



Verdal kommune
Møteinnkalling

Komité plan og samfunn.

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: **Kommunestyresalen**, Verdal Rådhus
Dato: 20.08.2013
Tid: 09:00- ca. kl 13:00

Obs! Merk møtested!

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

Verdal, 14. august 2013

Ove Morten Haugan/sign./
leder

SAKLISTE
KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
MØTE 22. AUGUST 2013

Saksnr	Innhold
PS 50/13	Godkjenning av møteprotokoll
PS 51/13	Referatsak
PS 52/13	Utbyggingsavtaler
PS 53/13	Plan 10895 - Bekk ved Nysete - Sikring av utglidning ved bolighus - 1721/143/4 - Helgådalen - kommunalt vedtak vedrørende distriktsandel
PS 54/13	Sikringstiltak mot ras, erosjon og flom i Valbekken - kommunalt vedtak vedrørende distriktsandel
PS 55/13	Fylkesvegplan 2014 - 2017
PS 56/13	Redusert fartsgrense Baglbakken, Baglanvegen, Sandstien, Vinne
PS 57/13	Søknad om oppstart av detaljregulering for bolig på del av eiendommene 1721/18/4 og 1721/18/12
PS 58/13	Detaljregulering Sentrumsgården II - 1721/20/8
PS 59/13	Utbyggingsavtale Sentrumsgården II
PS 60/13	1721/19/861 - Detaljregulering Jernbanegata 23 B Verdal
PS 61/13	1721/19/861 - Utbyggingsavtale Jernbanegata 23 B, Verdal
PS 62/13	Andre saker

PS 50/13 Godkjenning av møteprotokoll

PS 51/13 Referatsak

- 1. Søknad om endring av tillatelse for tilbygg til bolighus - Margrete Sundby Sandbakk - 1721/126/1 - innvilget**
- 2. Søknad om igjenkledning av overbygd veranda - Rony Hansen - Kalv Arnessond gt.10 - 1721/16/192 - innvilget**
- 3. Vedtak - Opparbeidelse av hyttefelt - Veger, stier og parkeringsarealer - 1721/234/1 Sandvika - Sandvika Hytteutvikling AS - Godkjent**
- 4. Vedtak etter Plan- og bygningsloven - Punktfeste på eiendommen 1721/210/1 Rød østre - Jorid og Kjell Norum - Eksisterende seterhus- Godkjent**
- 5. Søknad om oppføring av garasje - Bjørn tiller - Skomakervegen 12 - 1721/278/171 - innvilget**
- 6. Vedtak etter Plan- og bygningsloven - Søknad om fradeling av bebygd tomt fra eiendommen 1721/124/4 Brandaaas øvre - Anne Grethe Svendgård - Godkjent**
- 7. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/196/2 Væren nordre - Ingjerd Trefjord og Torgrim Woll - 3 hyttetomter - Godkjent**
- 8. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/6/365 Planken 28 - Block Watne AS - Godkjent**
- 9. Søknad om tilbygg/påbygg og bruksendring av bolig og oppføring av garasje - 1721/19/416 og 418 Eric Valnes gate 2 - Geir Liff- Godkjent**
- 10. Søknad om oppføring av bolighus og garasje - 1721/37/200 Sisikvegen 6 - Øra-Bygg AS- Godkjent**
- 11. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/38/96 Leinsmoen 14 - Frode Myrland - Boligtomt - Godkjent**
- 12. Søknad om oppføring av altan med takoverbygg - Ida Charlotte Nessø - sognan 7 - 1721/6/73 - innvilget**
- 13. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/18/787 Nyvegbakken 1 - Bjørn Kolstad - Boligtomt - Godkjent**
- 14. Søknad om oppføring av bod m/takoverbygg - Viggo Iversen - Frydenlundsgata 9 - 1721/20/58 - innvilget**
- 15. Vedtak - Flytting av hyttetomt og innløsning av feste 1721/200/5 Straadalen - Feste nr 2 - Godkjent**
- 16. Søknad om endring av tillatelse ansvarsrett ventilasjonsanlegg - Block Watne As - Leismoen 29 - 1721/38/107 - innvilget**

- 17. Søknad om tilbygg til produksjonshall - Norfrakalk AS - Kometvegen 1 - 1721/18/1208 - innvilget søknad om rammetillatelse og delvis igangsettingstillatelse**
- 18. Søknad om oppføring av lagertelt - 1721/18/1348 Neptunvegen 2 - Ørin Eiendom AS - Godkjent**
- 19. Søknad om tilbygg til produksjonshall - igangsettingstillatelse resterende arbeider - 1721/18/1208 - innvilget**
- 20. Søknad om endring av gitt tillatelse, løfteplattform - Leiligheter - 1721/139/7 - Bredigsberg 5 - Lars Hjelde - godkjent.**
- 21. Søknad om dispensasjon ut 2014 for drift av masseuttak i Klinga ved Leksdalsvatnet - godkjent**
- 22. Søknad om takoverbygg over inngangsparti - 1721/18/856 Lensmann Bentsens veg 18 - Helen Buran - godkjent.**
- 23. Vedtak - 27 punktfester - 1721/234/1 Storholmen Hytteområde - Statskog - Godkjent**



Utbyggingsavtaler

Saksbehandler: Oddvar Govasmark E-post: oddvar.govasmark@verdal.kommune.no Tlf.: 74048531	Arkivref: 2013/3429 - /L81
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.08.2013	52/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Sak om utbyggingsavtaler tas til orientering

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunestyrevedtak om utbyggingsavtaler i møte den 02.10.2006, sak PS 85/06.

Saksopplysninger:

Formålet med lovregulering av utbyggingsavtaler:

Klipp fra veileder utbyggingsavtaler utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet i mai 2006:

Utbyggingsavtaler lovreguleres for å hindre at det inngås urimelige avtaler, og i verste fall at kommunens myndighet misbrukes. Reglene skal beskytte utbygger/grunneier mot avtaler som er urimelig fordyrende. Andre berørte som naboer, grendelag, interesseorganisasjoner og konkurrenter beskyttes mot at avtalene påvirker planenes utforming og gjennomføring på en uheldig måte. Det er viktig at prosessen er gjennomiktig, slik at det ikke oppstår mistanke om at viktige hensyn i planleggingen blir skadelidende på grunn av avtalene.

Lov og forskrift:

Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler er hjemlet i plan- og bygningslovens § 17. Loven omtaler definisjoner i § 17-1, forutsetning for bruk av slike avtaler i § 17-2, avtalens innhold i § 17-3, saksbehandling og offentlighet i § 17-4 og klage i § 17-5 (utbyggingsavtaler kan ikke påklages).

I saksbehandlingsforskriften til plan- og bygningsloven er det gitt forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler i § 18-1 og bestemmelser om unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet i § 18-2. Denne forskriften ble vedtatt fordi flere kommuner begynte å forutsette at utbyggere skulle betale for bygninger og anlegg som skal inngå i det offentlige tjenestetilbudet, og som tradisjonelt har vært betalt av det offentlige.

Hvis utbyggingsavtaler skal benyttes, må kommunestyret ha fattet et vedtak om dette før avtalen fremforhandles.

Fra veileder utbyggingsavtaler utgitt av kommunal- og regionaldepartementet i mai 2006:

Utbyggingsavtale kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, boligpolitiske tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av den konkrete arealplanen. Det er ikke tillatt for utbygger å bekoste sosial infrastruktur (skole, sykehjem, barnhage el tilsvarende tjenester) gjennom utbyggingsavtale etter "Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler".

Kommunestyrevedtaket:

Kommunestyret i Verdal fattet vedtak om utbyggingsavtaler i møte den 02.10.2006.

Vedtaket ble slik:

1. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 64 og kommuneplanens Arealdel, vedtar Verdal kommunestyre at hele kommunen omfattes av adgangen til å kreve utbyggingsavtaler når øvrige forutsetninger for avtaleinngåelse er tilstede.
2. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. I hovedsak vil utbyggingsavtale etter behov kunne omfatte følgende tiltak:
 - Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i § 67 og 69 i plan- og bygningsloven.
 - Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming.
 - Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Særlige forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være tilstede.
3. Vedtaket begrunnes med ønsket om et likhetsprinsipp for hele kommunen, økt forutsigbarhet og behovet for en riktigere kostnadsfordeling mellom utbygger og kommune enn tidligere.
4. Vedtaket gis videre oppfølging ved rullering av kommuneplanen.

I saksframlegget ble utbyggingsavtaler med muligheter og begrensninger beskrevet blant annet slik:

En utbyggingsavtale ligger i grensen mellom offentlig rett og privatrett, og det er viktig å tydeliggjøre skillet mellom kommunen som planmyndighet og kommunen som avtalepart, og hvor det går en grense mot myndighetsmisbruk.

Kommunen kan i en utbyggingsavtale ikke overføre typiske kommunale oppgaver og kostnader på en utbygger. På den annen side er det avtalefrihet og hvor partene, forutsatt at avtalen inngås frivillig, står fritt til seg i mellom å regulere de fleste forhold. Grunnkravet vil være at avtalen som sådan har et rimelig omfang, at behandlingen

fremstår som forsvarlig, og at avtalen tjener til å fremme boligpolitiske og utbyggingspolitiske formål.

Momenter som det er særlig viktig å sikre i utbyggingsavtalene er:

- Ivaretagelse og sikring av friområder*
- Ivaretagelse av den kommunaltekniske infrastruktur*
- Sikkerhetsstillelse for avslutning av de kommunaltekniske anlegg ved utbyggers konkurs/mislighold*
- kommunal overtagelse*
- avklare etterfølgende vedlikeholdsplikt*
- vederlagsfri overdragelse av offentlige areal og anlegg*
- risikovurdering av forurensing, ras og oversvømmelser (risiko og sårbarhetsanalyse)*
- ivaretagelse av eksisterende brønnvannskilder*

Det er av stor viktighet at Verdal kommune sikrer en håndtering av fremtidige utbyggingsavtaler med den forutsigbarhet og regulerte utgiftsfordeling som lovendringen legger opp til. På grunn av at loven har trådt i kraft og den knappe tiden, har det ikke vært mulig å innarbeide vedtak om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i det kommunale planverket.

Med denne saken gjøres særskilt vedtak etter loven som sikrer at ethvert utbyggingstiltak i kommunen knyttet til en arealplan og som berører offentlige anlegg, berettiger inngåelse av utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommune.

Ved senere vedtak, knyttet til overordnet planverk, vil kommunestyret kunne foreta differensiering av ulike deler av kommunen, samt innføre sterkere presiseringer av hva enkeltavtalene skal omfatte. Dette vil en måtte komme tilbake til ved rullering av kommuneplanen.

Kommuneplanens arealdel:

I kommunedelplanen for Verdal By er det ingen bestemmelser som direkte omtaler utbyggingsavtaler. I fellesbestemmelsen pkt 2.1 er det imidlertid aktuelle momenter for utbyggingsavtale;

Utbygging i framtidige byggeområder kan ikke finne sted før det er etablert nødvendig veg,- vann,- avløp- og energianlegg.

I kommuneplanens arealdel er utbyggingsavtaler omtalt under generelle bestemmelser i pkt 1.2:

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 vedtak.

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.

Forholdet til regelverket for offentlige anskaffelser:

I henhold til departementets uttalelser vil en utbyggingsavtale ikke være å anse som en offentlig anskaffelse. Avtaler som går ut over det som kan hjemles som utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven kan derimot være en offentlig anskaffelse, særlig dersom ytelse fordrer motytelser.

Departementsuttalelser:

Kommunal og regionaldepartementet har gitt uttalelser til spørsmål om utbyggingsavtaler. Her vises det kun til utdrag fra uttalelsene.

Uttalelse 2. februar 2007:

Hvorvidt begrensninger for eierform og drift kan inntas i utbyggingsavtale vil henge sammen med hvor langt det kan stilles slike krav i planbestemmelser, jf. særlig §§ 20-4 og 26. Slike føringer bør videre være gitt i planbestemmelsene for at de også skal inngå i avtaler.

Uttalelse 7. oktober 2010:

Departementet vil innledningsvis understreke at det ikke er anledning til å stille krav om utbyggingsavtaler i plan, verken materielt eller som rekkefølgekrav. Kommunen har ikke rettslig grunnlag etter plan- og bygningsloven for å sette som vilkår for behandling av et privat reguleringsforslag at det på behandlingstidspunktet er inngått utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger. Den som søker byggetillatelse har krav på å få det, med mindre kommunen har rettslig grunnlag for å nekte. Det er viktig å huske på at man snakker om frivillige avtaler, inngått i grensesnittet mellom det privatrettslige og offentlighetsrettslige. En frivillig avtale kan ikke kreves inngått av den ene parten.

Uttalelse 28. januar 2011:

Lovteksten og forarbeidene må slik departementet ser det forstås slik at det ikke kan inngås avtale om bidrag til infrastrukturtiltak mv. som allerede er ferdigstilt. Ett nytt byggetiltak kan ikke utløse behovet for allerede eksisterende infrastruktur.

Vurdering:

Utbyggingsavtaler er i første rekke ment å kunne inngås for å løse krav om infrastruktur etter reglene i plan- og bygningsloven uten bruk av refusjonsreglene. Dette gjelder særlig framføring av veg, vatn og avløp, jfr plan- og bygningslovens kapittel 18 (opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp). I tillegg er den ment å kunne løse forhold som kreves for gjennomføring av plan, det vil si rekkefølgebestemmelser.

Dersom en utbyggingsavtale skal inneholde bidrag fra privat utbygger som ikke gjelder nødvendig infrastruktur eller oppfyllelse av rekkefølgebestemmelse i plan, kan det

allikevel være lovlig fordi utbyggingsavtaler ligger i grenselandet mellom privatrett (avtalerett) og offentlig rett (plan- og bygningslov og forvaltningslov). Det forutsettes imidlertid at avtalen har et rimelig omfang, at den er balansert (hva yter den private og hva yter kommunen), at behandlingen fremstår som forsvarlig, og at avtalen tjener til å fremme boligpolitiske og utbyggingspolitiske formål. Det må kunne anses som ryddig, særlig med tanke på forutsigbarhet, at innholdet i utbyggingsavtaler fremmes som generell bestemmelse til kommuneplanens arealdel. Det vises til plan- og bygningslovens § 11-9 pkt 2 (innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2).

Utbyggingsavtaler kan være et viktig instrument for å få rask gjennomføring av byggeprosjekt samtidig som utbyggingsavtale kan medføre en «rettere» kostnadsfordeling mellom private aktører og kommunen enn tidligere. Det kan imidlertid være grunner til å vise en viss forsiktighet med forhold/kostnader som inntas i en utbyggingsavtale fordi:

- Den private part vil ofte oppleve inngåelse av utbyggingsavtale som tvang fordi utbyggere er avhengige av kommunens goodwill ved neste korsvei (fra byggejuss.no 10.10.2012).
- Det er ikke ønskelig med kostnadsdrivende forhold i boligbyggingen.
- Urimelige avtaler kan senke hastigheten på boligbyggingen.



Plan 10895 - Bekk ved Nysete - Sikring av utglidning ved bolighus - 1721/143/4 - Helgådalen - kommunalt vedtak vedrørende distriktsandel

Saksbehandler: Oddvar Govasmark	Arkivref: 2013/5156 - /
E-post: oddvar.govasmark@verdal.kommune.no	
Tlf.: 74048531	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.08.2013	53/13
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

1. Kommunestyret garanterer for et distriktstilskudd på 5 % av anleggskostnad for sikring av bekk ved Nysete i henhold til planer utarbeidet av NVE.
Distriktstilskuddet er beregnet til kr 11.000,- pluss mva.
2. Utgiften belastes ordinært driftsbudsjett, funksjon 3601 – elveforbygninger.

Vedlegg:

- 1 Godkjenning av plan for sikring av bekk og avtale om distriktstilskudd
- 2 Kartutsnitt i mål 1:1000 og 1: 15000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Plan for tiltak – 10895 Sikring av utglidning ved bolighus – Nysete gnr. 143, bnr. 4 i Helgådalen (planen er på 22 sider).

Saksopplysninger:

Norges vassdrags- og energidirektorat NVE har godkjent plan for sikring av bekk på eiendommen Nysete med gnr. 143, bnr. 4 i Helgådalen. Grunneier er Grete Rotmo.

Planen omfatter sikring av bekken i en lengde på ca 40 meter. Bekkebunnen stabiliseres med samfengte masser over dagens bekkbunn. Helningen på skråning mot boligen reduseres og bekken flyttes 1-2 meter lengre unna boligen. Midlertidig anleggsvei etableres fra Fv 757. Anleggskostnaden er beregnet til kr 220.000,- pluss mva.

Både Naturskadefondet, Multiconsult og kommunen og NVE har vært på befaring på stedet.

NVE skriver i sin plan blant annet:

Nå mener NVE at eiendommen ikke lenger bør ligge ubeskyttet, og tilrår at boligen sikres før kommende vinter 2013/2014.

Vurdering:

Bekken er en flombekk, som etter tidligere utglidning, truer med å undergrave mer av sidekantene og til slutt true boligen. Skråningen og bekkebunnen bør stabiliseres for å unngå ytterligere utgraving. Sikring av flombekken anses som nødvendig for å sikre bebyggelsen på eiendommen. Rådmannen tilrår derfor at garantivedtak for tiltaket blir gitt.



**Sikringstiltak mot ras, erosjon og flom i Valbekken - kommunalt vedtak
vedrørende distriktsandel**

Saksbehandler: Oddvar Govasmark	Arkivref: 2008/2329 - /K54
E-post: oddvar.govasmark@verdal.kommune.no	
Tlf.: 74048531	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.08.2013	54/13
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

1. Kommunestyret garanterer for et distriktstilskudd på 20 % av anleggskostnadene for sikring av Valbekken i henhold til planer utarbeidet av NVE, distriktstilskuddet er beregnet til kr. 49.000,- inkl mva.
2. Utgiften belastes ordinært driftsbudsjett, funksjon 3601, elveforbygninger.

Vedlegg:

- 1 Godkjenning av plan for sikring av Valbekken
- 2 Kartutsnitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Brev fra oppsitterne til Jernbaneverket datert 18.12.2002
Melding fra oppsitterne til NVE om behov for sikring mottatt 27.02.2008.
Brev fra kommunen til NVE med melding om behov for sikring datert 06.05.2008.
Foreløpig svar på melding fra NVE datert 06.05.2008.
Orientering fra NVE om plan for sikring mottatt 09.12.2008.
Ny orientering fra NVE om plan for sikring mottatt 19.12.2012.
Notat fra kommunal bygningsmyndighet angående unntak fra søknadsplikt etter PBL datert 19.06.2013.

Saksopplysninger:

Norges vassdrags- og energidirektorat NVE har godkjent plan for sikring av Valbekken over en strekning på ca 55 meter. NVE har vurdert området etter henvendelse fra oppsitterne Tore Manneset, Magne Rinnan og fra kommunen.

Valbekken er en flombekk som eroderer/graver i bekkekanten mot to boliger. Kommunen har anbefalt sikringstiltak for å unngå ytterligere utgraving på tomt med fare for setningsskader på bygningene.

Grunneierne og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag er orientert om planen, for øvrig har NVE vurdert det slik at slik at høring er unødvendig. De har også antatt at tiltaket er unntatt søknadsplikten etter plan- og bygningsloven. Unntaket er bekreftet av kommunen som plan- og bygningsmyndighet i brev datert 19.06.2013.

NVE vurderer det slik at skadene skyldes at eksisterende beskyttelse er undergravet/seget ned i bekken og at denne beskyttelsen ikke har vært tilstrekkelig for de kreftene som strømmende vann kan påføre sidekantene i bekken. Planen som NVE har utarbeidet medfører sikring av bekkebunnen og vestre side mot boligene. Antatt steinbehov er ca 235 m³.

Tiltaket har et kostnadsoverslag på kr 245.000,- inkl mva. NVE vil dekke 80 % av kostnadene og det bes om kommunal garanti for 20% av kostnadene. Det vil si at den lokale andelen blir kr. 49.000,- inkl mva.

Vurdering:

Reparasjon av eksisterende sikring anses som nødvendig for å sikre eiendom og bygninger mot skade. Rådmannen tilrår derfor at garantivedtak for tiltaket blir gitt.



Fylkesvegplan 2014 - 2017

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2012/6514 - /120
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.08.2013	55/13
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Saken tas til orientering.

Vedlegg:

Fylkesvegplanen 2014 – 2017, vedtatt 13.06.2013,
Saksutskrift Fylkestinget sak nr. 44/13,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunestyresak nr. 29/13,

Saksopplysninger:

Fylkestinget har vedtatt Fylkesvegplanen 2014 – 2017 i møte den 13. juni 2013. Fra Fylkestingets behandling siteres følgende vurdering:

«Fylkesvegplanen rulleres hvert fjerde år. Det er en styrke for planarbeidet at kommunene i fylket har bidratt både i dialogmøter, med innspill f r utarbeidelsen av planforslaget og med uttalelser til planforslaget. Det er stort engasjement omkring planen, og andre aktører har også bidratt til arbeidet med planen. Spesielt har Statens vegvesen vært en viktig samarbeidspart.

Vegplanens handlingsprogram lister opp tiltak som skal utføres innafor de vedtatte økonomiske rammene. Det er utarbeidet marginallister som gjør planen mer robust mot endringer i de økonomiske rammene i løpet av planperioden. Marginallistene gir også

mulighet for alternative tiltak om det som står i planen av en eller annen grunn ikke kan gjennomføres.

Som følge av strammere økonomiske rammer, må noen av de ambisjonene som ligger til grunn i gjeldende fylkesvegplan (2010- 2013) og strateginotatet vedtatt i juni 2012, reduseres noe. Dette gir seg utslag i seinere gjennomføring av tidligere vedtatte tiltak. Det kan bli en stor utfordring å nå målsetninga om at alle fylkeskommunale veger skal ha fast dekke innen 2020 og at bompengeprojektet Fv. 17 Steinkjer – Namsos vil være ferdig innen utgangen av 2018.

Den mest alvorlige konsekvensen av lavere økonomiske rammer er at de årlige bevilgningene til vedlikehold ikke er store nok til å hindre fortsatt forfall av vegnettet. De økonomiske rammene er grunnen til at ansvarsfordelingen for veglysanlegg langs C- og D- veger foreslås videreført. Dagens ordning antas å gi de vegfarende et bedre tilbud enn om fylkeskommunen tar over drift og eierforhold.

Nytt i denne vegplanen er forfallsprosjektet som har som mål å ta igjen noe av det forfallet som har oppstått på grunn av tidligere års manglende vedlikehold. Dette er et viktig arbeid, men oppgaven kan ikke løses fullt ut av fylkeskommunen uten betydelige tilskudd fra staten.

Til tross for strammere økonomisk handlingsrom i kommende vegplanperiode, vil tiltakene i fylkesvegplanen gi et løft for vegstandarden, trafikksikkerheten og tilbudet for mjuke trafikanter flere steder i fylket.»

Verdal kommunestyre behandlet forslag til Fylkesvegplan 2014 - 2017 i møte den 29.04.2013, sak nr. 29/13, der det ble gjort følgende vedtak:

«Verdal kommune har følgende merknader til handlingsprogrammet:

Fv. 166, Fleskhus – gang-/sykkelveg bør prioriteres på topp blant kommunens prosjekter.

Fv. 160, Skjækerfossen – Vera bør inn på prioriteringslisten for planperioden.

Fv. 170, Lein – Steinkjer grense bør inn på prioriteringslisten for planperioden.

Fv. 759, Stiklestad – Steinkjer bør inn på prioriteringslista for planperioden.

For øvrig gir kommunen sin tilslutning til de prioriteringer som er foreslått i Fylkesvegplanen 2014 – 2017.»

I den vedtatte fylkesvegplanen har kommunen fått gehør for følgende endringer:

Fv. 160, Skjækerfossen – Vera er prioritert med 4,0 mill. kr. til punktvis forsterkning i planperioden.

Fv. 759, Verdal – Steinkjer er sammen med fylkesvegene 72, 757 og 758 prioritert på marginallisten under posten for forfallsprosjekt i planperioden.



Redusert fartsgrense Baglbakken, Baglanvegen, Sandstien, Vinne

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2012/1150 - /Q80
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.08.2013	56/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i skiltforskriftenes § 26 vedtar Verdal kommune at det skal gjelde følgende fartsgrenser:

Baglbakken; 40 km/t fra hp 1, km 0,128 til hp 1, km 0,455
Baglanvegen; 40 km/t fra hp 1, km 0,00 til hp 1, km 1,347
Sandstien; 40 km/t fra hp 1, km 0,378 til hp 1, km 0,592

Vedlegg:

Kv. Baglbakken/Baglanvegen/Sandstien - skiltplan dat. 25.06.2013.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Brannan vel har gjort henvendelse til kommunen om fartsdempende tiltak på Sandstien mellom fv. 72 og Baglanvegen. Dette begrunnes med økt trafikk og fart etter at holdeplassen for NSB ble flyttet på østsiden av jernbanen.

Kommunens trafiksikkerhetsutvalg har vurdert saken i møte den 18. juni 2013. Konklusjonen her var at det i stedet for fartsdempere foreslås å skilte den aktuelle strekning av Sandstien med fartsgrense 40 km/t. I tillegg foreslås også fartsgrense 40 km/t skiltet på Baglanvegen og strekningen av Baglbakken ned til fv. 72. Alle disse strekningene er i dag skiltet med fartsgrense 50 km/t.

Dette er vegstrekninger med mange vegkryss og mye kryssende trafikk av gående og syklende. På Baglanvegen er det på flere steder etablert opphøyde gangfelt for kryssing over vegen til gang-/sykkelvegen, og skilting med fartsgrense 40 km/t vil være et supplerende tiltak for å få redusert farten på strekningen. Baglbakken og østlige strekning av Baglanvegen er svingete og uoversiktlig, og det er kryssende gang-/sykkeltrafikk til skole og fritidsaktiviteter.

Fartsgrenseforslaget er sendt på høring til Lensmannen i Verdal og berørte velforeninger i området. Innen høringsfristen har det ikke kommet merknader til saken.

Vurdering:

For å bedre trafikksikkerheten på de aktuelle kommunale veger, tilrås det å gjennomføre skilting med fartsgrense 40 km/t.



Søknad om oppstart av detaljregulering for bolig på del av eiendommene 1721/18/4 og 1721/18/12

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2013/4419 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.08.2013	57/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Det tilrås oppstart av detaljregulering med formål å tilrettelegge for boligbygging på del av eiendommene 1721/18/4 og 1721/18/12, som er disponert til friområde i kommunedelplan for Verdal by.

Vedlegg:

- 1 Søknad om oppstart av detaljregulering - Brygga trinn II - Verdal

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunedelplan Verdal by, vedtatt 26.03.2007.

Saksopplysninger:

Det vises til vedlagt oversendelse fra Stiklestad Eiendom AS med søknad om oppstart av detaljregulering – brygga trinn II, Verdal.

Aktuelt planområde omfattes av eiendommen gnr.18/bnr.12 og en del av eiendommen gnr.18/bnr.4. Planområdet består per i dag, i følge tiltakshaver, av villnis og plen i tilknytning til Poltergeist MC. Hensikten med ønsket planarbeid er å omdisponere disse arealene og vei for å tilrettelegge for utbygging av leiligheter med tilhørende fellesarealer og parkering.

Det aktuelle planområdet er iht. gjeldende kommunedelplan for Verdal By avsatt til friområde. Revisjon av dette plangrunnlaget er nå som kjent i startfasen. Det er i tidligere korrespondanse fra administrasjonen signalisert at en evt. omdisponering av friområder

innenfor plangrensene bør sees i en helhetlig og overordnet sammenheng. Ønsket fremmes nå likevel på nytt.

Vedtak i Verdal formannskap 16.5.2013, sak 49/13 tilsier at prosjekter som meldes før kommunedelplan for Verdal by er ferdigstilt, skal behandles i hvert enkelt tilfelle og ikke settes på vent. Dette betyr etter administrasjonens oppfatning at ingen saker automatisk skal måtte avvente ny kommunedelplan, men skal i prosess for å tas stilling til.

Vurdering:

For noen saker som griper inn i større prinsipielle sammenhenger kan det etter administrasjonens vurdering være den beste løsningen at saken avventer ny kommunedelplan. God tilgang til grøntområder/friområder egnet for lek, uteopphold og rekreasjon innenfor plangrensene til ny kommunedelplan for Verdal by er viktig. Nærmere vurderinger av hvilke slike arealer Verdal by per i dag besitter, hvilke kvaliteter de har, hvordan de er lokalisert ift. eksisterende og planlagte boligområder, øvrig grøntstruktur og gang-/sykkelforbindelser vil være sentrale moment i en overordnet plan med helhetlig tilrettelegging for de ulike kvaliteter et byområde må/bør besitte. En mer tilfeldig omdisponering av friområder i forkant av en slik helhetlig gjennomgang vurderes som uheldig.

Med utgangspunkt i nystartet revisjon av kommunedelplan for Verdal by vil en planfaglig vurdering tilsi at det ikke åpnes for å igangsette detaljregulering nå.

Dersom det igangsettes detaljreguleringsprosess i forkant av revisjon av kommunedelplanen finner administrasjonen at denne vil falle inn under bestemmelsene i Forskrift om konsekvensutredninger, jf. forskriftens §§ 3 a,b og d og 4 c og d.

Konkret for denne saken er det snakk om et friområde på ca. 2 dekar. Rådmannen anser tiltaket som en naturlig avslutning av byggeområdet. Det er ingen grunn til å forvente ytterligere utvidelse av området videre nedover langs elva.

I lys av dette og overnevnte vedtak i Verdal formannskap finner administrasjonen det riktig å legge saken frem for Komité plan og samfunn for en prinsipiell avgjørelse knyttet til ønske om omdisponering av friområde i forkant av kommunedelplanrevisjonen.

Etter en samlet vurdering tilrår rådmannen at reguleringsarbeid igangsettes.



Detaljregulering Sentrumsgården II - 1721/20/8

Saksbehandler: Ingrid Okkenhaug Bævre E-post: ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048500	Arkivref: 2012/5046 - /2012006
--	---

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.08.2013	58/13
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Sentrumsgården II, datert 02.05.13, rev. 13.08.13, vedtas i hht. Plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse, dat. 02.05.2013
- 2 Plankart 1. etg/bakkeplan, dat. 02.05.2013, rev. 13.08.2013
- 3 Plankart 2 – 4 etg, dat. 02.05.2013
- 4 Reguleringsbestemmelser, sist rev. 13.08.2013
- 5 Situasjonsplan, dat. 11.04.2013
- 6 Snitt, dat. 11.04.2013
- 7 Fasader, dat. 11.04.2013
- 8 Planskisse, ulike etasjer, dat. 11.04.2013

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.07
Scandiaconsult AS. Grunnundersøkelse for Jernbaneundergang og ledningsanlegg i Sørgata, Verdal, dat. 29.01.2002.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Letnes Arkitektkontor AS og Sweco AS på vegne av grunneier Finn Solheim.

Planområdet ligger sentralt i Verdal sentrum og har gnr/bnr. 20/8.

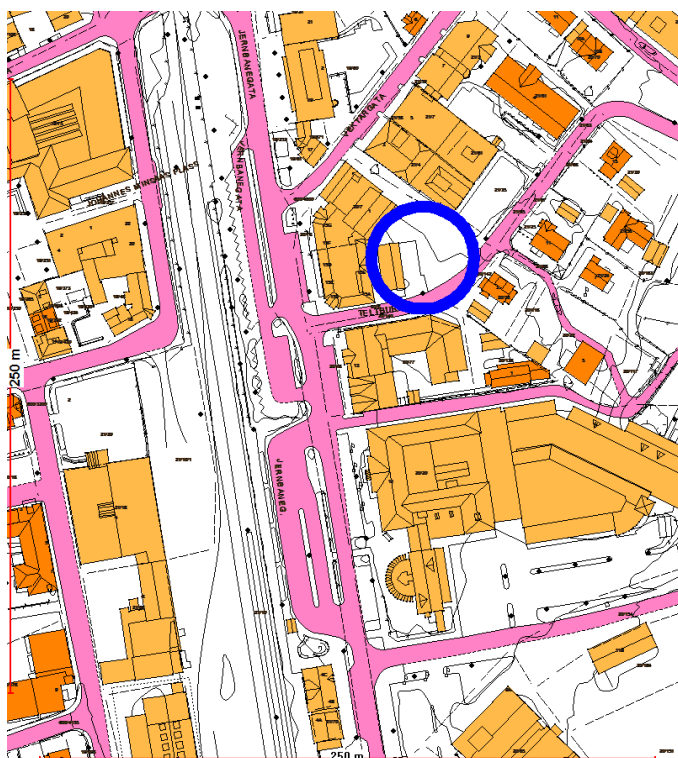
Tiltaket samsvarer med overordnet plan, og omfattes ikke av oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredning. Planen utløser derfor ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning.

Planområdet

Planområdet ligger i Teltburgata i Verdal, nært alle sentrumsfunksjoner. Arealet benyttes i dag til parkeringsplass og garasje. Garasjen vil bli revet, og brukere av denne vil bli henvist til parkering i parkeringskjeller i nybygg.

Planområdet er på ca. 1650 m².

Utbyggingsområdet kan delvis betraktes som et tomrom hvor det parkeres biler. Det er utflytende grenser mot gate.



Planområdets beliggenhet i Verdal sentrum

Planstatus

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

Planforslaget

Generelt

Plankart utarbeides på to nivåer: 1. etg./bakkeplan og 2 – 4 etg.

Bebyggelsen

I følge reguleringsbestemmelsene skal bygg oppføres innenfor angitt byggegrense. Byggegrensa følger formålsgrense for byggeområder.

Videre tillates det oppført bygning med 4 etasjer inkl. delvis nedgravd parkeringskjeller. Bygninger skal ha flatt tak, og maks tillatt gesimshøyde er 15 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Samlet antall nye leiligheter vil bli 14.

Skissert utbygging vil ta hensyn til eksisterende 5 leiligheter i 2.etg i Sentrumsgården. De får tilgang til nytt trapperom og heis, samt parkeringskjeller.

Prosent bebygd areal (% BYA) = 100 %, dette gjelder for både bolig og garasjeanlegg.

Garasjeplanet benyttes til biloppstilling, boder og teknisk rom.

Første leilighetsplan vil, i tillegg til 4 leiligheter, få en større felles terrasse/utomhus oppholdsareal på ca. 150 m².

Garasjeanlegg skal opparbeides som delvis nedgravd parkeringskjeller med golvnivå på kote +5,80. Referanse høyde fortau er kote 6,50. Det kunne vært ønskelig å senke laveste nivå, men det er forhold ved omgivelsene som begrenser muligheten.

Adkomst til parkeringskjeller blir fra gate i nordøst (uten navn), og dette er felles adkomst for flere, blant annet Melvoldgården og Innherredsbakeriet. Det er i følge planbeskrivelsen ikke aktuelt å påvirke dette gateløpet negativt i noen større grad, da Melvoldgården har en nedkjøring til sin kjeller nært der parkeringsadkomsten til boliger vil komme.

Avfallshåndtering forutsettes løst innomhus. Det vil bli en felles løsning med eksisterende boliger i 2.etasje av Sentrumsgården.

Det påpekes i bestemmelsene at det ved søknad om bygge-/rammetillatelse skal vedlegges utomhusplan i min. 1:500 som viser tomtegrenser, husplassering i terrenget, adkomst- og parkeringsforhold, eksisterende og fremtidig bebyggelse, uteoppholdsareal, murer, beplantning/vegetasjon og evt. støyavbøtende tiltak.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

I følge bestemmelsene skal Teltburgata ha funksjon som offentlig gate. Fortausområdet vil omfatte nytt og eksisterende offentlig fortau langs Teltburgata.

Området med annen veggrunn omfatter eksisterende forbindelse mellom Teltburgata og Vektargata. Dette området skal benyttes som nedkjørsel til parkeringskjeller og utendørs parkering for leilighetsbygget, samt adkomst til bakeri i naboeiendom.

Parkering

Det planlegges parkering i kjeller (19 plasser), parkering innenfor egen grunn øst og nord (7 plasser), parkering langs Teltburgata (6 plasser). Dette er godt over krav til

parkeringsdekning som, i følge Kommunedelplan Verdal byområde, er 22 parkeringsplasser.

I følge bestemmelsene skal minst en parkeringsplass være tilrettelagt for bevegleshemmede.

Lek og uteopphold

Kommunedelplan Verdal byområde stiller krav om minimum 5m² felles uteareal for lek og opphold. Sentrumsgården II vil, i følge planbeskrivelsen, få en felles terrasse/utomhus oppholdsareal på ca. 150 m².

Uteoppholdsareal plasseres på hovedplan, dvs. på tak over parkeringskjeller. I følge bestemmelsene skal arealene utformes på en slik måte at universell utforming ivaretas. Området skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og minst ett annet lekeapparat, tilpasset beboerne.

Universell utforming

Uteoppholdsarealet skal, som nevnt, utformes slik at universell utforming ivaretas. 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 vurderes er:

Grunnforhold/byggegrunn:

I følge planbeskrivelsen har Teknisk drift i kommunen opplyst om at hele Verdalsøra har 2-3 m tykt gruslag over leire, og at det er leire til ca kote 2. Grunnvannstand er til ca kote 3, men varierer med årstider.

En grunnundersøkelse fra 2002, utarbeidet i forbindelse med undergang under jernbanen, viser at det øverst er registrert et sandlag med 2,5 til 3 m tykkelse. Underliggende masser består hovedsakelig av sandig silt til stor dybde.

Ut fra dette kan byggegrunnen anses som sikker.

Kulturminner

Det påpekes at dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

Støy

Området ligger innenfor sentrum av Verdalsøra. Utbyggingsarealet vil ikke være spesielt støyutsatt da det er noe tilbaketrukket i forhold til Jernbanegata.

I følge bestemmelsene vil Miljøverndepartementet T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplaner» gjøres bindende for planområdet. Grenseverdiene i NS 8175 klasse C skal legges til grunn ved planlegging av bygningene. Utendørs støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overskride Lden=55dB. Ved bygge-/rammesøknad skal det dokumenteres at både bebyggelse og uteoppholdsareal vil få et tilfredsstillende støynivå.

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 at 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. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Vann- og avløpsanlegg vil bli tilknyttet det kommunale nettet.

Det opplyses i planbeskrivelsen at det finnes en trafostasjon i området. Det er ikke kjent om denne er tilstrekkelig dimensjonert for utbygginga, og det påpekes at det kan være ønskelig med en noe annen lokalisering om den må utvides eller byttes.

Utbyggingsavtale

Det er utarbeidet utbyggingsavtale for prosjektet. Denne behandles samtidig med reguleringsplanen.

Planprosess

Medvirkning

Forhåndskonferanse ble gjennomført 14.06.12.

Oppstart av planarbeid er kunngjort på kommunens hjemmeside og i Verdalingen 30.06.12. Naboer/grunneiere, offentlige instanser og tjenesteytere ble tilskrevet med brev av 28.06.12.

Det er mottatt forhåndsuttalelser fra Statens vegvesen, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Nord-Trøndelag fylkeskommune og NVE.

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

Høring/offentlig ettersyn

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn iht. Komité plan og samfunn i Verdal sitt vedtak i møte den 14.05.13, sak 35/13. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 18.05.13 og berørte parter ble tilskrevet med brev datert 15.05.13. Høringsfristen var satt til 01.07.13.

Det er mottatt følgende høringsuttalelser:

1 Sametinget, 30.05.13

- 2 Statens vegvesen, 21.06.13
- 3 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 24.06.13
- 4 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 01.07.13

I det følgende er høringsuttalelsene oppsummert og eventuelt kommentert.

1 Sametinget, 30.05.13

Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Har ingen merknader til saken.

Sametinget minner 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.

2 Statens vegvesen, 21.06.13

Ingen merknader til planforslaget.

3 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 24.06.13

Fylkeskommunen ga en forhåndsuttalelse, datert 12.07.12, der de blant annet anbefalte, med bakgrunn i den sentrale beliggenheten midt i sentrum, at første etasje i bygget bør forbeholdes forretnings- eller andre næringsfunksjoner og en parkeringsløsning i kjeller. Fylkeskommunen har ingen ytterligere merknader nå.

Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget fant vi at det ikke foreligger konflikt med kulturminneloven. Det kan likevel ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområde, og vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2.

Kommentar:

Planforslaget legger ikke til rette for næringsfunksjon i første etasje og dette skyldes at Verdal sentrum i dag har flere ledige lokaler som ligger langt mer sentralt til enn Teltburgata. Ut fra dette kan vi ikke si at det er marked for flere forretningslokaler eller lokaler til andre næringsfunksjoner i sentrum.

4 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 01.07.13

Landbruksavdelingen vurderer planforslaget til å legge til rette for et spennende fortettingsprosjekt med høg og bymessig utnytting midt i Verdal sentrum.

Landbruksavdelingen vurderer dette som klart positivt og har ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser ingen øvrige merknader til planforslaget.

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

Fra Kommunalavdelingen:

Til plankartet:

Det stilles spørsmål ved om ikke delvis nedgravd parkeringskjeller også bør vises som eget vertikalnivå, for den delen som er under bakkenivå?

Formålet «annen veggrunn, tekniske anlegg» omfatter etter vårt syn ikke parkering, men grøfter, fyllinger o.l. Parkering bør vises med eget formål.

Til planbestemmelsene:

Til punkt 2.3: Setningen «Renovasjonsløsning skal prosjekteres og godkjennes av renovasjonsselskap i forbindelse med byggesøknad» ligger etter vårt syn utenfor det som det kan gis bestemmelser om etter plan- og bygningsloven.

Kommentar:

I forhold til delvis nedgravd parkeringskjeller, så velger vi ikke å vise den som et eget vertikalnivå, men heller presisere i bestemmelsene at det er garasjeanlegg under boligformålet.

Formål «annen veggrunn, teknisk anlegg» er endret til parkeringsformål ut fra uttalelsen, og likedan er setningen til punkt 2.3 tatt ut.

Vurdering:

Plansaken legger til rette for boligutbygging i sentrumsområdet. Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, Kommunedelplan Verdal by.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forenklet form i kraft av en sjekklister, men med utdypning av problematikk knyttet til grunnforhold. Det er ingen ting som tyder på problematiske grunnforhold i planområdet.

Kommunen kan ikke se andre risiko- eller sårbarhetsforhold som ikke er tilstrekkelig behandlet i planforslaget.

I den nye mulighetsstudien for Verdal legges det vekt på fortetting i sentrumsområdet. Planen legger til rette for at området får en bymessig karakter, plassering, form og volum.

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

Rådmannen tilrår at planforslaget, med anbefalte endringer, vedtas.



Utbyggingsavtale Sentrumsgården II

Saksbehandler: Ingrid Okkenhaug Bævre E-post: ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048500	Arkivref: 2013/2974 - /L81
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.08.2013	59/13
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Utbyggingsavtale for Sentrumsgården II inngås i medhold av plan- og bygningslovens § 17-4.

Vedlegg:

- 1 Utbyggingsavtale for Sentrumsgården II

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Detaljregulering for Sentrumsgården II, datert 02.05.13, rev. 13.08.13.

Saksopplysninger:

Framforhandlet utbyggingsavtale ble lagt ut til offentlig ettersyn 18.05.13, med høringsfrist 18.06.13. Det er ikke mottatt høringsuttalelser.

Utbyggingsavtalen er mellom Christina Eiendom AS og Verdal kommune, og avklarer gjennomføring av utbyggingstiltak som er forutsatt i Detaljregulering for Sentrumsgården II.

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:

«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 Sentrumsgården II, og følger opp intensjonene i den aktuelle planen. Omfang og innhold i utbyggingsavtalen sikrer en rasjonell og forsvarlig utbygging av planområdet med nødvendig infrastruktur.

Rådmannen tilrår at det innstilles på at foreliggende utbyggingsavtale godkjennes.



1721/19/861 - Detaljregulering Jernbanegata 23 B Verdal

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no Tlf.: 74 04 82 73	Arkivref: 2013/906 - /
---	----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.08.2013	60/13
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Jernbanegata 23 B, datert 05.04.2013, vedtas iht. plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 050413
- 2 Plankart 050413
- 3 Reguleringsbestemmelser 050413
- 4 Illustrasjoner 08-04-2013

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Sakspapir KPS 11. juni 2013, sak 43/13 (første gangs behandling av planforslag).
- Utbyggingsavtale (sakspapir KPS 11. juni 2013, sak 44/13 og egen sak til sluttbehandling).
- Kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse med 4 leiligheter, med tilhørende boder, parkering og uteoppholdsareal. Det forutsettes frikjøp av 3 parkeringsplasser.

Arealplanlegger Per Anders R st d har utarbeidet planforslaget på oppdrag fra grunneierne av gnr. 19, bnr 861, Lars Hjelde og Karl Moen. Forslagsstiller er Prosjektpartner Midt-Norge AS.

Området er i kommunedelplanen avsatt til sentrumsformål, og kommunen har vurdert at det ikke er behov for en konsekvensutredning av planforslaget.

Tidligere søknad om dispensasjon fra plankravet for bygging av 4 boenheter, ble behandlet i kommunens Komité plan og samfunn i møte den 15.01.2013, sak 7/13. Søknaden om dispensasjon ble ikke innvilget, og tillatelse til tiltaket kunne dermed ikke innvilges.

Planområdet

Planområdet ligger i Verdal sentrum, nord for krysset mellom Jernbanegata og Nordgata. Eiendommen er ubebygget og ligger i et område tett bebygget med leilighetsbygninger, noen med næring i 1. etasje. Planområdets størrelse er på 456 m².

Planstatus

Eiendommen omfattes ikke av noen reguleringsplan, men selve Jernbanegata omfattes av reguleringsplan Jernbanegata – Nordåkeren, vedtatt 30.03.1999. I reguleringsplanen er det vist gangfelt/fortau på motsatt side av Jernbanegata slik også kommunedelplanen viser.

I kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007, er eiendommen avsatt til senterområde/sentrumsformål (forretning, kontor, bolig). Det er plankrav for 3 eller flere boenheter. Generelt gjelder at nybygg skal utføres med bygningsformer, volum, materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene.

For sentrumsformålet er det gitt bestemmelser om:

- Byggehøyde (skal harmonere med det aktuelle kvartal/strøk sitt særpreg, men mønehøyden skal ikke være over 15 m)
- Grad av utnytting (BYA maks 66 % av netto tomt)
- Ny bebyggelse mot offentlig gate skal ha fasade i eksisterende byggelinje
- Bygningen skal plasseres inntil minst en av de eiendomsgrensene som støter til byggelinjen
- Hver boligenhet skal ha minimum 5 m² felles uteareal for lek og opphold, som fortrinnsvis er utbygget som samlet enhet (samt kvalitetskrav og rekkefølge for gjennomføring)

I retningslinjene til kommunedelplanen (ikke juridisk bindende) er det blant annet vist til at:

- Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesform og gaterom styrkes, samt at ny bebyggelse skal innordne seg eksisterende takformer og retninger på bebyggelsen.
- Bebyggelse langs Jernbanegata skal i hovedsak ha forretning/kontor i 1. etasje.
- Arealbehov for nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis søkes løst med parkeringkjeller/-hus.
- Boligbebyggelse bør ha 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller som fellesløsning. I tillegg bør det settes av plasser for gjesteparkering på 0,2 pr. boenhet.
- Frikjøpsordning for parkering

Frikjøpsordning for parkering

Kommunens frikjøpsordning er fastsatt i vedtekt til pbl § 69 nr. 4:

«Bygningsrådet kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkerings-anlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.»

Kommunestyret vedtok heving av satsene i møte den 27.05.2013, sak 36/13. Beløpet innbetales til kommunen før byggetillatelse gis og skal avsettes på eget fond for parkeringsplasser.

Planforslaget

Generelt

Planforslaget legger til rette for ett boligbygg i 2 etasjer med boder og evt. heishus. Det er mulighet for inntil 4 boenheter. Innenfor planområdet planlegges det 2 parkeringsplasser og felles uteoppholdsareal. Det forutsettes frikjøp av 3 parkeringsplasser.

Utomhusplan: Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk min. 1:500 som viser bebyggelse, adkomst, parkering, gangforbindelser, uteopphold/lek med aktuelt utstyr og beplantning/vegetasjon.

Bebyggelsen

Leilighetsbygget foreslås med maksimal gesimshøyde på 7 meter (2 etasjer).

Det foreslås mulighet for pulttak med maksimal takvinkel på 10 grader og flatt tak.

Illustrert bebyggelse er med slakt pulttak.

Planforslaget viser plassering av bebyggelsen, med en nøyaktighet på +/- 2 meter. Dette innebærer blant annet at bygningen kan justeres inntil nabogrenser. Bygningen skal følge eksisterende byggelinje mot Jernbanegata.

Det er ikke tenkt forretning/kontor i 1. etasje slik retningslinjene i kommunedelplanen anbefaler.

Grad av utnyttning

I bestemmelsene til kommunedelplanen er grad av utnyttning fastsatt til BYA=66 %. Med en tomt på 456 m² utgjør det 301 m². I planforslaget er det planlagt 289 m² bebygd areal, inkludert 2 parkeringsplasser, noe som tilsvarer 63 %-BYA.

For felt B1 på 0,3 daa er det foreslått %-BYA= 80 %.

Med et totalt areal for planområdet på 456 m² gir dette en boligtetthet på ca. 8 boenheter pr. daa.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Adkomst blir fra kommunal veg, Jernbanegata, som har en årsdøgntrafikk på ca. 5000 kjøretøy pr. døgn. Fortauet langs eiendommen foreslås utbedret til 2,5 m bredde, iht. anmodning fra Teknisk drift.

Parkering

I bestemmelsenes § 1.4 går det fram at det innenfor planområdet skal anlegges min. 2 parkeringsplasser. I tillegg skal det frikjøpes 3 plasser fra Verdal kommune.

Fem parkeringsplasser fordelt på 4 boenheter gir 1,25 p-plasser pr. boenhet. Dette inkl. frikjøp er innenfor kommunedelplanens retningslinjer for parkering, bortsett fra at arealbehov for nye parkeringsplasser fortrinnsvis skal søkes løst ved bygging av parkeringskjeller/-hus.

Lek og uteopphold

Det er foreslått en småbarnslekeplass på ca. 19,8 m², med tilhørende bestemmelser (§ 5). Dette er i samsvar med kommunedelplanens bestemmelse om at hver boligenhet skal ha minimum 5 m² felles uteareal for lek og opphold, som fortrinnsvis er utbygd som samlet enhet.

I støyvurderingen antydes det at arealet vil ligge innenfor gul støysone. Det vil si at støyskjerming kan bli aktuelt for å oppnå maks 55 dBA på lekearealet.

Ifølge planbeskrivelsen planlegges leilighetsbygget med private terrasser, men disse er illustrert innbygd – sannsynligvis av hensyn til vegtrafikkstøy. Utomhusarealene er tenkt som fellesarealer.

I planbeskrivelsen argumenteres det for flere grøntområder i nærområdet. Bl.a. ny lekeplass ved ny undergang i sentrum 220 m sør fra planområdet. Det er også et stort lekeareal på Prof. Ryghs gata på nesten 3000m², 300 m nord fra planområdet. Verdalsøra barneskole ligger 550 m nord for planområdet med gode muligheter for aktiviteter, lek og rekreasjon for unge. Det er også kort avstand til Maritvold og Lekekroken barnehage.

Universell utforming og tilgjengelige boenheter

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene (§ 1.2).

Min. 50 % av boenhetene skal utføres som tilgjengelige boenheter (§ 1.3). For leilighetene i første etasje gjelder også Byggeteknisk forskrift TEK10 § 12-2 andre ledd, som sier følgende: «Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre det i § 8-6 gis unntak fra krav til gangatkomst.» Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

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. De farer som kan være reelle for planområdet og planforslagets arealbruk er vurdert.

Grunnforhold

Planområdet ligger i et område hvor det antas å være stabile grunnforhold, og hvor det heller ikke foreligger skred- eller rasfare.

Støyforhold

I ROS-vurderingen er planforslaget vurdert ift. «Retningslinje for behandling av støy i arealplansaker» (T-1442). Hensynet til vegtrafikkstøy fra Jernbanegata er vurdert.

T-1442 definerer gul og rød sone for utendørs støy avhengig av støybelastningen. Rød sone er det området nærmest støykilden som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål (bl.a. bolig), og hvor etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Det er videre vist til at det innenfor avsatte sentrumsområder, kan vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor rød sone og/eller avvik fra grenseverdiene i tabell 2 i gul sone. (Ny veileder til T-1442/2012 er mer konkret på hvilke krav som bør stilles).

I veileder til T-1442 er det vist en forenklet sjablonmetode for å vurdere støy. Tabellen starter på 50 km/timen, mens fartsgrensen i Jernbanegata er 30 km/timen. Ved å bruke 4000 i ÅDT og 50 km/t har en med denne metoden fått avstander på 8 meter for rød sone og 90 meter for gul sone.

Dette tilsier at en del av bygningsmassen sannsynligvis vil ligge i rød sone, og at hele bygningsmassen og uteoppholdsarealene vil ligge i gul støysone. Det er konkludert med at det vil være behov for støydempende tiltak på bygget for å dempe støy i støyfølsomme rom.

Bestemmelsen § 1.7 omhandler støy, men er ikke konkretisert ift. overnevnte og uteopphold.

Brann

Det forutsettes at nødvendige brannkrav imøtekommes ved søknad om byggetillatelse. Bygningsmassen kommer til å ligge i nært forhold til andre bygninger så det er derfor planlagt å bygge med B60 yttervegger.

Kulturminner

Det er ingen kjente registrerte automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

Biologisk mangfold

Det er ikke kjennskap til eller påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, og heller ikke utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011, som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Eksisterende kunnskapsgrunnlag basert på Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området, vurderes som tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Området er tenkt tilknyttet bestående kommunalt ledningsnett for vann og avløp.

Renovasjon

Inntil fortauet er det foreslått et eget område til lagringshus for søppeldunker. Hele området kan bebygges (maks %-BYA = 100 %). Lagringshuset kan ha pulttak eller flatt tak, med maksimal gesimshøyde på 3 meter.

Utbyggingsavtale

Det er behov for utbyggingsavtale for å ivareta offentlig fortau på 2,5 m og felles avkjørsel til området. Avtalen har vært på offentlig ettersyn, og sluttbehandles samtidig med plansaken.

Planprosess

Medvirkning

Det er gjennomført forhåndskonferanse mellom tiltakshaver og kommunen den 06.02.2013. Planoppstart ble kunngjort i Verdalingen den 09.02.2013 og på kommunens hjemmeside. Berørte parter ble skriftlig varslet om planoppstart.

I planleggingsfasen har forslagsstiller mottatt 4 forhåndsuttalelser:

- *CBRE pva. Esso Norge AS* ber om at dagens trafikkbilde og arealdisponering beholdes.
- *Nord Trøndelag fylkeskommune* påpeker at planområde er innom sentrumsområdet og må behandles med tanke på eksisterende bestemmelser, som anbefaler næring i 1. etasje og parkeringskjeller samt prinsippene for universell utforming og tilgjengelig boenheter.
- *Fylkesmannen i Nord-Trøndelag* forutsetter at planområde er åpent for boligbebyggelse og påpeker at synspunkter for barn, unge og funksjonshemmede kommer frem, samt grenseverdier for støy overholdes. De minner om samfunnssikkerhet.
- *NTE* har ingen merknader.

Innspillene er kommentert i planbeskrivelsen.

I forbindelse med varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale har kommunen mottatt følgende uttalelse, som også gjelder varslet planarbeid:

Huseby Jernbanegata a/s, 29. mai 2013

Som eier og driver av Jernbanegata 25 mener vi det blir for trangt til de planlagte utbyggingsplanene for Jernbanegt. 23 B.

Det hindrer utsyn og solforhold fra våre eksisterende leiligheter både i 1. og 2. etg.

Med planlagt innkjøring til Jernbanegata 23 B, ved hovedinngang for butikk «Cartofflene», ser vi som et problem pga. parkeringsforholdene til utbyggingsplanene. Håper kommunen står ved sitt tidligere avslag til utbyggingsplanene.

Kommentar:

Utsikt og solforhold på sørsiden av bygget blir nok endret. Plassering av ny bebyggelse sør på tomte er gjort av hensyn til nabobygget. 2 biloppstillingsplasser på tomte, og 3 frikjøpte p-plasser er iht. gjeldende føringer. Tomte er foreslått med en høy utnyttingsgrad, men det er det også mulighet for i sentrum. Foreslått plan er noe justert ift. tidligere søknad om dispensasjon for plankrav for oppføring av 4 boenheter. Kommunen ser ikke grunn til å be om endringer på bakgrunn av forhåndsuttalelsen, men det vil bli anledning til å komme med innspill i høringsperioden. Fradelt tomt bør kunne bebygges.

I kommunen er planforslaget forelagt Teknisk drift og barnerepresentant. Det er ikke mottatt uttalelser fra dem før første gangs behandling.

Høring / offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring / offentlig ettersyn i samsvar med Komité plan og samfunn i Verdal sitt vedtak i møte den 11. juni 2013, sak 43/13.

Offentlig ettersyn ble kunngjort den 15.06.13 og berørte parter ble tilskrevet med brev av 12.06.2013. Høringsfristen var 3. august 2013.

Det er mottatt følgende uttalelser:

- 01 Trafikksikkerhetsutvalget, 19.06.13
- 02 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 26.06.13
- 03 Barn og unges representant i plansaker, 19.07.13
- 04 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 01.08.13

I det følgende er høringsuttalelsene oppsummert og kommentert:

01 Trafikksikkerhetsutvalget, 19.06.13

Trafikksikkerhetsutvalget mener de trafikksikkerhetsmessige forhold kan ivaretas på tilfredsstillende måte. Jernbanegata får økt trafikk når planovergangen i Nordgata stenges, og det må derfor ikke tillates parkering i Jernbanegata utenfor opparbeidete parkeringslommer.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

02 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 26.06.13

Planforslaget ser ut til å være i henhold til bestemmelsene i kommunedelplanen for Verdal byområde når det gjelder utnyttingsgrad, fasadelinje mot gate, høyde etc. Det er også positivt at 50 % av boligene skal oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet.

Kravet til 5 parkeringsplasser er ikke løst ved parkeringskjeller, på grunn av kostnader, men ved å ha 2 plasser på bakkenivå i «bakgården» og ved å kjøpe 3 plasser fra Verdal kommune.

Planforslaget viser bolig i første etasje ut mot Jernbanegata. I forhåndsuttalelsen vår anbefalte vi at første etasje forbeholdes forretning og kontorfunksjoner, i tråd med retningslinjene for Jernbanegata i kommunedelplanen. Vi opprettholder denne anbefalingen.

§ 1.6 slår fast at det skal være minimum 5 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette er i tråd med kommunedelplanen. Arealet som er avsatt til felles lekeplass er trukket bort fra gata, dette er positivt med tanke på støy. Leikeplassen plassert helt inntil og på nordsida av bygningen. Med denne plasseringen vil området ligge i skygge store deler av dagen. Det bør søkes å finne en bedre plassering for leikfunksjonene.

Kulturminner:

Vi viser til tidligere uttalelse og minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på automatisk freda kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene.

Kommentar:

Planen ble sendt på høring uten forretning/kontor i første etasje ut mot Jernbanegata, i strid med kommunedelplanens retningslinjer. Kommunen ser ikke grunn til å endre på dette nå, på bakgrunn av fylkeskommunens råd.

Kommunen ser det ikke som nødvendig å kreve annen plassering av lekeplassen.

Kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

03 Barn og unges representant i plansaker, 19.07.13

Forutsetter at det blir lagt til rette for lekeareal for barn i forbindelse med denne utbyggingen. Spesielt viktig blir det at små barns muligheter til lekeareal i tilknytning til boenhetene i varetas, og at det er et godt skille mellom parkering og lekeareal. Hvordan dette er tenkt framgår ikke av den planbeskrivelsen som er utsendt.

I pkt. 4.4 påpekes at det er flere grøntområder som er godt egnet for rekreasjon og lek i nærheten. Med den økende fortettingen i sentrum av Verdal er det vel grunn til å tro at presset på disse områdene vil øke. Derfor må kravet til at hver enkelt utbygger legger til rette for lekeareal opprettholdes og kanskje bør også kravet forsterkes etter hvert.

Når utbygger også bruker den korte avstanden til to ikke-kommunale barnehager og deres lekeareal i sin argumentasjon, regner jeg med at dette er gjort i samråd/etter avtale med disse barnehagene.

Kommentar:

Etablering av evt. fysisk skille mellom parkering og lekeareal blir opp til utbygger og beboere.

Øvrige forhold tas til orientering.

04 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 01.08.13

Landbruksavdelingen og Miljøvernavdelingen har ut fra regionale og nasjonale hhv. landbruks- og miljøverninteresser ingen merknader.

Kommunalavdelingen:

Samfunnssikkerhet

Det er gjort en ROS-analyse av planforslaget. Det er beskrevet tiltak som skal gjøres i forhold til støy og brannfare, men er ellers ikke funnet forhold som krever særskilt oppfølging. Vi har ingen øvrige merknader til forslaget.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Endringer av planen etter høring / offentlig ettersyn

Ingen.

Vurdering:

Arealbruken i første etasje

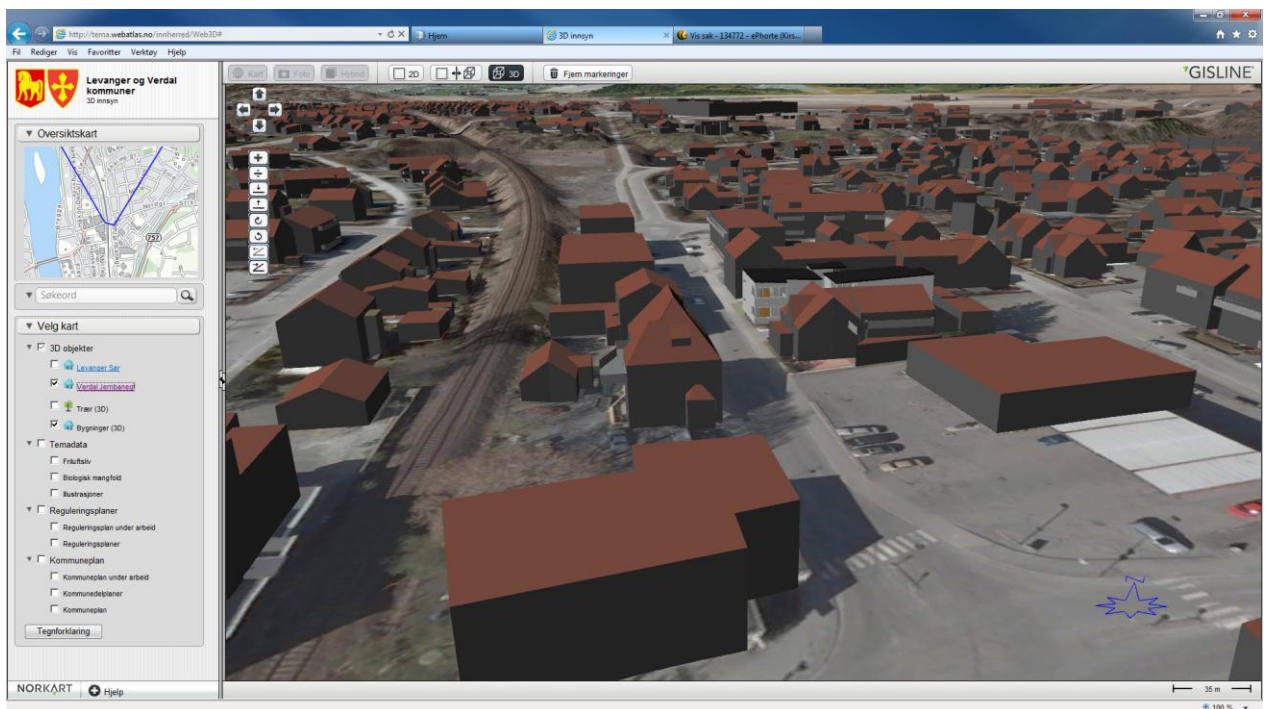
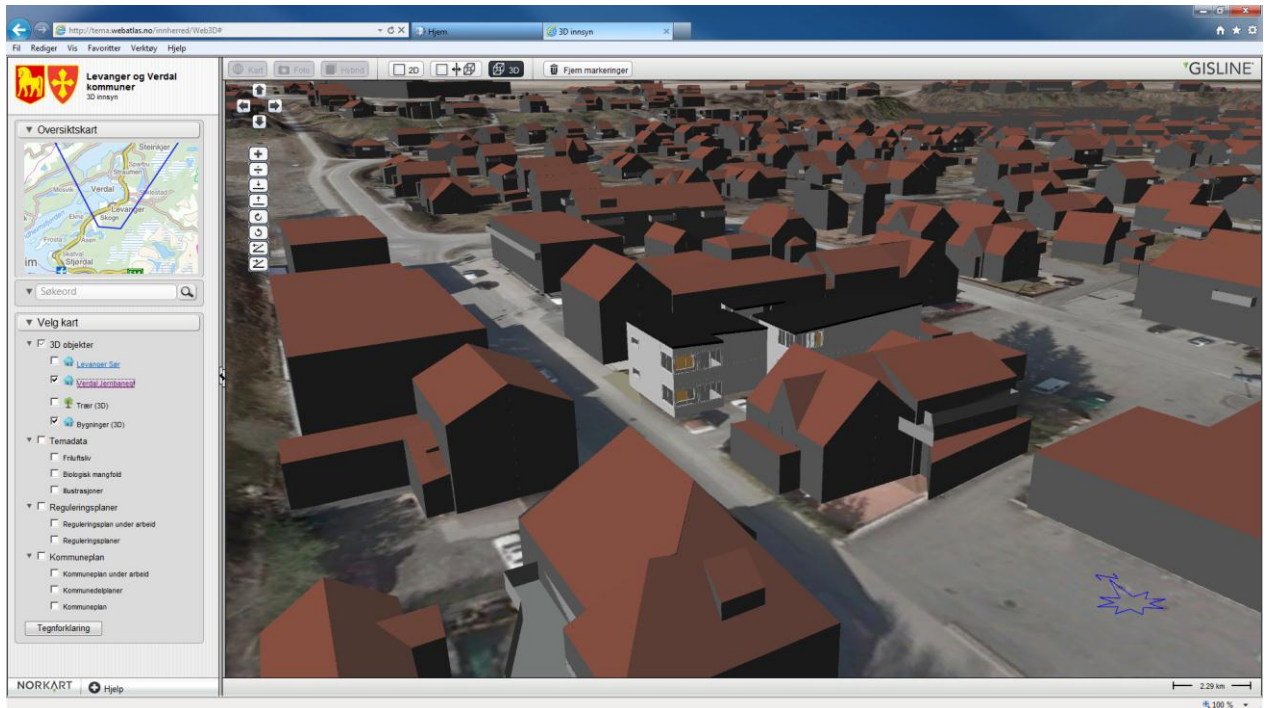
Planforslaget avviker fra kommunedelplanens retningslinjer om at bl.a. Jernbanegata i hovedsak skal ha forretning/kontor i 1. etasje. Når jernbaneovergangen i Nordgata stenges vil det også bli mer trafikk i Jernbanegata. Følgelig synes forretning/kontor i første etasje mer gunstig enn boliger. Flere forretninger på gatenivå kunne også vært positivt for eksisterende virksomheter, men gode løsninger for parkering og varelevering kunne blitt en utfordring. Rådmannen ser det ikke som nødvendig å kreve forretning/kontor i første etasje i denne saken. En tidligere dagligvarebutikk lenger nord i gata, i første etasje, ble også omdisponert til 2 boenheter i 2011.

Byggehøyde og takform

Bebyggelsen skal ifølge kommunedelplanens bestemmelser (§ 4.1) ha en høyde som harmonerer med det aktuelle kvartal eller strøk sitt særpreg. Videre skal bebyggelsen ha fasade i eksisterende byggelinje og bygningen skal plasseres inntil minst en av de eiendomsgrensene som støtter til byggelinjen. I kommunedelplanen er det også gitt retningslinjer for bebyggelsen.

Både plassering og gesimshøyde på 7,0 m (2 etasjes boligbebyggelse) anses akseptabelt, sett i forhold til eksisterende bebyggelse i gateløpet. Eksisterende bebyggelse varierer fra 1 etasje + loft til 3 etasjer. Se illustrasjoner nedenfor. En vandring i modellen er mulig via følgende lenke: <http://tema.webatlas.no/innherred/Web3D>

Foreslått takform (flatt tak eller pulttak) anses også akseptabel, da eksisterende bebyggelse i gateløpet har noe variert takform. Tilliggende bebyggelse har saltak ut mot gata, men gesimshøyden vil harmonere noenlunde med nærliggende bebyggelse. Skråtak kunne gitt et høyere bygg.



Parkering og frikjøp av parkeringsplasser

Plankartet viser 2 felles parkeringsplasser og det forutsettes frikjøp av 3 parkeringsplasser.

Offentlig gateparkering i nærområdet er ikke skiltet i dag, men korttidsparkering kunne vært aktuelt. Plassene er ikke reservert for noen. Andre offentlige parkeringsplasser ligger noe unna.

Frikjøpsordningen går til opparbeidelse av offentlige parkeringsplasser. Ca. 100 m nord for planområdet, langs Fridheims gate, nordøst for jernbaneundergangen i Nordåkeren, er det i kommunedelplanen avsatt ca. 1,5 daa til framtidig parkering. Normalt bør nødvendig parkering opparbeides parallelt med utbyggingen, men når det gjelder frikjøp

må en forutsette at eksisterende tilbud benyttes inntil flere plasser er opparbeidet. Parkeringsplasser noe unna boligene vil ikke fungere tilfredsstillende for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Her planlegges det minst 2 tilgjengelige boenheter. Ifølge TEK10 § 8-9 første ledd skal byggverk ha nødvendig parkerings- og oppstillingsplass tilpasset byggverkets funksjon. Her blir det minst 2 tilgjengelige boenheter, og 2 parkeringsplasser på tomta. I planforslaget er plassene ikke reservert for disse boenhetene.

I et tidligere planutkast var det vist 5 parkeringsplasser på tomta, men da var lekearealet oppdelt, og snumulighetene på tomta var så begrenset at det var stor sannsynlighet for rygging ut i gata. Løsningen ble ikke akseptert, da gata vil få økt trafikk når planovergangen i Nordgata stenges.

Bokvalitet (støy og solforhold)

I kommunedelplanens bestemmelser er det fastsatt at uteoppholdsarealene skal ha solrik beliggenhet, og tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA.

I ROS-analysen er det vurdert at planområdet berøres av både rød og gul støysone. Dvs. soner som uten tiltak har for høye støyverdier. Nedre grense i ytterkanten av gul sone er på 55 L_{den}. Når det gjelder vegtrafikkstøy, ligger lekearealet delvis skjermet av bygget. Det ligger imidlertid nord for bygget, og får dermed noe dårligere solforhold på dagtid. Om det er mulig å oppnå tilfredsstillende støynivå innendørs, i rød sone, er noe uklart. Men det kan altså tillates avvik.

Ifølge veileder til «Retningslinje for behandling av støy i arealplansaker» T-1442/2012 kan det tillates avvik fra anbefalingene i avsatte sentrumsområder. I slike avviksområder bør kommunen minimum stille konkrete krav til ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Kravene bør nedfelles i planbestemmelsene slik at de blir juridisk bindende.

Eksempler på krav:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillende.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

Ved avvik fra bestemmelsene bør kommunen se til at det er utarbeidet en støyfaglig vurdering som omfatter utendørs støyforhold, effekt av avbøtende tiltak og dokumentasjon på at byggt teknisk forskrift overholdes. Med bakgrunn i denne dokumentasjonen, bør kommunen utarbeide bindende krav om tiltak og planløsninger med hensyn til støy i planbestemmelsene.

I bestemmelsene (§ 1.7) er det angitt at «Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 «Retningslinje for behandling av støy i

arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Hva dette innebærer konkret er noe uklart, men kravet anses tilfredsstillende.

Høringsinnspill

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i samsvar med Komité plan og samfunn i Verdal sitt vedtak i møte den 11. juni 2013, sak 43/13. Det er mottatt 4 uttalelser, hvorav fylkeskommunen opprettholder sin anbefaling om at første etasje langs Jernbanegata forbeholdes forretning og kontorfunksjoner, i tråd med retningslinjene i kommunedelplanen. Videre anbefaler fylkeskommunen at det søkes å finne en bedre plassering for lekefunksjonene, da lekeplassen vil ligge i skygge store deler av dagen. Barn og unges representant forutsetter at en del forhold som berører barns lek ivaretas, bl.a. et godt skille mellom parkering og lekeareal samt en generell anbefaling om at kravet til lekeareal bør opprettholdes og forsterkes etterhvert.

Planforslaget er ikke endret på bakgrunn av uttalelsene. Nabo i nord (eier og driver av Jernbanegata 25) har før saken ble tatt opp til første gangs behandling uttrykt skepsis, men kommunen har ikke mottatt noen ny uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering tilrår Rådmannen at det innstilles på at planforslaget vedtas.



1721/19/861 - Utbyggingsavtale Jernbanegata 23 B, Verdal

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no Tlf.: 74 04 82 73	Arkivref: 2013/2901 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.08.2013	61/13
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Vedlagte utbyggingsavtale for «Jernbanegata 23 B» inngås, iht. plan- og bygningslovens § 17-4.

Vedlegg:

- 1 1721/19/861 - Utbyggingsavtale Jernbanegata 23 B, Verdal

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Sakspapir KPS 11.06.2013, sak 44/13 (første gangs behandling av utbyggingsavtalen)
- Sakspapir KPS 11.06.2013, sak 43/13 (første gangs behandling av detaljregulering for Jernbanegata 23 B) - se også egen sak til sluttbehandling

Saksopplysninger:

Utbyggingsavtalen er mellom Prosjektpartner Midt-Norge AS og Verdal kommune, og avklarer gjennomføring av utbyggingstiltak som er forutsatt i detaljregulering for Jernbanegata 23 B.

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.

Saksgang

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ble kunngjort på kommunens hjemmeside den 16. mai 2013, og i lokalavisa den 21. mai 2013. Frist for uttalelse var satt til 1. juni 2013.

Det er mottatt en uttalelse:

Huseby Jernbanegata a/s, 29. mai 2013

Som eier og driver av Jernbanegata 25 mener vi det blir for trangt til de planlagte utbyggingsplanene for Jernbanegt. 23 B.

Det hindrer utsyn og solforhold fra våre eksisterende leiligheter både i 1. og 2. etg.

Med planlagt innkjøring til Jernbanegata 23 B ved hovedinngang for butikk «Cartofflene» ser vi som problem pga. parkeringsforholdene til utbyggingsplanene. Håper Verdal kommune står ved sitt tidligere avslag til utbyggingsplanene.

Kommentar:

Uttalelsen er kommentert i plansaken, som behandles parallelt.

Offentlig ettersyn

I plan- og bygningslovens § 17-4 andre ledd heter det at dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader. Den framlagte avtalen bygger på kompetansen i tredje ledd, og avtalen har ligget ute til offentlig ettersyn, iht. Komité plan og samfunn i Verdal sitt vedtak den 11.06.2013, sak 44/13. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 15.06.2013, og avtalen kunne ses på kommunens hjemmeside eller på Servicekontoret, Verdal. Avtalen ble også sendt på høring til nabo som hadde innspill til saken. Frist for uttalelser var satt til 3. august 2013. Det er ikke mottatt høringsuttalelser til utbyggingsavtalen.

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 Jernbanegata 23 B, 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 offentlig fortau (breddeutvidelse).

Punkt 6 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.»*

I planforslaget forutsettes det frikjøp av 3 parkeringsplasser. Dette forholdet inngår ikke i utbyggingsavtalen. Kommunen har gjennom vedtekt til pbl § 69 nr. 4 og henvisning i kommunedelplanens retningslinjer (§ C.8) gitt mulighet for frikjøp av parkeringsplasser, med nærmere angitte satser.

Vedtekt til pbl § 69 nr. 4:

«Bygningsrådet kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkerings-anlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.»

Kommunestyret vedtok heving av satsene i møte den 27.05.2013, sak 36/13. Beløpet innbetales til kommunen før byggetillatelse gis og skal avsettes på eget fond for parkeringsplasser.

Rådmannen tilrår at vedlagte utbyggingsavtale inngås.

PS 62/13 Andre saker