



Verdal kommune Møteinnkalling

Komité Plan og samfunn.

Det innkalles til følgende måte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Møterommet, 3. etasje, Herredshuset
Dato: 18.09.2012
Tid: 09:00 – ca. 12:00

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

Verdal, 12. september 2012

Ove Morten Haugan /sign./
leder

SAKLISTE KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN MØTE 18. SEPTEMBER 2012

Saksnr	Innhold
PS 59/12	Godkjenning av møteprotokoll
PS 60/12	Referatsak
PS 61/12	Søknad om deling av eiendommene 1721/38/100 og 1721/38/101 Leinsmoen 37 og 35 - Block Watne AS - Dispensasjon fra reguleringsplan
PS 62/12	Søknad om dispensasjon for oppføring av 2 eneboliger - 1721/38/123 Kattuglevegen 5 - Mikael Wik AS
PS 63/12	Reguleringsplan for Urvold Grustak på eidnommen Mønnes Vestere 1721/247/1 - klage på vedtak
PS 64/12	Detaljregulering Hanskemakargården
PS 65/12	Detaljregulering Melby masseuttak - 1721/129/1
PS 66/12	1721/23/39 og 23/22 - Detaljregulering Reinsholm B2
PS 67/12	1721/23/39 og 23/22 - Utbyggingsavtale Reinsholm B2
PS 68/12	Andre saker

PS 59/12 Godkjenning av møteprotokoll

PS 60/12 Referatsak

1. Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/283/18 Tømmermannsvegen 7 B - Odd Anders Alstad - godkjent.
2. Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/141/38 Blåhaugen 9 - Marie Esp Kvislabakken - godkjent.
3. Søknad om endringstillatelse vedrørende tilbygg og ombygging av bolig - 1719/158/27 Falstadberget 38 - Kristin og Håvard Dalen - innvilget
4. Søknad om tak over eksisterende veranda - 1721/18/823 Arnstuvegen 5 - Ingvil Pedersen - innvilget
5. Søknad om oppføring av redskapshus - 1721/192/1 Kleppen - Hans Christian Henriksen - Godkjent
6. Vedtak - Garasje/carport - 1721/104/7 Blommen 62 - Einar Valsø - Godkjent
7. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/6/329 Sognan 27 - Vegard Kvaal - Godkjent
8. Søknad om tilbygg, påbygg mm til eksisterende bilforretning - 1721/18/939 Venusvegen 10 - Visborg Auto - igangsettingstillatelse
9. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/162/2 Holmlien mellom - Jan Ove Holmli - Fradeling av eksisterende kårbolig - Godkjent
10. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/79/4 Fikse østre - Torgeir Langåssve - Fradeling av tun - Godkjent
11. Søknad om garasje med utleiedel - 721/38/98 - Leinsmoen 34 - Kent Are Helden - Godkjent
12. Vedtak - Takoverbygg hagestue - 1721/1/212 Gamle Kongeveg 5 - Gunbjørg og Ingolv Bengtsen - Godkjent
13. Søknad om oppføring av uthus ved hytte - 1721/174/11 Valhaugblikk - Hege Valstad - Godkjent
14. 1721/19/184 - Hofstad Vist Eiendom AS - Bolighus m/2 leiligheter mm - Kroken 2 - endring av ansvarsrett - innvilget
15. Søknad om innglassing av veranda - 1721/18/585 Tungata 4 - Toril Tollefsen - Godkjent
16. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/15/4 - Melengvegen 32 A - Trond Lillesand - Godkjent
17. Søknad om oppføring av korntørke som tilbygg til driftsbygning - 1721/24/8 Haug østre - Trond Arne Wisth - Godkjent

18. Søknad om oppføring av annekst/bod med tilbygg - 1721/200/1/159
Bringsåsen - Øyvind Glorud - innvilget
19. Vedtak - Riving av brannskadet fjøs - 1721/77/5 - Kjetil Morken - Godkjent
20. Søknad om oppføring av bolighus og garasje - 1721/280/3 Rostadvegen 3 -
May-Hege Rønningen og Paul Yngve Green - godkjent.
21. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/222/23 Kvistad II - Margrethe
Lundgren og Fredrik Frøseth - Godkjent
22. Søknad om påbygg til bolighus/fasadeendring - 1721/126/6 Lysthaugvegen 22
A - Arne Gunvald Hallheim - godkjent.
23. Søknad om oppføring av tak over veranda - 1721/6/215 Nordskagvegen 10 -
Odd Olsen - innvilget
24. Søknad om oppføring av 2 stk boder - 1721/243/13 Smålandsvegen 168 -
Rune Gaasvik - innvilget
25. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/174/1/2 Toppen - Rigmor Hongbarstad og
Knut Vodahl - Godkjent
26. Søknad om bolighus og garasje, ansvarsrett våtrom - 1721/1/49 - Leklemåsen
60 - Eline Haug og Magne-Arnstein Bjørsmo - godkjent.
27. Søknad om rammetillatelse for påbygg til eksisterende bilforretning -
1721/18/939 Venusvegen 10 - Visborg Auto - innvilget
28. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/18/158 Oberst Lemforts veg 29 - Frode
Aakerhus - godkjent.
29. Søknad om oppføring av driftsbygning - 1721/243/1 Dillan - Ståle Rotmo
Innhaug - Godkjent
30. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/16/296 - Verdal kommune -
Tilleggsareal til Nordåkeren 2-4 og Johannes Bruns gata 16-18 - Godkjent
31. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/277/321 Venusvegen - Reidar
Berg/Verdal kommune - Godkjent
32. Vedtak - Tilbygg til bolighus - 1721/19/623 Tindvegen nedre 14 - Ken-Anwar
Thørnquist - Godkjent
33. Søknad om oppføring av annekst - 1721/7/8 Kåra - Inger Marie Skreden
Valstad - Godkjent
34. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/1/56 Leklemåsen 48 - Bjørn Holberg
- Godkjent
35. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/198/1 Væren søndre - Bente og Arve
Haldorsen - Innløsning av feste 3 og 4 - Godkjent

- 36. Søknad om bygging av enebolig med carport - 1721/1/53 - Leklemsåsen 46 - May-Britt og Olav Asklund - Endring av ansvarsrett - Godkjent**
- 37. Klage på Innherred samkommunes vedtak om rammetillatelse for oppføring v bolighus - carporter og renovasjonsbod på eiendommen - 1721/19/184 - Kroken 2 Kommunens vedtak stadfestes**
- 38. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/36/7 Haugset øvre - Nina Antonie Solli - Fradeling av tomt for eksisterende naust - Godkjent**
- 39. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/15/18 Reitaunet s - Asgeir Forbord - Eksisterende bebyggelse - Godkjent**
- 40. Søknad om fasadeendring/terrasse og ny bod ved hytte - 1721/234/1/70 Innsmoen - Margun og Kåre Ness - Godkjent**
- 41. Søknad om omgjøring av terrasse til vinterhage - 1721/276/33 - E6 Vinne 70 - Tore Enes - godkjent.**
- 42. Søknad om endringstillatelse angående ombygging/bruksendring fra kontor til boligformål/hybler - 1721/19/95 Fagertun - Vestvik Eiendom AS - innvilget**
- 43. Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for oppføring av vedbod og terrasse - 1721/234/40 Tomt nr 9 Sandvika - Ove Østerås - innvilget**
- 44. Søknad om oppføring av garasje - 1721/38/110 Leinsmoen 43 - Lars Håkon Bjugan og Anne Haugskott - Godkjent**



**Søknad om deling av eiendommene 1721/38/100 og 1721/38/101 Leinsmoen 37 og 35
- Block Watne AS - Dispensasjon fra reguleringsplan**

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2012/4616 - /1721/38/100
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	18.09.2012	61/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19 (Dispensasjon) gis Block Watne AS dispensasjon fra reguleringsplanen "Forbregd/Lein del 3, 2. byggetrinn" til å dele to regulerte boligtomter i to. Bakgrunn og forutsetninger for dispensasjon er gitt i dette saksframlegg.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 (Tiltak som krever søknad og tillatelse) godkjennes fradeling av en parsell på ca. 700 m² fra eiendommen Leinsmoen 35 med gnr/bnr 38/101 i Verdal kommune som omsøkt. Den godkjent fradelte parsell skal benyttes som boligtomt.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 (Tiltak som krever søknad og tillatelse) godkjennes fradeling av en parsell på ca. 700 m² fra eiendommen Leinsmoen 37 med gnr/bnr 38/100 i Verdal kommune som omsøkt. Den godkjent fradelte parsell skal benyttes som boligtomt.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart
- 2 Utsnitt fra reguleringsplan-databasen
- 3 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan
- 4 Nabomerknad mottatt 08.06.2012

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad med vedlegg mottatt 31.05.2012
2. Brev fra Block Watne angående søknad mottatt 21.06.2012
3. Brev til andre myndigheter datert 05.07.2012
4. E-post til Verdal kommune, teknisk drift datert 06.07.2012
5. Foreløpig svar til Block Watne og nabo i brev datert 06.07.2012
6. E-post fra Verdal kommune, teknisk drift datert 09.07.2012
7. Uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 12.07.2012
8. Notat fra Innherred samkommunes enhet for Landbruk datert 18.07.2012
9. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 31.07.2012

Saksopplysninger:

Enhet for Plan, Byggesak, Oppmåling og Miljø mottok 31.05.2012 en søknad om deling av grunneiendom fra Block Watne AS. Det søkes også om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplanen

Delingssøknaden:

Søknaden om fradeling gjelder for eiendommene Leinsmoen 35 og 37 med gnr/bnr 38/101 og 38/100, som er to boligtomter i Forbregd/Lein. Det søkes om å dele de to boligeiendommene i to, slik at det blir til sammen fire boligtomter. Eiendommene er i utgangspunktet 1404,5 m² og 1461,2 m². De nye tomtene vil bli på ca. 700 m², og det vil bli felles avkjørsel til 3 av dem.

Planstatus:

De to eiendommene omfattes av reguleringsplanen "Forbregd/Lein del 3, 2. byggetrinn" med plan-id 1997009. Eiendommene ligger innenfor reguleringsformålet Byggeområder – boliger. Planen viser tomtedeling. Omsøkte deling strider med tomtedelingen i planen. Det søkes derfor om dispensasjon fra planen.

Andre søknader i området:

Det er også søkt om deling av eiendommen Kattuglevegen 5 med gnr/bnr 38/123. Denne saken behandles i egen sak.

Dispensasjonssøknaden:

I brev datert 24.05.2012 begrunner Block Watne dispensasjonssøknaden med blant annet følgende:

"Tomtene er arealmessige store, Leinsmoen 37 er 1.461,2 m² og Leinsmoen 35 er 1.404,5 m².

Vi mener at tomtene er godt egnet til å dele slik at vi får 4 eneboligtomter i stedet for 2, med den foreslåtte deling vil hver tomt bli på ca 700 m².

Tomtene er relativt flate og som vist på vedlagte illustrasjonsplan vil den enkelte tomten bli gode eneboligtomter med plass for garasje, parkering, uteplass, samt en enebolig.

Vi søker om dispensasjon fra reguleringsplanen eiendomsgrense og at eiendommene g.nr 38, bnr 100 og 101 blir delt så det blir 4 boligtomter og et areal for privat felles adkomst til tomtene merket 1-2 og 3 på vedlagte forsalg til tomtedeling.

Håper dispensasjonssøknad kan innvilges, fortetting i areal som er regulert til boligformål er vel i trå med både lokale og sentrale myndigheters ønsker."

Nabovarsling:

I forbindelse med nabovarslingen er det kommet inn en merknad. Merknaden er fra Tor Martin Granheim, som er en av to eiere av naboeiendommen Leinsmoen 33 med gnr/bnr 38/102.

I merknader står følgende:

“Vedr. dispensasjon fra reguleringsplan Leinsmoen.

Angående oppdeling av tomtene Leinsmoen 35 og Leinsmoen 37.

Jeg godtar ikke at Block Watne deler opp disse tomtene så det blir 4 eneboliger i stedet for 2.

Grunnen for det er at da bryter de den byggelinjen som allerede er oppi gaten her.

Og jeg er sikker på at de ødelegger verdien på min eiendom ettersom jeg får 2 hus i stede for 1 ved grensen til min tomt.

En av grunnene for at jeg kjøpte tomt her oppi Leinsmoen var nettopp p.g.a størrelsen på tomtene her og avstanden mellom husene.

Ved og bryte dette så ødelegger Block Watne hele dette inntrykket.”

Block Watne skriver i brev mottatt 21.06.2012 at de har vært i kontakt med naboen som er hjemmelshaver av Leinsmoen 33, og at han fastholder det han skrev i brev av 07.06.2012. De har svart Tor Martin Granheim skriftlig i brev datert 14.06.2012 med følgende:

“Vi viser til deres innsigelse på vår søknad om deling av tomtene Leinsmoen 35 – 37 til 4 tomter, brev datert 07.06.2012.

Grunnen som de oppgir for å imøtegå delingen er at vi bryter byggelinjene i boligfeltet.

Vi presiserer at boligene som vil bli oppført, hvis tomtedelingen godkjennes, skal oppføres innenfor reguleringsplanens byggelinje og plasseres med en avstand til nabotomt innenfor de krav som gjelder plan- og bygningsloven og reguleringsplan for boligfelt Leinsmoen.

Delingen av tomtene som vi søker om vil gi romslige tomter på 650 til 700 m2, noe som vi mener ikke vil ha noen negativ virkning på området/nabolaget.”

Block Watne ber om at saken blir behandlet.

Andre myndigheter:

Søknaden om dispensasjon ble sendt andre myndigheter for uttalelse i brev datert 05.07.2012. Dette i henhold til Plan- og bygningslovens § 19.

Verdal kommunes enhet for Teknisk drift sier i en e-post datert 09.07.2012 at de ikke har innvendinger mot en slik løsning som BW har søkt om, da det mot sør er noen mindre tomter.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune sier i brev datert 12.07.2012 at tomtene er arealmessige store, de er relativt flate, og den enkelte tomten kan bli gode eneboligtomter med plass for garasje, parkering uteplass og en enebolig. De har ingen merknader til dispensasjonssaken hva gjelder tomtedeling.

Innherred samkommunes enhet for Landbruk sier i notat datert 18.07.2012 at det ut fra et landbruksfaglig synspunkt er positivt at utnyttingsgraden på utbyggingsareal økes. Dette vil være med å redusere presset på nye utbyggingsarealer, som i mange tilfeller vil berøre dyrka/dyrkbar jord. De har derfor ingen merknader til delingene av eksisterende boligtomter slik det er søkt om.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin Landbruksavdeling skriver i brev datert 31.07.2012 at de vurderer det som klart positivt at området gis en høyere utnytting, og de har ingen merknader til søknaden. Miljøvernavdelingen har ingen merknader til søknaden ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser.

Vurdering:

Vurdering av dispensasjon og nabomerknad:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av Plan- og bygningsloven. Det må foreligge en begrunnet søknad. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

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 regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Fordeler ved å gi dispensasjon kan være:

- Fortetting i eksisterende boligfelt kan på generelt grunnlag vurderes som positivt ved at det gir mange samfunnsmessige fordeler.
 - En mer effektiv arealutnyttelse fører til at annet areal som for eksempel landbruksareal skånes.
 - Fortetting er gunstig i med tanke på areal- og transportplanlegging og trafikksikkerhet, om man sammenligner med mer spredt boligbygging.
 - Fortetting kan gi bedre ressursutnyttelse både offentlig og privat. Dette med tanke på drift av transport, skole, barnehager, kostnader ved opparbeidelse av felles infrastruktur og varmekilder, etc. Fortetting gir en god utnytting av eksisterende infrastruktur som veg, vann og avløp.
- De omsøkte tomter på ca. 1400-1500 m² er forholdvis store. Tomter på ca. 700 m² kan vurderes som romslige nok som boligtomter.
- De andre myndighetene har uttrykt seg positivt til søknaden, Fylkesmannens landbruksavdeling sågar klart positiv.

Ulempene ved å gi dispensasjon kan være:

- Undergraver reguleringsplanen som informasjons- og beslutningsverktøy. Planen blir uthullet og forutsigbarheten til planen blir redusert.
- Ved å gi dispensasjon kan særpreget med store tomter bli noe endret.
- Samtidig som fortetting er gunstig i forhold til bedre ressursutnyttelse i forbindelse med etablering og bruk av infrastruktur som bla veg, så kan det gi økt trafikk lokalt.

Boligfeltet Leinsmoen består av både forholdvis store og små tomter. Nord for vegen Leinsmoen og Kattuglevegen er tomtene en del større enn de som ligger sør for disse

vegene. De omsøkte eiendommene ligger i et hjørne av området med større tomter, med de mindre tomtene den andre siden av vegene. Block Watne sier at de vil forholde seg til byggelinjene i reguleringsplanen og Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense. Særpreget i området vil etter Rådmannens syn derfor ikke bli vesentlig endret. Utnyttingsgraden i området er $TU = 20\%$. Block Watne har ikke angitt noen utnyttingsgrad i sitt prosjekt. Tomter på ca. 700 m^2 vurderes likevel som forholdsvis romslig for småhusbebyggelse.

Naboen sier at en av grunnene til at de kjøpte sin tomt, var størrelsen på tomtene og avstandene mellom husene, og at omsøkte deling bryter med dette inntrykket. Rådmannen mener naboen har poeng i dette. Det er viktig at reguleringsplaner følges, da dette gir forutsigbarhet, og planene kan fortsatt brukes som et godt verktøy for videre planlegging, informasjon og beslutninger. En uthuling av planen kan gjøre det vanskeligere å si nei i andre saker som kan vurderes som sammenlignbare. Det er også søkt om deling av eiendommen Kattuglevegen 5 ikke langt unna. En reguleringsplan kan endres, da gjennom en reguleringsendring eller forslag til ny plan. Et alternativ til å innvilge dispensasjon, kan være å kreve at omsøkte deling fremmes gjennom et forslag til reguleringsplan. I og med at det nå er mottatt søknad om å dele 3 av de forholdsvis store tomtene på Leinsmoen i to, kan det tale for at en må se sakene i en større plansammenheng. Da kan også en eventuell høyere utnyttingsgrad ha blitt vurdert. Resultatet til slutt kan likevel bli det samme.

Samlet sett vurderer Rådmannen at de samfunnsmessige fordelene ved å gi dispensasjon er såpass store, at nabomerknadene ikke bør tas til følge.

Med bakgrunn i ovennevnte vurderer likevel rådmannen at hensynet bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon, samt at fordelene som er angitt ovenfor er klart større enn ulempene. Lovens grunnlag for å kunne gi dispensasjon er, etter Rådmannens syn, oppfylt.

Rådmannen mener derfor dispensasjon kan gis, og fradelingssøknadene kan innvilges. Dersom søknadene innvilges, sendes saken videre til fagsjef for oppmåling for videre effektivering av søknadene.



**Søknad om dispensasjon for oppføring av 2 eneboliger - 1721/38/123 Kattuglevegen
5 - Mikael Wik AS**

Saksbehandler: Audhild Slaggård	Arkivref: 2012/5459 - /1721/38/123
E-post: audhild.slaggard@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	18.09.2012	62/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 (Dispensasjon), gis Letnes Arkitektkontor AS dispensasjon fra reguleringsplan Forbregd/ Lein del 3, 2.byggetrinn plan id 1997009 der det aktuelle området er regulert til enebolig. Det gis dispensasjon til tomtedeling, utnyttelsesgrad, øvre etasjeantall, mønehøyde og gesimshøyde.

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 20-1 (Tiltak som krever søknad og tillatelse) godkjennes søknad fra Mikael Wik om tomtedeling, samt oppføring av to eneboliger på eiendommen 38/123 i Verdal kommune som omsøkt.

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om oppføring av 2 eneboliger
Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
Uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune
Uttalelse fra Innherred samkommune enhet for natur og landbruk

Saksopplysninger:

Letnes arkitektkontor AS leverte den 03.07.2012 søknad om dispensasjon til å dele eiendommen Kattugleveien 5, med gnr 38 bnr 123 i to eiendommer. Det søkes om oppføring av en enebolig på hver parsell.

Nabovarsel:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan og bygningslovens § 21-3. Det foreligger ingen merknader til tiltaket fra berørte naboer og gjenboere.

Andre saker:

Kommunene har også to andre saker hvor det foreligger søknad om tomtedeling. Dette gjelder Leinsmoen 35 og 37.

Planstatus:

Omsøkte tiltak reguleres av reguleringsplan Forbregd/ Lein del 3, 2. byggetrinn plan id 1997009. Eiendommen er regulert til boligformål, planen viser tomtedeling. Videre er det angitt en maksimal TU på 20 %, maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyde på 7,2. Videre er det i planen bestemmelse om at "*bebyggelsen kan oppføres i inntil 1.etasje.*"

Det søkes om dispensasjon fra samtlige av disse punktene.

Andre myndigheter:

Etter at Innherred samkommune mottok søknaden om dispensasjon til å dele eiendommen 35/123 i to eiendommer, sendte kommunen saken på høring til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Innherred samkommune enhet for natur og landbruk. Samtlige av høringsinstansene har vært positive til tiltaket.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag uttalte følgende:

Landbruksavdelingen

"Landbruksavdelingen vurderer det som klart positivt at området gis en høyere utnytting, og har ingen ytterligere merknader til søknadene."

Miljøvernavdelingen

"Ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser har vi ingen merknader til søknaden."

Kommunalavdelingen

"Fylkesmannen minner om at nødvendige samfunnsikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til et endret klima, skal vurderes i hht pb1. §§ 4-3 og 19-2 3.1edd. DSB sin veileder "samfunnsikkerhet i arealplanleggingen" inneholder en sjekklister som kan benyttes til en vurdering av slike forhold (se www.finnt.no under hovedtema samfunnsikkerhet og undertema samfunnsplanlegging)."

Nord-Trøndelag Fylkeskommune kom med følgende tilbakemelding:

"Vi har ikke merknader til dispensasjonssaken hva gjelder tomtedeling."

Bygghøyde/etasjetall for Kattuglevegen 5 må vurderes i forhold til eksisterende bebyggelse i området. Kommunen bør få framlagt materiale som illustrerer høyder i forhold til nabobebyggelsen, for så eventuelt å sette vilkår om høydebegrensning for at dispensasjon kan gis. Vi har ikke merknader til endring av utnyttingsgrad”

“Kulturminner

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

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

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner. Når det gjelder slike, viser vi til egen uttalelse fra Samisk kulturminnevern. Det oppfordres til bruk av askeladden; <http://askeladden.ra.no> og [mittkulturminne](http://www.mittkulturminne.no); <http://www.mittkulturminne.no> for informasjon om kulturminner i Nord-Trøndelag.”

Innherred samkommune enhet for natur og landbruk har uttalt følgende:

“Ut fra et landbruksfaglig synspunkt er det positivt at utnyttingsgraden på utbyggingsareal økes. Dette vil være med å redusere presset på nye utbyggingsarealer, som i mange tilfeller vil berøre dyrka/dyrkbar jord.”

Dispensasjonssøknaden lyder som følger:

“Det vil bli behov for dispensasjoner fra følgende:

- 1. Øvre tillatte etasjeantall*
- 2. Gesims- og mønehøyde hvis tiltaket overstiger henholdsvis 3,5 meter og 7,2 meter*
- 3. Maks utnyttelsesgrad 20 %*
- 4. I forbindelse med delingssak søkes det dispensasjon fra fastsatte tomtegrense.*

1 og 2. Øvre tillatte etasjeantall og gesims- og mønehøyde

Reguleringsplanens bestemmelse § 2:

Bebyggelsen kan føres opp i inntil 1 etasje. Der terrenget etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det kan det i tillegg være en underetasje.

Max gesimshøyde 3,5m Max mønehøyde 7,2. Måles fra gjennomsnittsnivå rundt boligen.

Etasjetall:

Det ønskes en utbygging med 2 eneboliger over 3 plan: underetg, hovedplan og loft. Loftet har begrenset måleverdig areal.

Gesims og mønehøyde: høyeste gesimshøyde: 5,1, laveste: 3,0m. Gjennomsnittlig prosjektert bygg:4,2 behov for disp.

Høyeste mønehøyde: 8,6 m laveste: 6,5 m Gjennomsnittlig prosjektert bygg: 7,7m behov for disp.

3. Maks utnyttelsesgrad (20%)

Eiendom 38/123, areal 1210 deles ihht vedlagte sit.plan. ideelt 605m² pr eiendom.

Etter planer vil utnyttingsgraden bli begrenset til ;

*Enebolig 90m² + dobbelgarasje 50m² -> 140 (bygninger) /605 (eiendom) -> 23,2%
BYA*

Det vil følgelig bli behov for å dispensere med 4% ihht krav.

4. I forbindelse med delingssak søkes det dispensasjon fra fastsatte tomtegrense

Eiendom 38/123, areal 1210 m² deles ihht vedlagte sit.plan. ideelt 605 m² pr eiendom

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende tomtegrenser

Tiltaket iverksettes fordi firmaet Mikael Wik AS registrerer en etterspørsel etter mindre, rimelige boliger. Eiendommen Kattuglevegen 5, 38/123, er kjøpt med tanke på deling i to og utbygging av boliger for salg. Det er planlagt to like boliger med mulig garasje/carport med bod ved veg.

Vi ser ikke at omsøkte bygninger vil bryte med omkringliggende bygningsmasse og mener derfor det vil være greit å søke om dispensasjoner fra gjeldende reguleringsbestemmelse.”

Vurdering:

Vurdering av dispensasjonssøknaden:

I henhold til plan og bygningsloven § 19-2 første ledd, har rådmannen adgang til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven. Utgangspunktet er således at kommunen kan gi dispensasjon fra gjeldende plan. Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at “hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.” I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være “klart større enn ulempene” etter en samlet vurdering.

Ordlyden i § 19-2 annet ledd gir som utgangspunkt uttrykk for en høy terskel for at dispensasjon skal kunne gis. Dette bekreftes i bestemmelsens forarbeider (Ot.prp.nr.32 2007- 2008) hvor det uttales at dispensasjon ikke skal være en kurant sak. Det vises til at dispensasjon ikke må undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Tomtedeling:

Fordelene ved å gi dispensasjon:

Generelt sett er kommunen positivt innstilt til fortetting, siden fortetting gir mange fordeler. Her kan blant annet nevnes:

- Samordnet areal- og transportplanlegging.
- Nærhet til sentrumsfunksjonene, nærhet til buss og tog, god utnytting av bestående infrastruktur.
- Trafikksikkerhet.
- Samt at man ikke tar i areal som ellers kunne ha blitt benyttet til landbruksformål, til boligbebyggelse.
- Man oppnår en mer effektiv arealutnyttelse.
- Man skåner ubebygd areal.
- Man gir en bedre ressursutnyttelse, både offentlig og privat. Da med tanke på areal drift transport, skoler m.m.
- En fortetting som denne kan gi et alternativ botilbud.

Ulemper ved å innvilge dispensasjon:

Den generelle ulempen med å dispensere fra vedtatte planer er som nevnt at slike tillatelser over tid kan medføre en uthuling av regelverket. Dette må anses som en tungtveiende ulempe som taler mot at dispensasjon bør gis.

- Videre kan fortetting som dette være med på å redusere kvaliteter og særpreg i nærmiljøet.

Kommunen kan ikke se at hensynet til plan står særlig sterkt i denne saken, da det tidligere er gitt mange dispensasjoner fra denne reguleringsplan. Rådmannen har sett på noen naboeiendommer og funnet følgende dispensasjoner:

- Gnr. 38 bnr. 122 er det gitt dispensasjon til øvre etasje antall.
- Gnr. 38 bnr. 124 er to tomter slått sammen til en.
- Gnr. 38 bnr. 120 er det gitt dispensasjon i forholdt til TU.
- Gnr. 38 bnr. 121 gitt dispensasjon i forhold til gesims og møne høyde.
- Gnr. 38 bnr. 116 er det gitt dispensasjon i forhold til gesims- og møne høyde samt øvre etasje antall.

Summen av dette innebærer at reguleringsplanen allerede er svært svekket.

Rådmannen har vurdert saken og kommer frem til at hensynene bak bestemmelsen der søkes dispensasjon fra, ikke vil bli “*vesentlig tilsidesatt*”, samt at fordelene ved dispensasjon kan være “*klart større enn ulempene*”. Kommunen anser vilkårene i pbl § 19-2 for oppfylt, slik at dispensasjon kan gis.

Dispensasjon for øvre tillatte utnyttelsesgrad (TU), etasjeantall, gesims og mønehøyde:

Formålet bak bestemmelsene om maksimal TU, gesimshøyde og etasjeantall i reguleringsplan må samlet sett forutsettes å være estetiske hensyn.

Maksimal TU

Når det gjelder maksimal utnyttelsesgrad, må man anta at formålet er å hindre at tomtene virker overbebygde. I dette tilfelle er det snakk om en TU på 23,4 %. Til sammenligning er det i kommuneplanens arealdel lagt til grunn en maksimal utnyttelsesgrad på 35 %. I nye reguleringsplaner er det etter dagens standard normal å ha en utnyttelsesgrad på 30-35 %. Kommunen kan ikke se at en TU på 23,4 % vil medføre at eiendommene vil virke overbebygde, slik at hensynet bak bestemmelsen ikke blir *vesentlig tilsidesatt* side som følge av denne dispensasjonene.

Fordelen ved å gi en dispensasjon som dette må være at man oppnår en god og hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen. Med en god helhetlig løsning for eieren av tomta.

Kommunen har ingen særlige hensyn som taler mot denne dispensasjonen, slik at fordelene må antas å være *klart større enn ulempene* i dette tilfelle.

Øvre etasjeantall:

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det satt krav om maksimalt 1 etasje. Ettersom det fra 1997 ikke var adgang til å bestemme bebyggelsens høyde med etasjeantall, anses bestemmelsen om maks. 1 etasje som en nullitet. Det vil si at bestemmelsen på dette punkt ikke er gyldig.

Gesims-/Mønehøyde:

Kommunen har sett på boligene som ligger rundt den aktuelle tomta, og er av den oppfatning at boligene som omsøkt vil passe godt inn i nærmiljøet.

Det er som nevnt ovenfor også tidligere gitt dispensasjoner til øvre gesims- og mønehøyde innenfor samme planområde, slik at hensynet til plan ikke vil bli *vesentlig tilsidesatt* som følge av dette vedtaket. Det foreligger allerede en klar presedens fra tilsvarende saker i dette området.

Til slutt vises det til at gjeldende reguleringsplan for området er fra 1998. Reelle hensyn kan således tale for en noe utvidende tolkning av planbestemmelsene. Dette støttes av lovens forarbeider, hvor det fremgår at pbl. § 19-2 annet ledd ikke skal være til hinder for eller direkte motvirke en hensiktsmessig utvikling, i tilfeller hvor det foreligger eldre reguleringsbestemmelser.

Etter en samlet vurdering av ovennevnte momenter, kommer kommunen derfor til at verken hensyn i lov eller planbestemmelser blir *vesentlig tilsidesatt* som en følge av innvilget dispensasjon, jf. § 19-2 første ledd. Fordelene med å innvilge dispensasjon anses videre for å være *klart større enn ulempene*.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med nødvendige samfunnssikkerhetshensyn i henhold til pbl. §§ 4-3 og 19-2 tredje ledd.



Reguleringsplan for Urvold Grustak på eidnommen Mønnes Vestere 1721/247/1 - klage på vedtak

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

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	18.09.2012	63/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage på reguleringsplan for Urvold Grustak tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- 1 Innsigelse - Urvold grustak (Klage)
- 2 Planbestemmelser
- 3 Plankart
- 4 Planbeskrivelse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Det er i brev datert 7.7.2012, mottatt her 11.7.2012, fra Jon Olav Karlgård, Inge Granheim, Fredrik Thomassen og Ivar og Liv Lerfald fremmet innsigelse til reguleringsplan for Urvold Grustak.

Reguleringsplan for Urvold Grustak ble vedtatt i Verdal kommunestyre den 29.5.2012, sak PS 046/12 iht. Plan- og bygningslovens § 12-12. Underretting om planvedtaket ble sendt ut i brev av 1.6.2012 hvor det også ble redegjort for klagefristen på tre uker fra kunngjøringsdato som var 16.6.2012. Klagefristen utløp iht. til dette 7.7.2012 og brevet er således rettidig fremsatt.

Brevet er formulert som en innsigelse hvilket er en underkjenning av kommunalt planvedtak iht. myndighet gitt i medhold av Plan og bygningslovens § 5-4. Avsenderne har ikke slik myndighet og vi oppfatter at innsigelse her er forvekslet med klageadgangen på vedtatte planer med rettvirkning iht. Forvaltningsloven. Kommunen velger således å behandle brevet som en rettidig fremsatt klage.

Klagen består av tre punkt:

1. Klagerne krever at arbeidstiden blir fra 06.00-16.00 mandag til fredag. Samt at gruen ikke er i virksomhet lørdag, søndag og helligdager.
2. Klagerne krever asfaltering langs hele adkomstvegen av Verdal kommune på grunn av støy og støvplager. Samt fartsgrense satt til 40 km/t.
3. Klagerne krever at det ikke skal forekomme knusing eller sortering etter 16.00.

Vurdering:

Kommunen vurderer at klagen som gjelder driftstider og standard/fartsregulering på adkomstveg dreier seg om støy- og støvproblematikk og et ønske om å minimere den ulempe som klagerne mener de vil bli utsatt for ved gjennomføring av planvedtaket slik det er vedtatt.

Tre av de fire avsenderne er berørt av planforslaget i kraft av naboskap og har således vært direkte tilskrevet da planforslaget ble lagt ut til høring. Ingen av klagerne har tidligere kommet med merknader til planforslaget.

Selv om ingen av de som nå klager på planvedtaket kom med innspill til planforslaget da det var ute til høring, har kommunen lagt vinn på å styre den støy- og støvproblematikk som tiltaket kan medføre så gjennomgripende og direkte som mulig. Dette er gjort ved direkte å koble planbestemmelsene til Forurensningsforskriftens grenseverdier for støy og støv, hhv. §§ 30-5 og 30-7. Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, er også gjort juridisk bindende gjennom planbestemmelsene.

Tiltaket skal således ikke medføre større ulemper i form av støy og/eller støv enn hva grenseverdiene i gjeldende forskriftsverk åpner for.

I forhold til behov for generelt vegvedlikehold eller fartsreduserende tiltak på kommunale veger kan kommunen kontaktes på selvstendig grunnlag.

Med bakgrunn i overnevnte finner kommunen grunnlag for ikke å ta klagen til følge.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.



Detaljregulering Hanskemakergården

Saksbehandler: Ingrid Okkenhaug Bævre E-post: ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048500	Arkivref: 2012/5047 - /2012005
--	---

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	18.09.2012	64/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas detaljregulering Hanskemakergården, datert 20.08.2012, fremlagt for høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse, datert 20.08.2012
- 2 Plankart, datert 20.08.2012
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 20.08.2012
- 4 Støyutredning, datert 23.08.2012

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.07

Saksopplysninger:

Bakgrunn

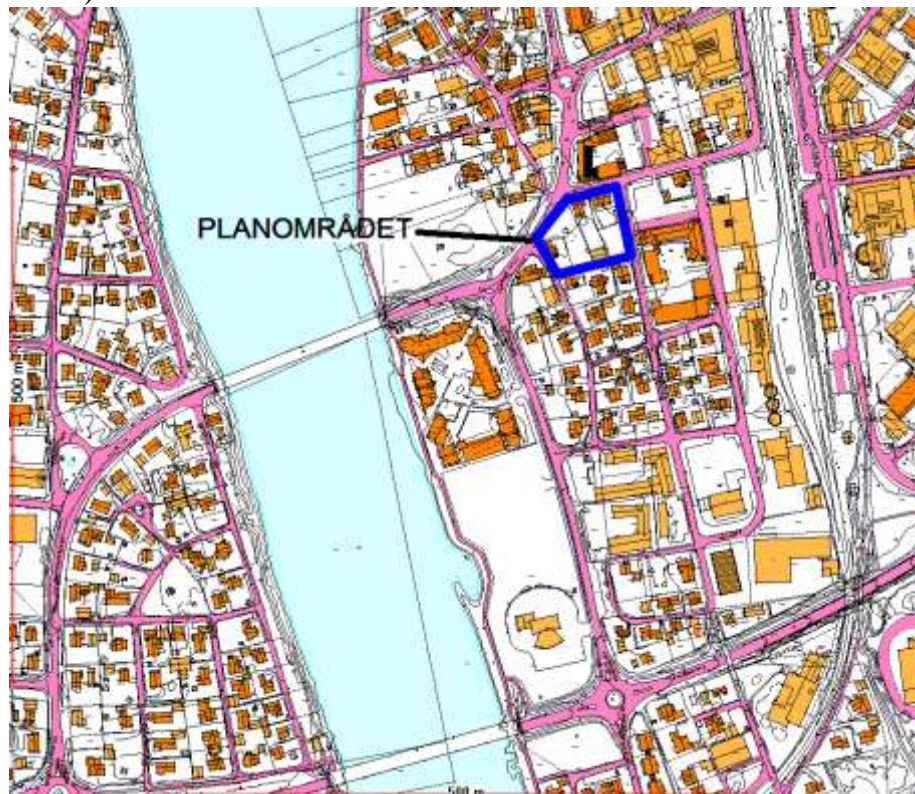
Planforslaget er utarbeidet av Arkidéco AS på vegne av Hanskemakergården AS. Planområdet ligger sentralt i Verdal sentrum, i nærheten av Moe-parken.

Tiltaket samsvarer med overordnet plan, og omfattes ikke av oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredning. Planen utløser derfor ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning.

Planområdet

Planområdet ligger like ved brua på fv. 173 og det har en sentral beliggenhet i overgangen mellom Moe-parken i vest og sentrumsbebyggelsen i øst. Området avgrenses av Håkon den VII allé i vest, Sjørgata i nord, Hanskemakargata i øst og boligområde i sør.

Planområdet er på 4,8 daa og består i dag av tre frittliggende bolighus og tilhørende hager (grøntareal).



Planområdets beliggenhet i Verdal

Planstatus

Området er omfattet av kommunedelplanens arealdel, Kommunedelplan Verdal by, vedtatt 26.03.2007. Planområdet ligger innenfor området med blandet sentrumsformål (bolig, forretning og kontor).

Planforslaget

Generelt

Planområdet er svakt hellende mot sør og vest og oppleves som åpent og frodig med gode solforhold.

Omkringliggende bebyggelse er variert i form og størrelse; i sør ligger lavere frittliggende eneboliger og i nord på motsatt side av Sjørgata, et 3-4 etasjers leilighetsbygg. I vest har området utsikt mot Moe-parken og i øst ligger i dag et åpent parkeringsareal.

Innenfor planområdet på ca. 4,8 daa er ca. 1 daa regulert til offentlig areal. %-BYA av netto tomt er 47,8 %.

Området er planlagt med en trinnvis utbygging og utvikling av området. Total utbygging gir følgende nøkkeltall innenfor planområdet:

- Forretningsareal: ca 336 m²
- Boligareal: ca. 3 500 m²
- Antall boliger: 44
- Lekeareal: 220 m²
- Antall parkeringsplasser 67

Bebyggelsen

Bebyggelsen er plassert langs gateløpene Håkon den VII allé, Sjørgata og Hanskemakargata. Dette vil være med på å stramme opp gateløpene og gi området en mer urban karakter. Mot Håkon den VII allé består bebyggelsen av 3 etasjer og foreslås som kombinert formål med forretning og bolig-bebyggelse. Forretningsarealet er plassert på gateplan for å aktivisere gateløpet. Mot Sjørgata og Hanskemakargata er det planlagt blokkbebyggelse i u-form og med 4 etasjer, delvis tilbaketrasket mot vest. Det er tenkt at bebyggelsens høyde skal bygge seg opp mot byen og ned mot parken for å markere overgangen mellom det urbane området og parken.

I følge reguleringsbestemmelsene skal bebyggelsen utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer. Området skal framstå med et harmonisk og helhetlig preg.

Det er planlagt egne trapp/heishus for å ivareta kravet til tilgjengelighet for alle og sikre de fleste leilighetene tosidig dagslys.

Det påpekes at bebyggelsen langs Håkon den VII allé skal i sitt uttrykk være publikumsorientert. Fasaden i 1.etasje skal ha vesentlig preg av åpenhet, og med inngangsparti (-er) til forretningsarealet direkte henvendt til fortau.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak. Forholdet til tilstøtende omgivelser skal illustreres for å sikre en enhetlig og urban utbygging med gode uterom og med en aktiv forretningsfasade ut mot gateplan i vest.

Det oppgis i bestemmelsene at maksimal tillatt høyde i område med blokkbebyggelse (BB) er kote +19,9m. Utnyttingsgraden er angitt som % bebygd areal %BYA=100%.

Maksimal tillatt høyde i område med kombinert bolig/forretning (B/F) er kote +16,5m. Balkonger for boliger innenfor B/F tillates utkraget inntil 1,0m ut over formålsgrense. Utnyttingsgraden er angitt som % bebygd areal %BYA=100%.

Første etasjes nivå på boligblokken (BB) er på kote +7,0, som er fra 1,0m til 1,3m over tilstøtende gatenivåer. Nivåforskjellen sikrer bedre bokvalitet for beboerne i 1.etasje.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Tomten ligger i et trafikknutepunkt hvor Sjørgata knyttes sammen med Håkon den VII allé. Adkomst til området i dag er fra Sjørgata, Feskarvegen og Hanskemakargata.

Eksisterende avkjøring fra Sjørgata foreslås tatt bort, og adkomst inn til området er planlagt fra Hanskemakargata og Feskarvegen i søndre del av planområdet. Dette vil, i følge planbeskrivelsen, gi en bedre trafikksituasjon, også med hensyn på myke trafikkante.

Område angitt som kjøreveg og område angitt som fortau skal være offentlig område, i følge reguleringsbestemmelsene.

Område V1 er avsatt til varelevering og er felles for forretningsarealet i B/F.

Parkering

I henhold til bestemmelser og retningslinjer til Kommunedelplan Verdal byområde så beregnes 1,2 bilplasser pr. boenhet og minimum 1 oppstillingsplass pr. 25m² bruksareal BRA for forretningsbebyggelsen. Reguleringsbestemmelsene sier også at minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede, og det skal avsettes område for sykkelparkering ved forretningsarealet og i tilknytning til boliger.

Arealet regulert til parkeringsplasser er felles for boliger og forretninger innenfor planområdet og skal opparbeides med avmerkede parkeringsplasser, nødvendig snuplass og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Det er planlagt bakkeparkering med 17 plasser og parkeringskjeller med 50 plasser, samt sportsboder for leilighetene.

Detaljutforming av området skal fremgå av utomhusplan.

Parkeringskjeller tillates etablert innenfor området BB regulert for boligbebyggelse, innenfor område B/F regulert for bolig/forretning, samt innenfor område G4, L1 og L2. Parkeringskjeller inngår ikke i angitt %BYA.

Dekke over parkering må tåle jordtrykk fra 1 meter jord og vekstlag.

Lek og uteopphold

Bestemmelser og retningslinjer til Kommunedelplan Verdal byområde stiller krav om at hver boenhet innenfor områder med blandet sentrumsformål skal ha minimum 5 m² felles uteareal for lek og opphold. Områdene L2 og L2 blir regulert for lekeplasser, med et lekeareal på til sammen 220 m² (dvs. 5 m² per boenhet). Lekepllassene utformes med sandkasser, huskestativ, bord og benker for barn og voksne.

Lekepllass L1 vil være felles uteareal for boligbebyggelse innenfor område BB og likedan lekepllass L2 for område B/F. Områdene skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene.

Uteområdet er planlagt med tilgjengelighet for alle, med direkte utganger fra felles heis/trapperom. Innregulerte gårdspllasser er bilfrie og er fysisk skjermet fra parkeringspllassen i sør. Områdene for lek er sørvendt og gir gode solforhold på 1.etasjesnivå. Bygningenes pllassering mot gateløpene er med på å skjerme for utendørs trafikkstøy.

Det påpekes at planen sikrer større innslag av grønt i områdene som vender mot Håkon den VII allé gjennom bestemmelsenes begrensning av parkeringskjellers utstrekning. Det er planlagt dekke over parkeringskjeller med marklag som sikrer mulighet for beplantning.

I følge planbeskrivelsen er planovergang til Moe-parken foreslått flyttet noe nordover for en oversiktlig og sikrere kryssing av Håkon den VII allé. Langs Håkon den VII allé er det planlagt en grønt-rabatt for å knytte Moe-parken og planområdet sammen. Grønt-rabatten er lagt mellom Håkon den VII allé og fortauet for å skape en tryggere trafikksituasjon, mens fortauet er lagt langs, og i direkte kontakt med, planforslagets forretningsareal i vest.

Utomhusplan

Gårdsplasser, lekeplasser og parkeringsplasser skal detaljplanlegges i forbindelse med søknad om tiltak. Reguleringsbestemmelsene påpeker at det skal foreligge situasjonsplan i mål 1:200 som viser beplantning, parkering, høydefastsettelse som dokumenterer universell utforming, varelevering, plassering av renovasjonsanlegg og utforming av nedkjøring til parkeringskjeller.

Universell utforming

I følge reguleringsbestemmelsene er det planlagt universell utforming på uteområdene. Det nevnes at alt gangareal skal ha fast dekke og nivåforskjeller egnet for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet beleg med tilsvarende jevn overflate. Videre nevnes det at kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreveger utføres med kantstein. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

Alle boenheter innenfor planområdet er planlagt som tilgjengelige boenheter.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Forslagsstiller har benyttet sjekkliste for å vurdere potensielle risiko- og sårbarhetsforhold for området. Forhold/uønskede hendelser som må vurderes er:

Grunnforhold:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i planområdet. Det er ikke kjent at det finnes kvikkleire eller forurensning i grunnen, men reguleringsbestemmelsene stiller krav til nærmere geotekniske undersøkelser før utbygging.

Støy:

Det påpekes at krav til støy skal tilfredssette Miljøverndepartementets skriv, T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Planområdet inngår i hht. Statens vegvesens støyberegninger innenfor rød og gul sone. Det foreligger en rapport utarbeidet av COWI, datert 23.08.12. Rapporten konkluderer med at støyforholdene for uteområdene kan forbedres med en støyskjerming i åpningen

ut mot Håkon den VII allé. For bygningsmassen anbefales at støyfølsomme rom (soverom) plasseres mot stille side for å redusere støybelastningen.

Flom:

Hanskemakergården ligger øst for Verdalselva, og flomkart fra NVE viser at nærområdet mellom elva og Hanskemakergården er utsatt for en 100-årsflom. I planforslaget forutsettes Hanskemakergården utbygd med parkeringskjeller, og kjelleretasjen er lagt på kote +3,1. Prosjekter i nabolaget (Spinneriet, Stekket) er utbygd med parkeringskjellere, og konsekvensen av å flytte parkeringa til bakkeplan i Hanskemakergården vil medføre en u hensiktsmessig lav grad av utnyttelse for et sentrumskvartal som dette. Alternativt må parkeringa legges opp til 1.etasje. Avbøtende tiltak i forhold til flom kan være å utføre kjelleren i vanntett betong, evt. i kombinasjon med pumper som håndterer flomvannet.

Eventuelle tiltak vil bli utredet i forbindelse med søknad om tiltak, og utredningskravet er spesifisert i reguleringsbestemmelsene.

Kulturminner

Nord-Trøndelag fylkeskommune ønsker å foreta en liten registrering i planområdet, jfr kml §9. Dette er for å se om det er rester etter bosetning eller annen aktivitet fra før 1537 i området. Tiltakshaver har tatt kontakt med fylkesarkeologen for å foreta disse utgravingene.

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene (jfr. Lov om kulturminnevern).

Biologisk mangfold

Tiltaket er vurdert i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommunen har kommet fram til at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Området er tilknyttet kommunale anlegg for vann og avløp. Evt. trafo skal integreres i bygningsmassen.

Renovasjonsanlegg (R)

Underjordisk renovasjonsløsning skal etableres innenfor området regulert for renovasjonsanlegg. Eksakt plassering og skjerming skal, i følge reguleringsbestemmelsene, fremgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak. Avhenting vil skje via innkjøring fra Hanskemakargata.

Utbyggingsavtale

Det vil bli utarbeidet og behandlet utbyggingsavtale for prosjektet.

Planprosess

Medvirkning

Forhåndskonferanse i plansaker ble gjennomført 05.06.2012.

Oppstart av planarbeidet er kunngjort på kommunens hjemmeside og i Verdalingen 09.07.2012. Naboer/grunneiere, offentlige instanser og tjenesteytere ble tilskrevet med brev av 06.06.2012.

Følgende forhåndsuttalelser er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen: NVE, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen.

I kommunen er saken forelagt teknisk drift og barnerepresentanten. Ingen uttalelser er mottatt.

Vurdering:

Plansaken legger til rette for utbygging av forretnings- og boligbygg i området. Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, Kommunedelplan Verdal by (blandet sentrumsformål).

Innkomne merknader er i stor grad hensyntatt i planforslaget.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forenklet form i kraft av en sjekklister, men med utdypning av problematikk knyttet til støy og flom. Nærmere geoteknisk undersøkelse skal gjennomføres før utbygging. Kommunen ser det som viktig at det gjøres tiltak i forhold til støy i området. Når det gjelder flom, så ligger Hanskemakergården helt i utkanten av område merket med kjellerfri sone på NVEs flomsonekart, 100-årsflom. Det er fare for vann i kjeller innenfor disse områdene. Kommunen vil likevel anbefale at det bygges parkeringskjeller i Hanskemakergården for at utnyttelsesgraden ikke skal bli u hensiktsmessig lav. Kommunen kan ikke se andre risiko- eller sårbarhetsforhold som ikke er tilstrekkelig behandlet i planforslaget.

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§8-12 og kommet fram til at det ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt.

I den nye mulighetsstudien for Verdal foreslås området som en del av framtidig sentrumsutvikling. Planen legger til rette for at området får en bymessig karakter, plassering, form og volum. Det legges vekt på at området skal framstå med et harmonisk og helhetlig preg.

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og kommunen mener at det vil være et positivt tiltak som vil gi flere boenheter i Verdal sentrum.

Det tilrådes derfor at planen sendes på høring og legges frem for offentlig ettersyn.



Detaljregulering Melby masseuttak - 1721/129/1

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

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	18.09.2012	65/12
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Melby masseuttak rev. 31.08.2012.

Vedlegg:

Planbeskrivelse, dat. 17.01.2012,
Planbestemmelser, rev. 31.08.2012,
Plankart, rev. 31.08.2012,
Driftsopplegg – etappeoversikt,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkommne uttalelser,
KPS-V, sak nr. 28/12,

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

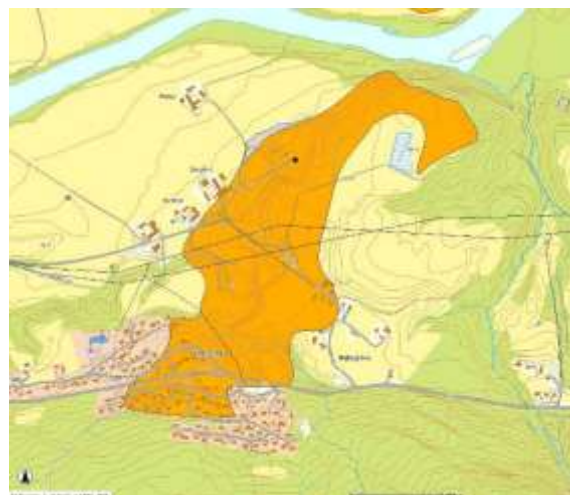
Plan- og utviklingskomiteen behandlet sak om videre driftsvilkår for Melby masseuttak i møte den 18.08.2009, sak nr. 54/09. Bakgrunnen for det var at tiltakshaver har vurdert driftsforholdene i eksisterende uttaksområde så krevende, at det ønskes tatt ut masse fra området med dyrka mark på flata under 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



Uttrekning 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. Uttaksområdet 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 høgspenlinje (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 ”Samfunnsikkerhet 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 Verdal, 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 skjemmende 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.

Miljøvern faglige 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.

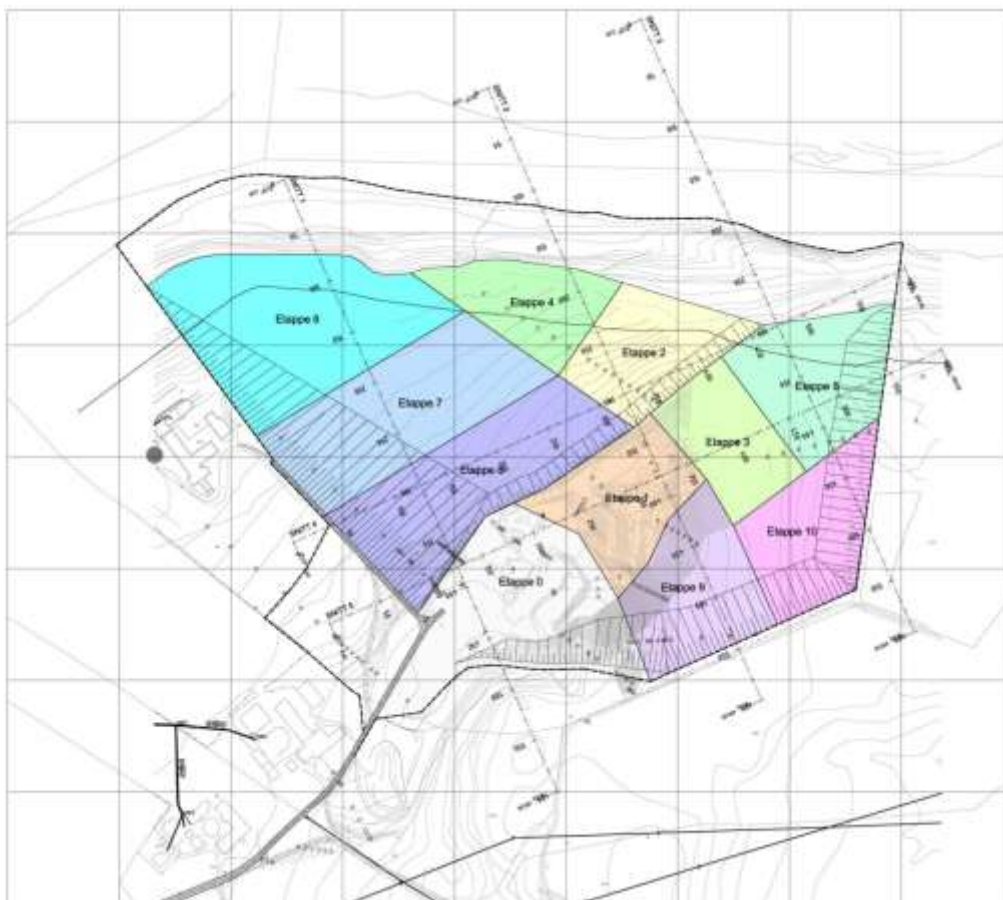
Transporten mellom uttaket og fylkesveg 72 går langs Sundbyvegen som er kommunal veg fram til gården Sundby ø. Vegen til uttaket er adkomstveg til flere gårdsbruk i tillegg til grustaket. Vegen krysser gangveg mellom boligfeltet i Lysthaugen og idrettsanlegg ved Melby.

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.

Høring.

Planforslaget er behandlet i komité for plan og samfunn den 20.03.2012, sak nr. 28/12, og ble vedtatt framlagt for høring og offentlig ettersyn. I forbindelse med høringen har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert.

Sametinget, dat. 10.04.2012

Ut fra kjente forhold er det ikke fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda samiske kulturminner. Det minnes allikevel om plikter etter kulturminnelovens § 8 om å stanse arbeider og melde fra dersom det oppdages mulige kulturminner i det videre arbeidet. Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminner, eller sikringssonen på 5 m rundt kulturminnet.

Kommentar.

Tiltakshaver pålegges å følge opp aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 ovenfor de som skal utføre arbeidene.

Norges vassdrags- og energidirektorat, dat. 20.04.2012

I henhold til plandokumentene synes forholdene tilknyttet geoteknisk sikkerhet og vegetasjonsbelte mot det varig verna Verdalsvassdraget å være avklart og ivaretatt. Har ingen merknader til planforslaget.

Direktoratet for mineralforvaltning, dat. 03.05.2012

Anbefaler at reguleringsbestemmelsene inneholder et punkt om at driftsområdet til en hver tid skal være forsvarlig sikret, og at det innenfor reguleringsformålet "Grønnstruktur" er tillatt med sikringstiltak (for eksempel gjerde) viss det viser seg nødvendig.

Det synes unødvendig å påføre reguleringskartet de antatte skråninger, da det er driftsplanen som skal ta endelig standpunkt til hvordan uttaket vil komme til å se ut. Planbeskrivelsen gir en god skisse på hvordan driften tenkes gjennomført, men driftsplanen er på dette stadiet et utkast som skal vurderes mer endelig i behandling av driftskonsesjonen. Kanter og skråninger som legges inn i plankartet blir juridisk bindende, og vil kunne legge hindringer for en praktisk utforming av driftsplanen.

Kommentar.

Det synes fornuftig å følge de anbefalinger som her gis, og planbestemmelsene endres slik at nødvendig sikring blir ivaretatt samt at skrånings- og kantmarkeringer tas ut av plankartet.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 10.05.2012

Det er viktig at det legges stor vekt på de landskapsmessige sidene i driftsopplegget for masseuttaket. Uttaket innebærer at det i etapper må flyttes på overliggende leirmasser, og dette synes fulgt opp i driftsopplegget. Driftsplanen burde fulgt med som vedlegg til reguleringsplanen, da dette hadde gitt en bedre synliggjøring av avslutning og reetablering av etapper. Forutsetter at kommunen blir koblet inn i arbeidet med driftsplanen.

Her foreligger det konflikt med flere automatisk freda kulturminner, slik at saken må sendes Riksantikvaren som rette myndighet etter KML § 8.4. Det vil da være behov for utsatt frist for uttalelse derfra.

Kommentar.

Driftsplanen blir utarbeidet i forbindelse med søknad om driftskonsesjon til Direktoratet for mineralforvaltning, og kommunen vil være part i denne behandlingen. Det er gitt utsatt frist til Riksantikvaren.

Beboere langs Sundbyvegen, dat. 09.05.2012

Det må vektlegges at masseuttaket skal drives på en forsvarlig og trygg måte både for folk og miljø. Driften av masseuttaket medfører mye trafikk på Sundbyvegen der det ligger 4 gårdsbruk med til sammen 23 personer, og av disse er 8 barn under 14 år. Det er skiltet med fartsgrense 30 km/t forbi gårdene, men uten at det er foretatt fartsmålinger synes farten å være høy. Beboerne føler derfor at faren for ulykker er stor, og det må kunne forlanges at sjåførene overholder fartsgrensen.

Den store mengde tungtrafikk sliter på veggen, og det forutsettes derfor at tiltakshaver bidrar med opprusting av veggen slik det framgår av planbeskrivelsen. Det forventes at de drifts- og kjøretider som er fastsatt i tidligere vilkår videreføres.

De nærmeste naboer til uttaket opplever dagens situasjon med støv som svært sjenerende, og det forventes utført støvnedfallsmålinger for å avklare om de krav som er satt i forurensningsforskriften overholdes. Ellers skaper også trafikken på veggen mye støv, og salting må derfor forekomme hyppigere enn dagens situasjon. I forbindelse med opprusting av Sundbyvegen på 1970-tallet ble det gitt fri grunn med forbehold om fast dekke. Dette reduserte daværende støvplager, men senere er det lagt grus over det faste dekket. Det kreves derfor nå nytt fast dekke, slik lovnaden var i den gamle avtalen.

Kommentar.

Sundbyvegen er kommunal veg fram til Sundby østre og videre privat veg. Veggen er en typisk adkomstveg til gårdene i området og til masseuttaket, og er uten gjennomgangstrafikk. Hovedandelen av trafikantene her er således kjent med forholdene, og må kunne ta nødvendige hensyn for å ivareta sikkerheten. Det må innskjerpes overfor sjåførene at fartsgrensen respekteres.

Når det gjelder aktivitet i tilknytning til masseuttak er det i forbindelse med forurensningsforskriftens kap. 30 som ble iverksatt 01.01.2010, forutsatt at driftstider i større grad reguleres gjennom varierende støygrenser. Det settes strengere støykrav for kveld og natt samt for lørdag og søn-/helligdag. Med grunnlag i dette har Fylkesmannen opphevet tidligere utslippstillatelse og gjort vedtak om at driften heretter skal foregå i henhold til forurensningsforskriftens kap. 30. Når det nå har kommet en nasjonal forskrift som regulerer forurensning fra masseuttak, er det et mål for Fylkesmannen at flest mulig anlegg blir forskriftsregulert, og således får oppdaterte krav.

Forskriftsregulering er et tiltak for å sikre likebehandling mellom anlegg. I reguleringsbestemmelsene må det tilføyes at drift skal foregå i samsvar med forurensningsforskriftens kap. 30, og for støy- og støvutslipp bør forskriftens krav også gjengis i bestemmelsene.

Støvdempende tiltak på Sundbyvegen må følges opp i samarbeid med kommunen, og det bør vurderes et samarbeidsprosjekt mellom kommunen og eier/driver av masseuttaket om legging av fast dekke kan være et aktuelt tiltak.

Statens vegvesen, Region midt, dat. 21.05.2012

Avkjørsel fra fv. 72 vurderes som tilfredsstillende, og Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 07.06.2012

Tilbakeføring av arealene til jordbruksproduksjon etter avsluttet uttak, skal skje i samsvar med godkjent driftsplan. Under henvisning til foreliggende saksopplysninger har ikke landbruksavdelingen spesielle merknader til planen. Ber kommunen vurdere om det er tjenlig å angi planområdet med delt formål landbruk/masseuttak. Dette for å synliggjøre dagens situasjon samt aktuell bruk av området så lenge uttak av masse skjer. Ut fra hensynet til nasjonale og regionale miljøinteresser er det ingen merknader til planforslaget.

Kommentar.

I planbestemmelsene er det klargjort at område for masseuttak skal benyttes til landbruk både før og etter etappevis uttak. Vi anser det derfor ikke påkrevd å angi planområdet som kombinert formål landbruk/masseuttak.

Riksantikvaren, dat.16.08.2012

Innenfor reguleringsområdet er det registrert automatisk fredete kulturminner i form av to områder med bosetningsspor og en rest etter en gravhaug. I forbindelse med behandling av reguleringsplanen skal det tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner som blir berørt av planen, og Riksantikvaren er rette myndighet til å fatte avgjørelse i slike saker.

I denne saken finner Riksantikvaren at de registrerte og berørte automatisk fredete kulturminnene dels er av vanlig forekommende typer, og for gravminnets vedkommende ødelagt grunnet tidligere utgravning, slik at deres verneverdi ikke er så stor at dispensasjon ikke kan vurderes. Fortsatt grusuttak og avslutning av driften anses å ha stor økonomisk - og samfunnsmessig betydning og det eksisterende grustaket vurderes å ha ødelagt mye av en opprinnelig landskapskontekst.

Riksantikvaren finner at reguleringsplan for Melby kan godkjennes under forutsetning av at det først foretas en arkeologisk utgravning av de berørte kulturminnene før tiltak etter planen realiseres. I henhold til kulturminneloven skal arkeologisk granskning bekostes av tiltakshaver.

Vedtatt om omfang av den arkeologiske granskingen, herunder endelige kostnader og avgrensning av undersøkelsesområdet, kan først skje etter at reguleringsplanen er endelig vedtatt.

Tiltakshaver må varsle Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltak etter reguleringsplanen ønskes realisert. Riksantikvaren vil deretter fatte vedtak om omfanget av den arkeologiske granskingen. I følge NTNU - Vitenskapsmuseets forslag til budsjett er en utgraving av angjeldende kulturminner, to bosetningslokaliteter og en gravhaugrest, beregnet å koste inntil 4.6 mill. kr.

Dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom planvedtak forutsetter at de automatisk fredete kulturminnene i plankartet merkes med bestemmelsesgrense, og at det tas inn følgende tekst i planens bestemmelser for hvert av bestemmelsesområdene; "Før iverksettingen av masseuttaksdrift i medhold av reguleringsplanen skal det foretas arkeologisk utgraving av det automatiskfredete kulturminne (gjeldende id-nummer). Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes."

Kommentar.

Vilkår om arkeologisk utgravning må oppfylles for at planen kan realiseres, og endringer i plandokumentene som påpekt av Riksantikvaren blir utført.

Endringer etter høring.

Plankart.

Skrånings-/kantmarkeringer og høydekurver er tatt ut av plankartet.

De automatisk fredete kulturminnene i plankartet merkes med bestemmelsesgrense.

Planbestemmelser.

Nytt pkt. 2.1.3, Sikring.

Områder der det foregår drift skal til enhver tid være forsvarlig sikret.

Under pkt. 3.1.1.

All virksomhet skal foregå i samsvar med Forurensningsforskriften (FOR-2004-06-01-931) kapittel 30.

Støy.

Virksomhetens bidrag til utendørs støy ved omkringliggende boliger skal ikke overskride følgende grenser, målt eller beregnet som frittfeltsverdi ved mest støyutsatte fasade:

Mandag-fredag	Kveld mandag-fredag	Lørdag	Søn-/helligdager	Natt (kl. 23-07)	Natt (kl. 23-07)
55 L _{den}	50 L _{evening}	50 L _{den}	45 L _{den}	45 L _{night}	60 L _{AFmax}

Støv.

Utslipp av steinstøv/støv/partikler fra virksomhetens totalaktiviteter skal ikke medføre at mengde nedfallsstøv overstiger 5 g/m² i løpet av 30 dager. Dette gjelder mineralsk andel målt ved nærmeste nabo, eller annen nabo som eventuelt blir mer utsatt.

Under pkt 3.3.

Nødvendige sikringstiltak (f. eks gjerde) langs hele eller deler av området vil være tillatt.

Nytt pkt. 3.4.1.

Før iverksettingen av masseuttaksdrift i medhold av reguleringsplanen skal det foretas arkeologisk utgraving av det automatiskfredete kulturminne (gjeldende id-nummer). Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

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 avsetting 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 vedtatt.



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	18.09.2012	66/12
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- § 1.5: Avstandskravet justeres til 1,5 meter.
- § 7.2 siste setning suppleres med huske.
- § 7.4: ”Lekeplassen skal i nødvendig grad sikres mot kjøreveg.”

Vedlagte forslag til detaljregulering for Reinsholm B2, datert 08.06.12, rev. 05.09.12 og 10.09.12, med overnevnte endring, vedtas i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 08.06.2012
- 2 Plankart 10.09.2012
- 3 Reguleringsbestemmelser rev. 05.09.2012
- 4 Foreløpig utomhusplan 04.07.2012

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Sjekkliste for planlegging, utfylt 28.05.2012.
- Utbyggingsavtale (behandles i samme måte)
- Tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn, godkjent 10.08.2012.
- 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 Verdals byområde, vedtatt 26.03.2007 og generelle bestemmelser (unntatt grad av utnyttning) 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. Ifølge § 1.5 må imidlertid ingen bygningsdel komme nærmere vegkant enn 2 m, men etter innspill fra utbygger finner kommunen å kunne justere dette til 1,5 m.

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

Grad av utnytting

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 utnytting) og ved overgang til mer detaljert plan blir områdene det regnes utnytting 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 med tilhørende garasje/carport. 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, samt carport/garasje for eneboliger i rekke. 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 kjørevegene innenfor planområdet, men disse må opparbeides i forbindelse med utbyggingen.

Utbyggingsavtalen omhandler også dette. Gang- og sykkelvegene skal ferdigstilles samtidig med nærliggende veger og parkeringsplasser.

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 og 3.9 er det foreslått følgende minimum parkeringskrav:

- 1,2 garasje-/parkeringsplass pr. leilighet.
- 2 plasser pr. enebolig/rekkehus, hvorav en plass kan være i garasje.
- Eventuelle utleieenheter i enebolig/rekkehus skal ha 1 parkeringsplass pr. utleieenhet.
- 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede.

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 plasser, og foreløpig utomhusplan viser ca. 90 plasser. Innenfor parkeringsplass P1 er det reservert 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. Lekeplassene 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 areal 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 utnyttning 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 § 7.2 er det foreslått at lekeplass skal utstyres med min. sittebenk og sandkasse. Huske bør tilføyes. Felles lekeplasser skal ferdigstilles for bruk parallelt med at boligene ferdigstilles. Uteopphold/lek skal for øvrig inngå i utomhusplaner.

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 boligparkeringen skal være tilrettelagt for bruk av bevegelsehemmede.

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.

Prøvegraving 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.

Tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn ble godkjent av kommunen i august 2012.

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. Byggeteknisk forskrift TEK10 § 14-7 omhandler energiforsyning.

Renovasjon

Løsninger går fram av bestemmelsenes § 5.1.

Utbyggingsavtale

I forhåndskonferansen ble det konkludert med behov for utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen ble lagt ut til offentlig ettersyn den 18.08.12, med høringsfrist 15.09.12. Avtalen legges fram for sluttbehandling i samme møte som plansaken.

Tiltaksplan

Kommunen har den 10.08.2012 godkjent tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn i Estvoldvegen, Verdal. Det vil si i planområdet.

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.

Høring / offentlig ettersyn

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn iht. Komite plan og samfunn i Verdal sitt vedtak i møte den 19. juni 2012, sak 54/12. Vedtaket om å legge planforslaget ut til

offentlig ettersyn gjaldt også noen endringer av planen. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 23. juni 2012, og berørte parter ble tilskrevet med brev datert 22.06.2012. Frist for uttalelse var 20. august 2012.

Det er mottatt følgende høringsuttalelser:

- 1 Trafikksikkerhetsutvalget, 26.06.12
- 2 Barn- og unges representant i Verdal kommune, 29.06.12
- 3 NVE, 03.07.12
- 4 Statens vegvesen, 01.08.12
- 5 Sametinget, 09.08.12
- 6 Innherred renovasjon, 04.07.12
- 7 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 17.08.12
- 8 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 27.08.12

I det følgende er høringsuttalelsene oppsummert og eventuelt kommentert.

1 Trafikksikkerhetsutvalget, 26.06.12

Ingen merknader, de trafikksikkerhetsmessige forhold synes tilfredsstillende ivaretatt.

2 Barn- og unges representant i Verdal kommune, 29.06.12

Med en høy utnyttelsesgrad blir det lite fellesareal/leke og oppholdsareal igjen. Dette felles leke og oppholdsarealet bør ikke legges slik at det er i nær tilknytning til bilvei og/eller parkeringsplass.

Barn og unges lek og ballspill kan føre til at de løper ut av lekearealet uten å se seg for, dersom det de løper ut på er en vei og/eller parkeringsplass kan det oppstå trafikkfarlige situasjoner.

Det kan se ut til at spesielt området L2 er plassert slik at slike trafikkfarlige situasjoner kan oppstå, og jeg ber om at det blir sett på alternative løsninger i fht spesielt dette området.

Kommentar:

Følgende bør tilføyes bestemmelsene: ”Lekeplasser skal i nødvendig grad sikres mot kjøreveg.”

3 NVE, 03.07.12

I vår uttalelse av 25.04.12 forutsatte vi at det i bestemmelsene ble tatt inn krav om minimum byggehøyde tilsvarende for område B6 på Reinsholm (minimum høyde på topp grunnmur kote 4,75) for å unngå skader som følge av evt. 200-års flom, noe som er etterkommet i bestemmelsenes § 3.6. Dette er positivt. NVE har følgelig ingen innvendinger/kommentarer.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

4 Statens vegvesen, 01.08.12

Ingen merknader.

5 Sametinget, 09.08.12

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget. Sametinget minner likevel om kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt ved evt. funn av gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området.

Kommentar:

Kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

6 Innherred renovasjon, 04.07.12

Plassering av avfallssystemer må diskuteres, da det ser ut til å bli litt vanskelig å tømme ved foreslått plassering.

Kommentar:

Dette gjelder plasseringen av felt M ved P1. Utbygger har imidlertid ikke klart å finne noen bedre løsning, da det heller ikke er ønskelig å plassere avfallet nært opptil terrasser/ uteoppholdsareal. I feltet er det ingen gjennomkjøringsveger, så overalt i feltet må søppelbilen likevel rygge for å snu.

7 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 17.08.12

Landbruksavdelingen vurderer den foreslåtte utnyttingsgraden til å ligge innenfor rammene satt ved overordnet plan for området, jf. også vår forhåndsuttalelse, og vi har på denne bakgrunn og ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser ingen merknader til planforslaget.

Miljøvernavdelingen har ingen merknader ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser.

Fra Kommunalavdelingen:

I forslaget til bestemmelser pkt. 3.4 fastsettes det at i alle byggeområdene for boliger, bortsett fra B1, skal det kunne oppføres boder. I forslaget pkt. 3.8 fastsettes det at alle boligene skal ha egen sportsbod. Det er dermed ikke helt samsvar mellom pkt. 3.4 og pkt. 3.8 når det gjelder B1. Dette bør rettes opp.

I forslaget pkt. 11.1 andre setning fastsettes det at gang- og sykkelvegene skal opparbeides i forbindelse med utbyggingen. Etter vår oppfatning er det uklart når gang- og sykkelvegene skal opparbeides, og vi tilrår at bestemmelsen gjøres mer klar og entydig på dette punktet.

Kommentar:

§§ 3.4, 3.8 og 11.1 er justert på bakgrunn av innspillet.

8 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 27.08.12

Fylkeskommunen slutter seg til hovedinnholdet i planen.

Etter at flomsituasjon nå er beskrevet, vil vi ikke anbefale parkeringsløsning i kjeller.

Dersom også eneboliger skal ha tilbud om tilgjengelig boenhet, må det utformes krav om dette i bestemmelsene.

Kulturminner: Det vises til vår uttalelse til forhåndsvarsel.

Kommentar:

Kommunen har ikke krevd tilgjengelige boenheter utover det som følger av byggt teknisk forskrift TEK10. Ved fylkeskommunens befaring i 2001 ble det ikke påvist konflikt med automatisk freda kulturminner. Kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt forutsettes likevel fulgt opp av tiltakshaver.

Endringer etter høring

I samråd med tiltakshaver er det etter høring gjort følgende endringer i plandokumentene:

Plankart

Utomhusplanen (ikke juridisk bindende) ble revidert i høringsperioden og plankartet er justert tilsvarende. Dvs. at det er gjort justeringer av boligbyggene i nordøstre hjørne og noen bodplasseringer. Plankartet er også supplert med svalganger, trapper, heishus, jf. utomhusplan.

Bestemmelser

§§ 3.4, 3.8 og 11.1 er justert på bakgrunn av innspill fra fylkesmannens kommunalavdeling.

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. Det er også krav om 1 p-plass pr. utleieenhet. De noe større parkeringsplassene (med ca. 20 plasser) gir større fleksibilitet ift. gjesteplasser.

Kommunen ser ikke behov for ny høring av de justeringer som er foretatt etter offentlig ettersyn.

Rådmannen tilrår at planforslaget, med anbefalte endringer, vedtas.



Verdal kommune

Sakspapir

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

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2012/6273 - /L81
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	18.09.2012	67/12
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 17-4 godkjennes utbyggingsavtale for "Reinsholm B2".

Vedlegg:

- 1 Utbyggingsavtal
e
- 2 Kartvedlegg

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Kunngjøringer om oppstart av forhandlinger og offentlig ettersyn av utbyggingsavtale.
- Detaljregulering for Reinsholm B2 (behandles i samme måte)
- Tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn, godkjent 10.08.2012

Saksopplysninger:

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ble kunngjort i Trønderavisa i begynnelsen av juli 2012. Framforhandlet utbyggingsavtale ble administrativt lagt ut til offentlig ettersyn den 18.08.2012, med høringsfrist 15.09.2012. Det er når saken skrives ikke mottatt høringsuttalelser.

Utbyggingsavtalen er mellom Stiklestad Eiendom AS og Verdal kommune, og avklarer gjennomføring av utbyggingstiltak som er forutsatt i detaljregulering for felt B2 Reinsholm.

Detaljreguleringen legges fram for sluttbehandling i samme måte.

Tidligere hjemlet plan- og bygningslovens Kap. XI-A Utbyggingsavtaler §§ 64 a-f (1985) bruk av utbyggingsavtaler. I sak 85/06 fattet Verdal kommunestyre vedtak om bruk av utbyggingsavtaler og de muligheter og begrensninger som herav følger.

Kapittel 17 Utbyggingsavtaler i gjeldende plan- og bygningslov synes forholdsvis lite endret ift. overnevnte. § 1.2 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.04.11, sak 34/11, hjemler også bruk av utbyggingsavtaler.

Overnevnte er lagt til grunn for å opprette utbyggingsavtale som følger vedlagt.

Vurdering:

§ 17-3 i plan- og bygningsloven sier følgende om innholdet i en utbyggingsavtale:

§ 17-3. Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel sier følgende:

1.2 Utbyggingsavtale (§ 11-9, nr. 2).

1.2.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele kommunen. Utbyggingsavtale skal inngås før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

1.2.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.

Innholdet i utbyggingsavtalen er vurdert å ligge innenfor overnevnte rammer. Avtalen er også vurdert å ligge innenfor rammene i forslag til detaljregulering for Reinsholm B2, og følger opp intensjonene i den aktuelle planen. Omfang og innhold i utbyggingsavtalen sikrer en rasjonell og forsvarlig utbygging av planområdet med nødvendig infrastruktur. Avtalen omfatter bl.a. bygging av kommunal veg.

Punkt 9 i avtalen er en oppfølging av Komité plan og samfunn i Verdal sitt generelle oversendelsesforslag til administrasjonen i sak 8/12. Dette lød slik: ”I stedet for krav med ”sandkasse, huske, sittebenk” i forbindelse med ny detaljplanlegging og utbedringer

om uteområder/grøntareal, settes det krav om at kr 5 000,- pr. boenhet avsettes til fond for felles/kommunale friområder.”

Rådmannen tilrår at det innstilles på at foreliggende utbyggingsavtale godkjennes.

