



Verdal kommune
Møteinnkalling

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Kommunestyrsalen, Verdal Rådhus
Dato: 10.02.2015
Tid: 09:00- ca kl 11:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgssekretær på e-post: inger.storstad@vedal.kommune.no eller tlf. 740 48250.

Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 3. februar 2015

Ove M. Haugan/sign./
leder

SAKLISTE
KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
MØTE 10. FEBRUAR 2015

Saksnr	Innhold
PS 7/15	Godkjenning av møteprotokoll
PS 8/15	Referatsak
PS 9/15	Detaljregulering Kvislatunet II - planforslag til høring og off.ettersyn
PS 10/15	Detaljregulering Halsanvegen 7 - forslag til vedtak
PS 11/15	Detaljregulering Massetak Bollgarden vest - forslag til vedtak
PS 12/15	Utbyggingsavtale Møllegata 17
PS 13/15	Søknad om dispensasjon til fradeling av tilleggsareal til 1721/139/23 fra eiendommen 1721/139/1 Breiding vestre - Kjersti Skrove og Kim Solberg
PS 14/15	Søknad om fritak for montering av heis - 1721/19/14 Nordgata 24 - Bremseth Sport AS
PS 15/15	Andre saker

PS 7/15 Godkjenning av møteprotokoll

PS 8/15 Referatsak

- 1. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/19/210 Møllegata 17 - Grande Eiendom AS - Tomt for leilighetsbygg - Godkjent**
- 2. Revidert søknad om tilbygg av garasje til uthus - 1721/18/126 Prost Brants veg 21, 7653 Verdal - Torill Helden - Godkjent**
- 3. Søknad om oppføring av uthus ved hytte - 1721/292/1/10 Kverndalen - Godkjent**
- 4. Søknad om ansvarsrett uavhengig kontroll - 1721/283/181/3 - Industriområde, Ørin, 7650 Verdal -Transporteiendom - Godkjent**
- 5. Søknad om oppføring av redskapsbod - 1721/19/726 Tindvegen 65, 7654 Verdal - Terje Fjeldvær - Godkjent**
- 6. Søknad om ombygging av bolighus til to boenheter - 1721/21/56 Teltburgata 9 - Håpnes Eiendom AS - Godkjent**
- 7. Søknad om tillatelse for midlertidig feltstasjon på Ørin - 1721/17/3 - Trondheimsfjorden våtmarkssenter - Godkjent**
- 8. Søknad om oppføring av garasje - 1721/18/1174 Asbjørnsens gate 21 - Bjørn Lyngsaunet - Godkjent**
- 9. Søknad om oppføring av enebolig og garasje - 1721/18/1419 Stor-Ingvalds veg 22 - Godkjent**
- 10. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/35/10 - Støavegen 15, 7656 Verdal - Jan Erik Haga og Aslaug Hallem Haga - Godkjent**
- 11. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/23/8 Grusmo Kassefabrikkvegen 3 - Reinsholm Vest AS og Nye Reinsholm Vest Borettslag - Tomt for boligbygg - Godkjent**
- 12. Søknad om tilbygg av carport til garasje - 1721/278/3 Sandstien 24 - Knut Råstad - Godkjent**
- 13. Søknad om skilting på bygg - 1721/283/181/3 - Industriområde, Ørin, 7650 Verdal - Transporteiendom AS - Godkjent**
- 14. Revidert søknad om tilbygg til bolighus - 1721/24/29 - Haug 2, 7656 Verdal - Hege Skavhaug og Rune Molde - Godkjent**
- 15. Søknad om endring av tillatelse ansvarsrett graving for oppføring av enebolig og garasje - 1721/18/1419 Stor-Ingvalds veg 22 - Godkjent**
- 16. Søknad om tilbygg til anneks - 1721/234/1/38 - Finnvola Øst, Verdal - Marit Duvsete - Godkjent**

- 17. Søknad om oppføring av tomannsbolig - 1721/18/1200 Feldmakarvegen 14 B - Godkjent**
- 18. Søknad om oppføring av boligbygg med 15 boenheter og boder og garasjer - 1721/19/868 Fløytarvegen 15 - Stiklestad Eiendom Stekke AS - Godkjent**
- 19. Søknad om endring av tillatelse ansvarsrett - graving for oppføring av tomannsbolig - 1721/18/1200 Feldmakarvegen 14 B - Godkjent**
- 20. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/277/20 Bakkan - Reidar Berg - Fradeling av tun med bygninger - Godkjent**
- 21. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/275/3 - Rindsem nedre, 7657 Verdal - Håvard Røstad - Godkjent**
- 22. Revidert søknad om tilbygg til bolighus og ny redskapsbod - 1721/18/136 - Feldmarkvegen 4, 7653 Verdal - Pål Hansen - Godkjent**
- 23. Søknad om oppføring av hytte - 1721/221/10 Skavhaugbakkan 167 - Godkjent**



Detaljregulering Kvislatunet II - planforslag til høring og off.ettersyn

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2014/7473 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.02.2015	9/15

Rådmannens forslag til vedtak:

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

Vedlegg:

- 1 Forslag til detaljregulering Kvislatunet II - Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse med ROS-analyse
- 4 Illustrasjon
- 5 Sol-skyggevurdering
- 6 Geoteknisk vurdering

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkomne innspill til varsel om oppstart.

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Letnes Arkitektkontor AS og Sweco AS har på vegne av K4utvikling AS utarbeidet planforslag for Detaljregulering Kvislatunet II i Verdal. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boliger og næringsaktivitet i en svært sentral del av Verdal by. Planforslaget vil bidra til å heve kvaliteten på et område som i lengre tid har ligget ubrukt og bærer preg av det. Planprosessen er vurdert til ikke å falle inn under krav om konsekvensutredning iht. PBL § 4-2.

Planområdet.

Planområdet ligger svært sentralt i Verdal by, like ved AMFI senteret, Bunnpris og Kvislatunet I, men også i randsonen mot Kvislaparken og FV. 757, Stiklestad Allé. Planområdet er 3635 m² og omfatter (hele eller deler av) eiendommene gnr./bnr. 20/183, 20/164 og 20/154.

Planstatus.

Det aktuelle planområdet er i henhold til gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde fra 2007 avsatt til senterområde (forretning/kontor/bolig). Planområdet omfatter også deler av gjeldende reguleringsplan Jernbanegata 7 fra 2006 som disponerer arealet som berøres nå til boligformål. I den grad aktuelle planforslag er noe i strid med denne da det også åpnes for næringsvirksomhet nå, er det å anføre at overordnet plan fra 2007 ved motstrid «overstyres» eldre reguleringsplaner – og planforslaget er således i tråd med gjeldende planstatus. Det aktuelle planområdet ligger også inntil detaljregulering AMFI, Verdal som ble vedtatt for ikke lenge siden.

Planforslaget.

Generelt: Planforslaget legger til rette for i størrelsesorden 25 leiligheter i kombinasjon med næringsareal i en svært sentral del av Verdal by. Planområdet bærer preg av i lengre tid å ha ligget ubrukt. I tillegg er nærområdet ustrukturert utbygd og trafikalt noe uoversiktlig. Et planforslag som foreslått vil bidra til å stramme opp utbyggingsmønsteret og tydeliggjøre trafikkbildet.

Bebyggelsen: Planforslaget åpner for ny bebyggelse i maksimalt fem etasjer, inkludert underetasje til parkering, boder og tekniske rom. Samtidig stilles det krav om minimum 20 boenheter slik at det sikres at området for en tilstrekkelig god utnyttelse. Hovedplan på terrengnivå tas sikte på benyttet til næringsformål (i nord) og noen boliger (i syd). Etasjene over vil i sin helhet bli benyttet til boligformål. Minimum tillatte gulvnivå settes lik kote +4,1 og maks byggehøyde lik kote + 21. samlet byggehøyde vil da maksimalt være omtrent 16 meter.

Biladkomst og gang-/sykkelveg: Adkomst vil være fra veg mellom AMFI og planområdet innregulert i forbindelse med reguleringsplanen for AMFI. Det etableres to innkjørsler, en i øst for beboere og næringsarealer og en lenger vest for næringsarealer og for Bunnpris. Langs vegen skal det legges til rette for myke trafikanter gjennom etablering av gang- og sykkelsti.

Parkering: Det stilles krav om 1 parkeringsplass per 50 m² BRA detaljhandel og en parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplasser til boligene skal være i parkeringskjeller. Det skal i tillegg opparbeides parkeringsplasser for sykkel tilsvarende minimum 1,5 plass per 50 m² BRA detaljhandel og 1 plass per boenhet.

Lek og uteopphold: Det skal avsettes felles uteoppholdsareal/lekeplass på min 5m² per boenhet. Denne skal helst være på bakkenivå og utbygd som en samlet enhet. Lekeplassen skal være universelt utformet og utrustet før boligene tas i bruk.

Universell utforming: Det vil iht. til bestemmelser i Teknisk forskrift være krav om heis for dette tiltaket, og kravet om tilgjengelig boenhet styres gjennom TEK 10. Området for øvrig skal være universelt utformet.

Støy: Deler av planområdet er noe støyutsatt fra Fv. 757 og ligger i gul sone. Dette må håndteres i forbindelse med videre prosjektering. Det er fastsatt i bestemmelsene at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplaner skal

tilfredsstillt. Utførelse av støydemperingsiltak skal være dokumentert ved søknad om igangsettelse.

Risiko- og sårbarhetsanalyse: Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i form av sjekklister hentet fra DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging». Det er her ikke avdekket risiko- eller sårbarhetsforhold som krever tilpasninger i planforslaget. Sweco AS har gjennomført en geoteknisk vurdering av tomte i forbindelse med første byggetrinn. Denne konkluderer med at grunnforholdene anses som gode vedrørende bæreevne og setningskarakteristikk. Tomte er vurdert å være innenfor myndighetskravene (TEK 10) for skredssikkerhet med tanke på jordskred, leirskred eller snøskred. Deler av området vil være utsatt for oversvømmelse ved en 200-årsflom, men planbestemmelse om laveste tillatte gulvhøyde på kote +4,1 ivaretar dette.

Kulturminner: Det er ingen kjente kulturminner i planområdet.

Biologisk mangfold: Det er ingen kjente naturkvaliteter i planområdet

Vann-, avløp-, energiløsninger: Det finnes kommunale ledningsanlegg for vann og avløp samt kabelanlegg for el og tele i rimelig avstand fra planområdet.

Utbyggingsavtale: Det skal fremforhandles utbyggingsavtale iht. Plan- og bygningslovens kap. 17.

Planprosess.

Medvirkning: Det ble avholdt forhåndskonferanse 9.10.2014, og oppstart ble kunngjort 18.10.2014 i lokalavisa Verdalingen samt på kommunens nettside. Varsel om planoppstart ble sent i eget brev til berørte naboer, rettighetshavere og offentlige myndigheter. Frist for å komme med innspill ble satt til 22.11.2014. Ved fristens utløp var det kommet innspill fra hhv. Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Statens vegvesen og Verdal eiendomsutvikling v/Bjørn Riksvold. Disse høringsinnspillene er gjengitt i planbeskrivelsen.

Vurdering:

Kommunen vurderer at planforslaget representerer en ønsket fortetning i et svært sentralt område av Verdal by. Området er i dag preget av å ha stått ubrukt lenge og tiltaket vurderes til å ville gi området et betydelig løft og ny aktivitet. Hele området sør for AMFI vurderes til å ha en lite strukturert utbygging med et utflytende og lite oversiktlig trafikkmønster. Det aktuelle planforslaget vurderes til å bidra til en oppstramming av områdets karakter og en tydeliggjøring av trafikksituasjonen.

Plankartet er lite detaljert, noe som er positivt i den forstand at det gir utbygger en større grad av fleksibilitet og en reduserer behovet for evt. dispensasjoner fra plan dersom nærmere prosjektering tilsier endringer. På den andre siden gir plankartet i seg selv kommunen lite styring med hvordan tiltaket til syvende og sist blir. Her har en likevel forsøkt å ivareta dette gjennom planbestemmelsene slik at en sikrer et visst minimum antall leiligheter, parkeringskjeller, tilrettelegging for ferdsel for mye trafikanter med

videre. Samlet sett vurderes planforslaget å tilfredsstillere kommunens behov for plan som styringsverktøy.

Det er noen forhold som er i motstrid til gjeldende overordnede plan, Kommunedelplan for Verdal byområde fra 2007. Dette gjelder høyder, krav til grad av utnyttning og krav til parkeringsdekning. Når det gjelder høyder tillater denne planen omtrent 1 meter høyere bygg enn hva overordnet plan åpner for. Vedlagt er en sol-skyggeanalyse som viser at dette er uproblematisk her og skyggekastning først og fremst vil være på parkeringsarealer og andre utearealer som er lite benyttet. Planforslaget åpner ellers for en høyere grad av utnyttning enn hva gjeldende kommunedelplan gjør, hhv. 75 % BYA vs. 66 % BYA. Dette er riktig utvikling, og kunne kanskje med fordel vært enda høyere, evt. supplert med en bestemmelse for min. % BYA. Dette er imidlertid vurdert og funnet svært vanskelig ut i fra områdets utforming og krav til funksjonelt trafikkareal samt fortetting med kvalitet, sett bl.a. i forhold til Kvislaparken som går like ved. Kravet til parkeringsdekning er tilsvarende som ble vedtatt i detaljregulering for AMFI Verdal, dvs. en halvering ift. kravet i kommunedelplanen for detaljhandel og en reduksjon fra 1,2 per boenhet til 1. Dette er i tråd med overordnede signaler om større vektlegging av aktive transportformer og et ønske om at sentrumsarealene skal utnyttes intensivt.

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 tilfredsstillende måte har ivare tatt hensyn fremkommet gjennom varsel om oppstart. Verdal eiendomsutvikling v/Bjørn Riksvold har vært noe kritisk da planforslaget berører en del av hans eiendom 20/154. Bekymringen har, slik kommunen forstår det, primært dreid seg om antallet parkeringsplasser som blir berørt, og evt. forsvinner. Kommunen finner at parkeringssituasjonen her er svært uoversiktlig og planforslaget i sum tilbyr en mer oversiktlig arealbruk og trygge ferdselsårer til beste for alle. Det etableres også tydelige parkeringsplasser mellom aktuelle tiltak og Bunnpris som også kan benyttes av handlende ved Bunnpris. Samlet sett vurderes planforslaget å representere en klar forbedring for området.

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



Detaljregulering Halsanvegen 7 - forslag til vedtak

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2013/7704 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.02.2015	10/15
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering Halsanvegen 7 vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12

Vedlegg:

- 1 Plankart 27.10.20.14
- 2 Planbestemmelser revidert etter høring
- 3 Planbeskrivelse 27.10.20.14
- 4 Illustrasjoner
- 5 Geoteknisk vurdering for detaljregulering

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkommne høringsuttalelser

Saksopplysninger:

Komité Plan og samfunn i Verdal kommune vedtok i møte den 18.11.2014 (sak 77/14)   legge forslag til detaljregulering for Halsanvegen 7 ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10- Høringsfristen ble satt til 3. januar 2015.

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

NTE Nett AS: NTE Nett AS skriver at det er ønskelig at areal til nettstasjon innreguleres med passende arealformål, jf. PBL § 12-5 andre ledd nr. 2. Alternativt kan det tas inn i planbestemmelsene at nettstasjon skal kunne etableres og innenfor hvilke reguleringsformål den skal plasseres. I siste tilfelle må det også tas inn i bestemmelsene de sikkerhetssoner som gjelder for nettstasjoner.

Kommunens vurdering: Innspillet tas til etterretning og ivaretas gjennom ny planbestemmelse § 4.7.

NVE: NVE finner konklusjonene i utredningen vedrørende geoteknikk, flom og stormflo rimelige og har derfor ingen innvendinger eller ytterligere kommentarer til planforslaget.

Nord-Trøndelag fylkeskommune: Har ingen planfaglige merknader til saken. Kan ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, jf. også Kulturminneloven § 8.4 og har derfor ingen innvendinger til planen. Minner om aktsomhetsplikten dersom en i det videre arbeidet oppdager hittil ikke kjente kulturminner, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd.

Kommunens vurdering: Aktsomhetsplikten er ivaretatt gjennom planbestemmelens § 3.5

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag: Landbruksavdelingen: Finner det positivt at planforslaget åpner for byggehøyde opp til 15 meter gesimshøyde og legger opp til en høy utnyttingsgrad. Avdelingen gir råd om at grad av utnytting sikres ytterligere gjennom reguleringsbestemmelse om minimum utnyttingsgrad i tillegg til maksimum utnyttingsgrad.

Miljøvern avdelingen: Har ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser ingen merknader til planforslaget.

Kommunens vurdering: Kommunen vurderer at utnyttingsgraden for denne eiendommen er tilstrekkelig ivaretatt gjennom fastsettelse av maksimal utnyttingsgrad. Utnyttelsesgraden er satt lik maks. 66 % BYA hvori bebyggelse og parkering inngår. Utendørs lager og transport-/manøvreringsareal inngår ikke. For dette tiltaket vil slike arealer også behøves og det er da viktig at det er rom til å gi disse en hensiktsmessig utforming.

Ketil Svartås, Anne Marie Haugan og Arnt Åge Haugan: Spør hvordan planlagt gang- og sykkelveg vil bli i forhold til deres tomter. Og om det er tenkt brukt noe av deres tomtegrunn til dette. Peker videre på at støymengden vil øke betraktelig for disse eiendommen som følge av økt trafikk og parkering kloss inntil tomtene. Mener det må setes opp støy- og innsynsskjerm mot Halsanvegen, uavhengig av det reelle støynivået, og peker på rundkjøringen Magnus den godes veg/Hannevegen hvor slike skjermer er satt opp. Er bekymret for hva byggehøydene vil ha å si for solforholdene, særlig for Halsanvegen 3.

Kommunens vurdering: Den planlagte gang- og sykkelvegen som er planlagt i forbindelse med denne planen ligger vest for avkjørselen til planområdet, mens Halsanvegen 1 og 3 ligger øst for. Muligens viser Svartås og Haugan til gang- og sykkelveitraseen som ble vedtatt i forbindelse med reguleringsplan Magnus den godes veg. Denne går fra Magnus den godes veg og nedover Halsanvegen forbi eiendommene deres. Den berører ikke eiendommen ved Halsanvegen 3, men forutsetter bruk av et hjørne av eiendommen ved Halsanvegen 1. Dette har kommunen og grunneier

korrespondert rundt tidligere og avklart at dette er et forhold mellom tiltakshaver og grunneier.

Vedrørende støy så slår planbestemmelsene § 3.4 fast at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging skal legges til grunn for alle nye tiltak. I dette inngår også veg og parkeringsareal. Dersom tiltak medfører støy ut over gjeldende grenseverdier vil støyskjermende tiltak måtte innarbeides. Den planlagte byggehøyden er i tråd med bestemmelser i gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde. Det er påregnelig at sol- og utsiktsforhold endres ettersom utbyggingsarealer tas i bruk og intensiv arealutnyttelse er ønskelig.

Statens vegvesen: Har ingen merknader til planen.

Vurdering:

Ut over endringen på bakgrunn av NTE nett sitt innspill om å ivareta hensynet strømforsyningsanlegg finner kommunen ikke grunnlag for å endre planforslaget ut i fra de høringsinnspillene som er kommet. 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 - 18.11.2014

BEHANDLING:

Enhetsleder Petter Voll redegjorde for saken.

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt

VEDTAK:

Rådmannens forslag til vedtak: Forslag til Detaljregulering Halsanvegen 7 legges ut til høring og off. ettersyn i seks uker i samsvar med PBL § 12-10.

Vedlegg:

- 1 Plankart 27.10.20.14
- 2 Planbestemmelser 27.10.20.14
- 3 Planbeskrivelse 27.10.20.14
- 4 Illustrasjoner
- 5 Geoteknisk vurdering for detaljregulering

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkomne høringsuttalelser til varsel om oppstart.

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Letnes Arkitektkontor AS og Norconsult AS har på vegne COOP Inn-Trøndelag utarbeidet forslag til Detaljregulering Halsanvegen 7 i Verdal. Formålet med planen er å legge til rette for varehandel i form av plass- og transportkrevende varegrupper i

kommunens bransje- og avlastningsområde. Hensikten er å etablere ny COOP Extra Bygg butikk.

Planområdet.

Planområdet ligger ved avkjørselen til Verdalsøra fra E6. Planområdet ligger mellom E6, Hamnevegen, Magnus den gode veg og Halsanvegen. Like sør for planområdet er det for ikke lenge siden vedtatt detaljregulering for Magnus den godes veg som også primært legger til rette for plass- og transportkrevende varehandel. Øst for planområdet er Norgesgruppen i gang med en detaljregulering for Holbergs plass som også legger til rette for dette. Samlet blir dette et kompakt og helhetlig bransje- og avlastningsområde i Verdal.

Planområdet for Halsanvegen 7 er på 22,8 daa, hvorav forretningsområdet utgjør 22,1 daa. Nivået på planområdet ligger på ca. kote 5 (NN 2000) og ingen deler av området ligger lavere enn kote 4. Planområdet er gammelt industriområde hvor aktiviteten er avviklet for lenge siden. Mot øst v/Magnus den godes veg er det noen boligeiendommer.

Planstatus.

Planområdet er i henhold til gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.3.2007 avsatt til forretning/kontor. Forretningsvirksomheten skal i henhold til planens retningslinjer være av plass- og transportkrevende karakter da området er avsatt til bransje- og avlastningsområde. Planområdet omfattes også av gammel plan fra 1972 for Ørin industriområde, men denne er ikke forutsatt videreført i gjeldende kommunedelplan. Planområdet overlapper også en mindre del av detaljregulering Magnus den godes veg, vedtatt 27.1.2014. Dette gjelder boligeiendommen lengst vest i Halsanvegen som forutsettes fjernet i planen. Planforslaget er vurdert til ikke å falle inn under bestemmelsene om konsekvensutredning.

Planforslaget.

Generelt: Planforslaget må sees i sammenheng med utviklingen av området for øvrig som kommunens bransje- og avlastningsområde. Reguleringsplanen legger til rette for etablering av nytt byggvarehus i form av COOP Extra Bygg. I tillegg rommer planen bygget som i dag benyttes av S-Rør og NTE. Dette bygget er oppusset og vil i liten grad bli påvirket av planarbeidet. Planforslaget åpner også for kontorvirksomhet.

Nybygget planlegges etablert langs, og med adkomst for kunder fra, Halsanvegen. Parkeringsarealer planlegges lagt mellom vegen og nybygget. Det innreguleres også et grøntbelte som skille mellom parkeringen og planlagt gang- og sykkelveg.

Varemottak planlegges i egen bygningsdel. Utvendige lagerarealer og noe utesalgsområder tenkes lagt mot vest og nord. Utvendige arealer vil i noen grad bli bak tette gjerder. Store lastebiler kan losse og laste på øst- og nordside av bygg. Planbestemmelsene åpner for at det kan oppføres en pylon, hvilket er et høyt masteskilt, utenfor byggegrensen.

Bebyggelsen: Det nye anlegget er ca. 6.500m². Bebyggelsen vil bestå av hhv. butikk ca. 2.000m², temperert lager 4.000m² og varemottak ca. 500m². Bygninger vil hovedsakelig oppføres i en etasje med netto romhøyde på minimum 6,0m. Det kan bli innredet

mesaninetasjer for sosiale rom, tekniske rom og lager. Det planlegges bygninger med flate tak. Gesimshøyde blir trolig ikke over 10,0m. Men reguleringsbestemmelsene åpner for maksimal gesimshøyde på 15 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bygningsmassen bør brytes opp noe i fasade for å unngå et massivt uttrykk.

Biladkomst og gang-/sykkelveg: Biladkomst vil være fra Halsanvegen. Gang- og sykkelveg etableres i Halsanvegen i forlengelsen av gang- og sykkelvegen som er innregulert gjennom detaljregulering for Magnus den godes veg. Det planlegges/er regulert gang- og sykkelveg i Magnus den godes veg slik at fremkommeligheten til og i området med aktiv transport som sykkel og gange skal være godt ivaretatt.

Parkering: Parkering planlegges primært mellom nybygget og Halsanvegen og i områdene sørvest og sørøst for bygget. I tillegg innreguleres det flere parkeringsplasser ved S-Rør-bygget. Kravet til minimum parkeringsdekning settes i planbestemmelsene til 1 plass per 100 m² BRA lager og 1 plass per 50 m² BRA plasskrevende varehandel. For lagerbebyggelse er dette i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Kommunedelplanen fastsetter ingen egen grense for plasskrevende varehandel, men 1 plass per 50 m² er vurdert som hensiktsmessig og også tidligere anvendt i detaljregulering for Magnus den godes veg for plasskrevende varehandel. Dette kravet bør derfor også anvendes her. Samme krav til parkeringsdekning gjelder for kontorfunksjon.

Universell utforming: Planområdet er forholdsvis flatt, og tilrettelegging for alle brukergrupper er mulig. Det er også i planbestemmelsene § 3.3 slått fast at bygninger og anlegg skal gis universell utforming, dvs. at stigningsforhold, lyssetting, kontrastmarkeringer, møblering og dekke gis en utforming slik at de er tilgjengelige og kan nyttes av alle brukergrupper uten spesielle innretninger.

Støy: Støysonekart med trafikkprognose for 2025 viser at store deler av planområdet ligger innenfor «gul sone». Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Et overslag over forventet støy med grunnlag i plassering av Halsanvegen, forventet trafikk og hastigheter finner at området i fremtiden vil være støyutsatt under grenseverdiene for gul sone. For øvrig er Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplaner gjort juridisk bindende gjennom planbestemmelsene § 3.4.

Risiko- og sårbarhetsanalyse: Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse basert på veilederen til Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap. Det er gjennom dette ikke avdekt risiko- eller sårbarhetsforhold som trenger spesiell videre oppfølging gjennom plan. Dog er det viktig å sikre gode løsninger for håndtering av overflatevann eks. i forbindelse med intens nedbør. Dette er forutsatt løst gjennom avløpshåndteringen som er tema i utbyggingsavtalen som skal fremforhandles. Det er ellers gjennomført en fagkyndig vurdering av grunnforholdene i planområdet som finner at topografi og grunnforhold tilsier at myndighetskravene tilfredsstilles for alle sikkerhetsklasser for skred. Denne rapporten vurderer også faren for stormflo iht. forventet havnivåstigning og finner at planområdet ikke er utsatt for dette gitt området kotehøyde.

Kulturminner: Søk i Askeladden avdekker ingen treff i planområdet. Planbestemmelsene § 3.5 sikrer evt. stans i arbeidet og varsel til rette myndighet dersom det skulle avdekkes ukjente freda kulturminner under byggeperioden.

Biologisk mangfold: Det er ikke registrert viktige kvaliteter for biologisk mangfold i planområdet.

Vann-, avløp-, energiløsninger: Det finnes kommunale ledningsanlegg for vann og avløp samt kabelanlegg for el og tele i rimelig avstand fra planområdet. Evt. tiltak knyttet til vann- avløpsanlegg forutsettes ivaretatt gjennom utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtale. Det skal fremforhandles utbyggingsavtale iht. Plan- og bygningslovens kap. 17.

Andre aktuelle forhold. Statens vegvesen er i gang med utredninger med tanke på å bedre trafikksituasjonen i Hamnevegen. Tiltakshaver har fått opplyst fra vegvesenet at det vil kunne være snakk om mindre tiltak i kryss mellom Hamnevegen og hank fra E6. Planforslaget er utformet til ikke å være til hinder for dette.

Planprosess.

Det ble gjennomført forhåndskonferanse mellom kommune og tiltakshaver/forslagsstiller på Herredshuset i Verdal den 7.11.2013. Varsel om oppstart ble utsendt i brev av 27.1.2014 og kunngjort på kommunens hjemmeside og i Innherreds Folkeblad Verdalingen hhv den 31.1.2014 og 1.2.2014. Frist for å komme med innspill ble satt til 7.3.2014.

Ved fristens utløp var det innkommet innspill fra 6 parter. Disse gjengis her med kommunens evt. vurdering av hvordan disse er ivaretatt gjennom planforslaget fortløpende i *kursiv*.

Ketil Svartås (eier av Halsanvegen 1 gnr. 18 bnr. 35): Er bekymret for den verdiforringelse utbyggingen(e) i området vil medføre for hans eiendom, både i form av fysisk inngripen på hans eiendom for å etablere rundkjøring i Magnus den godes veg og den støy som må påregnes i forbindelse med varelevering o.l. Området som eneboligområde forringes veldig. De fleste boligeiendommer i området er kjøpt opp og nå er det bare fire igjen som ligger spredt to og to.

Kommunens vurdering: Svartås sin eiendom omfattes av detaljregulering Magnus den godes veg. Eiendomsavståelse til opparbeidelse av rundkjøring er et privatrettslig forhold mellom partene og ikke et forhold som avgjøres gjennom planbehandling. For øvrig er Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplaner også gjort bindende i detaljregulering Magnus den godes veg, og Svartås eiendom skal således ikke utsettes for støy ut over grenseverdiene der. Områdets karakter som eneboligområde må påregnes endret som følge av videreutviklingen av området som kommunens bransje- og avlastningssenter. Dette er en viktig utvikling, også i tråd med overordnede styringsdokument for arealplanlegging.

Plan arkitekter: Ber om innsyn i planmaterialet.

Kommunens vurdering: Plan arkitekter jobber med detaljregulering for Holbergs plass på vegne av Norgesgruppen. At disse planprosessene skuer til hverandre er positivt.

Sametinget: Har ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om aktsomhetsplikten i medhold av Kulturminneloven § 8.

Kommunens vurdering: Aktsomhetsplikten er ivaretatt gjennom planbestemmelsene § 3.5.

NVE: Kan ikke helt utelukke at det kan finnes dårlig byggegrunn innenfor området. Forutsetter derfor at geoteknikk inngår som en del av ROS-analysen som skal gjennomføres.

Kommunens vurdering: Det er gjennomført en geoteknisk vurdering som finner at topografi og grunnforhold tilsier at myndighetskravene tilfredsstilles for alle sikkerhetsklasser for skred.

Nord-Trøndelag fylkeskommune: Peker på at formålet er i tråd med overordnet plan. Forutsetter at planarbeidet retter seg etter regionalpolitiske retningslinjer for næringsvirksomhet i Regional plan for arealbruk.

Kulturminner: Har ingen innvendinger til planen med minner om aktsomhetsplikten etter Kulturminnelovens § 8.2.

Kommunens vurdering: Planarbeidet er i tråd med retningslinjer i Regional plan for arealbruk. Aktsomhets- og meldeplikten er ivaretatt gjennom planbestemmelsenes § 3.5.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag: Landbruksavdelingen: Er opptatt av at området sikres en høy og arealeffektiv utnytting. Herunder at reguleringsbestemmelsene sikrer en relativt høy minimum utnytting.

Miljøvern avdelingen: Minner om grenseverdier for støy i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442. Planforslaget må ta hensyn til evt. miljøkvaliteter og vurderes etter Naturmangfoldlovens §§ 8-12 og holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5.

Kommunalavdelingen – samfunnssikkerhet og beredskap: Det må foretas en ROS-analyse.

Kommunens vurdering: Kommunen mener at en planlagt BYA lik maks 66 % er fornuftig for dette tiltaket og i tråd med gjeldende kommunedelplan. Planforslaget slik det er utformet angir en arealeffektiv utnytting som også ivaretar tilstrekkelig transport/manøvreringsareal rundt denne typen virksomhet. T-1442 er gjort juridisk bindende gjennom planbestemmelsene og planen blir vurdert iht. relevante paragrafer i Naturmangfoldloven (se under). Ros-analyse er gjennomført inkl. en geoteknisk vurdering.

Vurdering:

Kommunen vurderer at planforslaget representerer en ønsket utvikling i, og forsterking, av bransje- og avlastningsområdet i Verdal. Planforslaget er videre helt i tråd med gjeldende kommunedelplan fra 2007, retningslinjer for lokalisering av handel i Regional plan for arealbruk, vedtatt i fylkestinget 25.4.2013.

En realisering av planforslaget vil gi innfarten til Verdal et visuelt løft da dette området per i dag ligger brakk og er lite pent. En styrking av området som kommunens bransje- og avlastningssenter vil bidra til å tydeliggjøre en struktur som klart skiller mellom område for detaljhandel (sentrum) plasskrevende varehandel og industri på Ørin. Dette er hensiktsmessig ut fra flere forhold, men særlig med tanke på avveininger knyttet til transportbehov og infrastrukturgrep i og mellom de ulike områdene.

Planforslaget nå er lite detaljert i forhold til den konkrete opparbeidelsen av området. Det er heller gjennom planbestemmelsene stilt krav om situasjonsplan/utomhusplan som skal redegjøre for dette nærmere, jf. bestemmelsene § 3.1. Denne fremgangsmåten synes hensiktsmessig da en ikke tidlig i prosessen låser seg fast i en struktur som senere, mer detaljert, prosjektering kan finne mindre velegnet. Når da detaljene ikke er fastlagt i plan unngår en planendring, evt. dispensasjoner fra nylig vedtatt plan, for å oppnå, kanskje relativt små, tilpasninger.

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.

Planforslaget vil således ikke gå på bekostning av forvaltningsmålene i Naturmangfoldlovens §§ 4 og 5.

Kommunen vurderer at forhold fremkommet i innspill til varsel om oppstart er ivaretatt på en god måte gjennom planforslaget.

Kommunen har gjennomført en helhetlig vurdering av planforslaget slik det nå foreligger og ikke funnet noe som ligger til hinder for at forslaget legges ut til off. ettersyn. Planforslaget legges således ut til høring og off. ettersyn i seks uker i samsvar med PBL § 12-10.»

Forslag til detaljregulering Halsanvegen 7 vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12



Detaljregulering Massetak Bollgarden vest - forslag til vedtak

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2012/1375 - /1721/256/1
---	--

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.02.2015	11/15
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering Massetak Bollgarden vest vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12

Vedlegg:

- 1 Forslag til detaljregulering Massetak Bollgarden vest
- 2 Planbestemmelser, revidert etter høring
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Tverrprofiler
- 5 Geoteknisk vurdering

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innspill innkommet i forbindelse med høring og offentlig ettersyn

Saksopplysninger:

Komité Plan og samfunn i Verdal kommune vedtok i møte den 18.11.2014 (sak 76/14)   legge forslag til detaljregulering for massetal Bollgarden vest ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10. Høringsfristen ble satt til 3. januar 2015. Direktoratet for Mineralforvaltning fikk etter forespørsel innvilget utsatt høringsfrist til 16. januar 2015.

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

Statens vegvesen: Har ingen merknader til planforslaget.

Nord-Trøndelag fylkeskommune: Har ingen planfaglige merknader til planforslaget. Minner om aktsomhetsplikten iht. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

Kommunens vurdering: Aktsomhetsplikten er ivaretatt gjennom planbestemmelsenes pkt. 3.1.4.

Sametinget: Minner om at Sametinget er kulturminnevernmyndighet på lik linje med fylkeskommunen og at dette bør komme frem i reguleringsbestemmelsen.

Kommunens vurdering: Innspillet tas til etterretning og Sametinget som rette kontaktinstans ved evt. funn av samiske kulturminner tas inn i planbestemmelsene.

NVE: Har ingen merknader til planen.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag: Landbruksavdelingen: Slutter seg under forutsetning av at adkomstvegen og masseuttaksområdet skal tilbakeføres (nydyrkes) til landbruksformål etter endt uttak seg til kommunens vurderinger med tanke bruk av dyrka jord i denne saken.

Miljøvernabdelingen: Råder kommunen til å foreta en helhetlig analyse av behovet for nye grus- og massetak i kommunen, for slik sett kunne foreta en samlet vurdering av konsekvensene. Dette i lys av de mange uttakene i dette området i kommunen.

Kommunalavdelingen – samfunnssikkerhet og beredskap og Reindriftsavdelingen: har ingen merknader til planen.

Kommunens vurdering: Kommunen har en tematisk kommunedelplan for massetak vedtatt 2001. Utgangspunktet for dette planarbeidet var at kommunen ikke ønsket flere uttak i drift, enn det som var nødvendig for å dekke behovet for ulike typer masser innenfor rimelige transportavstander. Kommunen ønsket gjennom denne planen å få en bedre styring med drift og avslutning av eksisterende masseuttak, samt å legge opp til en langsiktig forvaltningsstrategi for bedre utnyttelse av grus- og pukkressursene. Kommunen har således det verktøyet som miljøvernabdelingen etterspør på plass allerede. Reguleringsspørsmålet ble videre behandlet av Komité Plan og samfunn den 16.4.2013, sak nr. 26/13 der det ble fattet vedtak om å tilrå igangsetting av detaljregulering for etablering av nytt grusuttak på Bollgarden vest.

Direktoratet for mineralforvaltning: Peker på viktigheten av å sikre optimal ressursutnyttelse når det først åpnes for masseuttak, bl.a. i lys av at mineralressurser er ikke-fornybare ressurser som må utnyttes der de fra naturens side er lokalisert. Peker på at arealet i planen bare utgjør en liten del av arealet hvor NGU har registrert mineralforekomster innenfor eiendommen. Arbeidet med reguleringsplan og søknad om driftskonsesjon er tidkrevende prosesser og de anbefaler at reguleringsplanen legger til rette for at ressursen kan utnyttes så optimalt som mulig når det først åpnes for uttak.

Anbefaler at innsyn fra boliger og ferdselsårer unngår der dette er mulig. Peker på at Direktoratet for mineralforvaltning ved en glipp i bestemmelsene har blitt hetende

Direktoratet for miljøforvaltning samt at bestemmelsenes pkt. 3.1.5 om støy viser til T-1442. Det anbefales at bestemmelsen heller viser til Forurensningsforskriften kapittel 30.

Gjør oppmerksom på at planlagt uttak er konsesjonspliktig i henhold til Mineralloven. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å søke om driftskonsesjon og drift kan ikke settes i gang før driftskonsesjon, godkjent driftsplan og en eventuell økonomisk sikkerhet er på plass, jf. Mineralloven § 51.

Kommunens vurdering: Kommunen er enig i at mineralressurser bør utnyttes optimalt. Når tiltakshaver likevel ikke ønsker å ta med en større del av ressursen i foreliggende planforslag, så anser kommunen det som akseptabelt, og det blir da evt. opp til tiltakshaver å gjennomføre ny plan- og konsesjonsprosess senere om det viser seg å bli aktuelt. Problematikk knyttet til innsyn er vurdert i planbeskrivelsen til ikke å bli dominerende i landskapsbildet sammenholdt med eksisterende uttak like ved. Forslag til endringer i planbestemmelsene tas til etterretning.

Vurdering:

Ut over endringene i bestemmelsene på bakgrunn av innspillene fra Sametinget og DIRMIN finner kommunen ikke grunnlag for å endre planforslaget ut i fra de høringsinnspillene som er kommet. 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 - 18.11.2014

BEHANDLING:

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Rådmannens forslag til vedtak: Detaljregulering massetak Bollgarden vest legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Tverrprofiler
- 5 Geoteknisk vurdering

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkommne uttalelser til varsel om oppstart

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Norconsult har på vegne av Risan Grus og Transport AS utarbeidet forslag til detaljregulering Massetak Bollgarden vest. Formålet med planen er å legge til rette for

uttak av grus og sandmasser som skal brukes som tilsats i betong- og mørtelproduksjon. Planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Planområdet

Planområdet er en del av eiendommen gnr. 256, bnr. 1 i Verdal. Eiendommen ligger i Vuku. Planområdet består i dag av skogsmark som grenser opp mot dyrkamark i nord, mens Ballgårdsberget ligger i sør. Det innregulerte massetaket er ca. 3,5 daa., og i tillegg er det regulert inn adkomstveg som utgjør ca. 0,7 daa. Forlenget adkomstveg på 130 meter er i dag landbruksformål.

Planstatus

Arealstatus i dag styres av kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.4.2011 der området har status som LNFR-område. Planarbeidet er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredninger. En finner der at arbeidet faller inn under § 3 d, men ikke under § 4 a-k. Planarbeidet utløser således ikke krav om konsekvensutredning.

Planforslaget

Planforslaget legger til rette for uttak av løsmasser. Forekomsten består av finkornete masser som skal benyttes som tilslagsmateriale for produksjon av betong og mørtel. Foreslåtte regulerte massetak dekker ca. 3,5 daa, og vil legge til rette for uttak av i størrelsesorden 10-20 000 m³ masse. Etter at masseuttaket er gjennomført planlegges området planert og oppdyrket. Det vil trolig kunne legges til rette for ca. 2 daa. nydyrking. Eksisterende adkomstveg planlegges forlenget med ca. 130 m for å betjene massetaket. Denne vegforlengelsen forutsettes fjernet og tilbakeført til landbruksformål etter endt driftsperiode.

Landbruk

Tiltaket vil ikke medføre store endringer i forhold til dagens situasjon. Det må imidlertid etableres adkomst over dyrkamark, i størrelsesorden 130 meter eller 0,7 daa. Dette arealet skal tilbakeføres til dyrkamark etter endt uttak. Etter at uttaket er avsluttet kan massetaket planeres ut og dyrkes opp. Dette blir i størrelsesorden 2 daa.

Landskapsbilde

Planområdet vil være synlig fra Fv. 757, men ikke mer enn tilsvarende tiltak i nærheten. Det er ikke vurdert å være behov for skjermingstiltak.

Støy/støv

Aktiviteten vil medføre noe støy for nærmeste bebyggelse, men ulempene dette medfører vurderes som små. Det samme gjelder støy fra trafikken tiltaket medfører.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging er gjort juridisk bindende gjennom planbestemmelsene § 3.1.5

Eventuell støvflukt fra atkomstveg og grustaket skal forhindres med nødvendig vanning og / eller tilførsel av støvbindende middel. Utslipp av steinstøv/støv/partikler fra totalaktiviteter fra virksomheten skal ikke medføre at mengde nedfallsstøv overstiger 5 g/m² i løpet av 30 dager. Dette gjelder mineralsk andel målt ved nærmeste nabo, eller annen nabo som eventuelt blir mer utsatt.

For øvrig vil tiltaket være underlagt bestemmelsene i Forurensningsforskriftens kap. 30.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i form av sjekklister som ikke finner grunnlag for ytterligere undersøkelser eller beredskapstiltak. Det er likevel gjennomført en geoteknisk vurdering som konkluderer med at området ikke står i fare for å rase ut eller bli truffet av rasmasser, evt. flom/flodbølge på grunn av ras i nærheten. Eventuell problematikk knyttet til nedfall av stein blir ivare tatt gjennom driftsplan. Når det gjelder trafiksikkerhet vil den genererte trafikken fra tiltaket være såpass begrenset at trafikkøkningen ikke vil medføre vesentlig endring fra dagens situasjon.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.

Biologisk mangfold/friluftsliv

Det er ikke registrert verdier av naturmangfold innenfor planområdet som krever spesiell ivaretagelse. Planområdet benyttes ikke til friluftsliv.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Grusuttaket planlegges slik at det ikke vil være behov for vann- og avløpsløsninger eller annen infrastruktur inn i planområdet.

Utbyggingsavtale

Det skal ikke utarbeides utbyggingsavtale for dette tiltaket.

Planprosess

Reguleringsspørsmålet ble vurdert i Komité for plan og samfunn i Verdal kommune den 16.4.2013, sak 26/13, der det ble fattet vedtak som tilrådte oppstart reguleringsprosess for etablering av nytt grusuttak på Bollgarden vest. Det ble avholdt forhåndskonferanse mellom tiltakshaver/forslagsstiller og kommunen den 15.5.2013. Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeid ble sendt ut 24.10.2013, og kunngjort i Verdalingen og på kommunens hjemmeside den 29.10.2013. Planområdet som nå blir gjenstand for høring og off. ettersyn avviker noe fra det som ble vist ved varsel om oppstart. Dette gjelder adkomstvegen som går over dyrkamarka. Formelt er dette feil, og adkomst burde vært tegnet inn allerede ved varsel om oppstart. Feilen gjør likevel ikke at varselet var utilfredsstillende adressert da det ikke er andre berørte parter/naboer nå enn ved det som lå til grunn ved utsendt varsel. Problemstillingen ligger i grunnlaget adressatene har for stillingtagen til planarbeidet og mulighet for fullstendig tilbakemelding tidlig i prosessen. Sektormyndigheter og andre får nå ny mulighet til å uttale seg til planforslaget med adkomstvegen inntegnet.

Til varsel om oppstart kom det høringssvar fra hhv. NVE, Reindriftsforvaltningen, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag. Uttalelsene gjengis her med kommunens evt. vurdering i kursiv.

NVE: Anbefaler at det i forbindelse med ROS-analysen gjennomføres en geoteknisk vurdering av fagkyndig personell for å avklare om det innenfor- eller nært oppstrøms planområdet kan finnes kvikkleireforekomster eller områder med dårlig byggegrunn.

Kommunens vurdering: Anbefalingen er fulgt opp og Multiconsult har vært hyret inn til å gjennomføre en geoteknisk vurdering som konkluderer med at området ikke står i fare for å rase ut eller bli truffet av rasmasser, evt. flom/flodbølge på grunn av ras i nærheten.

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag: Har ingen merknader til reguleringsplanen.

Nord-Trøndelag fylkeskommune: Har ingen merknad knyttet til oppstart av reguleringsarbeidet. Vurderer vedrørende kulturminner at det verken er kjente kulturminner i området eller stort potensial for slike. Har ikke behov for ytterligere befaringer/registreringer jf. KML § 9.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag: Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har også avgitt høringsuttalelse til varsel om oppstart uten at dette er kommentert i planbeskrivelsen sammen med de andre uttalelsene. Formodentlig skyldes dette at uttalelsen er avgitt etter at høringsfristen var utgått. Vi vurderer likevel at det vil være nyttig å ta fylkesmannens merknader med i betraktningene rundt planforslaget.

Landbruksavdelingen legger til grunn at det er skogsmark, ikke dyrkbar som berøres av det aktuelle planområdet. Adkomst fremgår ikke av oversendt kartmateriale, emn de ber om at denne planlegges slik at dyrkamark ikke bebygges. Ber også om at tiltaket planlegges og gjennomføres på en slik måte at konsekvensene blir minst mulig, herunder at reguleringsbestemmelsene sikrer tilbakeføring til landbruksformål etter endt uttak.

Miljøvern avdelingen peker på at ved planlegging i strid med overordna plan bør virkning av tiltaket utredes nærmere. Hvis tiltaket medfører økt trafikk på langs skolevei eller på annen måte berører barn bør medvirkning legges opp slik at synspunkt fra barn og unge som part kommer frem.

Minner om at planen må vurderes etter Naturmangfoldlovens §§ 8-12 og holdes opp mot forvaltningsmålene i samme lovs §§ 4 og 5. Dersom det planlegges inngrep i vassdrag eller vassdragsbelte må detaljplan forelegges Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.

Planforslaget må gjennom plankart og planbestemmelser sikre at hensynet til landskapstilpasning ivaretas under drift og avslutning av anlegget. Planforslaget må beskrive effektene av tiltaket, spesielt med tanke på støv og støy, og om det er nødvendig å fastsette bestemmelser for driften med tanke på dette.

Hvis det planlegges innfylling med inerte masser etter uttak av grusmasser vil miljøvern avdelingen presisere at massene må være rene.

Kommunalavdelingen – samfunnssikkerhet og beredskap minner om at det skal gjennomføres en ROS-analyse jf. Plan- og bygningslovens § 4-3.

Kommunens vurdering: Adkomstveg er planlagt over dyrkamark. Dette er dog ikke mer enn ca. 130 meter/0,7 daa., og arealet skal tilbakeføres til dyrkamark etter endt uttak. For øvrig vurderer kommunen at dette er en hensiktsmessig trasé som sikrer god

adkomst uten store inngrep. Ulempene dette medfører for landbruksdriften vurderer kommunen er moderate og må underordnes muligheten for en hensiktsmessig uttransportering fra massetaket. Tiltaket vil bli synlig i landskapet fra Fv. 72, men ikke verre enn tidligere godkjente tiltak like i nærheten. Områdene skal tilbakeføres/nydyrkes til landbruksformål etter endt uttak.

Kommunen har vurdert tiltaket opp mot Forskrift om konsekvensutredninger §§ 3 og 4 og funnet at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Tiltaket er ikke vurdert til å medføre nevneverdige endringer i trafikkbildet. Tiltakets virkninger for naturmangfold er vurdert og gjengitt i planbeskrivelsen. Det planlegges ikke inngrep i vassdrag eller vassdragsbelte. Planbestemmelse ivaretar landskapstilpasning etter endt drift da området skal nydyrkes/tilbakeføres til landbruksformål. For øvrig er dette forhold som også ivaretas gjennom driftsplan. Håndtering av støy- og støvproblematikk er ivaretatt i planbestemmelsene og sikres for øvrig gjennom Forurensningsforskriftens kap. 30. Det planlegges ikke innfylling med inerte masser.

Det er gjennomført en ROS-analyse og ytterligere geoteknisk vurdering i tråd med anbefaling fra NVE.

Vurdering:

Kommunen vurderer at det nå foreligger et godt bearbeidet forslag til Detaljregulering for Bollgarden vest i tråd med gjeldende krav iht. Plan- og bygningslovgivningen. Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av vedtak i Komité plan og samfunn den 16.4.2013 som tilrådte oppstart til tross for at området i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR område.

Planbeskrivelsen vurderes dekkende og relevant i lys av at tiltaket er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Det har heller ikke kommet signaler i forbindelse med varsel om oppstart som tilsier at dette er et ugunstig plangrep.

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.

Planforslaget vil således ikke gå på bekostning av forvaltningsmålene i Naturmangfoldlovens §§ 4 og 5.

Kommunen har gjennomført en helhetlig vurdering av planforslaget slik det nå foreligger og ikke funnet noe som ligger til hinder for at forslaget legges ut til off. ettersyn. Planforslaget legges således ut til off. ettersyn i seks uker i samsvar med PBL § 12-10.»

Detaljregulering Massetak Bollgarden vest vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12



Utbyggingsavtale Møllegata 17

Saksbehandler: Per Anders Røstad E-post: per.anders.rostad@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048557	Arkivref: 2014/8187 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.02.2015	12/15
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Utbyggingsavtale for Møllegata 17 inngås i medhold av plan- og bygningslovens   17-4.

Vedlegg:

1. Utbyggingsavtale for Møllegata 17

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Detaljregulering for Møllegata 17

Saksopplysninger:

Framforhandlet utbyggingsavtale ble lagt ut til offentlig ettersyn 14.11.14, med høringsfrist 15.12.14. Det er ikke mottatt høringsuttalelser.

Utbyggingsavtalen som er mellom Møllegata AS og Verdal kommune, avklarer gjennomføring av utbyggingstiltak som er forutsatt i Detaljregulering for Møllegata 17.

I sak 85/06 fattet Verdal kommunestyre vedtak om bruk av utbyggingsavtaler og de muligheter og begrensninger som følger av det. Vedtaket gjaldt etter bestemmelsene i «gammel» plan- og bygningslov.

I dagens plan- og bygningslov, som trådte i kraft fra 2008, er det kapittel 17 som omhandler utbyggingsavtaler. Det er forholdsvis små endringer i forhold til de gamle bestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.04.11, hjemler også bruk av utbyggingsavtaler i bestemmelsenes   1.2.

Overnevnte vedtak og bestemmelser er lagt til grunn for å opprette vedlagte utbyggingsavtale.

Vurdering:

§ 17-3 i plan- og bygningsloven sier følgende om innholdet i en utbyggingsavtale: «En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

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

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

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

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel sier følgende:

1.2 Utbyggingsavtale (§ 11-9, nr. 2).

- 1.2.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele kommunen. Utbyggingsavtale skal inngås før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.
- 1.2.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.

Innholdet i utbyggingsavtalen er vurdert å ligge innenfor overnevnte rammer. Avtalen er også vurdert å ligge innenfor rammene til Detaljregulering for Møllegata 17, og følger opp intensjonene i den aktuelle planen. Omfang og innhold i utbyggingsavtalen sikrer en rasjonell og forsvarlig utbygging av planområdet med nødvendig infrastruktur.

Rådmannen tilrår at det innstilles på at foreliggende utbyggingsavtale godkjennes.



Søknad om dispensasjon til fradeling av tilleggsareal til 1721/139/23 fra eiendommen 1721/139/1 Breiding vestre - Kjersti Skrove og Kim Solberg

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2014/4399 - /1721/139/1
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.02.2015	13/15

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen «Vuku sentrum» med plan-id 1996004 til fradeling av areal oppstillingsplass for bil i forbindelse med virksomheten til Bil og Maskinservice AS. Bakgrunn og forutsetninger for dispensasjon er gitt dette saksframlegg.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 innvilges søknad om fradeling av ca. 1,5 dekar fra eiendommen Breiding vestre med gnr/bnr 139/1 som omsøkt. Parsellen skal være tilleggsareal til eiendommene 139/10, 21 og 23, og benyttes som oppstillingsplass for bil. Det forutsettes at parsellene sammenslås, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-4.

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart
- 2 Utsnitt av reguleringsplaner i området
- 3 Dispensasjonssøknad

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad mottatt 03.06.2014
2. Brev fra Innherred samkommune datert 04.07.2014
3. Supplerende dokumentasjon til søknad mottatt 04.09.2014
4. Uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune datert 02.12.2014
5. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 18.12.2014
6. Uttalelse fra landbruksavdelingen i Innherred samkommune datert 29.01.2015

Saksopplysninger:

Kjersti Skrove og Kim Solberg har søkt om fradeling av en parsell på ca. 1500 m² fra eiendommen Breiding vestre med gnr/bnr 139/1 i Verdal kommune. Omsøkte parsell skal være tilleggsareal til eiendommen gnr/bnr 139/23 som eies av Bil og Maskinservice AS. Arealet skal benyttes til oppstillingsplasser for biler i forbindelse med virksomheten deres i Vuku.

Planstatus:

Omsøkte parsell omfattes av reguleringsplanen «Vuku sentrum» med plan-id 1996004. Parsellen som søkes fradelt er regulert til boligformål, atkomst og noe lekeareal. Omsøkte fradeling er dermed i strid med reguleringsplanen. Det er søkt om dispensasjon fra planen.

Nabovarsling:

Det er ikke mottatt merknader i forbindelse med nabovarslingen. Det vurderes at det er gjennomført tilstrekkelig nabovarsling.

Andre myndigheter:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19-2 ble saken pr e-post 27.11.2014 sendt andre myndigheter for uttalelse til dispensasjonssøknaden.

Nord-Trøndelag fylkeskommune skriver i brev datert 02.12.2014 at de ikke har regionale merknader til søknaden ut fra hensynet til Plan- og friluftsførhold. De forutsetter videre at kommunen har avklart om tiltaket er mer enn 100 meter fra registrert automatisk freda kulturminner, og ut over det har de ikke ytterligere merknader til søknaden.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin landbruksavdeling sier i brev datert 18.12.2014 at de er kritisk til at dyrka jord tas ut av drift/omdisponeres uten forutgående søknad/behandling. Det er ved gjentatte anledninger vært fokus på sentrumsnære muligheter for boligbygging inntil Vuku sentrum, og dette er et av de områdene som er avsatt til dette i reguleringsplan. Av oversendelsen fremgår det at reguleringsplanen for ny Coop-butikk umuliggjør utbygging av tomtene slik de er regulert. Landbruksavdelingen ber kommunen gjøre en kritisk vurdering av arealbehovet for biloppstillingsplasser sett opp mot også å kunne sikre noen sentrumsnære boligbygging til området.

Innherred samkommunes landbruksavdeling sier i notat datert 29.01.2015 at de har ingen merknader til søknaden med bakgrunn i at arealet fra før er omregulert og frigitt til boligformål.

Kulturminner:

I følge Askeladden, Riksantikvarens database for automatisk freda kulturminner, ligger nærmeste registrerte kulturminne mer enn 900 meter unna omsøkte tiltak. Det kan likevel ligge uregistrerte automatisk freda kulturminner under markoverflaten. Det minnes derfor om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 dersom det skulle påtreffes mulige kulturminner under bygge- eller gravearbeider. Da skal arbeidet stanses umiddelbart og lokal kulturminnemyndighet i Nord-Trøndelag fylkeskommune varsles.

Samfunnssikkerhet:

Den omsøkte parsell ligger ikke langt fra faresone for kvikkleireskred. Like nord for parsellen ligger faresonen nr 582 Ekren. Faregraden er middels. Å ta i bruk det omsøkte areal til biloppstillingsplasser vurderes ikke medføre endring i faren for kvikkleireskred. I følge program for økt sikkerhet mot leirskred har kommunen en veiledningsplikt overfor tiltakshaver når tiltak

kommer innenfor faresoner med middels faregrad for kvikkleireskred og tiltaket ikke medfører tilflytting av mennesker inn i sonen.

Vurdering:

Bakgrunnen for at saken tas til politisk behandling er at Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har bedt kommunen gjøre en kritisk vurdering av arealbehovet for biloppstillingsplasser sett opp mot å kunne sikre noe sentrumsnær boligbygging i området.

Vurdering av dispensasjon:

I henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 19 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av Plan- og bygningsloven. Det må foreligge en begrunnet søknad.

Kommunens dispensasjonsadgang er imidlertid ikke ubegrenset. PBL § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En naturlig forståelse av ordlyden tilsier at terskelen for å gi dispensasjon skal være høy. Dette bekreftes i bestemmelsenes forarbeider i Ot.prp. nr. 32 s.207-208), hvor det uttales at det ikke skal være noen kurant sak å få dispensasjon. Det vises til at planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og at disse omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk, vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsverktøy.

Søknaden begrunnes med at arealet er oppukket og oppgruset og har vært i bruk som biloppstillingsplass i lengre tid. Det er en forutsetning for virksomheten at det er en plass å stille ut det som er for salg.

Andre grunner som kan tale for at det kan gis dispensasjon kan være at gjeldende reguleringsplanen er vanskelig å gjennomføre for den omsøkte parsell. Reguleringsplanen «Vuku – Coop Marked» har overlappet reguleringsplanen «Vuku sentrum» på en slik måte at det er umulig å bygge ut flere av de regulerte boligtomtene som opprinnelig planlagt. Flere av de regulerte boligtomtene er overlappet slik at pga sin form og størrelse er vanskelig å bygge ut. I tillegg har sist vedtatte plan dekket over atkomsten til tomtene.

Det ble ikke tatt hensyn til opprinnelig reguleringsplan da den nye ble utarbeidet. I saksframlegget til politisk behandling av reguleringsplanen «Vuku-Coop Marked», ble det riktignok sagt at før evt. realisering av boligområdet så bør det gjennomføres en ny reguleringsprosess her.

Selv om det dyrkede arealet mellom gårdstunet på Breiding vestre og Coop-butikken og bilverkstedet er regulert til boligformål, så foreligger det en begrensning i utbygging her. I reguleringsbestemmelsene står det at på areal tilhørende gnr/bnr 139/1 tillates det ikke regulerte boligtomter før grustaket på Breiding er avviklet. Grustaket er ikke avviklet og kommunen kjenner ikke til planer om å avvikle grustaket.

Bil og Maskinservice uttrykker at det er en forutsetning for videre drift av virksomheten at de får dispensasjon til å ta i bruk arealet. Det finnes ikke andre muligheter til utvidelse en i den retning som omsøkte parsell ligger.

Selv om arealet omdisponeres til biloppstillingsplass, uten at det skal oppføres bygninger, vil arealet ved en senere regulering enkelt kunne tilbakeføres til boligformål igjen.

Selv om det gis dispensasjon til fradeling av arealet til biloppstillingsplass i forbindelse med bilforretning, så endres ikke planen og planformålet. En evt. utbygning til et annet formål enn bolig, vil være avhengig av en ny dispensasjon fra planen, og det kan påregnes at det da kan bli krevd reguleringsplan/reguleringsendring.

Når det gjelder behovet for boligtomter i Vuku, så finnes det regulert boligtomter ca. 1,2 km lenger øst. Det vil fortsatt være igjen areal som er regulert til boligformål, ved den omsøkte parsell, men som tidligere nevnt ligger den en begrensning i at dette ikke kan tas i bruk til boligformål før grustaket er avviklet. Alternativet til å innvilge dispensasjonssøknaden er å kreve en planendring.

Grunner som taler mot at det kan gis dispensasjon kan være at dispensasjon er med på å bidra til å redusere planen som informasjons- og beslutningsverktøy. I denne saken er planen allerede redusert som et slikt verktøy, da planen er overlappet av en annen på en slik måte at det umuliggjør gjennomføring av planen.

Med bakgrunn i at gjeldende reguleringsplan ikke lar seg gjennomføre i området for omsøkte parsell, samt at området lett kan tilbakeføres til boligformål, vurderer Rådmannen at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon.

Ved at virksomheten får tilgang til nødvendig biloppstillingsplass vurderer Rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er dermed anledning til å gi dispensasjon i saken.

Rådmannen anbefaler derfor Komite Plan og Samfunn at søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen og at søknad om fradeling parsell innvilges.



Søknad om fritak for montering av heis - 1721/19/14 Nordgata 24 - Bremseth Sport AS

Saksbehandler: Audhild Slappgård	Arkivref: 2014/8839 -
E-post: audhild.slappgard@innherred-samkommune.no	/1721/19/14
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.02.2015	14/15

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 31-2 gis det avslag til fritak av heis på eiendommen 19/14 i Verdal kommune, da vilkårene for fritak ikke er til stede. Begrunnelse og vurdering er gitt nedenfor.

Vedlegg:

- 1 Brev fra Likestillings- og diskrimineringombudet
- 2 Dispensasjonssøknad
- 3 Dispensasjonssøknad 2
- 4 Tegninger
- 5 Jernbaneverket

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Bremseth Sport leverte den 09.12.2014 søknad om fritak fra kravet om montering av heis på Nordgata 24. Samt en mer utfyllende søknad den 20.01.2015.

Det søkes fritak etter pbl § 31-2, tiltak på eksisterende byggverk.

Eier av bygget ønsker å etablere næringsvirksomhet også i andre etasje av bygget. Arealet benyttes i dag til boligformål, men eier mener dette ikke er helt optimalt ifht den virksomheten som drives i første etasje. Eier ønsker nå å renovere bygget og gi det et nytt løft. Samt å være med på å skape et mer levende bygg i sentrum.

I plan og bygningslovens § 31-2 heter det følgende:

"Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter [§ 20-1](#) at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Er det vedtatt å ekspropriere byggverket, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Det samme gjelder hvis eieren er gitt forhåndsvarsel etter oreigningslova om ekspropriasjon. For øvrig gjelder oreigningslova [§ 28](#). Er ekspropriasjonen ikke avgjort, må avgjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk."

I denne saken er det snakk om fritak fra heiskravet gitt i TEK 10 § 12-3.

Her heter det at "Byggverk for publikum og arbeidsbygning med to etasjer eller flere skal ha heis" videre er det gitt bestemmelser for størrelsen på heisen.

Det er tre kumulative vilkår som alle må være oppfylt før fritak etter pbl § 31-2 kan gis:

1. Uforholdsmessige kostnader
2. Forsvarlig
3. Nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk

Vurdering:

Bygget det søkes fritak for heiskravet i er det som er bedre kjent som Bremseth Sport. Her ønsker søker å benytte også andre etasje av bygget til næringsvirksomhet/butikk. Det aktuelle bygget er av eldre årgang og bygget i mur, noe som vanskeliggjør ettermontering av heis. Videre ligger denne bygningen nært jernbanen. Noe som også setter begrensninger i forhold til utbygging på utsiden av bygget. Det er imidlertid innhentet uttalelse fra jernbaneverket om et mindre tilbygg, noe som jernbaneverket har gitt tillatelse til. Se vedlegg. Det er ikke innhentet uttalelse eller tillatelse i forhold til eventuelt oppføring av heis.

Slik situasjonen er i dag, benyttes andre etasje til utleie. Søker har uttalt at leiligheter i andre etasje ikke er optimalt i forhold til verken butikkdriften i første etasje eller bygget som sådan.

Her ønsker søker å renovere bygget utvendig slik at det får et fasademessig løft. Vinduene i andre skal endres slik at det blir utstillingsvindu for klesbutikken i andre etasje. Dette vil være med på å gi et bedre inntrykk av bygget og bygget vil bli mer levende for både forbipasserende og de som skal handel der. Man vil også få mer lys inn i butikken.

Etter at det har vært utleie i andre etasje nå en årrekke, ønsker nå søker å være med på å bidra til et mer levende sentrum i Verdal. Dette kan ved forholdsvis enkle grep gjøres ved å ta i bruk andre etasje til næringsformål. Eier av bygget har allerede en mulig leietaker på plass dersom denne søknaden blir innvilget. Dette må man anse som meget positivt i en tid der Verdal opplever at stadig flere av butikkene blir nedlagt. Rådmannen er i utgangspunktet positiv til at nye næringer blir etablert i kjernen av Verdal, samt at bygget får en utvendig renovering.

Som nevnt er det tre kumulative vilkår som må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi fritak fra heiskravet. Det skal være *uforholdsmessige kostnader, forsvarlig og nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk*. Hvert av disse vilkårene vil bli vurdert hver for seg.

Uforholdsmessige kostnader

Dette er et meget strengt krav. Alt av litteratur og forarbeider gir klart uttrykk for at publikumsbygg skal være tilgjengelig for alle. Dette kravet blir også skjerpet når det er snakk om en bruksendring. Dette begrunnes med at der det alt er en bruk på bygninger, og krav om heis gjør bruksendring så kostbart at det ikke lar seg gjennomføre, bør den eksisterende bruken av bygningen fortsette.

I denne saken vil en oppfyllelse av heiskravet måtte skje utvendig og med tillatelse fra jernbaneverket. Et slikt prosjekt vil ha en kostnadsramme på omlag to millioner kroner. Dette må men kunne si er en vesentlig utgift for eier av bygget.

Når det gjelder en eventuell verdiøkning av bygget, kan ikke søker se at oppføring av heis vil øke verdien tilsvarende. Eier opplyser at dersom det stilles krav til heis for at prosjektet skal kunne gjennomføres, vil prosjektet vanskelig la seg gjennomføre rent økonomisk. Og sjansen for at bygget vil bli stående slik som det står i dag er stor.

En kan heller ikke se at montering av heis vil medføre en så stor omsetningsøkning, at dette alene vil kunne forsvare ekstraavgiftene på om lag to millioner kroner.

Videre er det et poeng at dette bygget ligger midt i kjernen av Verdal sentrum. Restaurering av dette bygget vil slik Rådmannen ser det, være med på å gi et mer positivt inntrykk av sentrum generelt. Bygningen har i dag et forbedringspotensiale og Rådmannen er positiv til et utvendig løft av bygget.

Tiltakshaver ønsker å skape et mer levende hus i sentrum, med butikker i både første og andre etasje. Dette vil igjen være med på å bidra til et kvikkere bygg, og kanskje på sikt bidra til flere ny etableringer av næringsvirksomhet i Verdal sentrum.

Kommunen har fått en uttalelse fra likestillings- og diskrimineringsombudet, der ombudet uttaler og understreker at kravet til Universell utforming er meget strengt. Ombudet er også av den oppfatning at en slik bruksendring vil øke byggets verdi, samt at utleier kan kreve høyere husleie av leietaker, og på den måten kunne forsvare en slik investering som installasjon av heis vil være. De understreker også det som ble nevnt innledningsvis at dette kravet er enda strengere når det skjer en bruksendring og bygget er i bruk.

Kommunen har forståelse for at dette kan oppleves som meget strengt, men som en pilotkommune for universell utforming er kommunen opptatt av å være tilgjengelig for alle og ønsker i hovedsak at også nyetablering av virksomheter skal komme alle kommunens innbyggere til gode. Dette uavhengig av hvilke forutsetninger den enkelte har.

Ut fra ombudets og lovens strenge vilkår, kan ikke Rådmannen se at kravet til uforholdsmessige kostnader er oppfylt. Vilkårene for fritak fra heiskravet er dermed ikke oppfylt.

Forsvarlig

Videre er det et krav til at det skal være forsvarlig å gi fritak. Hensynet bak denne bestemmelsen må antas å være at eksisterende bygg skal kunne benyttes i dagligdrift uten å forfalle.

I dette tilfelle har eier over tid forsøkt å leie ut andre etasje til boligformål, uten at dette syns å være særlig forenelig med næringsvirksomheten i første etasje. Eier har som visjon å være en bidragsyter til et mer levende Verdal sentrum. Eier ønsker også å fornye bygges fasaden og bygget som sådan og en bruksendring vil i så måte være et ledd i dette.

Fritaket fra heiskravet vil ikke gå på bekostning av sikkerheten i bygget. Bygget vil måtte oppfylle alle tekniske krav i forhold til brann og rømming. Heis er uansett ikke en godkjent rømningsvei. Siden fritaket kun vil omfatte universell utformingskravet, og sikkerheten vil ikke bli berørt i så måte.

Rådmannen mener fritaket er forsvarlig.

Nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk

Her har likestillings- og diskrimineringsombudet uttalt at forbeholdet om "uforholdsmessig byrdefullt" i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven § 13, som er fastsatt for å hindre at virksomheter ikke skal bli nedlagt på grunn av kravet til universell utforming. Så har søker i dette tilfelle muligheten til å drive den utleien som er i dag, uten at noen forretning blir nedlagt.

De mener videre at et krav om universell utforming er et rimelig krav i slike tilfeller som dette. Samtidig oppfordres Fylkesmannen til å stille Universell utforming som krav i slike saker denne.

Et annet argument mot å innvilge denne søknaden, vil være at denne arbeidsplassen ikke vil være tilgjengelig for alle, den vil også være vanskelig å tilrettelegge dersom arbeidstaker for en kortere periode trenger det. De ansatte kan ikke ha noe handikap av noe slag som medfører at de ikke kan benytte trapp. Videre vil kun trapp medføre en ekskludering av flere kundegrupper. Her kan man for eksempel nevne barnefamilier som har behov for barnevogn. De vil ikke ha anledning til å benytte seg av denne forretningen. Det kan være potensielle kunder som bare for en periode ikke har anledning til å benytte seg av trappen. Eller ansatte som er helt avhengig av heis for å kunne jobbe der. Eller de som permanent er avhengig av rullestol.

Kommunen ønsker primært å gi alle en lik mulighet, og det lar seg vanskelig gjøre dersom det gis fritak for heis.

Rådmannen anbefaler derfor at Komite Plan og Samfunn at søknaden om fritak fra heis avslås.

PS 15/15 Andre saker