



Verdal kommune
Møteinnkalling

Komité plan og samfunn.

Det innkalles med dette til følgende måte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: **Møterommet, 3. etasje, Herredshuset**
Dato: 03.06.2014
Tid: 09:00- ca. kl.12:00

Etter at sakene er ferdig behandlet fortsetter møtet med befaring av ulike tomteareal i sentrum.

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

Verdal, 27. mai 2014

Ove Morten Haugan/sign./
leder

SAKLISTE
KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
MØTE 3. JUNI 2014

Saksnr	Innhold
PS 46/14	Godkjenning av møteprotokoll
PS 47/14	Referatsak
PS 48/14	Utbygging av boligfelt Forbregd Lein del 3 - Tomtepriser
PS 49/14	Detaljregulering Brygga II - planforslag til høring og offentlig ettersyn
PS 50/14	Reguleringsplan Hello steinbrudd
PS 51/14	Revisjon av kommuneplanens arealdel - planprogram for snøscooterløyper
PS 52/14	Andre saker

PS 46/14 Godkjenning av møteprotokoll

PS 47/14 Referatsak

- 1. Søknad om ny vannledning - 1721/24/8 - 9 og 11 Haug - Verdal kommune - Godkjent**
- 2. Søknad om legging av ny overvannsledning - 1721/19/718 og 2 Stekke - Verdal kommune - Godkjent**
- 3. Søknad om rammetillatelse for tilbygg og ombygging av eksisterende lavfløy - 1721/18/659 Meieritomten - Tine SA - Godkjent**
- 4. Søknad om oppføring av enebolig - 1721/19/259 Dahlgård - Geir Ove Kulslie - Godkjent**
- 5. Søknad om oppføring av garasje - 1721/218/1 - Årstadbakkan 170,7660 Vuku - Trond Ove Aarstad - Godkjent**
- 6. Søknad om tilbygg av dobbelgarasje og boder til 2 mannsbolig - 1721/283/182 Fætta 8 - Fætta Eiendom DA - Godkjent**
- 7. Søknad om endring av tillatelse for oppføring av mikrokraftverk - 1721/274/1 Rindsemvegen 177 - Nils Heitlo - Godkjent**
- 8. Søknad om oppføring av kirke/kapell - Hellige Olavs Ortodokse - 1721/29/43 - Stiklestad, Verdal Kommune - Godkjent**
- 9. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/217/17 Nordenget 71 - Kent Ove Snekkermo - Godkjent**
- 10. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/18/1249 Siva Verdal Eiendom - Vegareal - Godkjent**
- 11. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/18/832 Furuvegen 17 - Ole Johnny Rotmo - Godkjent**
- 12. Søknad om oppføring av tilbygg til bolighus - 1721/78/4 - Sendesvegen 314, 7656 Verdal - Karina og Jon Anders Johansen - Godkjent**
- 13. Søknad om igangsettingstillatelse for riving/sanering og grunnarbeid og etablering av grunnmur/fundamenter - 1721/18/659 Meieritomten - Tine SA - Godkjent**
- 14. Søknad om oppføring av nytt sauefjøs - 1721/92/1 Landfald - Simon Sivertsen Landfald - Godkjent**
- 15. Søknad om mobilt asfaltverk - 1721/283/181/4 Venusvegen - Frøseth AS - Godkjent**



Utbygging av boligfelt Forbregd Lein del 3 - Tomtepriser

Saksbehandler: Oddvar Govasmark E-post: oddvar.govasmark@verdal.kommune.no Tlf.: 74048531	Arkivref: 2013/3947 - /M00
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	03.06.2014	48/14
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

1. For tomtene på området Forbregd Lein del 3 fastsettes en pris pr tomt med en fast andel (anleggskostnad) med kr 267.000,- pr tomt. I tillegg fastsettes det en arealkostnad på kr. 145,- pr m² tomteareal.
2. Salgsomkostninger inkludert fradeling og utarbeidelse av matrikkelbrev, meglertjenester, dokumentavgift, tinglysing mv kommer i tillegg.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Området «Forbregd Lein del 3» opparbeides med kommunaltekniske anlegg nå og feltet skal være ferdig fra entreprenørens side 1. september i år. Det blir da klargjort for 30 nye boligtomter.

I møte den 28.10.2013 vedtok kommunestyret igangsetting av kommunaltekniske arbeider innenfor en kostnadsramme på 11.000.000,- inkl mva. Kommunalteknisk utbygging til byggeklare tomter omfatter utbygging av offentlige asfaltert veg, vann- og avløpsanlegg, gatelys samt stikkledninger inn til hver enkelt tomt. Kabeletatene sørger i tillegg for legging av strømforsyning og internett. I tillegg skal eksisterende veger, Andevegen og Moholtvegen, opprustes.

Det er ikke lenge til at tomtene kan selges og bebygges og det er derfor ønskelig å få fastsatt en salgspris på de nye tomtene.

Vurdering:

Kostnadsrammen er satt til 11.000.000,-. Det skal da, i tillegg til entreprisekostnaden, dekke prosjektering/byggeledelse, offentlige avgifter, uforutsette utgifter/reserve og noe mer oppgradering (asfaltering og gatelys) av Moholtvegen enn det som er lagt inn i anbudet. Pengene fra tomtosalget skal gå tilbake til ubundet finansieringsfond.

I 2006 ble det nedsatt et tomteprisutvalg. Utvalgets forslag i sluttrapport for framtidig prising ved salg av tomter, i blant annet store boligområder, ble vedtatt av kommunestyret i møte den 13.03.2006. Hovedprinsippene for prissetting ble slik: *Hvor arealprisen ikke er fastsatt, beregnes denne med basis i en veiledende prissetting, kalkulert ut fra mulige kjente areal- og anleggskostnader, formål, lokalisering og andre markedsmessige forhold.*

Tomtene varierer forholdsvis noe i størrelse, gjennomsnittlig tomtestørrelse er på ca 917 m². Den største tomte er på ca 1.700 m², den minste ca 664 m².

Det foreslås en tomtepris på som til sammen skal medføre en salgssinntekt på 12.000.000,-. Salgsomkostninger med fradeling, matrikkelbrev, meglerhonorar, tinglysing og dokumentavgift mv. kommer i tillegg. Disse kostnadene vil bli anslagsvis utgjøre ca 40.000,- pr tomt. Foruten kostnader med opparbeidelse av tomtene, vil prisen også bidra med inndekning av tidligere arealkjøp, renteomkostninger samt noe dekning for videre planlegging av boligfelt som Lysthaugen sør og Leklemsåsen. En tomtepris som foreslått anses ikke til å være i utakt med markedet for øvrig.

Rådmannen forslår at tomteprisen fastsettes i form av en fastdel (anleggskostnad) basert på en entreprisekostnad på 8.000.000,- fordelt på 30 nye tomter. Det vil si kr. 267.000,-. I tillegg foreslås det en arealkostnad basert på kr. 145,- pr m² råtomt. Inntekt for gjennomsnittstomta på 917 m² blir dermed slik:
267.000,- (anleggskostnad) + 145,- (arealkostnad) x 917 = 399.965,-.
For kjøper kommer som nevnt omkostninger i tillegg med anslagsvis kr. 40.000,-.



Detaljregulering Brygga II - planforslag til høring og offentlig ettersyn

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	03.06.2014	49/14

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Brygga II dat. 20.05.2014 legges ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10

Vedlegg:

- 1 Plankart datert 20.5.2014
- 2 Planbestemmelser datert 20.5.2014
- 3 Planbeskrivelse mai 2014
- 4 Geoteknisk rapport
- 5 Illustrasjon
- 6 Illustrasjon 2

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Norconsult har på vegne av Stiklestad Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Brygga II i Verdal. Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse på eiendommen gnr. 18, bnr 4 og 12. Planområdet ligger mellom det gamle slakteriet og leilighetsbebyggelsen på Brygga 15.

Spørsmålet om igangsetting av detaljregulering her nå, i forkant av ny revisjon av kommunedelplan for Verdal byområde ble behandlet i KPS den 20.8.2013 hvor det ble fattet følgende 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.»

Planarbeidet ble vurdert i forhold til bestemmelsene i Forskrift om konsekvensutredning og funnet til å falle inn under disse, jf. forskriftens §§ 3 (d) og 4 (c og d). Det er således utarbeidet en konsekvensutredning av tiltaket.

Planområdet

Planområdet ligger på østsiden og inntil Verdalselva sentralt i Verdal. Planområdet som totalt utgjør ca. 3,7 daa berører flere eiendommer hhv. 18/4, 18/6, 18/12, 18/115, 18/319 og 18/334. Hvor det er 18/4 og 18/12 som hovedsakelig blir berørt. Utbyggingsområdet utgjør ca. 1,4 daa og ligger mellom leilighetsbygget på Brygga 15 og det gamle slakteriet som per i dag disponeres av motorsykelklubben Poltergeist MC. Området er i dag delvis opparbeidet med plen som disponeres og vedlikeholdes av motorsykelklubben. Elvepromenaden som går gjennom planområdet er en mye brukt sykkel- og turveg i Verdal.

Planstatus

Arealbruken i området per i dag er styrt gjennom gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.3.2007 (planid: 2005008) hvor området disponeres til friområde. Planforslaget er således i strid med gjeldende overordnede plan for området. Planforslaget grenser til eksisterende reguleringsplan for Brygga 15, vedtatt 26.4.2010 (planid: 2009007) som legger til rette for boligbebyggelse.

Planforslaget.

Generelt

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse sentralt i Verdal ved østsiden av Verdalselva. I tillegg innreguleres et turdrag langs elva i forkant av bebyggelsen. Elvepromenaden omlegges noe og legges bak bebyggelsen hvor det etableres 7 parkeringsplasser som vil tjene som gjesteparkering og offentlig parkering. Det avsatt et eget område for etablering av renovasjonsløsning, og det er i bestemmelsene § 3.2 slått fast at denne fortrinnsvis skal utformes som nedgravd løsning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen er planlagt som leilighetsbygg i tre etasjer med til sammen 16 leiligheter. Leilighetene skal ha møneretning øst-vest og alle oppføres med tilgjengelig boenhet. Første etasje består av garasje og boder og har felles innkjøring fra nord. Laveste tillatte gulvnivå er på grunn av flomfare satt til kote 3,2. Høyeste tillatte gesimshøyde er kote 12 og høyeste tillatte mønehøyde er kote 15. Totalt bebygd areal er ca. 1,1 daa, hvilket tilsvarer en utnyttingsgrad på ca. 80% BYA (bebygd areal). I bebygd areal inngår også overbygd areal.

Adkomst

Adkomst til planområdet vil bli fra Brygga som ender opp i Nordgata. Brygga er ca. 275 lang, og betjener i dag ca. 25 boenheter. Fartsgrensen er 30 km/t. Vegen er delvis asfaltert, med asfaltbredde ca. 3,5 m. Vegbygging iht. planforslaget planlegges bygd med 3,5 m asfaltert bredde og 5 m regulert bredde.

Parkering

Parkering planlegges i garasje i første etasje. Foruten parkering i garasje til alle leilighetene er det satt av 2 gjesteplasser på egen tomt (PP2) samt 7 offentlige parkeringsplasser ved Elvepromenaden (PP1). Planforslaget vil således gi over 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Uteoppholdsarealer/lekeområder

Planforslaget legger til rette for etablering av 170 m² kvartalslekeplass i planområdet. Dette tilsvarer ca. 10 m² pr leilighet. De øvrige 40 m² som er nødvendig for å dekke kommunens krav på 50 m² forutsettes tilfredsstilt med kommunalt friområde øst for planområdet.

Universell utforming

Alle leilighetene utformes med tilgjengelig boenhet. For øvrig slås det fast i planbestemmelsene § 2.3 at alle bygninger og anlegg skal gis universell utforming. Bestemmelsenes § 3.3 sikrer tilsvarende for lekeplassen som opparbeides innenfor planområdet.

Støy

Miljøverndepartementets «Retningslinje for støy i arealplanlegging» er gjort juridisk bindende gjennom planbestemmelsenes § 2.4. Planområdet vurderes for øvrig som lite støyutsatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse jf. PBL § 4-3 som har vurdert nærmere risikoen for ulike faretema. Mest sannsynlig finner en at det er problemstillinger knyttet til havnivåstigning og flom samt overflatevann ved ekstremnedbør som kan medføre ulemper. Dette er hensyntatt ved at terrenget skal heves til kote 3 og laveste tillatte gulvnivå er satt til kote 3,2. 200-årsflommen er beregnet til å nå kote 2,7 ved aktuelle profiler (2 og 3). Lokale avløpsløsninger for å håndtere overflatevann vil bli fulgt opp i detaljprosjekteringen. Det er ellers gjennomført en geoteknisk vurdering fra Multiconsult som konkluderer med at:

«Reguleringsområdet står ikke i fare for å rase ut eller bli truffet av rasmasser fra eventuelle ras høyere oppe i terrenget. Fundamenteringsforholdene er tilfredsstillende. Bygninger kan fundamenteres på banketter og enkeltfundamenter direkte i grunnen eller på kvalitetsfylling utlagt på opprenska, original grunn.»

Se ellers planbeskrivelsens pkt. 5.12.

Kulturminner

I følge opplysninger fra Nord Trøndelag fylkeskommune og sametinget, berører planen ikke kjente automatisk fredede kulturminner eller samiske kulturminner. Det er videre gjennom planbestemmelsene § 2.5 slått fast at dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke-registrerte automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

Biologisk mangfold

Det er ikke funnet artsmangfold i planområder som krever spesiell hensyntagen.

Vann og avløp

For det nye byggeprosjektet vil det være enkelt å knytte seg til eksisterende vann- og avløpssystem.

Utbyggingsavtale

Det er satt i gang forhandlinger om utbyggingsavtale. Denne kan, foruten tiltak knyttet til tekniske anlegg i tilknytning til tomte, også benyttes til tiltak på offentlige areal som legges til grunn for planen.

Andre aktuelle forhold

Eksisterende 500 mm overvannsledning som går gjennom planområdet må sikres. I pågående forhandlinger om utbyggingsavtale vil dette være et viktig tema.

Planprosess

Planarbeidene ble kunngjort på kommunens hjemmeside og annonsert i Verdalingen 07.11.2013. Forslag til planprogram ble oversendt berørte naboer og offentlige etater. Det ble gitt en frist til 23.12.2014, men en del berørte naboer (gjenboere) fikk utsatt frist for å komme med merknader. Disse ble ikke tilskrevet i første omgang. Innkomne innspill er gjengitt i planbeskrivelsens pkt. 3.1.

Planprogrammet ble vedtatt i komité for plan og samfunn i møte 11.02.2014.

Vurdering:

Det er som anført over at regulerings spørsmålet i denne saken tidligere er behandlet i KPS med vedtak om at planprosess kan igangsettes nå. Dette til tross for at planforslaget vil være i strid med gjeldende overordnet plan som disponerer dette området til friområde – og at dette plangrunnlaget nå er tatt opp til revisjon. Til grunn for dette vedtaket ligger en vurdering av at tiltaket vil være en naturlig avslutning av et eksisterende byggeområde.

Ut over å være i strid med gjeldende kommunedelplan hva gjelder arealbruk som sådan, så er planforslaget også i strid med flere av bestemmelsene som kommunedelplanen setter for boligformål. Dette gjelder:

- Byggehøyder hvor kommunedelplanen setter hhv. maks gesimshøyde og maks mønehøyde til 6,5 og 9,5 meter over ferdig planert terreng. I planforslaget legges det til rette for å overskride dette med ca. 2,5 meter da terrenget skal heves til minimum kote 3,0 mens maks gesimshøyde settes til kote 12 og maks mønehøyde settes til kote 15.
- Grad av utnytting hvor kommunedelplanen bestemmer at det ved samlet utbygging av flere tilstøtende eiendommer kan BYA tillates inntil 66%, men ikke større enn at det kan skaffes tilstrekkelig parkeringsareal og uteareal for beboerne.
- Uteoppholdsareal hvor kommunedelplanen bestemmer at det skal avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal per bolig.

Det kan likevel innvendes at disse bestemmelsene gjelder for de områdene som kommunedelplanen disponerer til boligformål, men i og med at det er boligformål planen tilrettelegger for, og at nærområdet for øvrig i stor grad er boligområder iht. kommunedelplanen, er det naturlig å legge disse til grunn også her.

Gitt overnevnte vedtak i KPS av 18.3.2013 finner en det likevel rimelig å vurdere disse forholdene på selvstendig grunnlag, ubundet av kommuneplanbestemmelsene. Når det gjelder byggehøyden ser en at planforslagets rammer vil gå på bekostning av noen utsiktskvaliteter som eksisterende bebyggelse øst for tiltaket nyter per i dag. Utformingen av tiltaket med saltak i øst-vestgående retning medfører dog at noe utsikt opprettholdes. Til dette er å anføre at utsikt er en kvalitet som i økende grad må påregnes endret da fortettingsprosjekter i etablerte utbyggingsområder nødvendigvis må påvirke utsiktsforhold. Fortetting som sådan er ønsket arealforvaltning ut fra en rekke hensyn på tvers av forvaltningsnivå. Omgivelsenes sol- og lysforhold vurderes uendret.

Ellers er egen etasje for parkering påkrevd om kommunedelplanens parkeringskrav på 1,2 plasser per boligenhet skal oppfylles. En nedgravd parkeringskjeller vil her kunne være utsatt for vanninntrenging ved en stor flom i elva. En nedgravd parkeringskjeller vil også komme i konflikt med kommunens 500 mm overvannsledning som går gjennom tomta øst-vest og som ikke aksepteres omlagt av kommunens tekniske avdeling. (Tilfredsstillende sikring av denne er tema i utbyggingsavtalen).

Når det gjelder grad av utnyttning (% BYA) finner en det generelt sett riktig at denne settes høyt for denne typen fortettingsprosjekter, og planforslagets utnyttingsgrad synes isolert sett fornuftig. Konkret for denne saken kunne det likevel, også av hensyn til bakenforliggende bebyggelse, vært ønskelig med en noe lavere grad av utnyttning med en oppsplitting av bygningskroppen i to. Dette ble tatt opp på forhåndskonferansen med tiltakshaver som vurderte dette som ugjennomførbart.

Når det gjelder uteoppholdsarealet så legger planforslaget til grunn at eksisterende kommunalt friområde øst for bebyggelsen kan legges til grunn som premiss for utbyggingen. Dette vurderer kommunen som akseptabelt, men har da presisert at utbyggingsavtalen som fremforhandles også kan benyttes til tiltak på dette området. Dette har forslagsstiller tatt inn i planbeskrivelsens pkt. 3.2.

Med et mulig unntak hva gjelder bygningskroppens volum og høyde og dettes virkning for de nære omgivelsene øst for tiltaket, finner kommunen at planforslaget på en god måte ivaretar målsettingen om en avslutning av byggeområdet. Den planlagte turstien forbi området er med på å ivareta allmennhetens adgang til og bruk av området.

Kommunen finner videre at de vurderinger som fremgår av konsekvensutredningen er tilfredsstillende som grunnlag for planforslaget.

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

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

I forhold til Verdalsvassdragets status som varig verna vassdrag vurderer kommunen at tiltaket ikke reduseres områdets verneverdi. Dette fordi arealet verken innehar betydelige verdier knyttet til zoologi, botanikk, geologi, kulturhistorie eller landskapsbilde. Når det gjelder hensynet til friluftsliv ivaretas dette på en tilfredsstillende måte etter kommunens syn med opparbeidelsen av tursti foran tiltaket. Disponeringen av første etasje til parkering gjør at tiltaket får en mindre privatiserende effekt på turstiområdet enn hva tilfellet ville vært om det her var direkte innsyn i boligene. Tiltaket griper dog noe inn i det vernede vassdraget med plastring av deler av elvestrekingen for å sikre bebyggelsen. Hvorvidt dette er konsesjonspliktig iht. Vannressurslovens § 8 må fastsettes av vassdragsmyndigheten NVE.

Kommunen finner etter en helhetsvurdering at planforslaget slik det foreligger ivaretar de krav og hensyn som et boligprosjekt av denne typen må ivareta. Ideelt sett kunne man ønsket seg et lavere bygg og en oppsplitting av bygningskroppen i to deler, men dette er vanskelig. Krav om evt. flatt tak/pulttak vil også harmonere dårlig med omgivelsene.

Slik planbestemmelsene ønskes fremmet av tiltakshaver står det under § 3.2 at renovasjonsanlegget *fortrinnsvis* skal utformes som en nedgravd løsning. Kommunen bør under politisk behandling vurdere hvorvidt «fortrinnsvis» skal tas ut.

Forslag til detaljregulering for Brygga II legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10.



Reguleringsplan Hello steinbrudd

Saksbehandler: Ingrid Okkenhaug Bævre E-post: ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048500	Arkivref: 2013/3402 - /L12
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	03.06.2014	50/14
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering for Hello steinbrudd, dat. 22.01.2014, rev. 16.05.2014.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse, dat. 22.01.14
- 2 Plankart, dat. 22.01.14
- 3 Reguleringsbestemmelser, dat. 22.01.14, rev. 16.05.14
- 4 Snitt uttak, dat. 07.01.14

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel, dat. 26.04.11

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Sweco Norge AS på vegne av Frøseth AS som driver Hello Pukkverk. Det planlegges utvidelse av eksisterende steinbrudd, samt et område for mottak/deponi av tippmasser.

Planområdet

Det regulerte området ligger i Ravloberget i Vinne. Adkomst er fra Fv 72 (Mellomriksvegen), Fv 151 (Reinslia) og Ravlovegen fram til avkjørsel til uttaket. Det totale planområdet er på 165 daa, og av dette er 142 daa regulert til masseuttak. Selve utvidelsen av bruddet har et areal på ca. 70 daa. Det totale uttaksvolumet i den planlagte utvidelsen er ca. 1.900.000 m³.

Utvidelsen omfatter også et område på ca. 14 daa på vestsiden av Ravlovegen. På grunn av mangel på deponi av tippmasser i Verdalen, tilrettelegges det også for dette i planen.

I forbindelse med driften av steinbruddet er det etablert kontorlokaler, verksted og strøsandlager. Det er etablert bom i forbindelse med inn-/utkjøring til området. Inne på det regulerte området er det også etablert et asfaltverk. Drift av dette skal foregå etter gjeldende regelverk.

Planstatus

I gjeldende reguleringsplan for Hello pukkverk, vedtatt 25.09.2000, er området regulert til steinbrudd. Området omkring eksisterende uttak er i kommuneplanens arealdel fra 2011 avsatt til LNFR-formål (landbruks, natur- og friluftsfremål samt reindrift).

Tiltaket er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel. Utvidelsen i seg selv overskrider ikke oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og skal da ikke behandles etter forskriften.

Planforslaget

Generelt

Den videre driften av steinbruddet tar utgangspunkt i eksisterende brudd, og det skal drives i etapper videre sør-østover, som vist i planbeskrivelsen.

For at uttaket skal være mest mulig hensiktsmessig driftsmessig, vil hver etappe bli drevet i full høyde, med deletapper fra toppen og nedover. På den måten blir det ikke behov for intern transport fra pallene, da all masse faller/skyves ned i bunnen av uttaket.

Uttaket skal drives etappevis med istandsetting etter hvert som uttak avsluttes i de enkelte etapper. Totalt uttaksvolum ut fra foreliggende plan er ca. 1.900 000 m³. Årlig uttak vil være ca. 50 000 m³, noe som tilsvarer ca. 40 års drift.

Uttaket drives i samsvar med driftsplan godkjent av Direktoratet for Mineralforvaltning.

Naturgrunnlag

Deler av området er også i dag masseuttak. I det planlagte utvidete uttaket er det berggrunn, for det meste med barskog. Uttaksområdet ligger i nord-helling over eksisterende steinbrudd, det er bratt og lite tilgjengelig. Området er synlig fra veldig lang avstand og fra Ravlovegen når man kommer opp mot området, men er plassert slik at det er til minimal sjenanse for omverdenen.

Det planlagte deponiet ligger på motsatt side av Ravlovegen i forhold til selve steinbruddet, og deponiet skal legges på fjellgrunn. Det planlegges å utnytte steinressursen ved å ta ut steinmasser og senke bunnivået i området før det benyttes til deponi. Før deponering skal det legges opp en kant av stein i ytterkant av området. Denne etableres for å avgrense fyllingen og for å sikre bekken nedenfor mot forurensning i form av tilsig av jordmasser. Etter at området er ferdig oppfylt, skal det tilbakeføres til landbruk.

Jordvern og landbruk

Området for utvidelse er i kommuneplanens arealdel satt av til LNFR-formål. Området er bratt, og skogen har lav bonitet og er lite tilgjengelig.

Det er opparbeidet driftsveg til toppen av uttaket fra begge sider. Disse vegene skal opprettholdes, og vegen på øst-sida sikrer muligheten for landbruk-/skogsdrift i omkringliggende områder.

Deponiområdet skal istandsettes og beplantes slik at det får en karakter som omkringliggende LNF-områder etter avsluttet deponi.

Jordlovens § 12 skal gjelde for planområdet.

Støy

All opplasting vil foregå inne i uttaksområdet. Uttaksområdet er godt skjermet og støy fra uttaket vil derfor bli svært begrenset i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Deponiområdet er ikke skjermet i samme grad som steinbruddet.

Området skal tilfredsstillende støykrav i «Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442».

Støv

Både i forbindelse med uttak, sortering, eventuelt knusing og transport vil det bli noe støv, men støvflukt fra produksjon vil bli begrenset ved hjelp av støvfiltrering og vanning. Utslipp av støv skal ikke overskride grenseverdiene fastsatt i forurensningsforskriften § 30-5.

Vegen fram til området er asfaltert slik at det ikke er støvproblemer i forbindelse med transport på veg.

Forurensning

Det er ingen avrenning av vann fra uttaksområdet. Deponi må utføres på en måte som forhindrer jordmasser fra å sige ut i bekken.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planen er vurdert opp mot DSBs «Samfunnssikkerhet i planlegging» for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn.

Flomfare

Nord for området renner en bekk som fortsetter langs uttaket i dalen vest for uttaket. Det er god avstand til bekken, og det er ikke fare for at denne bekken flommer over inn i uttaket.

Skred/grunnforhold

NVE's kvikkleirekart viser at det er kvikkleire i nærheten av området. Uttaksområdet ligger i sin helhet i fjell og medfører ikke risiko for skred hverken for selve uttaket eller området omkring.

Deponiområdet består delvis av fjell og delvis av marine strandavsetninger.

Orkan og storm

Uttaket har ingen risikopåvirkning pga. uvær.

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.

Kulturlandskap og kulturminner

Det er ikke registrert fornminner innenfor planområdet. Arkeolog fra Fylkeskommunen har gjennomført befaring og det kom ikke fram noen konflikt med automatisk fredete kulturminner. Dersom det avdekkes nye funn i forbindelse med arbeidene i området, skal fornminnemyndighet varsles.

Planprosess

Det er gjennomført oppstartsmøte mellom tiltakshaver og kommunen den 9. april 2013. Varsel om oppstart ble annonsert i lokalavisa 07.05.2013, og berørte naboer og høringsinstanser ble varslet i brev datert 03.05.2013.

Det er kommet innspill fra Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Direktoratet for Mineralforvaltning, NVE, Reindriftsforvaltningen og Sametinget. Det vises til redegjørelse i planbeskrivelsen.

I kommunen er planforslaget forelagt Teknisk drift og landbruk.

Landbruk, 06.03.2014

Ingen merknader til bruken av arealet, men forutsetter at berørt areal tilbakeføres til skogsmark ved opphør av pukkverksdriften.

Høring/offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring/offentlig ettersyn i samsvar med Komité plan og samfunn i Verdal sitt vedtak i møte den 18. mars 2014, sak 31/14.

Offentlig ettersyn ble kunngjort den 22. mars 2014 og berørte parter ble tilskrevet med brev av 20.03.2014. Høringsfristen var 3. mai 2014.

Det er mottatt følgende uttalelser:

- 1 Sametinget, 21.03.2014
- 2 Direktoratet for mineralforvaltning, 14.04.2014
- 3 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 05.05.2014
- 4 NVE, 06.05.2014

I det følgende er høringsuttalelsene oppsummert og kommentert:

1 Sametinget, 21.03.2014

Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.

Sametinget nevnes ikke som kulturminnemyndighet i reguleringsbestemmelsene, og foreslår følgende tekst når det gjelder 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 skal utføre arbeidet i marken.

Sametinget minner forøvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kulturminneloven.

Kommentar:

Kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt forutsettes fulgt opp av tiltakshaver. Bestemmelsene pkt. 2.1.4 erstattes med den tekst som Sametinget har anbefalt.

2 Direktoratet for mineralforvaltning, 14.04.2014

DMF gjør oppmerksom på at planlagt utvidelse av bruddet kommer inn under § 3 i mineralloven og er konsesjonspliktig etter § 43 i nevnte lov. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å søke om driftskonsesjon. Drift kan ikke settes i gang i utvidelsesområdet før driftskonsesjon og godkjent driftsplan foreligger. Tidligere innsendt driftsplan til forhåndsvurdering tilfredsstillende ikke de krav som DMF stiller til innhold og utforming av driftsplaner.

Uttak av steinmasser fra området som skal benyttes til deponi omfattes av § 43 i mineralloven, og må dermed inkluderes i området det søkes konsesjon for.

Kommentar:

Det forutsettes at tiltakshaver søker om driftskonsesjon og utarbeider driftsplan i samsvar med Mineralloven.

3 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 05.05.2014

Landbruksavdelingen peker på at utvidelsen av Hello steinbrudd ikke berører dyrka eller dyrkbar jord, og av reguleringsbestemmelsene går det fram at området etappevis skal tilbakeføres til skogproduksjon og etter endt uttak til landbruksformål (LNF-R). Landbruksavdelingen har på denne bakgrunn ingen merknader til planforslaget.

Miljøvernavdelingen påpeker at det må gjøres en støyvurdering for å finne ut om skjermingstiltak er nødvendig for at kravene til støy skal overholdes, som nevnt i bestemmelsene.

Det fremgår av planbeskrivelsen at utvidelse av det eksisterende steinbruddet er vurdert etter prinsippene i lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009. Ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser har miljøvernavdelingen ingen merknader til planforslaget.

Kommunalavdelingen kommenterer at det er gjort en enkel ROS-analyse som ikke avdekker særskilt risiko som følge av planen. Fylkesmannen minner kommunen om deres ansvar for å påse at all bygging foregår på trygg grunn, og at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare, jf. pbl. § 28-1. Det må derfor være avklart at det ikke er skredfare knyttet til eventuelle ustabile grunnforhold som følge av tiltaket. Fylkesmannen henviser til NVE sin uttalelse til planen hva gjelder dette og har ellers ingen merknader til planen.

Reindriftsavdelingen nevner at området benyttes som vinterbeite av Gaasken Laante sijte/Feren reinbeitedistrikt, men kan ikke se at reguleringsplanen vil medføre vesentlige endringer for reindriften og har ingen merknader til planforslaget.

Kommentar:

Kommunen ser det som unødvendig å gjennomføre en støyvurdering i og med at det ikke er støyømfintlig virksomhet eller bebyggelse i nærheten av steinbruddet.

I forhold til grunnforhold så tas det inn en rekkefølgebestemmelse om grunnundersøkelse i området for deponi (pkt. 5.1).

4. NVE, 06.05.2014

Deler av planområdet ligger i underkant av marin grense og ligger i følge NGUs løsmassekart på marine avsetninger. Dette er løsmasser som kan inneholde kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper. I planbeskrivelsen er det gjort en beskrivelse av NGUs løsmassekart for området. Vi gjør oppmerksom på at dette er et kart som kun beskriver forhold på overflaten, og at dette ikke danner et godt bilde av grunnforholdene. Forhold til geoteknikk og skredfare er dermed ikke godt beskrevet.

Området som reguleres til *Øvrige anlegg* i planen ligger til dels på marine avsetninger, og vi har et sterkt faglig råd om at det legges inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at det gjennomføres grunnundersøkelser før området tas i bruk som deponi.

Kommentar:

I punkt 5.1 i bestemmelsene er det lagt inn rekkefølgebestemmelse om grunnundersøkelse i området til deponi.

Endring etter høring.

Punkt 2.1.4 erstattes med den tekst som er foreslått av Sametinget.

Punkt 5.1 er tilføyd for å legge inn rekkefølgebestemmelse om grunnundersøkelse i området *Øvrige anlegg/deponi*.

Vurdering:

Planforslaget legger opp til utvidelse av eksisterende brudd samt at det etableres et mottak/deponi for rene jord- og steinmasser på vestsiden av Ravlovegen.

Det aktuelle arealet er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel, men tiltaket vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn, og skal da ikke behandles etter forskrift om konsekvensutredning.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forenklet form, med utdypning av problematikk knyttet til flomfare, skred/grunnforhold og orkan/storm, og området er ikke utsatt for spesiell risiko eller sårbarhet. I og med at deler av området ligger i underkant av marin grense og dermed kan bestå av løsmasser som kan inneholde kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper, tas det inn en rekkefølgebestemmelse i punkt 5.1 i reguleringsbestemmelsene som sier at før området tas i bruk som deponi, skal det gjennomføres grunnundersøkelser.

I forhold til støy så ser ikke kommunen det som nødvendig å gjøre en støyvurdering etter som det verken er støyømfintlig virksomhet eller bebyggelse i nærheten av anlegget. Krav til støy nedfelt i forurensningsforskriften § 30-7 skal overholdes (pkt. 2.1.1 i bestemmelsene).

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.

Det planlagte deponiet av rene masser skal legges på skogsmark, og det forutsettes at området skal tilbakeføres til skogsmark når området er ferdig oppfylt. Likedan skal uttaksområdet etappevis tilbakeføres til landbruksformål (skog) etter avsluttet drift.

Det tilrås ut fra dette at revidert planforslag vedtas.



Revisjon av kommuneplanens arealdel - planprogram for snøscooterløyper

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2013/4023 - /K01
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	03.06.2014	51/14

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-13 jfr. § 4-1, vedtas planprogram om revisjon av kommuneplanens arealdel for snøscooterløyper, dat. 26.05.2014, framlagt for høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planprogram for snøscooterløyper, dat. 26.05.2014,
Innspill om løypetraseer fra Statskog og Værdalsbruket,
Forskrift om kommunalt forsøk med snøscooterløyper, fastsatt av Verdal kommunestyre 31.03.2014,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Klima- og miljødepartementet har iverksatt en forsøksordning for perioden 2014 – 2018, som gir kommunene adgang til å etablere snøscooterløyper for fornøyleskjøring. Avklaring om etablering av snøscooterløyper skal foregå ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Det er utarbeidet en standardisert forskrift som gir nærmere bestemmelser for forsøket. Den beskriver planprosessen kommunen må gjennomføre og hvilke begrensninger og hensyn som gjelder for etablering av løypene.

Verdal kommunestyre har i møte den 31. mars 2014 fastsatt forskriften, og utredning av løyper etter plan- og bygningsloven kan iverksettes. Kommunen har bestemt at dette gjennomføres ved revisjon av kommuneplanens arealdel, og at revisjonen kun omfatter tema snøscooterløyper. Første fase i dette arbeidet er behandling av planprogram.

Planprogram.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges fram for offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten. Tema snøscooterløyper omfatter ikke rammer eller retningslinjer for utbygging og vil da ikke utløse krav om konsekvensutredning etter KU-forskriften, men innehar flere utredningskrav i henhold til forsøksforskriften som må oppfylles.

Formålet med planarbeidet er å avklare mulige snøscootertraseer der det gjennom forsøksordningen kan undersøkes virkninger for naturmangfold, friluftsliv og folkehelse. Da revisjonen av kommuneplanens arealdel i denne omgang kun omfatter tema snøscooterløyper, vil de konkrete premisser for planarbeidet være fastsatt i forsøksforskriften. Samtidig skal etablering av traseer for snøscooterløyper etter forskriften, følge de saksbehandlingsregler som gjelder for planer etter plan- og bygningsloven.

I forbindelse med utarbeidelse av planprogrammet er det gjennomført samråds-/oppstartsmøte med berørte myndigheter, større grunneiere (Statskog/fjellstyret og Værdalsbruket) og snøscooterklubben, der opplegg for planprosess og viktige utredningstema ble drøftet. I tillegg er det også gjennomført drøftingsmøte med snøscooterklubben, reindriftsnæringen og større grunneiere for å diskutere aktuelle løypetraseer som skal inngå i planutredningen. Ut fra dette har kommunen i planprogrammet lagt opp til utredning av 4 trasealternativ, som til sammen har en løypelengde på ca. 73 km.

Planområdet begrenses til det utsnittet av kommuneplankartet som er nødvendig for å ta stilling til aktuelle traseer med tilhørende influensområde. Influensområde vil omfatte området utenfor selve traseene som blir berørt, for eksempel av støy. Underliggende arealformål inngår for å kunne se løypa i den sammenheng den skal vurderes, og for å gi mulighet til å ta stilling til om løypa er innenfor kravene i forskriften.

Planprogrammet legges fram for høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker før den politiske behandling. Når selve planforslaget skal utarbeides legges det opp til et nytt samrådsmøte hvor alle berørte interesser får delta og komme med sine synspunkter. Planforslaget legges også fram for høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker før politisk behandling.

Planutredningen skal sikre en helhetlig vurdering av interesser som blir berørt i forbindelse med etablering av snøscooterløyper. I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel vil det normalt være tilstrekkelig å basere utredningen på foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Det betyr at relevant kjent kunnskap innenfor temaene innhentes og legges til grunn for utredningen. Ny kunnskap vil kunne være nødvendig å innhente der det mangler data om viktige forhold som gjør at grunnlaget for å fatte planvedtaket er svakt.

Det er Innherred samkommune som forestår behandling av saker etter plan- og bygningsloven, og det er ikke stilt ekstra personalressurser til rådighet for å utrede muligheter for snøscooterløype. Dette planarbeidet må da gå parallelt med andre planoppgaver samkommunen skal ivareta. En foreløpig vurdering av framdrift for planprosessen med nødvendige utredninger, medvirkning, høringer og politisk behandling tilsier et tidsforbruk på ca. 1 – 1,5 år, slik at eventuell kjøring tidligst kan iverksettes vinteren 2015/2016.

Vurdering:

Gjennom et innledende forarbeid mellom de store grunneierne Statskog og Værdalsbruket, reindriftsnæringen og snøscooterinteressene er det foretatt en begrensning av planområdet til løypetraseer som synes minst mulig konfliktfylt å få realisert. Det er også i den sammenheng lagt til grunn at forsøksordningen pålegger kommunen ansvar for både å utrede virkningene og ivareta ulike interesser i planleggingen, samt ansvar for sikring og merking av løypetraseer og medvirke i evalueringen av forsøket. For å kunne ivareta disse oppgaver på best mulig måte i en begrenset forsøksperiode, vil det være en fordel å kunne begrense omfanget av løyper i forsøksperioden. Samtidig må forsøksordningen være av et viss omfang, slik at det kan framskaffes nødvendige data for å evaluere formålet med forsøket.

Planprogrammet tilrås på dette grunnlag framlagt for høring og offentlig ettersyn.

