



Verdal kommune  
**Møteinnkalling**

Komité plan og samfunn.

Det innkalles til følgende måte:

**Utvalg:** Komité plan og samfunn i Verdal  
**Møtested:** Kommunestyresalen, Verdal Rådhus  
**Dato:** 20.05.2014  
**Tid:** 09:00 – ca. kl 12:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til **Anne Lovise Liaklev**, tlf. 740 48206, eller e-post: [anne.l.liaklev@innherred-samkommune.no](mailto:anne.l.liaklev@innherred-samkommune.no)  
Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 13. mai 2014

Ove Morten Haugan/sign./  
leder

***SAKLISTE***  
***KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN***  
***MØTE 20. MAI 2014***

Saksnr	Innhold
PS 35/14	Godkjenning av møteprotokoll
PS 36/14	Referatsak
PS 37/14	Orientering om vedlikehold av bygg
PS 38/14	1721 - 18/318, 398,784 - Festetomt næringstomt Ørin - KS Eiendom
PS 39/14	Verdal Bo og Helsetun - Brannsikring og Velferdsteknologi
PS 40/14	Tømmestasjon for kloakk fra bobiler, campingvogner mv.
PS 41/14	Søknad om veiavgift på Litjådalsveien i Sul
PS 42/14	Detaljregulering Ørmelen syd - Feldmakervegen 14
PS 43/14	Detaljregulering for Ravlo masseuttak - 1721/269/11
PS 44/14	Detaljregulering Amfi Verdal- forslag til vedtak
PS 45/14	Andre saker

**PS 35/14 Godkjenning av møteprotokoll**

## PS 36/14 Referatsak

1. Søknad om oppføring av gapahuk ved Bjartnestjønnna Sul og oppkjøring av skispor - Risvatnet og Småliene Hytteforening - Godkjent
2. Søknad om oppføring av mobilt asfaltverk - 1721/271/1 Hallbakkan 103 - Peab Asfalt Norge AS - Godkjent
3. Søknad om oppføring av tak over terrasse - 1721/19/769 Lensevegen 5 - Vidar Johansen - Godkjent
4. Søknad om dispensasjon for ny avkjørsel til eiendommen 1721/38/52 Solhaug 2 - Marit Eide - Godkjent
5. Søknad om tilbygg/fasadeendring og bruksendring av bolighus - 1721/18/1289 Statsråd Holts veg 6 - Man Dinh Viet og Ann Helen Garberg - Godkjent
6. Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/142/1 Vuku Prestegård - Opplysningsvesenets Fond - godkjent.
7. Søknad om oppføring av seterfjøs/redskapshus - 1721/200/1/214 Nordbellingsvollen - Tor Egil Nicolaisen - Ikke godkjent
8. Søknad om oppføring av vinterhage og takoverbygg terrasse - 1721/38/112 Grågåsvegen 7b - Sissel Åsvoll/Joachim Bakken - Godkjent.
9. Søknad om innglassing av veranda - 1721/20/176 - Møllegata 9, 7650 Verdal - Eirik Ulseth - Godkjent
10. Søknad om riving av garasje og uthus - 1721/40/6 Solvang - Anja Sende - Godkjent
11. Søknad om oppføring av tilbygg til renseanlegg - 1721/18/908 Russervegen 12 - Verdal kommune - Godkjent
12. Søknad om oppføring av redskapsbod som tilbygg til driftsbygning - 1721/76/7 - Museumsveien 163, 7656 Verdal - Leif Langdal - Godkjent
13. Søknad om rammetillatelse for oppføring av bolighus og garasje - 1721/19/866 - Tindevegen Søndre 10, 7650 Verdal - Bård Johansen - Godkjent
14. Søknad om oppføring av takoverbygg over terrasse - 1721/16/181 Eventyrvegen 1 - Marn Brenne - Godkjent
15. Søknad om oppføring av altan for uteservering for Siam - 1721/20/85 Jernbanegata 9 - Verdal Eiendomsutvikling AS - Godkjent
16. Søknad om endring av tillatelse for oppføring av bolighus og garasje - 1721/1/47 - Leklemsåsen 54 - Kjell-Amund Prestmo - Godkjent
17. Søknad om igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider for Coop Extra - 1721/19/718 - Igangsettingstillatelse

18. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/6/7 Åsvegen 4 - Jan Inge Østerås - Godkjent
19. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/277/24 Sandstien 47 - Anne K Wahlborg - godkjent.
20. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/121/9 - Lysthaugvegen 12, 7657 Verdal - Martin Bakkan - Godkjent
21. Søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av bolighus og garasje - 1721/19/866 - Tindvegen Søndre 10, 7650 Verdal - Bård Johansen - Godkjent
22. Søknad om tilbygg til bolighus samt ettergodkjenning av allerede bygd terrasse - 1721/92/10 - Vukuvegen 641, 7656 Verdal - Christina S. Ranheim - Godkjent
23. Søknad om oppføring av bolighus med tilbygd garasje - 1721/3/51 - Myrvang Østre - Vestre Volhaugvegen, 7655 Verdal - Kari Forberg og Trond Vist Prestvik - Godkjent
24. Søknad om tilbygg av garasje til bolighus - 1721/112/1 Rosvold store - Karl Terje Mathisen - godkjent.
25. Søknad om igangsettingstillatelse 01 for drivstoffanlegg - 1721/283/181/3 - Industriområde Ørin sør - Transporteendom AS - Godkjent
26. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/271/1 Balhall - Petter Olav Balhald - Tilleggsareal til 1721/271/10 Verdal Transformatorstasjon - Godkjent
27. Søknad om mindre fasadeendring og oppdeling i 2 leiligheter - 1721/18/197 - Per Åge Berg - Fredrik Nilssensv 6, 7650 Verdal- Godkjent
28. Søknad om tilbygg og ombygging av bolighus og garasje - 1721/18/466 Bakkegata 9 - Ingunn og Karl Martin Eggen - Godkjent
29. Søknad om rammetillatelse for oppføring av dagligvareforretning Coop Extra - 1721/19/718 - Fløytarvegen 15 - Coop Inn-Trøndelag SA - Godkjent.
30. Søknad om endring av ansvarsrett - tilbygg hytte - 1721/234/29 Tomt nr 95 Sandvika - Ole E Rannem
31. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/229 og 274 - Stekke 6, 7654 Verdal - Nina L. Holthe og Håvard Kjesbu - Godkjent
32. Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/228/1 Tømte - Tore Suul Grande - godkjent
33. Søknad om opparbeidelse av sti fra parkering til 3 hytter - 1721/195/1/1 Storlunet - Joar Eklo - Godkjent
34. Søknad om oppføring av leilighetsbygg - 1721/23/109 Estvoldvegen 20 - Stiklestad eiendom - Godkjent

35. Søknad om oppføring av ny bod - 1721/19/2 - Stekke, 7650 Verdal - Verdal Kommune Teknisk Drift - Godkjent
36. Søknad om bruksendring av del av bygning til boligformål - 1721/132/4 Vukuvegen 800 - Aud Hjelde - Godkjent
37. Søknad om utslipp av sanitært avløpsvann fra fritidsbolig - 1721/65/16 Solkråa - Einar Vandvik - Godkjent
38. Revidert søknad om innglassing av veranda - 1721/20/157 - Jernbanegata 7C, 7650 Verdal - Odd Helge Weisæth - Godkjent
39. Søknad om tilbygg til og bruksendring av bolighus - 1721/18/49 Bersmoen - Hans Fredrik Fortun og Line L Slettedal - Godkjent
40. Søknad om utbygging av carport - 1721/19/309 Sole 6 - Jan Erik Sakshaug - Godkjent
41. Søknad om tilbygg og ombygging av bolighus - 1721/283/113 Gamle Kjæran 5 - Knut Asle Stornes - Godkjent
42. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/110/1 Lyng mellom vestre - Bjørg og Jan Morten Sliper - Boligtomt eksisterende bebyggelse/generasjonsbolig - Godkjent
43. Søknad om endring av tillatelse ansvarsretter - 1721/23/94 - Stiklestad Eiendom Sentralparken AS, Reinsholm 28, 7650 Verdal - Godkjent
44. Søknad om bygging av ankomstveg til kommunalteknisk anlegg - 1721/282/7 - Dalum - Verdal kommune - Godkjent
45. Søknad om legging av vann- og avløpsledninger - 1721/283/1 Kjæran - Verdal kommune Teknisk Drift - Godkjent
46. Søknad om riving av gammel låve/oppføring av nytt tilbygg for sau - 1721/33/1 Øgstad - Tore Øgstad - Godkjent
47. Søknad om tilbygg til bolighus og bod over garasje - 1721/6/301 Planken 17 - Rune Sørholt - godkjent.
48. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/1/70 - Innsmoen, Verdal - Margunn Ekren Ness og Kåre Ness - Godkjent
49. Søknad om ny adkomst/trapp til kjeller - 1721/18/3/28 Furuvegen 27 - Torbjørn Solstad - Godkjent
50. Søknad om oppføring av redskapshus - 1721/213/2 - Aunvegen 252, 7660 Vuku - Geir Arve Sverkmo - Godkjent
51. Søknad om terrasse - 1721/1/49 - Leklemsåsen 60 - Magne Arnstein Bjørsmo - Godkjent

- 52. Opplysninger om ytre rammer og søknad om dispensasjon - 1721/18/543 - Furuvegen 7, 7653 Verdal - Bjørn Gresdahl - Godkjent**
- 53. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/16/138 Solheim - Gunnvor Møst Eggen - Godkjent**
- 54. Revidert søknad om oppføring av tilbygg til bolighus - 1721/224/26 - Jamtlandsvegen 1837, 7660 Vuku - Godkjent**
- 55. Deling av eiendommen - 1721/110/5 Futageren og 1721/109/3 Futager vestre - Bjørg og Jan Morten Sliper - Bebygd tomt - Godkjent**
- 56. Søknad om endring av tillatelse for oppføring av kontor og lagerbygg - 1721/283/181/3 - Industriområdet, Ørin, 7650 Verdal - Godkjent**
- 57. Søknad om fradeling av tomt for russisk-ortodoks kapell fra eiendommen 1721/29/38 Stiklestad - Verdal kommune - Godkjent**
- 58. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/1/8 Leklemåsen - Leklemåsen Eiendomsutvikling AS - Fradeling av offentlig vegareal og fortau - Godkjent**



**Orientering om vedlikehold av kommunale bygg**

<b>Saksbehandler:</b> Bjørn Erik Haug <b>E-post:</b> bjorn.erik.haug@verdal.kommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2014/3702 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	20.05.2014	37/14

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Komite for Plan og samfunn tar saken til orientering.

**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

**Saksopplysninger:**

I forbindelse med budsjettbehandlingen for 2014 ba Verdal kommunestyre om en tilstandsrapport for den kommunale bygningsmasse. Rapporten skulle inneholde en handlingsplan for vedlikeholdet i planperioden (2014-17).

Saksbehandler ønsker å orientere Komite Plan og samfunn om arbeidet og om oppbygging og innhold i planlagt rapport. Det vil også bli orientert om framdrift.

Sentralt i rapporten er bygningsareal for kommunale bygg, investeringer som vi har gjort og planlegger, behovet for reserver til uforutsette tiltak og vedlikeholdsbehovet på bygningsmassen. Vedlikeholdsbehovet må ses opp i mot alderen på byggene.

**Vurdering:**

Saksbehandler gir en kort orientering om arbeidet og framdriften med rapporten i møtet.





1721 - 18/318, 398,784 - Festetomt næringstomt Ørin - KS Eiendom

<b>Saksbehandler:</b> Bjørn Erik Haug <b>E-post:</b> bjorn.erik.haug@verdal.kommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2014/2454 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.05.2014	38/14
Verdal formannskap		

**Rådmannens innstilling:**

1. Søknad fra KS Eiendom om å feste industritomt (5 daa) på Ørin, gnr.18/bnr.318,398, 784 imøtekommes og gjøres gjeldende fra 01.5.14.
2. Feste gis på standard vilkår og med årlig festeavgift på 6 % av tomtens beregnede verdi (kr. 307 pr.m<sup>2</sup> etter regulering SSB konsumprisindeks for 2013).
3. R dmanden gis fullmakt til å slutføre kontrakten.

**Vedlegg:**

Ingen

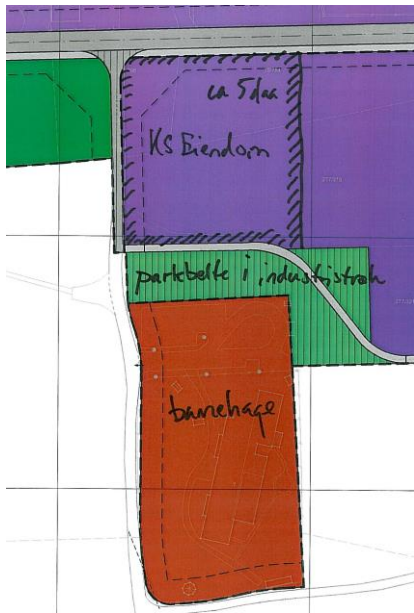
**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

E-post av 6.3.14 med søknad om leie av tomt på ca. 5 daa på Ørin.

**Saksopplysninger:**

Ved e-post og m ter bekrefter Bjørn Kolstad at de ønsker å feste arealet på vedlagte kartskisse. Leietaker er KS Eiendom AS. KS Eiendom ønsker å bygge 2 lagerbygg på arealet.

Bjørn Kolstad er daglig leder i BS kranutleie på andre siden av Havfruvegen, og ønsker festetomt i nærheten av denne tomta.



### Vurdering:

Planlagt virksomhet og bebyggelse er i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser for området (Reg.plan Tine med naboområder) med arealformål industri/lager. Rådmannen anbefaler at KS Eiendom AS tilbys å feste arealer på Ørin i henhold til søknad og standard festekontrakt for området.



Verdal Bo og Helsetun - Brannsikring og Velferdsteknologi

<b>Saksbehandler:</b> Bård Kotheim <b>E-post:</b> baard.koheim@verdal.kommune.no <b>Tlf.:</b> 74048527	<b>Arkivref:</b> 2013/4236 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.05.2014	39/14
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

**Rådmannens innstilling:**

1. Verdal kommunestyre godkjenner en investeringsramme på 12,5 mill.kr for rehabilitering av Verdal bo og helsetun, brannteknisk oppgradering og velferdsteknologiske løsninger.
2. Investeringen finansieres på følgende måte:  
Låneopptak: 6,8 mill.kr  
Momskomp: 1,7 mill.kr  
Tilskuddsmidler: 4,0 mill.kr
3. R dmanngis fullmakt til å foreta de nødvendige budsjettmessige endringer.

**Vedlegg:**

1. Brev fra Husbanken vedrørende tilsagn om investeringstilskudd brannteknisk oppgradering av Verdal Bo og Helsetun datert 26.11.13
2. Brev fra Husbanken vedrørende tilsagn om investeringstilskudd Velferdsteknologiske løsninger datert 26.11.13
3. Brev fra ENOVA vedrørende tilsagn om tilskudd Verdal Bo og Helsetun i forbindelse med energispareprogram Verdal Bo og Helsetun

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

**Saksopplysninger:**

Arbeidet med brannsikring av Verdal Bo og Helsetun (VBH) ble startet opp 2013. Branntilsyn hadde påvist avvik som måtte rettes opp. Blant annet måtte ca. 100 dører skiftes ut.

VBH var samtidig i gang med innføring av velferdsteknologi i bygget. Dette har medført at en har hatt mulighet til å samkjøre disse to prosjektene. Spesielt er det nødvendig kabling som har blitt gjort felles.

Til brannsikring og felles kabling av bygget er det avsatt følgende budsjetterte midler:

- Brannsikring 2013: 5,0 mill.kr
- Brannsikring 2014: 2,5 mill.kr
- Velferdsteknologi VBH 2014: 0,5 mill.kr
- ENØK-midler 2014: 0,5 mill.kr
- Totalt bevilget 2013/2014: 8,5 mill.kr

Ovennevnte investering er forutsatt finansiert slik:

- Låneopptak: 6,8 mill.kr
- Momskomp: 1,7 mill.kr

Pr. 01.05.14 er det brukt ca. 9,0 mill. kr samlet på prosjektene.

Det er søkt om diverse investeringstilskudd til tiltakene som nå utføres ved Verdal Bo og Helsetun:

- Verdal kommune søkte i 2013 Husbanken om investeringstilskudd for brannteknisk oppgradering av VBH . I brev av 28.11.2013 mottok Verdal kommune ett tilsagn på kr.2.292.000,- i investeringstilskudd til dette tiltak.
- Verdal kommune søkte i 2013 Husbanken om ett investeringstilskudd til Velferdsteknologiske løsninger for VBH. I brev av 28.11.2013 mottok Verdal kommune ett tilsagn på kr.1.280.000,- i investeringstilskudd til dette tiltak.
- Verdal kommune søkte i 2013 om tilskudd fra ENOVA om oppgradering av varmetekniske løsninger ved VBH. I januar 2014 mottok Verdal kommune ett tilsagn om kr.500.000,- til utfasing av dagens oljekjel med mere.

Totale tilskudd kommunen har mottatt tilsagn om blir dermed.

- Investeringstilskudd brannteknisk oppgradering: Kr. 2.292.000,-
- Investeringstilskudd velferdsteknologi: Kr. 1.280.000,-
- Investeringstilskudd varmetekniske løsninger: Kr. 500.000,-
- Totalt investeringstilskudd: Kr. 4.072.000,-

Ovennevnte investeringstilskudd er sin helhet ikke medtatt i dagens finansiering.

### **Vurdering:**

Rehabiliteringsarbeidet på Verdal bo og helsetun må sees på som et ledd i prosessen med å utforme «morgendagens institusjon». Framtidsrettede løsninger og legge til rette for bruk av velferdsteknologi, både for å skape trygghet rundt beboere, men også tilrettelegge for et sikkert og effektivt tjenestetilbud inngår i dette. I og med at Verdal bo og helsetun er bygd for 30 år siden er det et omfattende arbeid å totalrenovere bygget.

Følgende arbeider gjenstår:

- Ferdigstille arbeid med installasjon av velferdsteknologi i 1.etasje ca. kr 200.000
- Installere velferdsteknologi 2.etg; ca. kr 700.000
- Nytt ventilasjonsanlegg pasientfløy; ca. kr 700.000
- Ny varmpumpe som erstatter oljekjel; ca. kr 600.000
- Ombygging av tappevann fra kjøkken/varme fra vaskeri; ca.kr 800.000
- Nødstrømsaggregat, ca. kr 900.000
- Elektro ny varmpumpe/ventilasjonsanlegg; ca. kr 300.000
- Nye lysarmaturer korridor 2.etg; ca. kr 400.000
- Ombygging nye møterom og kontor (hjemmetjenesten ); ca. kr 400.000
- Oppussing bad; ca. kr 400.000
- Oppussing/nytt kjøkken aktivitetsstue; ca. kr 300.000
- Rørleggerarbeid bad/ny varmpumpe, gjenvinning kjøkken/vaskeri; ca. kr 300.000

**Dette betyr at totale gjenstående kostnader anslås til ca. 6 mill.kr**

Av dette foreslås det at følgende tiltak prioriteres i 2014 innenfor de disponible midler på 2,5 mill.kr:

- Ferdigstille installasjon av velferdsteknologi i 1.etg; ca. kr 200.000
- Nytt ventilasjonsanlegg pasientfløy; ca. kr 700.000
- Ny varmpumpe som erstatter oljekjel; ca. kr 600.000
- Ombygging av tappevann fra kjøkken/varme fra vaskeri; ca.kr 800.000
- Nødstrømsaggregat, ca. kr 900.000
- Elektro ny varmpumpe/ventilasjonsanlegg; ca. kr 300.000

Dette betyr at det resterende investeringsbehov på 2,5 mill.kr må søkes innarbeidet i økonomiplan for 2015-2019.



**Tømmestasjon for kloakk fra bobiler, campingvogner mv.**

<b>Saksbehandler:</b> Oddvar Govasmark <b>E-post:</b> oddvar.govasmark@verdal.kommune.no <b>Tlf.:</b> 74048531	<b>Arkivref:</b> 2014/3460 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.05.2014	40/14
Verdal formannskap		

**Rådmannens innstilling:**

1. Rådmannen gis fullmakt til å inngå avtale med Coop Inntrøndelag om plassering og drift av tømmestasjon for sanit ert avløpsvann ved YX stasjonen på Stekke.
2. Kostnadene dekkes over eksisterende budsjetter for avløp for både investering og drift/vedlikehold.

**Vedlegg:**

- 1 Kostnadsoverslag for tømmestasjon

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

E-post fra Coop Inntrøndelag med forespørsel om kommunen er interessert i etablering av tømmestasjon på Stekke.

**Saksopplysninger:**

Coop Inntrøndelag SA ved Oddbjørn Kjenstadbakk har invitert kommunen til et samarbeid om etablering og drift av en tømmestasjon for sanit ert avløpsvann fra bobiler, campingvogner med mer. Det er foreslått et samarbeid der Coop Inn-Trøndelag stiller med fri tomt ved YX bensinstasjon på Stekke, og daglig tilsyn og renhold på anlegget.

**Vurdering:**

Eksisterende t mmestasjoner:

Det er ikke etablert noen tømmestasjon i Verdal pr i dag. Nærmeste stasjoner er på Levanger og Steinkjer. I tillegg er det t mmestasjoner på Frosta, Grong og i Stjørdal kommune. Det vises til bobilplassen.no.

### Regelverk og ansvar for tømmestasjoner:

Tømmestasjoner for bobiler, fritidsbåter m.v er omtalt i forurensingslovens § 26:  
*Kommunen skal sørge for tømming av mindre renseinnretninger som slamavskillere og samlekkummer for avslamming av sanitært avløpsvann og overvann. Det samme gjelder for oppsamlingstanker med ubehandlet sanitært avløpsvann.*

*Kommunen skal også sørge for nødvendige anlegg for tømming av avløpsvann fra bobiler, fritidsbåter m.v.*

*Kommunen skal sørge for tømming av privet i tettbygd strøk, og utenfor tettbygd strøk i den utstrekning kommunen bestemmer det.*

*Reglene i § 30 om kommunal avfallsinnsamling og i § 34 om avfallsgebyrer får tilsvarende anvendelse ved tømming av slamavskillere, privet m.v. Kommunens plikter etter første ledd skal likevel gjelde både i og utenfor tettbygde strøk.*

*Blir sanitært avløpsvann ledet gjennom slamavskiller til renseanlegg, kan forurensningsmyndigheten kreve slamavskilleren utkoblet.*

Om slikt anlegg er nødvendig her i Verdal kan diskuteres. Så langt har det ikke vært ansett som nødvendig og det har ikke vært mye klager på forurensing med tømming av tanker fra bobiler mv. langs veger eller andre steder.

### Selve konstruksjonen:

Vanlig løsning er plassering av et skap på støpt sokkel eller plate. Mottaket kobles til kommunalt avløpsrør. Ofte er det i tillegg vannkran for vask og fylling av drikkevann på tank.

### Kostnader med anleggelse og drift samt finansiering:

Konsulent for Coop Inntrøndelag, Martin Fiskvik, har utarbeidet kostnadsoverslag for tømmestasjon. Brutto kostnader er beregnet til ca.kr.500.000,- eks.mva.

Det er anledning til å ta med utgiftene til både etablering og drift av tømmestasjon inn i avgiftsgrunnlaget for avløp. Jfr forurensingslovens § 26, 4. ledd og lovens § 34 (avfallsgebyr). Teknisk er det også mulig å montere betalingsautomat på slikt anlegg. Så langt antas det imidlertid å «koste mer enn det smaker» når det gjelder drift og vedlikehold av slik innretning.

### Mulige fordeler med etablering av tømmestasjon:

Med å tilby tømme fasiliteter vil det være mindre risiko for tømming av avløpsvann fra bobiler, campingvogner og busser mv på steder der slikt avfall er uønsket.

Turister får enda en grunn til å stoppe i Verdal, kan blant annet medføre økt handel.

Gode tilbud til befolkningen og tilreisende bidrar til omdømmebygging.

Mulige ulemper med etablering av tømmestasjon:

Kostnadene foreslåes dekt med eksisterende budsjetter for avløp. Det vil si at det blir en minimal økning i gebyr for alle som er tilknyttet kommunalt avløpsnett.





### Søknad om veiavgift på Litjådalsveien i Sul

<b>Saksbehandler:</b> Bård Kotheim <b>E-post:</b> baard.koheim@verdal.kommune.no <b>Tlf.:</b> 74048527	<b>Arkivref:</b> 2014/2760 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.05.2014	41/14
Verdal kommunestyre		

#### Rådmannens innstilling:

1. Med hjemmel i veglovens §56 godkjenner Verdal kommunestyre bomvegsatser for Litjådalsveien, Sul.
2. Det godkjennes at følgende satser benyttes:
  - Personbil/traktor: 40 kr/tur
  - Lastebil: 60 kr/tur
  - Årsavgift/årskort: 300 kr/år
3. Årsavgiften skal i sin helhet benyttes til nødvendig drift og vedlikehold av Litjådalsvegen.

#### Vedlegg:

1. Brev fra Litjådalen Velforening datert 13.03.2014
2. Brev fra Værdalsbruket A/S datert 17.07.2013

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

#### Saksopplysninger:

Grunneiere og andelseiere søker om å innføre veiavgift på Litjådalsveien i Sul. Veien er 1,4 km lang og starter på Karlgårdveien ved den kommunale parkeringsplassen og går til snuplassen på Fjellmannsmyra. Det er blitt betydelig trafikk på veien slik at den trenger årlig vedlikehold for å opprettholde normal standard. Dette er bakgrunnen for søknad om veiavgift. Innkomne midler vil bli brukt til drift og vedlikehold av veien i sin helhet.

Det søkes om følgende bomveisatser:

- Bil, traktor: 40 kr

- Lastebil: 60 kr
- Årskort: 300 kr

### **Vurdering:**

Litjådalsveien i Sul er en krevende vei å vedlikeholde. Veien er 1,4 km lang og forholdsvis bratt. Vedlikeholdskostnaden oppgis til å ligge omkring kr.20.000,- i året. Dette synes som et normalt årlig vedlikeholdsbehov. Ut fra det ovennevnte foreslår rådmannen at Verdal kommunestyre godkjenner de omsøkte bomvegsatser slik at vegen holdes i god stand framover.



## Detaljregulering Ørmelen syd - Feldmakervegen 14

<b>Saksbehandler:</b> Per Anders Røstad <b>E-post:</b> per.anders.rostad@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048557	<b>Arkivref:</b> 2014/915 - /L12
--	-------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.05.2014	42/14

### Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Ørmelen syd –Feldmakervegen 14 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

### Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 3/3 2014
2. Plankart, datert 25/3 2014
3. Planbestemmelser, datert 1/11 2013
4. ROS analyse, datert 3/3 2014
5. Situasjonsplan, datert 25/3 2014

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innspill på varsel om oppstart

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn.

Arkplan arkitektkontor fremmer på vegne av grunneier, Øra Boligutvikling AS, forslag til detaljregulering av eiendommen gnr 18 bnr 1200 på Ørmelen. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for bygging av en 2-mannsbolig og en enebolig på eiendommen.

#### Planområdet.

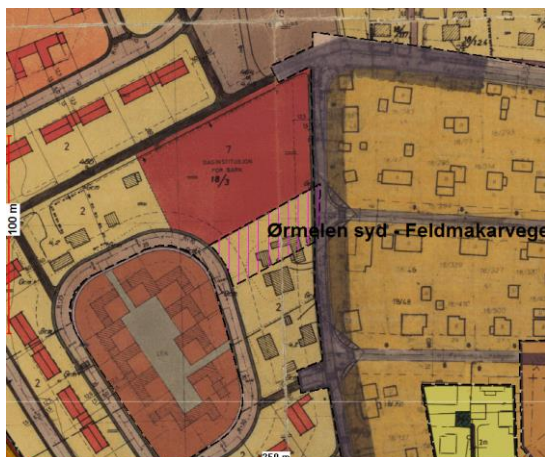
Planområdet omfatter gnr 18 bnr 1200 og er ca. 1,3 daa stor. Eiendommen er i dag ubebygd og ligger sør for Ørmelen barnehage. I øst grenser eiendommen til Feldmakervegen, og i vest til Stor-Ingvalds veg. Sør for eiendommen ligger gnr 18 bnr 43 som også er ubebygd.



Beliggenhet

### Planstatus.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Ørmelen syd, vedtatt 1/3 1973. I kommunedelplanen for Verdal byområde er eiendommen også avsatt til boligbebyggelse. Hovedformålet i planforslaget er altså i tråd med overordnede planer.



### Planforslaget.

#### Generelt.

Hovedformålet med planforslaget er å regulere slik at det blir muligheter for en fortetting av eiendommen gnr 18 bnr 1200. Planforslaget gir mulighet for å dele eiendommen i to enheter og å bebygge disse eiendommene med henholdsvis en enebolig og en tomannsbolig.

#### Bebyggelsen.

Innenfor område B1 kan det oppføres en enebolig, mens det innenfor område B2 kan oppføres en 2-mannsbolig. Begge boligene skal ha flatt eller tilnærmet flatt tak med en takvinkel inntil 10 grader. Maksimal gesimshøyde er på 8 meter. Maksimal utnyttelsesgrad er satt til 40 % bebygd areal.

### Biladkomst og gang-/sykkelveg.

Adkomst til tomtene er i plankartet tegnet inn fra Stor Ingvalds, veg for tomten lengst vest, og til Feldmakarvegen, for tomten lengst øst.

### Parkering.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til 1,5 parkeringsplass pr boenhet, 1 plass for utleieenheter og 0,5 plass for hybler.

### Lek og uteopphold.

De delene av tomtene som ikke bebygges kan benyttes til lek/uteopphold. 100 meter nord for planområdet er det i dag et offentlig friområde som kan benyttes til lek.

### Universell utforming.

Den planlagte boligbebyggelsen i 2 etasjer faller ikke inn under bygninger hvor det kreves universell utforming i teknisk forskrift (TEK 10). Det er imidlertid krav om tilgjengelig boenhet dersom alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet. Det er ikke satt noe krav om at boligene skal utformes som tilgjengelige boenheter i reguleringsbestemmelsene. Avklaring og eventuelt krav om tilgjengelighet vil dermed bli avklart på byggesaksnivået.

### Støy.

Eiendommen er ikke støyutsatt.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Vedlagte ROS-analyse er basert på sjekklisten til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Utgangspunktet for analysen er å synliggjøre og forebygge mulige uønskede hendelser. Uønskede hendelser kan være fare for mennesker, miljø og økonomiske verdier og trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

ROS-analysen avdekker ingen farer for risikofylte uønskede hendelser som følge av reguleringen.

### Kulturminner.

Det er ikke registrerte verneinteresser/kulturminner i området.

### Vann-, avløp-, energiløsninger.

Kommunalt vann og avløpsledninger kan påkobles i området. Eiendommene vil også tilknyttes kommunal renovasjon. El-kraft påkobles hos NTE.

## **Planprosess.**

### Medvirkning.

Oppstartsmøte med kommunen ble gjennomført 29.1.2014. Igangsatt planarbeid for området ble annonsert i Verdalingen den 8.2.2014 og på kommunens hjemmeside. Brev til berørte naboer og offentlig myndighet ble sendt 10.2.2014. Frist for innspill ble satt til 28. februar. I varslingsrunden kom den inn 3 innspill. Innspillene er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

## **Vurdering:**

Hovedformålet i reguleringsforslaget er både i samsvar med formålet i gjeldende reguleringsplan og kommunedelplanen for Verdal byområde. Planområdet er i begge planene avsatt til boligbebyggelse. Planforslaget medfører imidlertid en høyere utnyttning og annen byggestil enn hva gjeldende regulering tillater.

Planområdet ligger sentrumsnært, og det er positivt at slike sentrumsnære boligtomter får en høy utnyttning hvis utbyggingen ikke bryter for mye med områdets karakter.

Planforslaget legger opp til en utbygging av boliger med «moderne» stil med tilnærmet flatt tak. I området rundt planområdet er det i dag stort sett saltakshus fra 70- og 80-tallet. Den nye planlagte bebyggelsen vil derfor skille seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Slike moderne bygg har i de senere år blitt populære, og det har blitt bygd flere slike hus i områdene rundt Verdal sentrum. Når det bygges nytt vil det være riktig å bygge i en stil som er representativ for byggestilen i den tiden man befinner seg i. I områdene rundt planområdet er det i dag en variasjon i bebyggelsen, og ulik boligtetthet. Vi mener derfor at foreslåtte utnyttning og byggestil kan aksepteres uten at det forringer områdets karakter.

I planforslaget er det krav om 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for hovedenheten, 1 plass for utleieenhet og 0,5 plass for rene hybler. Dette er under kravene i kommunedelplanen på 2 parkeringsplasser pr. bolig, men mer enn det som har blitt godkjent i sentrumsnære fortettingsprosjekter. Vi anser at parkeringskravet er tilstrekkelig ivaretatt i denne saken.

Etter en samlet vurdering anbefaler Rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik at berørte får uttale seg til plansaken.



## Detaljregulering for Ravlo masseuttak - 1721/269/11

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen <b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048519	<b>Arkivref:</b> 2008/12046 - /1721/269/11
---	--

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.05.2014	43/14
Verdal kommunestyre		

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering for Ravlo masseuttak dat. 20.12.2013, rev. 07.05.2014.

### Vedlegg:

Planbeskrivelse dat. 20.12.2013,  
Plankart dat. 20.12.2013,  
Planbestemmelser rev. 07.05.2014,

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Geoteknisk rapport – Multiconsult rev. 21.11.2013,  
Plan av uttaksområde,  
Profil av uttaksområde,

### Saksopplysninger:

#### Sammendrag.

Røstad entreprenør fikk i 2008 tillatelse til en midlertidig omdisponering av landbruksareal for uttak av grus og fyllmasser på gården Ravlo ø. Det ble etter en tids drift klart at masseuttaket fikk et større omfang enn hva som den midlertidige dispensasjonen omfattet, og i PUK møte den 16.12.2008 ble det gjort vedtak om at det måtte utarbeides reguleringsplan for å avklare videre drift og avslutning av masseuttaket. Planarbeidet har trukket ut i tid på grunn av nødvendige avklaringer omkring arkeologiske og geotekniske undersøkelser. I forbindelse med høring og offentlig ettersyn har det ikke framkommet forhold som tilsier at planen ikke kan vedtas.

## **Høring.**

Komite plan og samfunn har i møte den 11.02.2014, sak nr. 18/14, vedtatt å legge planforslaget frem for høring og offentlig ettersyn. I forbindelse med høring har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert.

1. Sametinget, dat.14.02.2014.

Har ikke registrert automatisk freda samiske kulturminner i planområdet. Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda. Minner om det generelle aktsomhetsansvar og foreslår at følgende tekst tas inn i bestemmelsene:

Kulturminner og aktsomhetsansvar.

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

*Kommentar.*

*Bestemmelsene pkt. 2.1.2 erstattes med den tekst som Sametinget har anbefalt.*

2. NVE, dat. 03.03.2014.

Anser at forholdene til skred og vassdragsmiljø er avklart og ivaretatt, og har derfor ingen innvendinger til planforslaget.

3. Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 11.03.2014.

Anbefaler at det i forbindelse med reguleringsplaner for masseuttak parallelt blir utarbeidet driftsplan som vedlegg ved høring av reguleringsplanen. Dette vil gi et langt bedre grunnlag for å vurdere konsekvenser av uttaket, driften, landskapsinnpassing og reetablering underveis og ved endt uttak. Direktoratet for mineralforvaltning skal godkjenne driftsplaner.

Det er gjennomført arkeologiske registreringer i området uten at det er gjort funn som tilsier ytterligere registreringer. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven dersom det påtreffes kulturminner i det videre arbeidet, og at dette krav må formidles videre til de som utfører arbeidene.

*Kommentar.*

*Tiltakshaver skal søke om driftskonsesjon og utarbeide driftsplan i samsvar med Mineralloven. Det er imidlertid ønskelig at arealbruken først avklares etter plan- og bygningsloven. Tiltakshaver pålegges å følge opp aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven, jfr. revidert bestemmelse 2.1.2.*

4. Statens vegvesen Region midt, dat. 19.03.2014.

Har ingen merknader til planforslaget.

5. Direktoratet for mineralforvaltning, dat. 27.03.2014.

Planlagt uttak omfattes av mineralloven og er konsesjonspliktig. Tiltakshaver er ansvarlig for å søke om driftskonsesjon. Drift kan ikke igangsettes før driftskonsesjon,



godkjent driftsplan og økonomisk sikkerhet for opprydding og sikring er på plass. Minner for øvrig om Klima- og miljødepartementets temaveileder: «Uttak av mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven».

*Kommentar.*

*Tiltakshaver skal søke om driftskonsesjon og utarbeide driftsplan i samsvar med Mineralloven.*

6. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 28.03.2014.

For landbruksavdelingen er det vesentlig at det går klart fram av reguleringsbestemmelsene at området skal drives og tilbakeføres etappevis, og at området i sin helhet skal tilbakeføres til dyrket mark/landbruksformål etter endt uttak. For å sikre dette ytterligere bes det vurdert reguleringsbestemmelse som klargjør at matjordlaget skal tas av etappevis og sikres før uttak. Dette for å klargjøre denne viktige premiss for arealbruken, slik at den ikke bare ligger i driftsplanen.

Miljøvernavdelingen mener planforslaget gir en tilfredsstillende avklaring med hensyn til friluftsliv, støy og støv. Minner om at forurensningsforskriftens kap. 30 gjelder ved produksjon av grus, pukk, sand og singel, og at det er meldeplikt til Fylkesmannen ved oppstart av aktivitet i masseuttaket. Kan ikke se at planforslaget er vurdert i henhold til Naturmangfoldlovens §§ 8 – 12. Da uttaksområdet i sin helhet består av dyrka mark, er det her primært forhold knyttet til grunnvannsmagasin på Ravlomyra og Burelva med tilhørende kantsoner, som er av interesse for biologisk mangfold. Det bes om at det i reguleringsbestemmelsene settes maksimal dybde for uttaksnivået, slik at det ikke medfører fare for senkning av grunnvannsstanden. Det tilrås også lagt et belte med kantvegetasjon på minimum 10 m langs Burelva, og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Kommunalavdelingen viser til gjennomført ROS-analyse med grunnundersøkelser som ikke avdekker risiko i forbindelse med gjennomføring av tiltaket, og har da ingen merknader til planforslaget.

Reindriftsavdelingen har ingen merknader til planforslaget.

*Kommentar.*

*Det tilføyes følgende bestemmelser;*

*matjordlaget skal tas av etappevis og sikres for tilbakeføring til dyrka mark etter endt etappevis uttak,*

*maksimal dybde for uttaket er kote ... m.o.h,*

*langs Burelva skal det opprettholdes et belte med kantvegetasjon på minimum 10 meter.*

### **Endring etter høring.**

Pkt. 2.1.2 erstattes med den tekst som er foreslått av Sametinget.

Pkt. 3.1.1 tilføyes ny setning om at masseuttaket skal ikke drives dypere enn kote 147 m.o.h.

Pkt. 3.1.4 tilføyes ny setning om at matjordlaget skal tas av etappevis og sikres før uttak.

Pkt. 3.3.1 endres 2. setning til; Området ned mot Burelva skal være et vegetasjonsbelte med minimum 10 meters bredde, for å skjerme uttaket mot elva.

### **Vurdering:**

Planforslaget legger opp til at et større område dyrka mark tas ut av drift over en lang periode, avhengig av markedets etterspørsel av grusmasser. Uttaket vil imidlertid resultere i bedre driftsforhold ved at arealet planeres med tilfredsstillende stigningsforhold og arronderes med tilliggende areal nordvest for uttaksområdet, slik at det etter endt uttak oppnås et større sammenhengende område med dyrka mark.

Det vil være viktig at driften legger opp til etappevis uttak, slik at minst mulig dyrka mark tas ut av drift i hver etappe og at etapper etter uttak kan avsluttes og tilbakeføres til dyrka mark. Dette forhold blir innskjerpet gjennom bestemmelsene, og blir konkretisert gjennom driftsplaner som skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning.

Det tilrås utfra dette at revidert planforslag vedtas.

## **Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 11.02.2014**

### **BEHANDLING:**

Fagsjef plan, Åge Isaksen, redegjorde for saken.

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

### **VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas detaljregulering for Ravlo masseuttak dat. 20.12.2013 framlagt for høring og offentlig ettersyn.

### **Vedlegg:**

1. Planbeskrivelse, dat. 20.12.2013,
2. Plankart, dat. 20.12.2013,
3. Planbestemmelser dat. 20.12.2013,
4. Plan av uttaksområde,
5. Profil av uttaksområde,

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Geoteknisk rapport - Multiconsult rev. 21.11.2013,  
Arkeologisk rapport – Nord-Trøndelag fylkeskommune,

### **Saksopplysninger:**

#### **Bakgrunn.**

Røstad entreprenør fikk i 2008 tillatelse til en midlertidig omdisponering av landbruksareal for uttak av grus og fyllmasser på gården Ravlo ø. Massene skulle blant annet brukes i forbindelse med utvidelse av Skjørdalen avfallsdeponi samt som

dekkmasser samme sted. Det ble etter en tids drift klart at masseuttaket fikk et større omfang enn hva som den midlertidige dispensasjonen omfattet, og i PUK i møte den 16.12.2008, sak nr. 103/08, ble det gjort vedtak om at det måtte utarbeides reguleringsplan for å avklare videre drift og avslutning av masseuttaket.

Det ble i mars 2009 gjennomført oppstartsmøte for planarbeidet samt gjennomført varslingsmøte om oppstart. Etter den tid var det liten framdrift i planarbeidet og dette ble etterspurt av PUK høsten 2009. Fra tiltakshaver ble det da opplyst om at planarbeidet ville trekke ut i tid på grunn av nødvendige avklaringer omkring arkeologiske og geotekniske undersøkelser. Det ble derfor våren 2010 gjort avtale om at videre drift av masseuttaket skulle stanses, inntil reguleringsplanen var ferdig behandlet.

### **Planområdet.**

Det regulerte området ligger på eiendommen Ravlo ø. i Vinne, og masseuttaket vil i sin helhet foregå på dyrket mark. Adkomst vil foregå fra kommunal veg Ravlovegen som har forbindelse til fv. 72 via fv. 151 Reinslia. Hello pukkverk ligger like nord for planområdet og Ecopro sitt avfallsanlegg ligger like nordøst. Burelva går like sørvest for planlagt uttaksområde. Det er ikke boligbebyggelse ut over gårdens bolig i nærområdet (< 1km) til uttaksområdet.

### **Planstatus.**

Planområdet er i kommuneplanens arealdel fra 2011 disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). Masseuttak ut over gårdens eget behov, er tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet og må da behandles som planendring gjennom detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Masseuttaket omfattes ikke av omfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2009-06-26 nr. 855) vedlegg I. Detaljreguleringen medfører imidlertid endring av kommuneplanen og skal da vurderes etter forskriftens § 4. Kommunen er kommet til at masseuttaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, spesielt med bakgrunn i at omdisponeringen av dyrket mark er av midlertidig karakter. Behandling av planen etter forskrift om konsekvensutredning er derfor vurdert som ikke nødvendig.

### **Planforslaget.**

#### Generelt.

Uttaket er oppstartet mot Burelva i vest, og videre drift er tenkt etappevis nordøstover i retning bebyggelsen på gården. Det totale planområdet er på 157 daa, og uttaksvolumet er anslått til ca 1.000.000 m<sup>3</sup>. Uttaket skal drives slik at det ligger skjermet til i driftsperioden, slik at både støy- og støvplager vil være svært begrenset. I tillegg til masseuttak kan det innenfor planområdet foregå knusing/foredling og nødvendig lagring av grus.

Området skal avsluttes slik at det ikke blir noen veldig markert skråning opp mot gårdsbebyggelsen, men slik at det kan benyttes som dyrket mark i sammenheng med eksisterende dyrket mark ved gården. Ned mot Burelva skal det opprettholdes en skråning med vegetasjonsbelte.

#### Naturgrunnlag

Planområdet ligger på forholdsvis flat dyrket mark, og er lett tilgjengelig. Området ligger mellom to bekkedaler, og dalen mot nord er tenkt gjenlagt og planert ut slik at dyrket mark som i dag er på begge sider av dalen går sammen til ett jordstykke. Planen for driften av området forutsetter en etappevis fremdrift og avslutning som ivaretar hensyn til arrondering osv. samt tilgjengelighet og bruk av arealet etter avsluttet drift. Jordlovens § 12 skal gjelde for planområdet.

#### Skredfare

Planen er vurdert opp mot DSBs ”Samfunnssikkerhet i planprosessen” for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn. Det foreligger kart som viser kvikkleire i det aktuelle området, og på bakgrunn av dette er skredfaren vurdert av Multiconsult. De har foretatt grunnboringer som viser at det ikke er forekomster av kvikkleire, og at masseuttaket kan drives som planlagt.

#### Flom

Burelva har liten vannføring, og tiltaket medfører ikke økt flomfare.

#### Grunnvann

Fylkesmannens miljøvernavdeling har etterspurt uttakets innvirkning på grunnvannsmagasin bl.a. på Ravlomyra. Det aktuelle uttaksområdet består av en rygg med drenerende grusmasser som ligger oppå leiremasser. Mellom Ravlomyra og grusryggen er det en ravine-/bekkedal, og vest for myra renner Burelva. Så lenge man ikke senker nivået i uttaket under bekk/elv-nivå vil det ikke være fare for grunnvannet i myra.

#### Friluftsliv, dyreliv og planter

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

#### Støy

All opplasting 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 skjermvoller rundt området.

#### Støy

Både i forbindelse med uttak og transport vil det bli noe støv. Evt. 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.

#### Kulturlandskap og kulturminner

Det er ikke registrert kjente fornminner innenfor planområdet. Arkeologer fra Fylkeskommunen har undersøkt området, og rapport fra disse undersøkelsene foreligger.

Rapporten viser at det ikke ble gjort noen funn, og at videre arkeologiske undersøkelser ikke er nødvendig.

Dersom det avdekkes nye funn i forbindelse med arbeidene i området, skal kulturminnemyndighet varsles.

#### **Planprosess.**

### Medvirkning

Det er gjennomført oppstartsmøte mellom tiltakshaver og kommunen den 16.03.2009. Varsel om oppstart av planarbeidet er sendt berørte parter den 19.03.2009. Det har kommet innspill fra Fylkesmannen, Fylkeskommunen og NVE. Innspillene er i hovedsak fulgt opp fra tiltakshavers side, blant annet gjennom arkeologiske undersøkelser og geotekniske vurderinger.

### **Vurdering:**

At det er oppstartet et masseuttak med så pass stort omfang som her uten nødvendige avklaringer både i forhold til plan- og bygningsloven og mineralloven, anser vi som sterkt beklagelig. Når dette allikevel har skjedd må det settes fokus på å få videre uttak og avslutning inn under lovpålagte former. Dette kan nå skje gjennom detaljregulering og oppfølgende behandling av driftsplan og driftskonsesjon etter mineralloven.

Planforslaget legger opp til at et større område dyrka mark tas ut av drift over en lang periode, avhengig av markedets etterspørsel av grusmasser. Uttaket vil imidlertid resultere i bedre driftsforhold ved at arealet planeres med tilfredsstillende stigningsforhold og arronderes med tilliggende areal nordvest for uttaksområdet, slik at det etter endt uttak oppnås et større sammenhengende område med dyrka mark.

Det vil være viktig at driften legger opp til etappevis uttak, slik at minst mulig dyrka mark tas ut av drift i hver etappe og at etapper etter uttak kan avsluttes og tilbakeføres til dyrka mark. Dette må nærmere utredes og avklares gjennom driftsplaner som skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning.

Planforslaget tilrås ut fra dette framlagt for høring og offentlig ettersyn.



### Detaljregulering Amfi Verdal- forslag til vedtak

<b>Saksbehandler:</b> Thomas Møller <b>E-post:</b> thomas.moller@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2013/8343 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.05.2014	44/14
Verdal kommunestyre		

#### Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Amfi Verdal dat. 20.01.2014, rev. 05.03.2014, vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12.

#### Vedlegg:

- 1 Plankart vertikalnivå 1 (under grunnen)
- 2 Plankart vertikalnivå 2 (på grunnen)
- 3 Planbestemmelser
- 4 Planbeskrivelse
- 5 Perspektiver 1
- 6 Perspektiver 2
- 7 Nivå 1 og situasjonsplan
- 8 Nivå 2
- 9 Nivå 3,4 og 5
- 10 Snitt A-A og B-B
- 11 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 12 Geoteknisk vurdering

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkomne høringsuttalelser

#### Saksopplysninger:

Komité Plan og samfunn i Verdal kommune vedtok i møte den 18.3.2014 (sak 32/14) å legge forslag til detaljregulering for Amfi Verdal ut til høring og off. ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10. Høringsfristen ble satt til 2.5.2014.

Det er i løpet av høringsperioden kommet inn seks høringsuttalelser: Disse gjengis her med kommunens evt. vurdering av uttalelsen i *kursiv* under.

**Sametinget:** Minner om det generelle aktsomhetsansvaret som bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og foreslår følgende tekst for dette:

- *«Kulturminner og aktsomhetsansvaret. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som sla utføre arbeidet i marken.»*

Kommunens vurdering: *Kommunen finner at dette hensynet er godt ivaretatt gjennom eksisterende bestemmelse pkt. 3.9.*

**Innherred renovasjon:** Peker på at det må tas hensyn til avfallshåndtering. Sette av areal for avfallssystemer og fremkommelighet for renovasjonsbilen. Det må også tas hensyn til fremkommelighet for renovasjonsbilen for de eksisterende boliger i nærheten. Se på mulighet for felles avfallshåndtering for hele området.

Kommunens vurdering: *Jf. planbestemmelsene pkt. 3.1 om utforming av bebyggelse og anlegg, krav til utomhusplan skal opplegg for avfallshåndtering og adkomster vises i utomhusplan. Utomhusplan skal utarbeides sammen med søknad om tiltak innenfor området. Eksisterende boliger i nærområdet vil delvis rives i forbindelse med realisering av denne planen. Gjenværende boliger vil ha adkomst via Teltburgata, også for renovasjonsbil.*

**NVE:** Finner at konklusjonene om at området ikke er skredutsatt synes rimelige og at flomforhold er ivaretatt i planforslaget. Har ingen innvendinger til planforslaget slik det nå foreligger.

Kommunens vurdering: *Uttalelsen tas til etterretning.*

**Jernbaneverket:** Jernbaneverket har ingen merknader til planforslaget.

**Nord-Trøndelag fylkeskommune:** Ut fra regionale hensyn har Nord-Trøndelag fylkeskommune ingen planfaglige merknader til saken. Kulturminnefaglig finner de ingen konflikt med Kulturminnelovens § 3, jf. også Kulturminnelovens § 8.1. Minner om aktsomhets- og meldeplikten eller Kulturminnelovens § 8.2. Vedrørende kulturminner fra nyere tid anses planforslaget ikke å komme i konflikt med nasjonale eller regionale kulturminneinteresser. Kommunen må selv vurderes om planforslaget får konsekvenser for kulturminner med lokal verdi.

Kommunens vurdering: *Uttalelsen tas til etterretning. Aktsomhets- og meldeplikten er ivaretatt gjennom planbestemmelsenes pkt. 3.9. Kommunen finner ikke at planforslaget får konsekvenser for kulturminner av lokal verdi.*

**Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:** Landbruksavdelingen: Vurderer planforslaget som et spennende sentrumsutviklingsgrep med høy arealutnyttning. Vil ut fra arealeffektivitet

klart tilråde at det etableres minst to etasjer også i kjøpesenterdelen, og at parkeringsdekningen aksepteres på det nivå som ligger i kommuneplanens arealdel. Dette vil være i tråd med regionale og nasjonale føringer på områder. Vurderer det for øvrig som positivt at det planlegges et samlet reguleringsplanarbeid for framtidig utvikling og fortetting av det noe større området.

Miljøvernavdelingen: Har ingen merknader til planforslaget.

Kommunalavdelingen – samfunnssikkerhet og beredskap: Peker på at det er gjennomført en grundig ROS-analyse som har hensyntatt og fulgt opp relevant risiko bl.a. gjennom planbestemmelsene. Ingen øvrige merknader til planforslaget.

*Kommunens vurdering: Høringsuttalelsen tas til etterretning.*

### **Vurdering:**

Oppsummert finner kommunen ikke grunn til å endre planforslaget på bakgrunn av innspill innkommet i forbindelse med høring og offentlig ettersyn. Planforslagets innhold er tidligere gjort rede for i forbindelse med førstegangsbehandling slik det fremgår av saksprotokoll nedenfor.

### **Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 18.03.2014**

#### **BEHANDLING:**

Fagsjef plan, Åge Isaksen, redegjorde for saken.

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10.

### **Vedlegg:**

- 1 Plankart vertikalnivå 1 (under grunnen)
- 2 Plankart vertikalnivå 2 (på grunnen)
- 3 Planbestemmelser
- 4 Planbeskrivelse
- 5 Perspektiver 1
- 6 Perspektiver 2
- 7 Nivå 1 og situasjonsplan
- 8 Nivå 2
- 9 Nivå 3,4 og 5
- 10 Snitt A-A og B-B



- 11 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 12 Geoteknisk vurdering

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Innkomne høringsuttalelser til varsel om oppstart

### **Saksopplysninger:**

#### **Bakgrunn**

Solem Arkitektur AS har på oppdrag fra Amfi Bygg Verdal AS utarbeidet forslag til detaljregulering for utvidelse av Amfi Verdal. I tillegg inngår to bebygde boligeiendommer nord for senteret som er ervervet med tanke på transformasjon til ny sentrumsbebyggelse med parkering i to plan og boliger i tre plan over. Hensikten med planarbeidet er utvidelse av eksisterende kjøpesenter i takt med etterspørselen etter forretningsarealer. Videre er det behov for arealeffektive parkeringsløsninger i flere plan som kan kombineres med sentrumsbebyggelse. Planforslaget tilrettelegger for nye forretningsarealer, endring av parkeringsløsninger, både på bakkenivå og parkeringsdekke og adkomstløsninger.

Planforslaget er vurdert opp i mot bestemmelsene i Forskrift om konsekvensutredninger og funnet til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

#### **Planområdet**

Planområdet ligger i Verdal sentrum, like sør for rådhuset, og grenser i øst mot gang- og sykkelveg og grøntdrag langs Kvislabekken. I vest grenser planområdet mot Jernbanegata. Planområdet består av eiendommene:

- Gnr. 20 bnr. 20 snr. 1,2,3 og 4,
- Gnr. 20 bnr. 16,
- Gnr 19 bnr. 163,
- Gnr. 20 bnr. 22,
- Gnr. 20 bnr. 24 og
- Gnr. 20 bnr. 117.

Planområdet er i dag primært disponert til kjøpesenter og parkering. I tillegg kommer to boligeiendommer og et vegetasjonsbelte mot Rådhusgata.

#### **Planstatus**

Planområdet er i sin helhet omfattet av gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde (planid 2005008), vedtatt 26.3.2007 og er der disponert til hhv. senterområde (forretning, kontor, bolig) og trafikkareal (veg, parkering, jernbane, havn). Planområdets nordlige avgrensning mot Rådhusgata er omfattet av reguleringsplan Parkering Amfisenteret (planid. 2005006), vedtatt 28.11.2005 som disponerer areal til hhv. privat parkering og vegetasjonsbelte. I østlig retning berører planforslaget så vidt også reguleringsplan RV 757 Ørmelen – Garpa, vegplan (planid. 1994001) hvor området som berøres er disponert til forretninger/industri.

## **Planforslaget**

Generelt: Planforslaget legger til rette for forretnings- og boligbebyggelse med tilhørende parkering midt i Verdal sentrum. Planforslaget er utarbeidet med to plankart for to ulike vertikalnivå. Det ene plankartet (vertikalnivå 2) viser planlagt utbygging på grunnen, mens det andre (vertikalnivå 1) viser planlagt utbygging under grunnen. Her er det parkeringskjelleren under boligbebyggelsen.

Bebyggelsen: Utvidelse av kjøpesenter utformes som et selvstendig bygg med en grunnflate på ca. 1400m<sup>2</sup>. Det er i utgangspunktet åpnet for at bygget kan oppføres i to etasjer, men dette henger sammen med kravet til parkeringsdekning for detaljhandel som er kommentert under. Kjøpesenterbygget er planlagt plassert nordøst på parkeringsplassen inntil Rådhusgata – hvilket anses som gunstig fra tiltakshaver med tanke på senere utvidelser av fellesfunksjoner mellom byggene, eks. videre bebyggelse eller parkering.

Innenfor område K1 er det planlagt kombinert bebyggelse i 5 plan hvor første plan inneholder parkeringskjeller, andre plan vil også være parkering, mens det i de tre planene over er planlagt boliger. Mellom bygningsvolumene på plan 3 opparbeides felles lek- og uteoppholdsareal. Planen viser 30 boligenheter med adkomst fra heis (tilgjengelig boenhet).

Bebyggelsen skal både for kjøpesenter og kombinert bebyggelse plasseres innenfor byggegrensene. For å ivareta behovet for evt. videre utvikling senere er byggegrensen for kjøpesenterutvidelsen trukket helt inn til eksisterende kjøpesenter. Bebyggelsen utformes med flate tak og byggehøydene begrenses av kotehøydene som er vist på plankartet.

Biladkomst og gang-/sykkelveg: Biladkomst til kjøpesenteret er planlagt via eksisterende gjennomgående adkomstveg fra Rådhusgata til Jernbanegata. Denne vegen ligger i planområdets sør og østlige avgrensning. I tillegg planlegges det ny biladkomst via en ny avkjørsel fra Rådhusgata som betjener både de planlagte boligene, men også for kjøpesenteret i parkeringskjelleren. Det er ikke planlagt egne sykkelveger internt i planområdet. Det skal dog settes av områder til sykkelparkering i utomhusplanen. Her skal også fremtidige gangveger vises.

Parkering: Planforslaget legger opp til parkering i to plan under boligbebyggelsen. I tillegg er det parkering mellom det planlagte og eksisterende kjøpesenterbygget. Det er også parkering sør for eksisterende kjøpesenter. Gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde setter et strengt krav til parkeringsdekning og krever en parkeringsplass per 25m<sup>2</sup> detaljhandel. I henhold til kommuneplanens arealdel skal det for rekkehus eller boliger med tre eller flere enheter være 1,5 parkeringsplass per boligenhet.

For å erstatte alle eksisterende parkeringsplasser som omdisponeres samt nye parkeringsplasser for nytt kjøpesenterareal og nye boliger behøves 221 parkeringsplasser. Planforslaget ivaretar dette gjennom 108 plasser på bakkeplan, 79 plasser på første parkeringsplan og 60 plasser på andre parkeringsplan i området for kombinert bebyggelse. Tilsammen er dette 247 parkeringsplasser. Parkeringskravet gjøres juridisk gjeldende gjennom planbestemmelsene. Minimum 5% av

parkeringsplassene skal være reservert og tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

Dersom kjøpesenteret nå tillates oppført i to etasjer vil dette medføre krav om ytterligere 56 parkeringsplasser iht. kravene i gjeldende kommunedelplan for Verdal by. Dette er det ikke funnet rom for i planforslaget. Alternativet her vil da være å lempe på kravet til antall parkeringsplasser til en plass per 50m<sup>2</sup> detaljhandel. Dette vil være i tråd med parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Dette er nærmere drøftet under.

Lek og uteopphold: Planforslaget legger til rette for lek- og uteoppholdsareal over parkeringsdekket til boligbebyggelsen. Samlet utgjør arealet 420 m<sup>2</sup> hvorav over halvparten, ca. 250m<sup>2</sup> kan opparbeides som grønt-/lekeareal. Området forutsettes å tilfredsstillende gjeldende retningslinjer for luftkvalitet og er vurdert til ikke å bli utsatt for støy over gjeldende støygrense på 55 dBA for uterom da det ligger godt skjermet i planet over støykilden, og lokal skjerming kan gi meget god effekt. Det er videre slått fast i planbestemmelsene at alle uteområder skal være universelt utformet. Dimensjonering og utformingen av leke- og uteoppholdsarealet er i tråd med krav nedfelt i gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde. Opparbeidelse skal inngå i en samlet utomhusplan.

Universell utforming: Forretningsbygg er publikumsbygg som iht. gjeldende forskriftsverk skal være universelt utformet. Alle leilighetene i boligbebyggelsen skal oppføres med tilgjengelig boenhet. Alle uteområder skal være universelt utformet. Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Derfor skal avslutning av fortau mot kjøreareal utføres med kantstein. Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelse. Planen legger således veldig godt til rette for personer med funksjonsnedsettelse.

Støy: Deler av planområdet vil være utsatt for vegtrafikkstøy fra Stiklestad Allé og i «gulsone» iht. støykart fra 2010. Aktuelle del benyttes i dag til parkering. Det er i planbestemmelsene slått fast at støyforholdene for støyømfintlig virksomhet innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstillende krav i T1442/2012 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.*

Risiko- og sårbarhetsanalyse: Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med krav i Plan- og bygningslovens § 4-3. Denne viser behov for avbøtende tiltak knyttet til trafiksikkerhet og miljø i anleggs- og utbyggingsfasen. Ellers er deler av området flomutsatt ved 200-årsflommen. Dette er hensyntatt i planutformingen ved at byggegrense for planlagt bebyggelse er plassert slik at 1. etasje ikke er flomutsatt. Det legges ikke til rette for kjellere i flomutsatte områder. Forventede virkninger av endret

klima er hensyntatt gjennom dimensjonering av VA-løsninger og krav om VA-plan er tatt inn i planbestemmelsene.

Tidligere bruk av området tilsier en viss fare for forurensede masser i grunnen. For å sikre oppfølging ved evt. avdekking av forurensede masser er det tatt inn planbestemmelsene som forplikter miljøoppfølging.

Det er videre gjennomført en geoteknisk vurdering som finner at det ikke er fare for at planområdet vil rase ut eller bli truffet av rasmasser fra høyereliggende områder.

Kulturminner: Det er ikke registrert fredete kulturminner innenfor området.

Natur og miljø: Planområdet kommer ikke i konflikt med kjente naturverdier, men ligger inntil den avgrensningen rundt Kvisla som er angitt som et viktig bekkedrag. Området ligger også innenfor verneplanområdet for verna vassdrag (Verdalsvassdraget), men dette blir mer en formalitet da dette strekker seg ut over store deler av Verdal by, og ikke er tenkt til eller egnet som et styrende premiss for arealdisponeringer i byen.

Vann-, avløp-, energiløsninger: Med søknad om byggetiltak skal det følge overordna vann- og avløpsplan.

Utbyggingsavtale: Planen forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg og utløser behov for utbyggingsavtale jf. Plan- og bygningslovens § 17.

Planprosess: Det ble avholdt forhåndskonferanse hos kommunen den 3.12.2013 og planoppstart kunngjort i Verdalingen og på kommunens hjemmeside den 7.12.2013. Frist for å komme med innspill til varsel om oppstart ble satt til 3.1.2014. det kom inn ni innspill i forbindelse med varselet fra hhv. Nord-Trøndelag fylkeskommune, NVE, ROM Eiendom, Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag, Sametinget, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Jernbaneverket, Nordseth Amfi AS og Turid Prestvik og Erik Andreas Øyen. Gjengivelse og vurdering av innspillene er gitt i planbeskrivelsen.

### **Vurdering:**

Planforslaget legger opp til vesentlige plangrep sentralt i Verdal by. Det er derfor særlig viktig at man vurderer dette grundig og ser fremover i tid og tar grep som ivaretar, ikke bare nåtidens behov for kjøpesenterareal og boliger, men også sentrumsutviklingen i Verdal generelt sett. Planforslaget krever tidlig stillingtagen til forhold som ellers er planlagt avklart gjennom påbegynt revisjon av kommunedelplan for Verdal byområde. Dette gjelder først og fremst grad av utnytting, byggehøyder og krav til parkeringsdekning innenfor sentrumsområdene.

Kommunen ble underveis i behandlingen av dette planforslaget oppmerksom på flere utviklingsplaner i umiddelbar nærhet til planområdet. Kommunen tok derfor kontakt med alle grunneierne mellom aktuelle planområde og Teltburgata og Rådhusgata for et møte om fremtidig utvikling og fortetting av området. Møtet ble avholdt den 28.2.2014 og ble positivt mottatt.

Alle grunneierne med ett unntak (Teltburgata 15) ønsket å være med i et videre mulighetsarbeid med mål om en felles reguleringsplan for området. Kommunen mener dette vil være til beste for de enkelte, men også for sentrumsutviklingen sett under ett. Av hensyn til allerede inngåtte forpliktelser ønsker tiltakshaver likevel at det skal være normal fremdrift på dette prosjektet. Dette lar seg etter kommunens oppfatning gjennomføre da videreutviklingen kan bygge videre på de strukturer som etableres her. Noen tilpasninger er allerede gjennomført for å imøtekomme en senere utvikling av området opp mot Teltburgata ved å endre planlagt adkomst og plassering av kjøpesenterbygget. Dette fører bl.a til at den planlagte lamellbebyggelsen med parkering under, enkelt kan videreføres nordøstover mot Rådhusgata. Dette betyr at eksisterende vegetasjonsbelte mot Rådhusgata reduseres og delvis omdisponeres til utbyggingsformål. Verdien av dette vegetasjonsbeltet vurderes som veldig begrenset og en omdisponering vil åpne for en mer hensiktsmessig utnyttelse av hele området.

Kommunen er opptatt av at såpass sentrale områder som det er snakk om her må utnyttes intensivt med en høy grad av utnytting. Derfor tilrådes også tillatt en BYA på opptil 85% for kombinert bebyggelse selv om begrensninger i gjeldende kommunedelplan avgrenser denne til 66%. Angitte høydebegrensninger i planforslaget er i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommunedelplan på 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er også i samsvar med Snøhettas høydestudie for Verdal. Dog åpnes det for at nødvendige tekniske installasjoner over angitt byggehøyde tillates med inntil 1,5m. Dette er begrenset til heistårn, kanalsjakter m.v.

Når det gjelder kjøpesenterbebyggelsen som planlegges var denne opprinnelig planlagt regulert til en etasje, med bakgrunn hovedsakelig i parkeringskravene per m<sup>2</sup> detaljhandel. Kommunen har her likevel signalisert at parkeringskravet kan vurderes på nytt. Dette skyldes for det første ønsket om en intensiv arealutnyttelse såpass sentralt i byen. Videre er det slik at parkeringskravene nedfelt i gjeldende kommunedelplan for Verdal by er dobbelt så strenge som det som er fastsatt i kommuneplanens arealdel. Et nytt krav på en plass per 50m<sup>2</sup> vil derfor være i tråd med overordnede bestemmelser.

Det er ellers nedfelt i planprogrammet for ny Kommunedelplan for Verdal byområde som ble vedtatt av Verdal kommunestyre den 24.2.2014 (sak PS 17/14) at en skal legge vekt på å redusere behovet for biltransport, legge til rette for kollektivtransport, sykkel- og fotgjengertrafikk. Dette vil også kunne bidra til bedret luftkvalitet og reduserte støyplasser, generelt sett. En redusert parkeringsdekning såpass sentralt i byen vil være i tråd med, og bidra til gjennomføringen av, disse prioriteringene og gir et mer fleksibelt utviklingsrom for næringsaktørene, som uansett vil være interessert i å planlegge tilstrekkelig med parkering for de som handler «tungt» og er avhengige av bil.

Kommunen har derfor tilrådd at en her allerede nå planlegger kjøpesenterbebyggelsen i to etasjer og legger til grunn et parkeringskrav på en plass per 50m<sup>2</sup> detaljhandel.

Når det gjelder kjøpesenterbebyggelse i to etasjer understrekes det fra kommunen også at utformingen av denne blir viktig gitt den sentrale beliggenheten. Det vises i den anledning til planbestemmelsenes pkt. 3 som slår fast at bebyggelse og utomhusområder skal ha arkitektonisk god kvalitet på bygningsutforming, materialbruk og annen estetisk utforming, i samsvar med sin funksjon.

Kommunen finner at planforslaget på en god måte ivaretar de innspill som har kommet i forbindelse med varsel om oppstart. Når det gjelder innspillet fra Turid Prestvik og Erik Anders Øyen så har de i mellomtiden solgt huset og blir ikke lenger berørt av planforslaget. Ny eier var med på møtet med kommunen og andre grunneiere den 28.2 og ønsker å delta i et videre utviklingsarbeid av området. Uttalelser i forbindelse med høring og off. ettersyn slutter seg, i den grad de har merknader, til planforslaget slik det fremstår.

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

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

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

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

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

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

I forhold til Verdalsvassdragets status som varig verna vassdrag vurderer kommunen at tiltaket ikke griper inn i det vernede vassdraget eller reduseres områdets verneverdi.

Dette også fordi

arealet verken innehar betydelige verdier knyttet til zoologi, botanikk, geologi, kulturhistorie, landskapsbilde eller friluftsliv.

Kommunen vurderer at planforslaget på en god måte imøtekommer fremtidige hensyn til en positiv sentrumsutvikling på Verdal. Utbygging av mer kjøpesenterareal sentralt i byen er med på å styrke sentrum som handelssted. Fortetting med høy arealutnyttelse er i tråd med overordnede føringer og lokale prioriteringer da en mer ekstensiv arealutnyttelse lett vil komme i konflikt med bl.a. jordverninteresser. Områdets sentrale beliggenhet midt byen ved trafikknutepunktet Verdal stasjon legger til rette for attraktive boliger med redusert behov for bilbruk og med lett tilgang til servicefunksjoner og kollektivtrafikk. Planforslaget er tilpasset en videre utvikling av nærområdet og vil styrke det som et attraktivt boligområde og en vital sentrumskjerne.

Planforslaget vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12.

**PS 45/14 Andre saker**