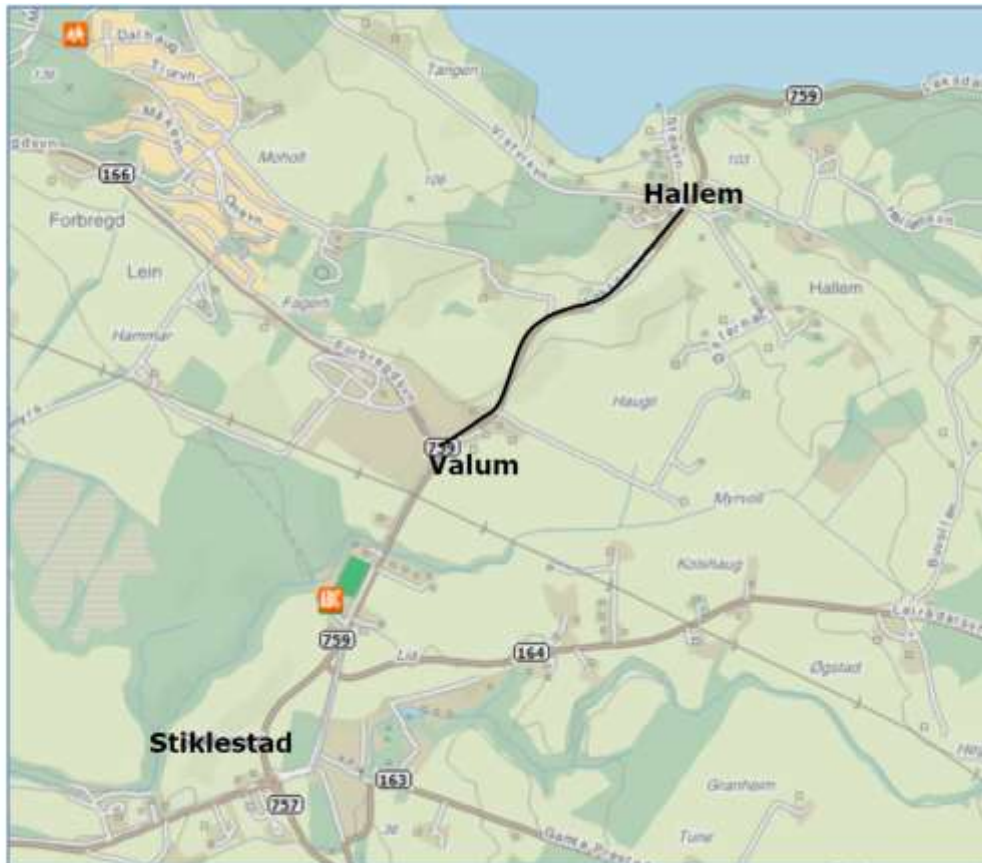
Statens vegvesen har fått utarbeidet detaljregulering for gang-/sykkelveg langs fv. 759 på strekningen Valum – Hallem. Dette blir en videreføring av gang-/sykkelvegen som i dag er bygget fra Stiklestad forbi skolen opp til Valum, og vil være et sterkt etterlenget trafiksikkerhetstiltak for å bedre forholdene for spesielt skolebarna og annen gang-/sykkeltrafikk på strekningen.

Detaljreguleringen er et utbedrings-/sikkerhetstiltak langs eksisterende veg og omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger § 3.d (FOR 2009-06-26-855). Med det utgangspunkt at berørte automatisk freda kulturminner kan frigis og utgraves, vurderes

planen ikke få å vesentlige virkninger for miljø og samfunn (jfr. § 4) og det er da ikke krav om behandling etter forskriften.

Planområdet.

Planområdet ligger på vestsiden langs med eksisterende fylkesveg 759 på strekningen og består i hovedsak av dyrka mark. I tillegg berøres 3 boligeiendommer som får sine hageanlegg noe beskåret. Innenfor planområdet er det også registrert 3 automatisk freda kulturminner som vanskeliggjør framføringen av gang-/sykkelvegen. Planen forutsetter derfor at to av kulturminnene som består av bosetnings- og aktivitetsspor kan frigis i forbindelse med utbyggingen.



Oversiktskart

Planstatus.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, og boligformål for boligeiendommene sør for Hallemkrysset. Det er eksisterende reguleringsplan fra 1989 for tilstøtende areal og gang-/sykkelveg ved Valum-krysset.

Planforslaget.

Generelt.

Gang-/sykkelveg bør bygges når årsdøgntrafikken er større enn 1000 kjøretøy og antall gående og syklende overstiger 50 i døgnet, eller at vegstrekningen er skoleveg. Årsdøgntrafikken på den aktuelle strekningen er 1100 kjøretøy og strekningen er skoleveg for Hallemsområdet.

I tillegg til gang-/sykkelvegen og tilhørende areal omfatter planen også midlertidig anlegg og riggområder som utgjør 5 meter fra kant annen veggrunn. Denne sonen er ikke lagt inn forbi eneboligtomtene og gravhaugen. Midlertidig anleggs- og riggområder kan benyttes til nødvendig virksomhet i forbindelse med veganlegget, slik som brakker, lagringsplass med mer. Alle midlertidige anleggs- og riggområder skal tilbakeføres til opprinnelig stand minimum 1 år etter at veganlegget er ferdigstilt.

Vegstandard.

Gang-/sykkelveg har regulert bredde 3,5 meter og asfaltert bredde 3 meter. Maksimal stigning vil bli på 8 %. Det er avsatt 3 meter til annen veggrunn fra vegkant gang-/sykkelveg. Der hvor skjæring/fylling går ut over 3 meter, reguleres 1 meter utenfor skjærings/fyllingsfot. For å tilfredsstille sikkerhetskravene skal det settes opp rekkverk i sonen mellom gang-/sykkelvegen og fv. 759 forbi gravhaugen hvor avstanden er 1 meter. Forbi de tre eneboligene på strekningen er det valgt kantstein som avgrensning til eiendommene. Dette istedenfor grøfteprofil som vil beslaglegge store deler av hagene på eiendommene.

Landbruk og jordvern.

Landbruksarealene på vestsiden av fv. 759 er kategorisert som fulldyrka jord, og det går med ca 4 daa av gården vestre Hallem gnr/bnr 36/1. Gården ligger ikke i et pressområde, og gjenværende areal er såpass stort at arealtapet ikke ødelegger driftsgrunnlaget. Tiltaket vil heller ikke medføre driftsulempen for gården.

Støy.

Støysonekart viser at berørte boligeiendommer langs strekningen ligger innenfor gul sone, dvs. område hvor det skal vurderes avbøtende tiltak. Ingen boligeiendommer får en støybelastning over 65 dB(A), og ingen eiendommer får en økning på 3 dB eller mer ved gjennomføring av dette tiltaket. Trafikkmengden øker ikke som følge av tiltaket. Miljø- og sikkerhetstiltak som ikke forverrer støyforholdene ved eksisterende virksomheter, skal som hovedregel kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Etablering av gang-/sykkelveg langs eksisterende veg er et slikt tiltak. Det vil derfor ikke være behov for støyskjermingstiltak langs det nye veganlegget.

Kulturminner.

Det er registrert 3 automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. En bosetningslokalitet

(ID 150767), et område med ulike aktivitetsspor (ID 150768) og en gravhaug (ID 26811).

nedgravninger. Det er underveis i planarbeidet vurdert alternative plasseringer av gang-/sykkelvegen. For å unngå berøring av automatisk fredete kulturminner måtte gang-/sykkelveg blitt lagt på østsiden av fv. 759. Dette er en uheldig løsning for brukere og det helhetlige tilbudet for myke trafikkanter langs vegen. Alternativt kunne fylkesvegen flyttes østover og gang-/sykkelvegen etableres på dagens veg, dette hadde krevd mer dyrket mark og større terrenginngrep for å realisere. Gang- /sykkelveg på vestsiden av fv. 759 er den mest hensiktsmessige med tanke på trafiksikkerhet og skoleveg. Samtidig som det gir et helhetlig tilbud til myke trafikkanter i området og terrenginngrepene er små. For å unngå inngrep i gravhaugen er det valgt å redusere

avstanden mellom vegkant på fv. 759 og gang-/sykkelvegen. Ved å redusere avstanden unngås inngrep i sikringssonen rundt gravhaugen.

Bosetningslokaliteten (ID 150767) og aktivitetssporene (ID 150768) som er innenfor planområdet ønskes frigitt i forkant av utbyggingen av gang-/sykkelvegen. Disse funnene ligger inntil fylkesvegen og ny gang-/sykkelveg vil berøre både sikringssonene og delvis kulturminnene. Når reguleringsplanen sendes på høring vil den også betraktes som en søknad om frigivning av de to kulturminnene for å kunne gjennomføre bygging av gang-/sykkelvegen.

Friluftsliv og nærmiljø.

Utbygging av gang-/sykkelveg på denne strekningen betyr at skolebarna kan gå og sykle mellom bolig og skole i stedet for busstransport, noe som vil være et positivt bidrag sett i sammenheng med friluftsliv og folkehelse. For beboere ved Hallem generelt vil gang-/sykkelvegen her gi tilbud om god gang-/sykkelforbindelse til Stiklestad og Verdal sentrum. Pilgrimsleden følger også fv.759 på denne strekningen mellom Valum og Hallem.

De tre eneboligene (gnr/bnr 36/47, 36/34 og 36/33) langs fylkesvegen vil få gang-/sykkeltrafikk nært på hus og hage. Etablert skjermende vegetasjon langs dagens fylkesveg vil forsvinne og det vil ta noen år før eventuell ny vegetasjon når samme høyde og skjermingseffekt. Erstatning av vegetasjon vil bli utformet i samarbeid med grunneiere for å få til den beste løsningen for hver tomt.

Eiendommen 36/47 har i dag bratt avkjørsel med dårlig sikt til trafikk nordfra på fylkesvegen. Avkjørselen er derfor trukket mot sørvest slik at stigning og sikt bedres. Avkjørsel flates ut slik at bilene kommer vinkelrett ut på fylkesvegen, noe som vil bedre trafikksikkerheten.

Biologisk mangfold.

Tiltaket berører ikke registrerte naturverninteresser, og naturmangfoldlovens §§ 9 – 12 anses derfor ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Tema som er vurdert relevant i forbindelse med reguleringsplanen er geoteknikk og trafikksikkerhet.

Geoteknikk.

Historisk sett er Stiklestad et geografisk område som har vært utsatt for store skred på grunn av kvikkleireforekomster i området. Det er i forbindelse med prosjektet foretatt omfattende boringer langs hele traseen for å kartlegge grunnforholdene. Grunnen består av leire over faste masser av sand/grus. Tykkelsen av det øvre leirelaget varierer med størst tykkelse i søndre og nordre del, men med lite leire på midtre del, der det er grunt til fjell og delvis fjell i dagen omkring profil 550. Det er ikke funnet kvikkleire eller sensitiv leire ved de utførte grunnundersøkelsene.

Undersøkelsene viser at det ikke er fare for ras i området langs fv. 759 pga. kvikkleire eller sensitiv leire, og bygging av gang-/sykkelvegen vil ikke ha noen negativ påvirkning på områdestabiliteten. Med bygging av gang-/sykkelveg etter foreliggende planer vil det bli små terrenginngrep, stort sett med lave skjæringer. Stabilitetsforholdene er tilfredsstillende for en slik utførelse. Det er utarbeidet et notat som beskriver geoteknikk mer detaljert.

Trafikksikkerhet.

Tiltaket er et trafikksikkerhetstiltak for å bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter som ferdes på strekningen. Gang-/sykkelvegen er ensidig og beboere på østsiden av fylkesvegen må krysse vegen. De to hovedkrysningspunktene er ved vegene Østerhallem og Hallemsvegen. Begge er oversiktlige og har ingen sikthindrende elementer i krysningspunktene. Hastigheten forbi krysningspunktene er 60 km/t.

Ved avkjøringen til Forbregdsvegen ledes gang-/sykkelvegen vestover uten kryssing av kjøreveg. Myke trafikanter som skal følge fv. 759 må krysse Forbregdsvegen (fv.166), og dette er et etablert krysningspunkt. Alle krysningspunkt er oversiktlige og det er ikke registrert trafikkulykker i krysningspunktene eller langs vegstrekningen.

Grunnerverv.

Vedtatt reguleringsplan er det juridiske grunnlaget for erverv av grunn og rettigheter som er nødvendig for å kunne gjennomføre prosjektet med gang-/sykkelveg. Områdene regulert til

offentlig gang-/sykkelveg, veg og annen veggrunn erverves. Nødvendig grunn erverves normalt en meter utfor skjæringstopp/fyllingsfot, eller minimum 3 meter fra kant gang-/sykkelveg.

Det er avsatt midlertidige anleggs- og riggområder på 5 meter langs gang-/sykkelvegen, bortsett fra området ved gravhaugen og på boligtomtene. Her reguleres kun nødvendig areal til skjæring.

Arealer regulert til midlertidig anleggs- og riggområdet erverves ikke, men disponeres av Statens vegvesen i anleggsperioden. Midlertidige anleggs- og riggområder skal tilbakeføres til sin opprinnelige form etter endt anleggsperiode.

Planprosess.

Medvirkning.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert den 03.11.2011 og offentlige etater og naboer ble varslet med brev. Underveis i prosessen har det vært avholdt møte med kommunen og direkte kontakt med grunneiere. Det er mottatt innspill som referert nedenfor i forbindelse med planoppstart (innspillene og Statens vegvesen sine vurderinger er gitt mer utfyllende i notat).

Kommunen ønsker at gang-/sykkelvegen bygges helt fram til Hallemsvegen ca 80 m lengre enn planlagt.

Avvises da fylkeskommunens handlingsprogram ikke gir rom for dette.

Fylkeskommunen viser til gjennomførte arkeologiske undersøkelser og vil ovenfor Riksantikvaren anbefale at det gis dispensasjon for utgraving av automatisk freda

kulturminner med bosettings- og aktivitetsspor. Når det gjelder gravhaugen må inngrep legges utenfor sikringssonen.

Planforslaget er i samsvar med dette.

NVE viser til at tiltaket i sin helhet ligger under marin grense og at det er flere kjente kvikkleiresoner i nærheten av planområdet.

Geotekniske undersøkelser er gjennomført og konkluderer med at tiltaket kan gjennomføres som vist i planforslaget.

Fylkesmannen ber om at det i planprosessen søkes arealeffektive løsninger som minimaliserer omdisponeringen av dyrka jord og ulemper for landbruket. Forutsetter at det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planforslaget viser løsning med gang-/sykkelveg langs fylkesvegen i avstand som samsvarer med vegnormalene. Risiko- og sårbarhetsanalyse inngår i planbeskrivelsen.

Terje Kirkholt 36/47 ønsker primært gang-/sykkelvegen lagt vest for eiendommen. Er ikke fornøyd med dagens avkjørsel som ligger skrått ut på fylkesvegen og har dårlig sikt. Å legge gang-/sykkelvegen vest for eiendommen er ikke å anbefale verken ut fra trafiksikkerhet eller jordvern hensyn. Avkjørsel foreslås flyttet lengre sørover.

Ola Granheim 36/34 og Bernhard Granheim 36/33 ønsker primært at fylkesvegen flyttes østover slik at det blir plass for gang-/sykkelvegen uten inngrep i hagene. Eventuelt at den følger privat boliggate Skoglyvegen vest for eiendommene. For å redusere inngrep i hagene ønskes gang-/sykkelvegen sekundært lagt så nært inntil fylkesvegen som mulig. Planløsning med flytting av fylkesvegen vil bidra til betydelig økte kostnader og større inngrep i dyrka jord. Bruk av Skoglyvegen anbefales heller ikke, da det betyr omveg og ikke like attraktiv løsning samt at det vil medføre større inngrep i dyrka mark. Vegvesenet ønsker 3 meter avstand mellom gang-/sykkelvegen og kjørevegen, da dette gir tilstrekkelig sikkerhetssone uten behov for rekkverk og plass for oppsetting av belysning.

Kommunens barne- og ungerepresentant støtter at det igangsettes et arbeid for å få en gang-/sykkelveg mellom Valum og Hallem. Dette vil ha positive konsekvenser ved at flere barn og unge kan gå/sykle til og fra skole, noe som etter min mening vil gi en folkehelsegevinst.

Vurdering:

Kommunen har prioritert dette prosjektet på topp blant gang-/sykkelveger langs de gamle riksvegene som nå er omklassifisert til fylkesveger. Skoleelevene på denne 900 m lange strekningen er i dag innvilget skoleskyss på grunn av trafikkfarlig veg.

Trafiksikkerhetsmessig er dette et sterkt ønsket tiltak for beboerne i Hallemsområdet.

Bygging av gang-/sykkelveger langs eksisterende veger vil gi utfordringer med å finne løsninger som berørte parter kan akseptere. Langs denne strekningen er det hovedsakelig dyrka mark som blir berørt. Målsettingene om å redusere nedbyggingen av dyrka mark er viktig, men i enkelte tilfelle vil dette være nødvendig for å ivareta andre prioriterte

samfunnsmessige oppgaver, som blant annet trafiksikkerhet. Det synes da riktig å bruke den løsning som vegnormalene foreskriver med 3 meter trafikkdeler, da dette gir den trafiksikkerhetsmessige beste løsning.

Tiltaket medfører også inngrep i etablert hageareal og automatisk freda kulturminner. Inngrep i etablerte hageanlegg vil alltid være konfliktfylt og skaper en god del frustrasjon. Vegutbedringer og bygging av sikringsanlegg vil imidlertid være en del av samfunnsutviklingen som må foregå parallelt med trafikkutviklingen, og blir en ulempe som etablerte boliger langs med vegene må forholde seg til. Totalt bør det imidlertid vurderes slik at fordelene med sikringsanlegg for de som bor og ferdes langs vegene, i stor grad oppveier for ulempene med inngrep i etablerte tomter. Utgraving av de aktuelle automatisk freda kulturminnene synes også å gi den beste løsning, da en unngår omlegginger som vil bety større arealinngrep i dyrka mark.

Forslag til detaljregulering tilrås ut fra dette framlagt for høring og offentlig ettersyn.



Sandslia Massetak - 1721/57/2

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref:
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	2012/3926 -
Tlf.: 74048519	/1721/57/2

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	19.06.2012	56/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av ridebane med tilhørende masseuttak på eiendommen Sandslien 1721/57/2.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

Området må klareres av Nord-Trøndelag fylkeskommune i forhold til eventuelle kulturminner.

Etablering av ridebane og tilhørende masseuttak skal foregå i samsvar med plan dat. 23.04.2012.

Driftsretning skal være fra vest mot øst, og planlagt arrondering skal foregå etter hvert og så snart driften gjør dette praktisk mulig.

Tiltaket skal være avsluttet og ferdigstilt innen 01.04.2015.

Det må søkes om tillatelse etter pbl. § 20-1, k (vesentlig terrenginngrep) for gjennomføring av tiltaket.

Det må søkes om fornyet tillatelse etter pbl. § 20-2, b (alminnelige driftsbygninger i landbruket) for oppføring av lagerbygning.

Vedlegg:

Søknad med drifts-/avslutningsplan dat. 23.04.2012.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Austad Maskinstasjon as søker på vegne av grunneier Terje Grønn om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å gjennomføre avsluttende tomtarbeider og etablering av ny ridebane på eiendommen Sandslien. På eiendommen ble det i 2004 oppbygd et ridesenter med tilhørende baneanlegg. Denne saken ble da behandlet som driftsbygning i landbruket med melding i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser. Selve bygningen med tomt (ca 2 dekar) er senere fradelt eiendommen.

I 2008 er det med grunnlag i melding om driftsbygning gitt tillatelse til oppføring av lagerbygning på 1000 m². Arbeid med utspregning av fjell for planering av tomt er igangsatt som et samarbeidsprosjekt mellom Austad Maskinstasjon og grunneier. Grunneier får gjennomført tomteplanering mens Austad Maskinstasjon tar hånd om overskytende masser som blir brukt til forskjellige byggeprosjekt i distriktet.

Aktiviteten i ridesenteret har de senere årene økt i omfang, og grunneier ser behov for å anlegge ny ridebane. Dette er da tenkt gjennomført som en utvidelse av området der lagerbygningen er planlagt oppført. Tilleggsarealet utgjør ca 3 dekar og det må utsprenge ca 10.000 m³ med fjell. Kommunen vurderer nå sakens omfang slik at det her ikke lenger kun er landbruksrelatert virksomhet, og har bedt om at det utarbeides og behandles en drifts-/avslutningsplan for dette uttaket.

Planområdet.

Eiendommen ligger oppe i Sandslia og har godt innsyn fra store deler av nedre Verdal. Området som berøres av tiltaket består av innmarksbeite, overflatedyrka jord, skogsmark av middels bonitet og impediment. Området er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruks,- natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). Dette betyr at det bare er tillatt med tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt tilretteleggingstiltak for friluftslivet.

I tillegg til gårdsbebyggelsen er det like sør og sørøst for gården 5 boliger. Området har adkomst via privat og kommunal veg fra fylkesveg 170. Like ovenfor planområdet ligger en kulturhistorisk ferdselsveg som det er gitt SMIL-midler til opprusting av i 2009.



Oversiktskart - planområdet rød ring

Tiltaket.

Det er igangsatt arbeider med klargjøring av tomt for lagerbygningen som det ble søkt om i 2008. Dette arbeidet medfører betydelig uttak av fjell som gir overskuddsmasse. Grunneier har avtale med Austad Maskinstasjon som forestår arbeidene og disponerer overskuddsmassen som brukes på forskjellige byggeprosjekt i distriktet.

Utvidelsen av tiltaket til også å omfatte areal for ny ridebane berører areal på ca 3 dekar, og vil resultere i et masseuttak på ca 9000 m³ fjell (10.000 m³ minus ca 10 % avdekningsmasser) som kan disponeres for et åpent marked. Det er forutsatt at fjellskjæringer i hele uttaksområdet skal tilbakeføres med skråning 1:1,5, tilsås og brukes til beite i den grad det er mulig. Uttaksområdet skal være avsluttet innen 01.04.2015.

Høring.

Saken er sendt på høring til berørte faginstanser og naboer. Innen høringsfristens utløp har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert.

Sametinget dat. 11.05.12

Ut fra vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold synes tiltaket ikke å komme i konflikt med automatisk freda samiske kulturminner. Dersom det under arbeid oppdages spor fra eldre aktivitet, skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget. Dette pålegg må formidles videre til de som skal utføre arbeidet. Minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda.

Kommentar.

Tiltakshaver må følge opp aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven.

Direktoratet for mineralforvaltning, dat. 01.06.2012

Med grunnlag i opplysninger om utnyttelse og tidsramme for masseuttaket finner Direktoratet at minerallovens krav om driftskonsesjon ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet. Drifts- og avslutningsplanen skisserer en tilfredsstillende løsning for resterende uttak og etterfølgende istandsetting. Selv om Direktoratet ikke i dette tilfelle skal godkjenne planen, forutsettes det at driftsretningen er fra vest mot øst, og at planlagt arrondering skjer etter hvert og så snart driften gjør dette praktisk mulig. Med grunnlag i dette har Direktoratet ingen innvendinger til at det gis dispensasjon for gjennomføring av tiltaket.

Kommentar.

Det tas inn som vilkår for dispensasjonen at driftsretningen skal være fra vest mot øst, og at planlagt arrondering skal foregå etter hvert og så snart driften gjør dette praktisk mulig.

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag, dat. 12.06.2012

Ingen merknader til saken.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 12.06.2012

Har ingen merknader til at saken behandles som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Det finnes flere arkeologiske kulturminner i nærområdet, og det kan derfor være aktuelt med en overflatebefaring av området med tanke på hittil ukjent kulturminner. Gjør oppmerksom på at dette er en midlertidig vurdering, og at det vil komme en mer konkret vurdering senere.

Kommentar.

Tiltakshaver må avvente ytterligere inngrep før dette er klarert av kulturminnemyndighetene.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 12.06.2012

Kommunen bør knytte vilkår til en eventuell dispensasjon som ivaretar hensynet til støy og støv, og som sikrer forsvarlig drift og etterbehandling av anlegget. Minner dessuten om at nødvendig samfunnssikkerhet skal vurderes og henviser til DSB sin veileder.

Kommentar.

Drifts- og avslutningsplanen gjør en vurdering og foreskriver tiltak for forhold som kan påvirke miljø og samfunnssikkerhet i forbindelse med det aktuelle tiltak. Ut fra omfang, begrensning i tid og berørt naboskap synes disse forhold tilstrekkelig ivaretatt gjennom oppfølging av planen.

Vurdering:

Kommunen er av den oppfatning at den tomtetilrettelegging som her er igangsatt, går langt ut over det som kan betraktes som godkjent gjennom behandling av byggemelding for lagerbygning i 2008. Dessuten er det nå lagt opp til en utvidelse for ny bane som ikke tidligere er behandlet etter plan- og bygningsloven.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Ut fra høringene framkommer det ikke forhold som tilsier at dispensasjon vil komme i strid med statlige eller regionale interesser, viss ikke nærmere undersøkelser i forhold til kulturminner avdekker nye funn. Store deler av tiltaket er igangsatt, og det vil få en begrensning i tid på 3 år. Ut fra en totalvurdering mener vi det her vil være grunnlag for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fullføring av tiltaket.



Søknad om nytt grusuttak på Bollgaarden vest - 1721/256/1 - Vuku

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref: 2012/1375 -
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	/1721/256/1
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	19.06.2012	57/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunen opprettholder sitt vedtak i KPS sak nr. 29/12 om at det ikke tilrås igangsatt detaljregulering eller dispensasjonsbehandling for etablering av nytt grusuttak på Bollgaarden vest.

Vedlegg:

Søknad fra Tor Risan.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

KPS-V sak nr. 29/12

Saksopplysninger:

Kommunen behandlet søknad fra grunneier på Bollgaarden vest om oppstart av nytt grusuttak i KPS – møte den 20.03.2012. Det ble her gjort vedtak om å tilrå at det ikke igangsettes detaljregulering eller søkes dispensasjon for dette tiltaket. Dette er begrunnet med at det i Vuku-området er flere grusuttak i drift, slik at den fraksjonen som etterspørres vil være mulig å få tak i fra grusuttak som allerede er åpnet for drift. Ut fra et langsiktig forvaltningsperspektiv vil det derfor ikke være tilrådelig med åpning av nytt uttak.

Tor Risan som er driftsansvarlig for Kvelstadgruva har på nytt søkt om å få åpnet forekomsten på Bollgaard vest. Søknaden begrunnes med;

- ✓ veldig viktig med riktig blandingsforhold for å sikre god kvalitet, som er besparende med hensyn til sementbruk og gir sterkere betong,
- ✓ veldig viktig med kort avstand mellom forekomstene, som er tids- og dieselbesparende,

- ✓ behov for mindre mengder finsand/tiller da den på Balgaard er av veldig bra kvalitet,
- ✓ dumper kan benyttes til transport,
- ✓ mindre kjøring og støy gjennom Vuku,

Vurdering:

Ny søknad synes ikke å inneholde opplysninger som gjør at tidligere vedtak må endres. Ulemper i forbindelse med økt transport knyttet til finsand fra andre åpne forekomster i Vuku, mener vi ikke vil bli så vesentlige at det forvarer å åpne et nytt uttaksområde.

PS 58/12 Andre saker