



- Boligprosjekter
- Næringsbygg
- Rehabilitering
- Prosjektutvikling
- Byggeledelse
- Reguleringsplaner

Innherred samkommune v/  
Per Anders Røstad

Namsos 23.03.2015

**Detaljregulering av Tindvegen nedre 18**

Vår ref: P:\Poweroffice\Dokumenter\8515\2014\25092014\_BIK\_2006.doc

Vedlagt oversendes planforslag for Tindvegen nedre 18. Planområdet ligger på Tinden (gnr 19 bnr 80) og er tidligere regulert til boligformål med plannavn "Tindvegen nedre og søndre". Planen ble vedtatt i november 1986. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge området for boligbygging av eneboliger med utleie og bestemmelser som gjør at bebyggelsen tilpasses dagens arkitektur.

På vegne av grunneieren ØRA BOLIGUTVIKLING AS, som er vår oppdragsgiver, oversendes herved planforslaget til første gangs behandling i Verdal kommune.

Vi vil anmode om at planen tas opp til behandling snarest.

Med hilsen

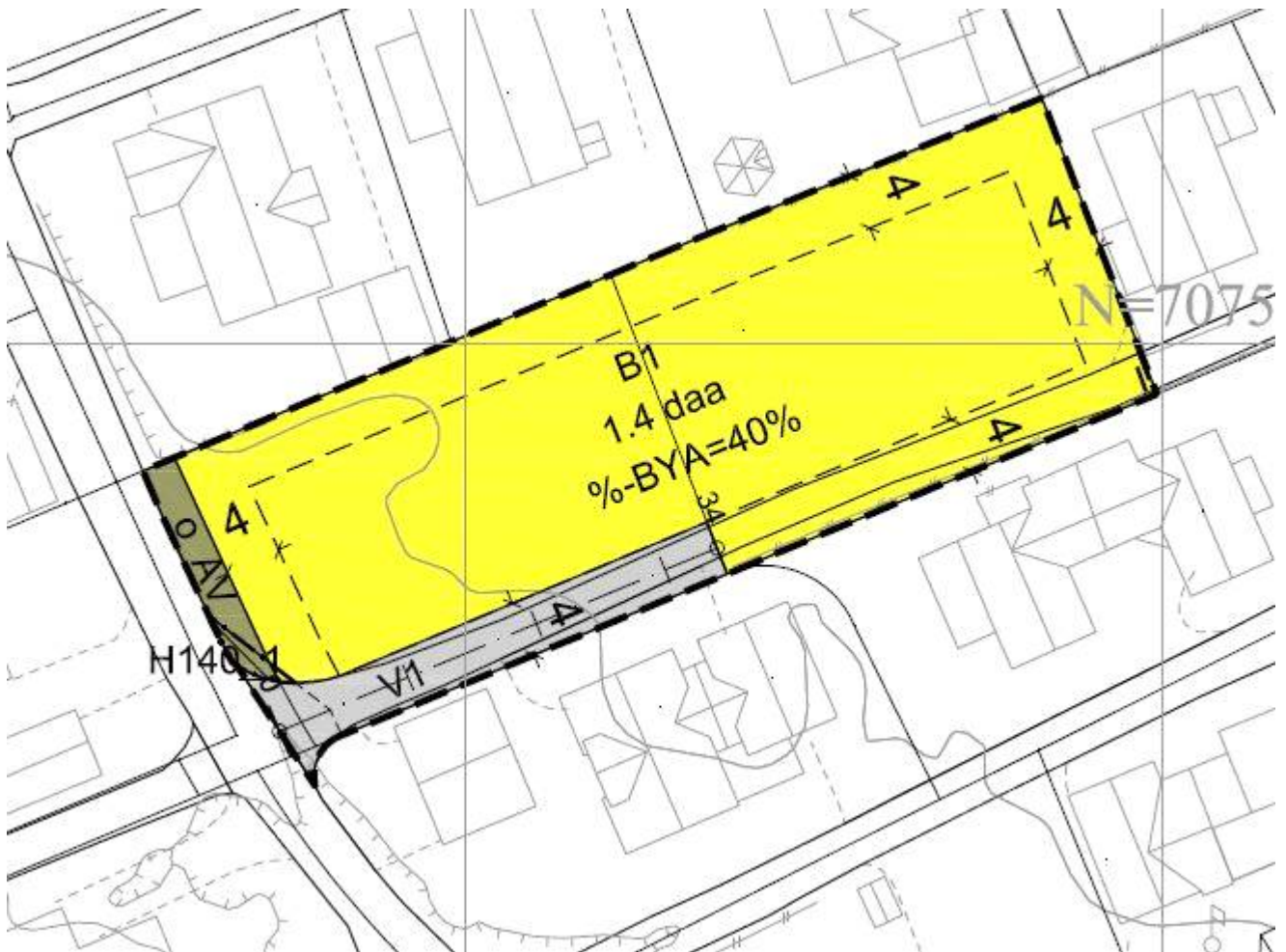
Nils Sigurd Klykken



Kopi: ØRA BOLIGUTVIKLING AS



**Verdal kommune**  
Teknisk forvaltning  
Plan



**Verdal kommune**  
**DETALJREGULERING FOR TINDVEGEN NEDRE 18 GNR 19/80.**

**Saknr.:**

**Planident:**

<b>INNHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>SIDE</b>
Sammendrag	4
Nøkkelopplysninger	4
Bakgrunn for planarbeidet	4
Planprosessen	5
Planstatus og rammebetingelser	5
Planområdet - eksisterende forhold	5
Beskrivelse av planforslaget	10
Virkninger/konsekvenser av planforslaget	12
Konsekvensutredning	13
Innkomne innspill	13

## 1. SAMMENDRAG

Det aktuelle området har fått betegnelsen Tindvegen Nedre 18. Området er tidligere regulert til boligformål med plannavn «Tindvegen nedre og søndre». Planen ble vedtatt i november 1986. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge området for boligbygging av eneboliger med utleie og bestemmelser som gjør at bebyggelsen tilpasses dagens arkitektur.

### NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse:	Tindvegen Nedre 18, 7650 Verdal
GID:	Gnr 19 bnr 80
Gjeldende planstatus:	Tindvegen nedre og søndre
Forslagstiller:	Øra Boligutvikling as
Grunneier:	
Plankonsulent:	Arkplan as
Hovedformål i ny plan:	Formålet med planen er å tilrettelegge området for bygging av eneboliger med utleie
Planområdets areal i daa:	1,4 daa
Antall nye boenheter / %BYA:	4/40%
Aktuelle problemstillinger:	-
Foreligger det varsel om innsigelse:	Nei
Konsekvensutredning:	Nei
Dato for oppstartsmøte:	05.12.2013
Kunngjøring av oppstart:	03.03.2015
Komplett forslag mottatt:	

### BAKGRUNN

#### 1.1 Hensikten med planen.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge området for eneboliger med utleiedel.

#### 1.2 Utbyggingsavtaler

Planen utløser krav om utbyggingsavtale iht. Pbl kap 17. Utbyggingsavtalen sluttbehandles fortrinnsvis samtidig med reguleringsplanen.

#### 1.3 Krav om konsekvensutredning

Planområdet samsvarer med fastsatt formål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

## **2. PLANPROSESSEN**

### **2.1 Oppstartsmøte**

Oppstartsmøte med Verdal kommune ble avholdt 05.12.2013. Robert Keim-Varslot, Per Anders Røstad, Oddvar Govassmark og Ståle Årseth deltok i møtet.

### **2.2 Varsel om oppstart**

Igangsatt planarbeid for området ble annonsert i Verdalsavisa den 05.03.2015 og på kommunens hjemmeside. Brev til berørte naboer og offentlig myndighet ble sendt 04.03.2014. Frist for innspill ble satt til 1.april.

### **2.3 Medvirkningsprosess**

De formelle kravene til medvirkning fremgår av Pbl § 5-1. Innspill med bakgrunn i varsel om oppstart mottas innen fristen som er gitt.

## **3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**

### **3.1 Overordnede planer**

Gjeldende plan er «Tindvegen nedre og søndre», planident 1986004 vedtatt 24.11.1986.

## **5. PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD**

### **5.01 Beliggenhet og størrelse.**

Det aktuelle området ligger i søndre del av Tinden boligfelt og omfatter, som tidligere nevnt, eiendommen gnr./bnr. 19/80. Området har et areal på ca 1.5 daa og grenser til eksisterende bebyggelse i alle himmelretninger, samt tilkomstvei Tindvegen nedre i vest.

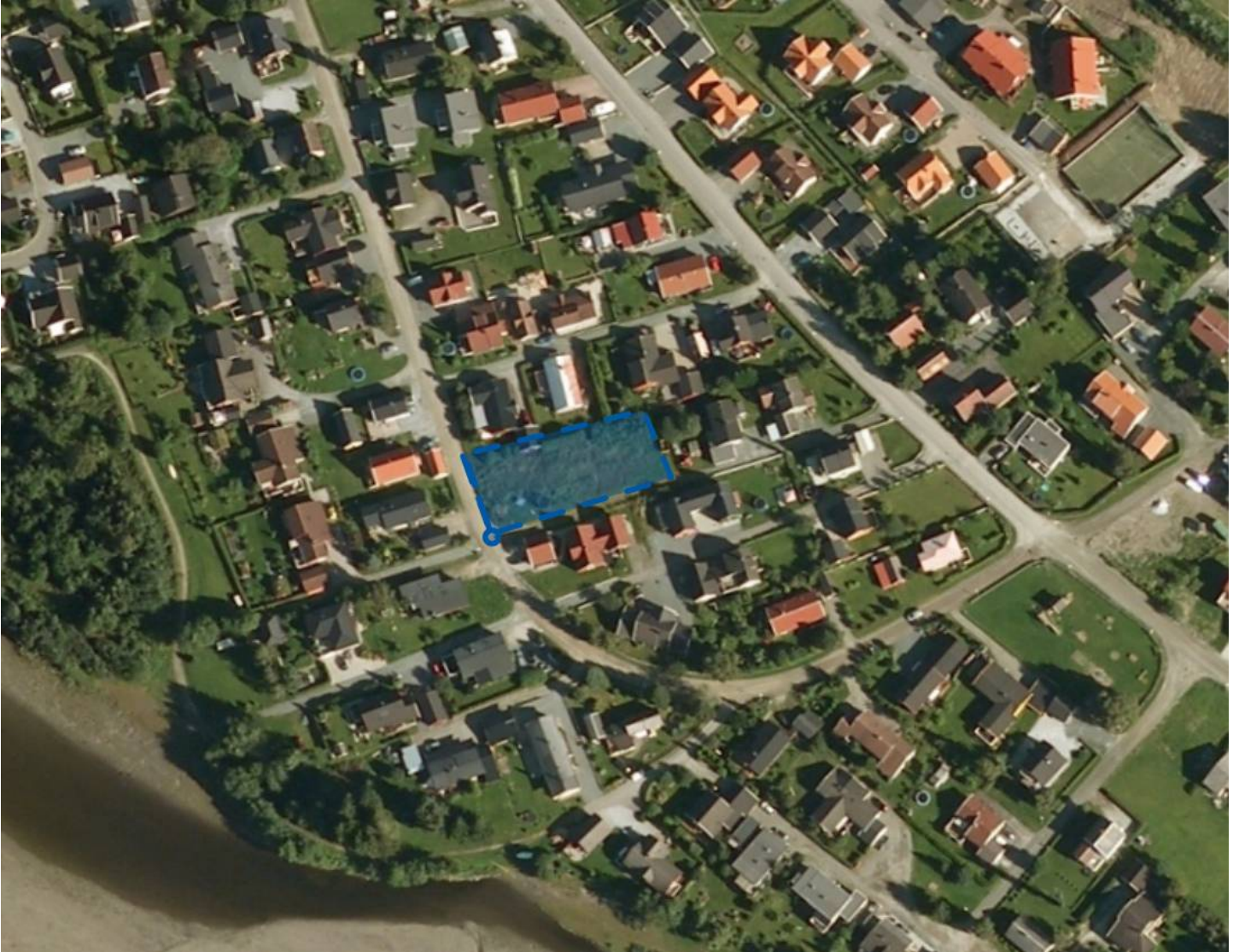
### **5.02 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.**

Planområdet er i dag ubebygde flate terreng, med tilstøtende arealer av hovedsakelig eksisterende boligbebyggelse og tilkomstvei.

### **5.03 Stedets karakter, struktur og estetikk/ byform. Eksisterende bebyggelse.**

Det aktuelle området blir en videreføring av nyere moderne byggestil i området. Byggestilen i området for øvrig er hovedsakelig klassisk saltak, med innslag av valmtak og nyere moderne byggestil med pulttaksform og flate tak.





Flyfoto over planområdet

#### **5.04 Landskap, topografi og vegetasjon, klimatiske forhold - sol og vind.**

Området er lett bebyggbart i et flatt terreng. Det er bra solforhold her hele dagen. Det antas at området er lite vindutsatt.

#### **5.05 Kulturminner og kulturmiljø.**

Det er ikke registrerte verneinteresser/kulturminner i området. Dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidene så gjelder varslingsplikten, jf. kml § 8, 2. ledd.

#### **5.06 Naturverdier**

Planområdet ligger i eksisterende boligområde og det er ikke spesielle registreringer av dyreliv i det aktuelle området eller i umiddelbar nærhet. Planområdet vurderes ikke spesielt viktig for dyrelivet.

### **5.07 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder**

Planområdet har ingen uteområder som har rekreasjonsverdi.

### **5.08 Landbruk**

Området har ingen interesse som landbruksområde slik det er idag.

### **5.09 Trafikkforhold**

Adkomst til det aktuelle området blir fra Nedre Tindvegen.

### **5.10 Barns interesser**

Planen berører ikke områder som er av interesse for barn og unge slik det er i dag.

### **5.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet og barnehagedekning**

Ørmelen barneskole ligger med en avstand av ca. 1,5 km

Verdalsøra ungdomsskole ca. 2 km

Elvegården barnehage ca. 1,4 km

Verdal Stadion ca. 1 km

Verdalsøra Svømmehall ca. 2 km

Rema 1000 ca. 0,8 km

Avstand til kjøpesenter (Amfi Verdal) ca. 0,8 km

### **5.12 Tilgjengelighet**

Området er i dag ikke spesielt opparbeidet, men området er forholdsvis flatt og lett tilgjengelig.

### **5.13 Teknisk infrastruktur, renovasjon, vann, avløp, EL- og teleanlegg.**

Kommunalt vann og avløpsledninger kan påkobles i området.

Det er kommunal renovasjon.

El-kraft påkobles hos NTE.

Bredbånd kan tilkobles i området.

### **5.14 Grunnforhold.**

Det planlagte boligområdet er ikke grunnundersøkt. I følge løsmassekart består grunnen av elveavsetning. Berggrunnskart viser at området består av et tykt lag av morene, grus, sand, leire, hav-, fjord-, og elveavsetninger.





Løsmassekart hentet fra NGU





### 5.15 Støyforhold

Det finnes ikke eksisterende støybegrensende tiltak i området og det vurderes heller ikke være et behov for gjeldende planområde.

### 5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende forhold)

Det er ingen kjente kilder til luftforurensning, forurensning i grunnen, støyproblem eller ulykkesrisiko. Risiko og sårbarhet for den eksisterende situasjonen blir vurdert i ROS-analysen som er vedlagt planforslaget.

## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET GNR 23/14 OG 23/53

### 6.01 Reguleringsformål

#### § 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse: Området er regulert til boligbebyggelse.

#### § 12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg: Området er regulert til kjøreveg.

- Annen veggrunn Området er regulert til grøntareal / veigrøft

#### § 12-5 Nr. 3 – Hensynssoner

- Frisiktsone Det er innregulert frisiktsone veg i planområdet.

### 6.02 Arealoppgave.

Reguleringsformål	Ca. areal i m <sup>2</sup>
Bebyggelse og anlegg : Boligbebyggelse SUM areal i denne kategori	1400 1400
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur : Annen veggrunn – grøntareal Kjøreveg SUM areal i denne kategori	42 145 187
TOTALT areal alle kategorier	1587

### **6.03 Bebyggelsens plassering og utforming**

Området er plant og bebyggelsen til vår oppdragsgiver er fordelt på 2 tomter betegnet med B1. Bebyggelsen er ikke vist på plankartet. Området er planlagt med to eneboliger i moderne byggestil inntil to etasjer.

### **6.04 Høyde og grad av utnytting**

Planen legger opp til at det kan bygges boenheter inntil 2 etasjer med pulttak. %BYA er satt til 40%.

### **6.05 Boligmiljø, privat og felles uteoppholdsareal.**

Planforslaget ligger i planområdet «Tindvegen nedre og søndre» der det er et område regulert til lekeplass. Lekeplassen ligger ca. 90m øst i luftlinje fra planforslaget.

### **6.06 Parkering**

Boenhetene har full parkeringsdekning, både garasje og p-plasser, på egne arealer. Antall plasser skal følge kommunens parkeringsnorm på

- 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet
- 1 plass pr. utleieenhet
- 0,5 plass pr. hybel

### **6.07 Trafikkløsning, kjøreatkomst, utforming av veger.**

Kjøreatkomst skjer med eksisterende sideveg fra Nedre Tindvegen. Adkomstveg bør dimensjoneres iht. planlagt bebyggelse. Planforslaget for øvrig medfører liten endring til eksisterende vei i Nedre Tindvegen.

### **6.9 Tilgjengelighet for gående og syklende.**

Planforslaget ligger i planområdet «Tindvegen nedre og søndre». Gang- og sykkeltrafikken er ikke ivarettatt i forbindelse med denne reguleringsplanen. Trafikkforholdene bør vurderes sammen med planforslaget slik at de blir tilfredsstillende, men er også delvis dekket i planområde «Gangveg Tinden» vedtatt 26.02.92. Planforslaget for øvrig medfører ingen endring for myke trafikanter slik det foreligger i dag.

### **6.10 Sosial infrastruktur**

Se punkt 5.11

### **6.11 Tilgjengelighet**

Tiltakshaver har, så langt det er mulig, forsøkt å utforme boligområdet slik at boenhetene er tilgjengelig på like vilkår for så mange som mulig.

### **6.12 Teknisk infrastruktur. Renovasjon, vann og avløp, elkraft og teleanlegg**

Avfall deponeres i felles avfallsløsninger.

Området blir tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.  
 Det er kommunal renovasjon.  
 Området får vanntilførsel fra kommunalt vannverk.  
 EI-kraft tilkobles NTE`s ledningsnett  
 Området har bredbåndsdekning og boenhetene kan tilkobles dette.

### **6.13 Grunnforhold**

Se punkt 5.14

### **6.14 Støy**

Se pkt 5.15

### **6.15 Risiko og sårbarhet.**

Sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen er gjennomgått og ligger som et eget vedlegg sammen med planforslaget.

## **7.0 VIRKNINGER / KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.**

### 7.1 Gjeldende planer

Planområdet er i reguleringsplan for «Tindvegen nedre og søndre» disponert til boligbygging. I kommuneplanen for Verdal by vedtatt 26.03.2007, er også planområdet bekreftet som et allerede bebygd område. Varslet planarbeid skal tilrettelegge for boligbygging, og er dermed henhold til overordna plan.

### 7.2 Stedets karakter

Planforslaget vil naturlig gli inn i eksisterende boligområde og forsterke områdets karakter som et boligområde.

### 7.3 Kulturminner

Se pkt. 5.05

### 7.4 Forholdet til naturmangfold

Det er registrert observasjon av Grønnfink i området. (ref. Artsbanken) Denne arten er ansett som livskraftig og tiltaket ser heller ikke ut til å komme i konflikt med observasjonssted.. Tiltaket er vurdert til ikke å komme i konflikt med NML § 8-12.

### 7.5 Rekreasjonsinteresser

Planforslaget ligger i et eksisterende boligområde. Interessene knyttet til rekreasjon og lek er ivaretatt i tidligere reguleringsplaner.

### 7.6 Trafikkforhold

Se pkt. 6.07

### 7.7 Barns interesser

Den sentralt plassert lekeplassen vil fungere godt som leke- og friluftsområde for barn og unge. Den korte veien til barnehage, skole og idrettsanlegg vil også fungere bra.

### 7.8 Tilgjengelighet

Tiltakshaver har, så langt det er mulig, forsøkt å utforme boligområdet slik at boenhetene er tilgjengelige på like vilkår for så mange som mulig.

### 7.9 Energi

Det aktuelle området har en beliggenhet som gir god solinnstråling. Boligene blir prosjektert iht. TEK 10 slik at de får et lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning.

### 7.10 ROS

Sjekkliste for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen er gjennomgått. Det er ikke funnet forhold som utløser tiltak i – eller utenfor reguleringsområdet.

### 7.11 Interesse motsetninger

Planforslaget søker å løse de innspill og merknader som er kommet og etter det vi kan se er det ingen interesse motsetninger i planen.

## **8 KONSEKVENsutredning**

Planforslaget fanger opp alle innspillene som er mottatt. Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

## **9 INNKOMNE INNSPILL.**

Varslingsrunden resulterte i 4 innspill som ankom innen fristen:

18.03.2015 – NVE

Ber om at sjekkliste benyttes for å vurdere ulike tema innenfor NVEs forvaltningsområde.

*Sjekklisten er gått gjennom og det er ikke funnet noen tema som bør vurderes i forbindelse med dette planforslaget.*

26.03.2015 – Nord-Trøndelag Fylkeskommune

Planfaglig har de ingen merknad i tilknytning til planoppstart.

Kulturminneavdelingen har undersøkt om tiltaket er i konflikt med kulturminnelovens (kml) om automatisk fredede kulturminner, men kan ikke se at dette er tilfelle i dette planforslaget. Ingen innvendinger utover at varslingsplikten for fornminner må formidles.

*Varslingsplikten for fornminner formidles.*

31.03.2015 Trond Iversen

Er bekymret for at adkomst kan bli lagt inntil deres tomt med tanke på ungene som leker på tomta og ber om at det vurderes adkomst på motsatt side av tomta. Alternativt kan bør det sikres mot deres tomt. I tillegg er de bekymret for en eventuell takterrasse og at dette blir en «titteplass» hvor de kan føle seg overvåket. De ber om at høyde på bebyggelse blir maksimalt 6,5m og at utleieenheter unngås. Det påpekes at det allikevel er viktigst at det blir tatt hensyn til byggestil på eksisterende bebyggelse i området.

*Adkomstvei vil bli vurdert i planforslaget.*



*Gesimshøyde vil bli vurdert opp mot det som ellers er av nyere stilart i området. Nyere stilart krever normalt sett høyere gesimshøyde enn mer tradisjonell stil. Til gjengjeld blir total byggehøyde normalt sett lavere. Byggestil vil bli en videreføring av nyere moderne byggestil i området. Byggestilen i området for øvrig er hovedsakelig klassisk saltak, med innslag av valmtak og nyere moderne byggestil med flate tak og pulttaksform.*

26.03.2015 – Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Landbruksavdelingen er positiv til fortetting av området og har ellers ingen merknader til planforslaget. Miljøvernavdelingen viser til at barn og unge samt funksjonshemmede skal gis anledning til å delta i prosessen. Miljøvernavdelingen forventer at planen skal ha høy utnyttelse og at det skal tilrettelegges for sykkel og gange. Grenseverdier for støy må overholdes. Miljøvernavdelingen har heller ikke funnet noe i av biologisk mangfold-verdier av nasjonal eller regional verdi.

*Planforslaget ligger i forlengelsen av et eksisterende boligområde og mange av disse punktene er ivaretatt i tidligere reguleringsplan for Gangveg Tinden og Tindvegen nedre og søndre, samt at planforslaget i seg selv legger opp til fortetting. Barn, unge og funksjonshemmede vil bli hørt når planforslaget sendes på intern høring til forskjellige etater i kommunen – bl.a. til barnerepresentanten og rådet for funksjonshemmede.*