



Verdal kommune
Møteinnkalling

Komité plan og samfunn.

Det innkalles til følgende måte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Kommunestyresalen, Verdal Rådhus
Dato: 09.06.2015
Tid: 09:00-ca. kl 12:00

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

Verdal, 2. juni 2015

Ove M. Haugan /sign./
leder

SAKLISTE
MØTE I KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
9. JUNI 2015

Saksnr	Innhold
PS 36/15	Godkjenning av møteprotokoll
PS 37/15	Referatsak
PS 38/15	1721 - 19/88 - 21/68 - Tinden tørrsøppel plass - salg
PS 39/15	1721 - 18/784 og 277/318 - Utvidelse festetomt - KS Eiendom
PS 40/15	Detaljregulering Tinden Vest
PS 41/15	Detaljregulering for Teaterhus.
PS 42/15	Detaljregulering for Reinsholm sør
PS 43/15	Søknad om oppføring av hybelbygg - Havfruvegen 12 - KS Eiendom AS
PS 44/15	Søknad om oppføring av midlertidig brakkerigg for beboelse - 1721/18/1340 Russervegen 6 - Byggmesteran AS
PS 45/15	Andre saker
PS 46/15	Tilleggssak: Justering av budsjett 2015 - Verdal kommune

PS 36/15 Godkjenning av møteprotokoll

PS 37/15 Referatsak

- 1. Søknad om oppføring av fritidsbolig og uthus - 1721/195/10 Engstua, Veresveien 10, 7660 Verdal - Arnfinn Hestegrei - Godkjent**
- 2. Søknad om oppføring av lager for ved - 1721/217/1 Smålandsvegen 25 - Godkjent**
- 3. Søknad om tilbygg og fasadeendring ved Prix Ørmelen - 1721/18/80 Gamlevegen 1 - Coop Inn-Trøndelag SA - Godkjent**
- 4. Søknad om bruksendring av sokkel til 3 hybler - 1721/20/137 Haugslivegen 2 - Marius Valseth - Godkjent**
- 5. Søknad om oppføring av uthus som tilbygg til hytte - 1721/234/1/338 Tomt nr 74 Finnvola - Torbjørn Hojem - Godkjent**
- 6. Søknad om tilbygg - 1721/18/194 - Prof Rhygs gate 10 - Gerd Eva Lund Eliassen og Gunnar Bratberg - Godkjent**
- 7. Søknad om fasadeendring bolighus - 1721/18/1079 Ringveg Nord 19 - Guri Holmvik og Bjørn Asle Hynne - godkjent.**
- 8. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/112/1 Rosvold store - Karl Terje Mathisen - Bebygd tomt - Godkjent**
- 9. Søknad om rammetillatelse for eksisterende vinterhage på eiendommen 1721/10/47 Fiolvegen 26 A - Frode Gipling og Hilde Skjemstad Grøtting - godkjent.**
- 10. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/6/30 Sagmestervegen 1 - Grethe Dyrstad - Godkjent**
- 11. Søknad om igangsettingstillatelse for gjerde og rubhall - 1721/277/318/3 - Venusvegen 3, 7652 Verdal - Godkjent**
- 12. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/1/157 - Åbovegen 758, 7660 Vuku - Chalathip Bye og Geir Liff - Godkjent**
- 13. Søknad om riving av brannskadet bolighus - 1721/134/5 Halset vestre - Geir Martin Bjørkeng - Godkjent**
- 14. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/1/290 Midtre Finnvola 26 - Trine og Håvard Auran - Godkjent**
- 15. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/36/1 Hallem vestre - Johan Olav Valseth Lian - Godkjent**
- 16. Søknad om etablering av småbarnsavdeling barnehage i eksisterende bolig - 1721/37/290 Forbregdsmyra 90A - Tom Anders Hansen - Godkjent**

- 17. Søknad om tilbygg til bolighus og flytting av garasje - 1721/23/26 Febyvegen 23 - Kurt Ove Vollan - Godkjent**
- 18. Søknad om rammetillatelse for tilbygg av vinterhage til bolighus - 1721/10/47**
- 19. Søknad om riving av naust og oppføring av nytt naust og anneks - 1721/38/17 Solvika - Inger Holm Skavhaug - Godkjent**
- 20. Søknad om endring av plassering for garasje - 1721/10/12 - Øra Boligutvikling - Godkjent**
- 21. Søknad om riving/nedbrenning av bolighus - 1721/37/19 Solhaug 5 - Utvikling 1 AS - Godkjent**
- 22. Søknad om rammetillatelse for oppføring av bygning til bruk for kontor og verksted - 1721/277/318/3 - Venusvegen 3, 7652 Verdal - Godkjent**
- 23. Søknad om tilbygg av veranda - 1721/275/29 Ystgårdsvegen 36 A - Godkjent**
- 24. Søknad om oppføring av garasje - 1721/282/13 Tømmermannsvegen 24 - Silje Valstad og Erlend Hallem - Godkjent**



1721 - 19/88 - 21/68 - Tinden tørrsøppelplass - salg

Saksbehandler: Bjørn Erik Haug E-post: bjorn.erik.haug@verdal.kommune.no Tlf.:	Arkivref: 2015/3413 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.06.2015	38/15
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Eiendom 1 Bolig AS ønsker å kjøpe areal for opparbeidelse av boligtomter på deler av gamle Tinden tørrsøppelplass og gamle Tinden gjenbrukstorg med nabotomt.

Rådmannens innstilling:

1. Eiendom 1 Bolig AS tilbys å kjøpe ca. 7000 m² av eiendommene gnr/bnr 19/88 og 21/68.
2. Kjøpesummen settes til kr. 4 396 500. Omkostninger for øvrig dekkes av kjøper.
3. Rådmannen gis fullmakt til å slutføre overdragelsen.
4. Salgsinntekt avsettes på ubundet kapitalfond.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

Saksopplysninger:

Eiendom 1 Bolig AS (i et nært forretningsmessig samarbeid med Øra Boligutvikling AS), ønsker å kjøpe areal for opparbeidelse av boligtomter på deler av gamle Tinden tørrsøppelplass og gamle Tinden gjenbrukstorg med nabotomt.

Eiendom 1 Bolig AS har intensjonsavtale om kjøp av eiendommen 21/44 og deler av 21/36, og har laget utkast til reguleringsplan for dette området. Kommunens eiendom 19/88 er med på denne reg.planen Tinden vest. Gang- og sykkelveg gjennom området er flyttet noe, og det er regulert inn et småhus.

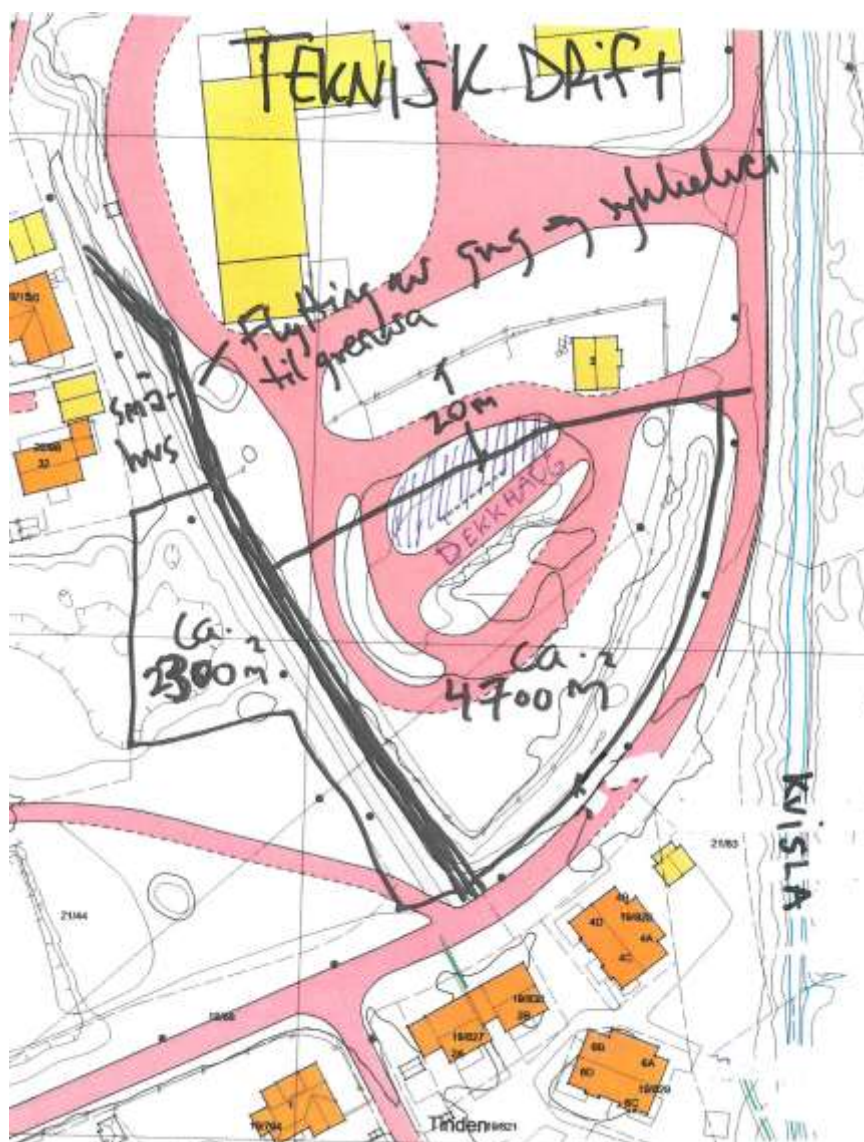
De ønsker derfor å kjøpe kommunens eiendom 19/88 og deler av nabotomta 21/68 – gamle Tinden tørrsøppelplass/gamle Tinden gjenbrukstorg - for opparbeidelse til boliger. De kommunale eiendommene er ca. 7000 m² til sammen. Det blir da et sammenhengende boligområde med areal over 14 daa.

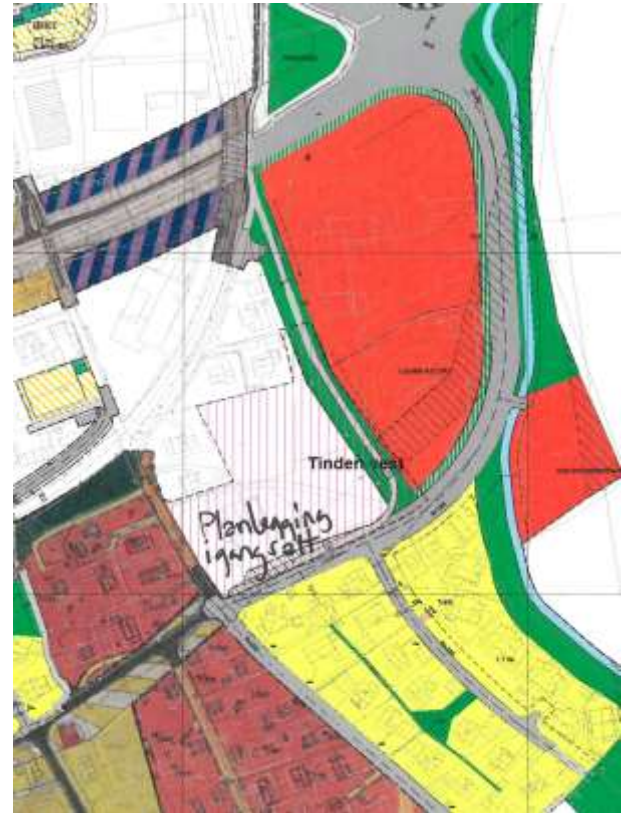
Deler av arealet (ca.4700 m²) brukes i dag som lagerplass for teknisk drift. Det er tidligere Tinden tørrsøppelplass, en fylling som krever betydelig masseutskifting før evt. bruk som bebyggelse eller annen større tiltak. Av den grunn er arealprisen rabattert med 45 %. Forslag på framforhandlet kjøpesum er 4 396 500 kr (2300 m² x 900 kr/m² + 4700 m² x 900kr/m² x 45 %).

Det er i dag en høgspennetlinje over området som ønskes kjøpt som krever omlegging. Kjøper tar omkostninger av omlegging etter at området er solgt.

Det er en dekkhaug på området som må fjernes, haugen blir liggende delvis på kommunens og delvis på kjøpers eiendom. Kjøper fjerner hele haugen.

Disponering av hele boligområdet vil kreve reguleringsplan som fremmes som egen sak.





Vurdering:

Dette er et sentrumsnært område som kan bli et attraktivt boligområde med en del tilrettelegging. Kjøper har intensjonsavtale med nabolomtene, og har derfor mulighet til å se området under ett og få til en helhetlig plan for området. Planlegging er iverksatt med plannavn Tinden vest.

Teknisk drift bruker arealet som lagerplass i dag, både for utstyr og masser. Teknisk drift trenger et større område i den daglige drifta si, men kan begrense seg noe. Kjøper er gjort oppmerksom på at uteavdelingen og brannvesenet har aktivitet som støyer på dagtid og delvis på kveldstid. Det er derfor ønskelig å sette opp skjerming (voll, beplantning) mellom boliger og teknisk drift.

For å kompensere for utgiftene som kjøper har med bortkjøring og rydding av avfall på, bør han få rabatt på kjøpesummen. Forretningsbygg AS fikk også 45 % rabatt ved sitt kjøp av tomt ved Amfi i 2006. Vurdering av salgssummen er gjort på bakgrunn av gjeldende tomtepris i området.



1721 - 18/784 og 277/318 - Utvidelse festetomt - KS Eiendom

Saksbehandler: Bjørn Erik Haug E-post: bjorn.erik.haug@verdal.kommune.no Tlf.:	Arkivref: 2015/3500 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.06.2015	39/15
Verdal formannskap		

Rådmannens innstilling:

1. Søknad fra KS Eiendom om å feste industritomt (5 daa) på Ørin, gnr.18/bnr.784 og 277/318 imøtekommes og gjøres gjeldende fra 01.07.2015.
2. Feste gis på standard vilkår og med årlig festeavgift på 6 % av tomtens beregnede verdi (kr. 313 pr.m² etter regulering SSB konsumprisindeks for 2015).
3. Rådmannen gis fullmakt til å slutføre kontrakten.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Ved e-post bekrefter KS Eiendom at de ønsker å feste arealet på vedlagte kartskisse. KS Eiendom AS ønsker å utvide arealet sitt med ca. 3,4 daa. Fra før leier de 5 daa på nabotomta.



Vurdering:

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



Detaljregulering Tinden Vest

Saksbehandler: Per Anders Røstad E-post: per.anders.rostad@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048557	Arkivref: 2013/5629 - /L12
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.06.2015	40/15

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Tinden vest sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 16/3 2015
2. Plankart, datert 12/3 2015
3. Planbestemmelser, datert 13/4 2015
4. ROS-analyse
5. Fotomontasje
6. Plassering av boligtyper

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Arkplan AS fremmer på vegne av Eiendom 1 bolig AS et privat forslag til detaljregulering. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge planområdet for boligformål

Planområdet.

Det aktuelle området ligger sentralt i Verdal og omfatter eiendommene gnr. 21, bnr. 36, 44 og 51 samt gnr. 19 bnr. 88. I nord grenser området mot eksisterende boliger på Tinden Felt 4 og i øst mot brannstasjonen. De to andre sidene grenser i sør mot Kvislavegen og i vest mot Tindvegen. Området har et areal på 12 daa. Arealet er et nedlagt industriområde der det har foregått forskjellig virksomhet gjennom tidene. Gjennom området går det en større høyspentledning.



Planstatus.

Gjeldende plan er Kommunedelplan for Verdal by vedtatt 26.3.2007, der planområdet er avsatt til framtidig boligbygging.

Planforslaget.

Generelt.

Planforslaget er en detaljregulering som viser bebyggelsens plassering og internt vegsystem. Planforslaget legger til rette for tett boligbebyggelse på et sentrumsnært område.



Bebyggelsen.

Området er flatt og bebyggelsen er plassert i tre tun og i en sammenkjedet rekke på øst-siden langs adkomstveien. Området er planlagt med boliger i 2 etasjer der storparten har utleie. Det planlegges en blanding av kjedede og frittliggende eneboliger. I alt tilrettelegger planforslaget for ca. 34 boligenheter. Dette gir en tetthet på ca. 3 bolig pr. daa.

Biladkomst og gang-/sykkelveg.

Adkomst til området blir fra Kvislavegen. I østre kant av planområdet legger planforslaget opp til at eksisterende gang- og sykkelveg blir flyttet litt østover for å gi plass til bebyggelsen.

Parkering.

Antall plasser skal følge kommunedelplanens krav. Reguleringsbestemmelsene setter krav til:

- 1,5 plass pr. boenhet for hovedenheten
- 1 plass for utleieenhet.
- 0,5 plass for rene hybler.

Lek og uteopphold.

I planforslaget er det regulert et område på ca. 400 m² som er avsatt til felles lekeområde. I planforslaget legges det også opp til relativt store tunområder som gir muligheter for gode felles utearealer. Ellers kan garasjetakene utnyttes som private utearealer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

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

Det er imidlertid en høyspentledning gjennom område hvor det er regulert inn en hensynssone som det er knyttet en rekkefølgebestemmelse til i reguleringsbestemmelsene. Høyspentledningen må flyttes eller legges i jord før bebyggelsen innenfor hensynssonen kan startes. Bredden på fareområdet, er utarbeidet med bakgrunn i anbefaling fra NTE.

Kulturminner.

Det er ikke registrerte kulturminner i området.

Biologisk mangfold.

Planområdet ligger i et sentrumsområde og det er ikke spesielle registreringer av dyreliv i det aktuelle området eller i umiddelbar nærhet.

Utbyggingsavtale.

Det arbeides parallelt med utbyggingsavtale med Verdal kommune.

Planprosess.

Medvirkning.

Oppstartsmøte med Innherred samkommune ble avholdt 22.8.2013. Igangsatt planarbeid for området ble annonsert i Verdalingen den 3.9.2013 og på kommunens hjemmeside. Brev til berørte naboer og offentlig myndighet ble sendt 3.9.2013. Varslingsrunden resulterte i 5 innspill som ankom innen fristen. Disse er kommentert av forslagsstiller i vedlagte planbeskrivelse.

Vurdering:

Hovedformålet i reguleringsforslaget er i samsvar med formålet i kommunedelplanen for Verdal byområde. Planområdet ligger sentrumsnært, og det er positivt at slike områder får en høy utnytting.

Planforslaget legger opp til en utbygging av små kompakte eneboliger med «moderne» karakter. Rundt planområdet er det i dag en variasjon i bebyggelsen, og ulik boligtetthet. Vi mener derfor at foreslåtte utnytting og byggestil kan aksepteres uten at det forringer områdets karakter.

Eksisterende høyspentledning skaper utfordringer i forhold til utnyttelsen av området. Det er usikkert når denne linjen legges i jord, og dette kan føre til at store deler av dette boligprosjektet blir liggende «på vent».

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



Verdal kommune

Sakspapir

Detaljregulering for Teaterhus.

Saksbehandler: Per Anders Røstad E-post: per.anders.rostad@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048557	Arkivref: 2014/7658 - /2014007
--	---

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.06.2015	41/15
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Reguleringsbestemmelsenes punkt 1.5 endres til: «Det skal være et sikkerhetsgjerde mot jernbanen, utenfor planområdet. Gjerdet skal være min. 1,80 høyt. Gjerdets plassering og utforming skal godkjennes av Jernbaneverket, f r teaterbygget tas i bruk. Plan for snøopplag skal foreligge. Planen skal vise hvordan snøbrøyting skal utføres, og at areal for snølagring sikres, slik at ikke gjerdets sikkerhetsfunksjon reduseres vinterstid og/eller skades av snøhåndtering.»

Forslag til detaljregulering for Teaterhus, med overnevnte endringer, vedtas i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 21/4 2015.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 21/4 2015.
3. Plankart, datert 2/3 2015.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser.

Saksopplysninger:

Sammendrag.

Forslaget til detaljregulering av teaterhus legger til rette for utbygging av et nytt teaterhus i Verdal sentrum. Huset skal være Nord-Trøndelag teater sitt hjemsted for øving og utøvelse av teatervirksomhet. Bygget vil inneholde fasiliteter og funksjoner tilknyttet denne teatervirksomheten, som garderobes, verksted, kontorer og øvingsrom. I tillegg vil bygget også inneholde en større hovedscene.

Planforslaget legger rammene for den arkitektkonkurransen som foregår parallelt. Det vil være resultatet av denne konkurransen som bestemmer hvordan detaljutformingen av det nye bygget blir.

Etableringen av et Teaterhus sentralt i Verdal sentrum vil bidra positivt i sentrumsutviklingen, og styrke aktiviteten rundt Minsaas plass. Selve funksjonene i huset vil styrke Verdals aktive teatermiljø, og sikrer Verdal en møteplass for scenekunst og kultur i framtiden.

Høring.

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med PUK-sak nr 20/15, og delegert sak 310/15. I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

1. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 30/4 2015

Saken er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger, som ikke har merknader til planforslaget.

2. Nord Trøndelag Fylkeskommune, datert 11/5 2015

Fylkeskommunen mener at lokalisering av nytt teaterhus midt i sentrum er et godt valg. Reguleringsforslaget har få detaljer og er dermed lite avklarende. Planforslag med tillegg og presiseringer er ettersendt, for å avklare en del forhold. I et sentralt byområde som dette vil bebyggelsens plassering, utforming og dimensjon ha stor betydning for byforming og funksjon. Reguleringsbestemmelsene har en del generelle bestemmelser. Her mener fylkeskommunen at tiltaket er tjent med at det konkretiseres mer.

Byggehøyden økes fra 16m til 20 m, begrunnet med høydekrav i sceneområdet. Fylkeskommunen har forståelse for dette, men mener ekstra høyde må begrenses til konkret behov over scenen.

Fylkeskommunen vil sterkt tilrå at parkeringssituasjonen vurderes på nytt, og at det primært legges til rette for fortsatt parkering under bakken.

Fylkeskommunen kan ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner

Kommentar:

Parallelt med reguleringsarbeidet har Verdal kommune kjørt en «pris- og design» konkurranse. I denne konkurransen har flere av landets beste kompetansmiljøer på bl.a. arkitektur deltatt. Det har vært ønskelig fra kommunens side å lage en plan som gir stor

fleksibilitet i forhold til denne konkurransen. Dette for å gi deltakerne i konkurransen vide rammer i sitt kreative arbeid, og dermed få et best mulig sluttresultat.

Det ligger flere større parkeringsplasser i umiddelbar nærhet. Etter kommunens vurdering er dette tilstrekkelig.

3. Jernbaneverket, datert 8/5 2015

For Jernbaneverket er det vesentlig at utbyggingen ikke medfører en forverret situasjon for stabiliteten til jernbanekonstruksjonen. Jernbaneverket forutsetter at de geotekniske forhold hensyntas i anleggsfasen og permanent. Tiltaket må ikke medføre økt risiko for utglidninger/skred, setninger og erosjon, og dermed økt fare for skade på jernbanen.

Jernbaneverket anbefaler at følgende punkter revideres og tas inn i rekkefølgebestemmelsene, dette for å ivareta Jernbaneverkets planfaglige krav og sikkerhet:

- Jernbaneverket ber om at ordet «jernbanespor» erstattes med «jernbaneareal» i planbeskrivelsen
- Reguleringsbestemmelsenes punkt 1.5 endres til: «Det skal være et sikkerhetsgjerde mot jernbanen, utenfor planområdet. Gjerdet skal være min. 1,80 høyt. Gjerdets plassering og utforming skal godkjennes av Jernbaneverket, før teaterbygget tas i bruk.»
- Følgende tillegges punkt 1.5 i reguleringsbestemmelsene: «Plan for snøopplag skal foreligge som viser hvordan snøbrøyting skal utføres og at areal for snølagring sikres, slik at ikke gjerdets sikkerhetsfunksjon reduseres vinterstid og/eller skades av snøhåndtering.»
- Jernbaneverket anbefaler at det bør fremgå av reguleringsbestemmelsene at det skal utarbeides en plan for overvannshåndtering som skal avklares og godkjennes av Jernbaneverket.
- Jernbaneverket anbefaler at kommunen tar inn grunnforhold i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar:

Kommunen er enig med Jernbaneverket i at sikkerheten mot jernbanearealet er viktig. Mange av punktene Jernbaneverket kommenterer vil imidlertid være ivaretatt i teknisk forskrift (TEK 10), og er dermed unødvendige i reguleringsbestemmelsene til planen. For å imøtekomme Jernbaneverkets planfaglige råd vil vi foreslå følgende endringer i reguleringsbestemmelsene før planen vedtas:

- *Reguleringsbestemmelsenes punkt 1.5 endres til:
«Det skal være et sikkerhetsgjerde mot jernbanen, utenfor planområdet. Gjerdet skal være min. 1,80 høyt. Gjerdets plassering og utforming skal godkjennes av Jernbaneverket, før teaterbygget tas i bruk. Plan for snøopplag skal foreligge. Planen skal vise hvordan snøbrøyting skal utføres, og at areal for snølagring sikres, slik at ikke gjerdets sikkerhetsfunksjon reduseres vinterstid og/eller skades av snøhåndtering.»*

4. Roger Gridseth på vegne av Rannveig Gridseth, datert 17/4 2015

Som grunneier av naboeiendommen, Sjørgata 14. minner Gridseth om utfordringene knyttet til adkomst og parkering på eiendommene som grenser til teaterhustomta.

Kommentar:

I reguleringsbestemmelsenes punkt 1.1 er det satt krav til situasjonsplan som viser bl.a. adkomstforhold. Naboene vil bli informert og varslet videre når kommunen kommer til byggesaksbehandling av bygget. Kommunen må i denne prosessen ta hensyn til adkomstrettighetene i området.

Vurdering:

Etableringen av et Teaterhus sentralt i Verdal sentrum vil bidra positivt i sentrumsutviklingen. Plasseringen vil gi en mer helhetlig bebyggelse i avgrensningen ut mot Sjørgata og inn mot Minsaas plass. Teaterhuset kan også styrke aktiviteten omkring Minsaas plass og gi muligheter for flerbruk på denne viktige møteplassen i Verdal sentrum.

Selve funksjonene i huset vil styrke Verdals aktive teatermiljø, og sikrer Verdal en møteplass for scenekunst og kultur i framtiden.

I løpet av høringsperioden har det ikke kommet innspill som gir grunnlag for endringer i plandokumentene.

Rådmannen vil foreslå at planen vedtas.

Saksprotokoll og sakspapir 1. gangs behandling.

Detaljregulering for Teaterhus, Verdal sentrum

Saksbehandler: Per Anders Røstad	Arkivref:
E-post: per.anders.rostad@innherred-samkommune.no	2014/7658 -
Tlf.: 74048557	/2014007

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.03.2015	20/15

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Teaterhus, Verdal sentrum, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 10.03.2015

BEHANDLING:

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til detaljregulering for Teaterhus, Verdal sentrum, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 2.3.2015
2. Plankart, datert 2.3.2015
3. Planbestemmelser, datert 2.3.2015
4. Geotekniske vurderinger, datert 13.2 2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Innspill på varsel om oppstart

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Bakgrunnen for planforslaget er kommunens ønske om å tilrettelegge for utbygging av et teaterhus i Verdal sentrum. Huset skal være Nord-Trøndelag teater sitt hjemsted for øving og utøvelse av teatervirksomhet. Bygget vil inneholde fasiliteter og funksjoner tilknyttet denne teatervirksomheten, som garderobes, verksted, kontorer og øvingsrom- I tillegg vil bygget også inneholde en større hovedscene.

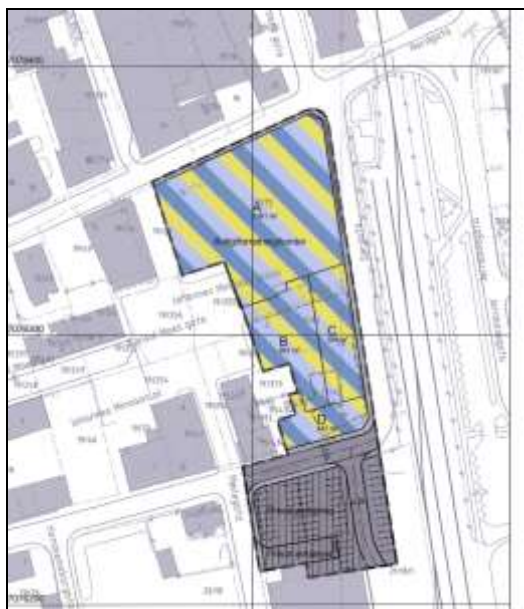
Planområdet.

Planområdet ligger sentralt i Verdal sentrum, og er i dag ubebygget. Planområdets størrelse er på ca 2 daa. Størsteparten av planområdet eies av Coop Inntrøndelag.



Planstatus.

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for kvartalet Minsaas Plass/Sørgata, vedtatt 1.3.2010. I denne planen er området avsatt til kombinert formål, bolig, forretning og kontor. I kommunedelplan for Verdal by er området avsatt til sentrumsformål.



Planforslaget.

Generelt.

Planforslaget er en flateregulering som angir tillatt arealbruk, tillatt bygningsvolum og tillatt plassering i forhold til veg. Innenfor området regulert til annen tjenesteyting legges det opp til en høy tillatt maksimal utnyttelsesgrad.

Bebyggelsen.

Planforslaget klargjør området for et nytt teaterbygg. I og med at dette er en flateregulering vil detaljene om hva som skal bygges avgjøres på byggesaksnivået. Reguleringsbestemmelsene gir føringer om tillatt bygningsvolum og krav til miljø- og estetiske hensyn.

Parkering.

Selv om selve tiltaket gir økt behov for parkering, har kommunen vurdert det slik at det i nærområdet finnes tilstrekkelig med parkeringsmuligheter. Det ligger flere større parkeringsplasser i umiddelbar nærhet.

Universell utforming.

Teknisk forskrift (TEK 10) sine krav til universell utforming vil gjelde.

Støy.

I reguleringsbestemmelsene er det presisert at retningslinjene for støy i arealplanleggingen skal gjelde.

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet. Rapporten konkluderer med at grunnforholdene kan karakteriseres som gode, og at sikkerheten ansees som god i forhold til uønskede hendelser.

Planprosess.

Medvirkning.

Oppstart av reguleringsarbeidet ble annonser i Verdalingen. Berørte grunneiere, naboer og fylkesetatene ble varslet skriftlig. Det kom 6 innspill til planarbeidet på oppstartsannonsen. Se vedlagte planbeskrivelse for kommentarer til innspillene.

Vurdering:

Etableringen av et Teaterhus sentralt i Verdal sentrum vil bidra positivt i sentrumsutviklingen. Plasseringen vil gi en mer helhetlig bebyggelse i avgrensningen ut mot S rgata og inn mot Minsaas plass. Teaterhuset kan også styrke aktiviteten omkring Minsaas plass og gi muligheter for flerbruk på denne viktige møteplassen i Verdal sentrum.

Selve funksjonene i huset vil styrke Verdals aktive teatermiljø, og sikrer Verdal en møteplass for scenekunst og kultur i framtiden

Selve plankartet og bestemmelsene er lite detaljert, noe som gir stor grad av fleksibilitet i forhold til endelige valg av løsninger. Det er imidlertid i bestemmelsenes satt krav til situasjonsplan, miljø og estetikk som må følges opp på byggesaksniv et.

Rådmannen foreslår at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, slik at alle berørte f r uttale seg.

Detaljregulering for Teaterhus - Revidering av planforslag på offentlig ettersyn.

Saksbehandler: Per Anders Røstad	Arkivref: 2014/7658 - /2014007
E-post: per.anders.rostad@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048557	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak	21.04.15	310/15

Plan- og byggesakssjefens vedtak:

Revidert planforslag datert 21/4 2015 sendes på høring med frist for uttalelser satt til 18/5 2015.

Vedlegg:

4. Revidert planbeskrivelse, datert 21/4 2015.
5. Revidert forslag til reguleringsbestemmelser, datert 21/4 2015.
6. Plankart, datert 2/3 2015.

Saksopplysninger:

Forslag til detaljregulering for teaterhus i Verdal sentrum ble vedtatt sendt på høring av komite for plan og samfunn den 10/3 2015. Planforslaget ble sendt ut på høring den 23/3 med frist for uttalelse satt til 2/5 2015.

Parallelt med høringsprosessen av reguleringsforslaget foregår det en arkitektkonkurranse på utforming og innhold av det planlagte teaterhusbygget. I prosessen med arkitektkonkurransen har det oppstått tvil om hvor stor del av tomten som kan bebygges. Flere av deltakerne i konkurransen har uttrykt at reguleringsforslaget er for lite avklarende på dette. Det er også to andre forhold som gjør at kommunen ønsker å revidere plandokumentene. For det første vil det være behov for økt maksimal høyde på bygget på grunn av høydekrav over scene-området. For det andre har jernbaneverket varslet at det kan vær aktuelt å varsle innsigelse hvis planforslaget ikke foretar vurderinger av håndtering av snø- og overvann, samt at det må innføres sikkerhetskrav i forhold til jernbanen.

Det er derfor utarbeidet reviderte plandokumenter, hvor det er utført følgende endringer i forhold til forslaget utsendt 23/3:

- Forslag til reguleringsbestemmelser:
 - Nytt punkt 1.5 som sikrer gjerdet mot jernbanen og innfører en rekkefølgebestemmelse i forhold til kontroll og godkjenning av Jernbaneverket.
 - I punkt 2.1.3 er maksimal gesims-/mønehøyder økt til 20 meter.
 - I punkt 2.1.4 er det presisert at i nord og øst følger byggegrensen planens begrensning.

- Planbeskrivelsen
 - Nytt punkt 5.2 som omhandler håndtering av snø og overvann.
 - Nytt punkt 5.3 som omhandler sikkerhet mot jernbanen.

Vurdering:

Kommunen antar at endringene kan behandles som mindre endringer i forhold til planforslaget som allerede er sendt ut til berørte parter. Endringene klargjør enkelte forhold som var uklare i forslaget som allerede er sendt på høring, og gir dermed klarere rammer til den pågående arkitektkonkurransen.

I og med at forslaget allerede er sendt på offentlig høring foreslås det at det gis en utvidet høringsfrist med 14 dager i forhold til frist satt i brev datert 23/3.



Verdal kommune

Sakspapir

Detaljregulering for Reinsholm sør

Saksbehandler: Per Anders Røstad E-post: per.anders.rostad@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048557	Arkivref: 2014/7351 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.06.2015	42/15
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Reguleringsbestemmelsenes § 3.8, *forurensning i grunnen*, endres til: «Det må foretas prøvegravning og prøvetaking med sikte på å avdekke evt. forurensning i grunnen. Evt forurenset masse må skiftes ut. Dette skal være gjennomført før bygging igangsettes.»
- Reguleringsbestemmelsenes § 5.5, *parkeringsplasser for sykkel*, endres til: «Det skal settes av min 2 sykkelparkeringsplass pr. bolig for områdene BB1, BB2 og BB3. Sykkelparkeringsplassene skal være fortrinnsvis være overdekket med tak.

Forslag til detaljregulering for Reinsholm sør, med overnevnte endringer, vedtas i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 15.1.2015
2. Plankart, datert 29.5.2015
3. Planbestemmelser, datert 15.1.2015
4. ROS-analyse, datert 15.1.2015
5. Geoteknisk vurdering, datert 10.12.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser.

Saksopplysninger:

Sammendrag.

Forslaget til detaljregulering for Reinsholm sør legger til rette for omregulering til konsentrert boligbebyggelse på et større industriområde på Reinsholm.

Reinsholm er i ferd med å bli et stort sentralt boligområde i sentrum og dette planforslaget tilrettelegger for en videreutvikling av dette. Vi er i ferd med å se at mindre sentrumsnære industriområder etter hvert blir transformert til boligbebyggelse. For videreutviklingen av Verdal by har dette flere positive sider. Både foreslåtte tetthet og bygningstyper samsvarer med hva som finnes ellers på Reinsholm i dag.

I løpet av høringsperioden kom det inn flere innspill til planforslaget. Innspillene er delvis tatt til følge i innstillingen.

Rådmannen foreslår at planen vedtas med de foreslåtte endringene.

Høring.

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med PUK-sak nr 19/15. I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

5. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 30/4 2014

Landbruksavdelingen er opptatt av at denne utnyttningen burde vært sikret som en minimum utnytting av området, og vi råder kommunen til å sikre dette gjennom krav om minimum utnytting i reguleringsbestemmelsene.

Miljøvernavdelingen registrerer at det er satt av 0,75 sykkelparkeringsplasser pr bolig. Med bakgrunn i de statlige signaler om å bidra til å styrke sykkel som transportform vil de tilrå at dette økes noe. Miljøvernavdelingen råder kommunen til å øke kravet til sykkelparkeringsdekning til 2 plasser per boenhet.

Med hensyn til bestemmelsens § 3.8, Forurensning i grunnen, bør det tas inn som rekkefølgekrav at prøvegraving, prøvetaking og evt. nødvendig masseutskifting skal utføres før bygging igangsettes.

Kommentar:

Planforslaget er en detaljregulering som viser omriss av den planlagte bebyggelsen. Kommunen mener derfor det er unødvendig med en minimum utnyttelsesgrad.

I reguleringsbestemmelsene er det avsatt 0,75 sykkelparkeringsplass pr. bolig for område BB1 og 1 sykkelparkeringsplass pr. bolig for områdene BB2 og BB3. Kommunen er enig med Fylkesmannen i at dette virker knapt hvis målet er å tilrettelegge bedre for sykling. Det kan diskuteres hva som er tilstrekkelig antall, men i reguleringen av Kvislatunet 2, som er sammenlignbart, ble det satt krav til 2 plasser pr. boenhet.

Kommunen bør legge seg på samme linje her, og foreslår derfor at bestemmelsen endres til minimum 2 plasser pr. boenhet, slik miljøvernavdelingen foreslår.

Miljøvernavdelingens rekkefølgekrav, i forhold til forurensning i grunnen, foreslås tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

6. Nord Trøndelag fylkeskommune, datert 29/4 2015

Høyde på blokkene bør holdes så lav som mulig, for å redusere ulempene for eneboligene på østsida. Fylkeskommunen ser ingen begrunnelse for å tillate pulttak som krever 1,5m ekstra høyde på blokkene, og anbefaler derfor at maks tillatt høyde på blokkene blir 10,0m.

Kommunedelplanens krav til «felles eller offentlig uteareal pr bolig» gjelder også for eneboliger. Eneboligene må dermed regnes med når areal til leik og opphold ute skal dimensjoneres. Smale, ubebygde striper innenfor byggeområdet kan vanskelig benyttes til felles leik og aktivitet, og kan dermed ikke inngå i beregningsgrunnlaget. Ut ifra dette vil fylkeskommunen sterkt anbefale bearbeiding av planen som sikrer tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til kommunedelplanens bestemmelser.

I beskrivelsen framgår det at det er eksisterende fortau langs kassefabrikkvegen. Vi kan ikke se at det framgår av planforslaget, og ber om at dette tegnes inn.

Kommentar:

I realiteten vil det være små forskjeller for boligene lengst øst om blokkbebyggelsen blir 10 eller 11,5 meter høy. Pulttak er en mye brukt takform som vi mener kan tillates i dette området. Det har større betydning at området får et enhetlig preg, noe som er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Innenfor planen er det avsatt ca. 1700 m² til felles lek- og uteareal. I tillegg kommer areal rundt bygningene som også vil inngå i dette arealet. Eneboligene vil ha eget hageareal på hver tomt. I sum vil dette være innenfor kommuneplanens krav til minimum 50 m² pr. bolig.

Langs Kassafabrikkvegen er det ikke tatt med fortau. Det vil være naturlig at et eventuelt fortau kommer på vestsiden av veien. På vestsiden ligger det areal som på sikt kan transformeres til nye boligområder, men inntil videre ligger det aktiv næringsvirksomhet på denne siden. Planforslaget sikrer regulerte gangforbindelser gjennom planområdet.

7. Statens vegvesen, datert 16/4 2015

Der det planlegges konsentrert bebyggelse som ligger sentrumsnært bør det også legges godt til rette for bruk av miljøvennlige transportmidler. Det bør planlegges for gode og attraktive snarveger for gående og for syklende fra boligområdet og mot sentrum. Anbefalt parkeringsnorm for sykkel er nærmere angitt i Statens vegvesen sin håndbok V 122 "Sykkelhåndboka". Her er minimum antall p-plasser for sykkel ved bolig angitt til 1-3 plasser pr. bolig. Med bakgrunn i de statlige planretningslinjenes vektlegging av behovet for å styrke sykkel og gange som transportform, vil vi be kommunen vurdere om

planen legger til rette for tilstrekkelig antall parkeringsplasser for sykkel i forhold til tilgjengelighet for bil.

Kommentar:

Det foreslås at bestemmelsen endres til minimum 2 plasser pr. boenhet.

Endringer etter høring.

I samråd med tiltakshaver er det etter høring og offentlig ettersyn gjort følgende endringer i plandokumentene:

Plankart.

Små endringer av omriss av bebyggelsen innenfor BB1 og område for avfallsstasjon.

Vurdering:

Forslaget til detaljregulering av Reinsholm sør innebærer en omdisponering fra industriformål til boligformål for et sentralt beliggende område i Verdal sentrum.

Reinsholm er iferd med å bli et stort sentralt boligområde i sentrum og dette planforslaget tilrettelegger for en videreutvikling av dette. Vi er i ferd med å se at mindre sentrumsnære industriområder etter hvert blir transformert til boligbebyggelse. For videreutviklingen av Verdal by har dette flere positive sider. Konsentrert og sentral boligbebyggelse gir lett tilgang til sentrale sentrumsfunksjoner, kollektivtransport og skoler og barnehager, samtidig som det minsker presset på fulldyrka landbruksjord som sentrum er omgitt av. Særlig for industrivirksomhet som har miljømessige utfordringer vil det være bedre om disse samles i industriparken på Ørin og ikke inne blant boligbebyggelsen.

Planforslaget foreslår en blanding av konsentrert eneboligbebyggelse og blokkbebyggelse. Både foreslåtte tetthet og bygningstyper samsvarer med hva som finnes ellers på Reinsholm i dag.

Rådmannen foreslår planen vedtas.

Saksprotokoll og sakspapir 1. gangs behandling.

Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 10.03.2015

BEHANDLING:

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til detaljregulering for Reinsholm sør sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Arcon Prosjekt AS fremmer på vegne av FS Utvikling AS og Øra Eiendom AS et privat forslag til reguleringsplan. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge planområdet for boligformål med høy utnyttelse.

Planområdet.



Planområdet ligger på Reinsholm i Verdal sentrum, og er på 15,4 da. Mot nord ligger eksisterende bebyggelse på Reinsholm. Mot sør og øst er det landbruksareal. Mot vest ligger et industribygg (Nordsuvenir).

I dag står det tre lagerbygninger på området Gnr 23 Bnr 25. På eiendommen Gnr 23 Bnr 14 ligger det tidligere lokaler til en motorsykelklubb. På Gnr 23 Bnr 53 ligger det et lagerbygg. På tomte med Gnr 23 Bnr 25 er det et kratt av løvskog. Tomta har blitt benyttet til lagring av masser.

Planstatus.

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Reinsholm vedtatt 28/4/2003 og kommunedelplan for Verdal by,

Planforslaget er en endring av fastlagt formål i reguleringsplan for Reinsholm fra industri til boligformål. Området er tidligere regulert til utbygging, og kommunen vurderer at planforslaget ikke kommer i konflikt med kriteriene i KU-forskriftens § 4.

Planforslaget.

Generelt.

Planforslaget er en detaljregulering som viser bebyggelsens plassering, internt vegsystem

og tomtedeling. Planforslaget inneholder tett boligbebyggelse på et sentrumsnært område.

Bebyggelsen.

Det planlegges en blanding av kjedede eneboliger og blokkbebyggelse. I alt tilrettelegger planforslaget for 67 boligenheter.



Biladkomst og gang-/sykkelveg.

Adkomst til området er fra Kassefabrikkvegen. Området er tilgjengelig for gående og syklende via eksisterende fortau langs Kassefabrikkvegen. Langs de planlagte blokkene blir det etablert et fortau med 2m bredde. I tillegg blir det et fortau intern i området mellom BK2 og BK3.

Parkering.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om 1,2 P-plasser pr bolig. Dette er i tråd med føringene i kommunedelplan for Verdal by. Eneboligene får carport og gjesteparkering på egen tomt, mens boligblokkene får parkering eller garasje/carport på østsiden av bygningen. Parkering er samlet på en side for å oppnå gode bilfrie områder på vestsiden av bygningene.

Det er satt av 0,75 sykkelparkeringsplasser pr bolig for BB1 og 1,0 sykkelparkeringsplasser pr bolig for BB2 og BB3. Sykkelparkeringsplassene skal fortrinnsvis være overdekket med tak.

Lek og uteopphold.

Det forutsettes at uteoppholdsareal for eneboligene løses innenfor egen tomt. For blokkbebyggelsen er det regulert inn områder til felles uteopphold. Arealene på planen som er angitt med formål Uteopphold er på til sammen ca 1700m². Dette gir et areal på 33m² pr boenhet. I tillegg kommer areal i boligformålene som ikke blir bebygd. Områdene for lek/uteopphold skal minst være utstyrt med sandkasse, huske og benker.

Støy.

Området er lite støyutsatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Forslagsstiller har utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse basert på direktoratet for sivil beredskaps veileder.

De temaene som det i hht analysen er nødvendig å vurdere nærmere, og som er behandlet i planbeskrivelsen er:

- Høyspentledninger
- Flom
- Forurensning i grunnen

Det må tas hensyn til høyspentledninger i Kassefabrikkvegen, og luftspenn som går over til jordkabel lengst sør-øst på planområdet. I plankartet er det avsatt hensynssoner rundt luftspennet i sør-øst. I tillegg er det i reguleringsbestemmelsene satt byggegrenser i forhold til alle høyspenningsanlegg.

Ved planlegging av boliger skal det tas høyde for 200-årsflom. NVE har laget flomsonekart for Verdal for en 200-årsflom. Beregningene viser at vann-nivået på det aktuelle området vil være på kote 3,9m. NVE anbefaler at OK golv i 1.etg ligger 0,5m over kotehøyde ved en 200-årsflom.

I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn krav om at OK golv i 1.etg skal ligge på kote 4,5.

Området har blitt benyttet til lagring av masser og det er uavklart om grunnen er forurenset. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det må foretas prøvegraving for å avdekke om grunnen er forurenset. Eventuell forurenset masse må skiftes ut.

Kulturminner.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner på tomte etter Kulturminnelovens § 3. Dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidet, gjelder varslingsplikten.

Biologisk mangfold.

Det er ikke registrert område for bevaring av biologisk mangfold på planområdet (Artsdatabasen og naturbase.no). Tiltaket er vurdert å ikke komme i konflikt med NML §8-12.

Utbyggingsavtale.

Parallelt med plansaken jobbes det med en utbyggingsavtale med kommunen.

Planprosess.

Medvirkning.

Varsel om igangsettelse av planarbeid for Reinsholm sør ble annonsert i Verdalingen 27.9.2014 og 2.10.2014. Naboer og rettighetshavere i området ble på ordinært vis tilskrevet med varsel om igangsettelse av planarbeid i brev. Det kom inn innspill på varselet om oppstart. Innspillene er referert og kommentert av forslagsstiller i vedlagte planbeskrivelse.

Vurdering:

Forslaget til detaljregulering av Reinsholm sør innebærer en omdisponering fra industriformål til boligformål for et sentralt beliggende område i Verdal sentrum.

Reinsholm er iferd med å bli et stort sentralt boligområde i sentrum og dette planforslaget tilrettelegger for en videreutvikling av dette. Vi er i ferd med å se at mindre sentrumsnære industriområder etter hvert blir transformert til boligbebyggelse. For videreutviklingen av Verdal by har dette flere positive sider. Konsentrert og sentral boligbebyggelse gir lett tilgang til sentrale sentrumsfunksjoner, kollektivtransport og skoler og barnehager, samtidig som det minsker presset på fulldyrka landbruksjord som sentrum er omgitt av. Særlig for industrivirksomhet som har miljømessige utfordringer vil det være bedre om disse samles i industriparken på Ørin og ikke inne blant boligbebyggelsen.

Planforslaget foreslår en blanding av konsentrert eneboligbebyggelse og blokkbebyggelse. Både foreslåtte tetthet og bygningstyper samsvarer med hva som finnes ellers på Reinsholm i dag.

Rådmannen foreslår at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, slik at alle berørte får uttale seg.



Verdal kommune

Sakspapir

Søknad om oppføring av hybelbygg - Havfruvegen 12 - KS Eiendom AS

Saksbehandler: Audhild Slapgård	Arkivref: 2015/1300 - /1721/18/1416
E-post: audhild.slapgard@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.06.2015	43/15

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis det ikke tiltakelse til oppføring av midlertidig hybelbygg på eiendommen 18/1416 adresse Havfruvegen 12, i Verdal kommune.

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart
- 2 Tegninger
- 3 Vedtak ifht innleid arbeidskraft

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tillatelse til tiltak
2. Nabovarsling
3. Søknad om ansvarsretter med tilhørende dokumenter.

Saksopplysninger:

Innherred samkommunen mottok den 3. mars 2015 søknad Trøndelag Betongsprøyting AS om oppføring av midlertidig hybelbygg på eiendommen 18/1416 adresse Havfruvegen 12, i Verdal kommune. Bygget skal inneholde tre soverom med felles stue, kjøkken og bad. Nybygget har et BYA på 61,4 m² og oppføres i tilknytning til eksisterende brakke. Brakken skal også benyttes som hybel for en person. Samlet BYA

vil etter oppføring komme på 98,5 m². Selve bygget søkes oppført med pulttak der fallet på taket er på 4 grader. Byggets høyeste punkt vil komme på 3,7 meter.

Det søkes om å benytte bygget som hybler i to år, etter dette kan bygget med enkle grep gjøres om til kontor dersom behovet for bemanning endrer seg.

Vurdering:

Nabovarsling:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan og bygningslovens § 21-3. Det har ikke kommet noen merknader til tiltaket.

Planstatus:

Omsøkte tiltak reguleres av reguleringsplan Tine med naboområder plan id 2008006. eiendommen er regulert til industri/ lager. Tiltaket er ikke i samsvar med formålet og det er søkt om dispensasjon fra dette.

Vurdering av saken:

Da dette bygget kun midlertidig skal benyttes som hybler, stilles det ikke noe krav om at tiltaket skal være i samsvar med formålet i plan. Jf. § 30-5. Jf. lovens forarbeider (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008 side 250) der det fremgår at departementet har lagt til grunn at reguleringsplanen ikke har bindende virkning for midlertidige tiltak som skal plasseres i inntil 2 år, med mindre planen selv uttrykkelig forbyr dette. Gjeldene reguleringsplan har ingen slike forbud og tiltaket krever derfor ingen dispensasjon. Det er likevel noen av de samme hensynene som bør vurderes før et slik tiltak tillates.

Formålet med å regulere et område til industri og lager er klart nok et ønske om å unngå nettopp boligbebyggelse i slike områder. Blant annet gjør miljøhensyn seg gjeldende, da man som hovedregel må anta at et industri- og forretningsområde ikke er tilrettelagt for boligbebyggelse. Det kan foreligge økt forurensning og liten eller ingen tilgang til utendørs oppholdsareal. Hovedformålet bak planen selv må også ha betydning i den samlede vurdering.

Kommunen mener det også må vektlegges at tiltaket ikke tar sikte på å være noen permanent bolig for den innleide arbeidskraft. Det må antas at den enkelte arbeider benytter omsøkte tiltak i et midlertidig omfang og kun i det tidsrom oppdraget varer. Dette kan tale for at kravene til oppholdsareal utendørs og generelle miljømessige krav ikke bør være like strenge som hvis det var snakk om permanent beboelse for den enkelte arbeider.

Samtidig er det klart at hovedformålet bak reguleringsplanen var å opprette et særskilt industriområde. Hensikten med dette må ha vært å unngå boligbebyggelse i område, både av hensyn til næringsvirksomheten selv og til mulige beboere.

Likevel er det noen sider ved dette som må anses som positive. Dette tiltaket sørger for at lokale bedrifter får mulighet til å huse den arbeidskraft som til enhver tid er nødvendig i sin bedrift. Fra et næringsmessig perspektiv kan tiltaket således hevdes å være positivt. Tiltaket medfører også at arbeidstakerne vil ha enkel tilgang til arbeidsstedet. Videre må

dette bygget kunne ansees som et godt alternativ til å bo i rene hybelbrakker. På den annen side finnes det trolig områder i kommunen som er mer egnet for slik bebyggelse enn omsøkte tomt er.

Videre er det klart at dette ikke er noe nytt fenomen for kommunen. Her kan det blant annet vises til Ørin Overnatting AS. Disse brakkene ligger ikke særlig langt unna, men omfattes av en annen reguleringsplan. Til tross for dette, er prinsippet det samme i begge tilfeller. Dette taler for at kommunen bør godkjenne også dette tiltaket midlertidig for inntil 2 år.

Det som gjør at denne saken kommer i en litt særstilling er at kommunen nå er i gang med å lage en ny kommunedel plan for Verdal by område. I denne planen skal et område åpnes for flere formål, deriblant privat tjenesteyting. Der har kommunen et ønske å samle all midlertidig beboelse på et sted. Dette begrunnes med både hensyn til den enkelte arbeideren, men også av helse og sikkerhetsmessige årsaker. Videre er det slik at det nye område kan tilrettelegges på en annen måte enn hva som er tilfelle for boligbrakkeområdene i dag. I denne saken dreier det seg ikke om noen videreføring av eksisterende hybelbrakker, men en ny etablering. Det har ikke tidligere vært noen hybelbrakker eller bygg til beboelse på denne eiendommen. Med tanke på den planprosessen som pågår, anser kommunen det som uheldig dersom man åpner for nok en boligbebyggelse på industriområdet.

Dersom man ser på vilkåret *vesentlig tilsidesatt* i pbl § 19-2, samt tredje ledd i samme bestemmelse. Fremgår det klart at man skal legge stor vekt på konsekvenser for hele, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Bakgrunnen for dette er å forhindre at de gis tillatelser til løsninger som kommer i konflikt med dette. Og nettopp dette er hensyn som vil bli ivaretatt i den kommende kommunedelplan for Verdal by.

Vedlagt søknaden ligger det et oversiktskart viser at det aktuelle området ligger forholdsvis skjermet til for støy og forurensning, samt at trafikkforholdene ikke vil være problematiske rundt denne eiendommen da den ligger litt utenfor hovedaktivitetsområdet.

Det må likevel stilles spørsmål om dette midlertidige tiltaket kan vanskeliggjøre gjennomføringen av plan eller de hensyn den er ment å ivareta.

Generelt kan man si at det ikke er noen heldig situasjon å blande formålene industri og bolig. Dette er to vidt forskjellige formål som vanskelig lar seg forene. Industriområdene er ikke tilrettelagt for boligformål og dersom disse to formålene blandes, er det enkelt å forestille seg at industrien vil måtte ta noe hensyn som ikke er optimale i forhold til produksjonen.

Selv om dette er av avgjørende betydning, er det et faktum at dette bygget ikke har noe midlertidig preg over seg, siden det ikke er transportabelt. Fra tiltakshavers side begrunnes dette med at bygget etter endt to årsperiode, skal benyttes til lager/kontorbygg.

Videre er det slik at det er en knapphet på industritomter i kommunen og det er viktig at de områdene som faktisk er regulert til industriformål også blir benyttet til industri. Ser man dette i forhold til jordvernet, er det klart at det er viktig at de områdene som alt er avsatt til industriformål blir utnyttet på best mulig måte, slik at man hindrer at nye jordbruksarealer går tapt.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering har kommunen kommet frem til at det ikke er ønskelig med flere midlertidige boenheter på industriområdet enn de som alt er etablert og har godkjenning.

Generelt om midlertidige boligbrakker i Verdal:

Kommunen viser til saksfremlegg av Jostein Grimstad arkiv ref. 2012/520 om innleid arbeidskraft. Der det heter:

«Det kortsiktige perspektivet:

Kortsiktige løsninger etableres ut fra at kommunestyret for en periode ser at det er nødvendig å være åpen for midlertidige dispensasjoner, og da basert på følgende kriterier:

- Skal gjelde midlertidig innleid arbeidskraft. Dvs. annen beboelse av f.eks studenter er ikke tillatt.*
- Skal ha begrenset varighet. Dvs. det kan ikke løses ved oppføring av permanente bygg eller som 2. etg på garasje, verksted osv.*
- Skal i hovedsak basere seg på en bilfri tilværelse, dvs. begrenset avsatt plass til parkering*
- Trenger ikke å begrense seg til bare egne ansatte siden en begrensning vil bli vanskelig å følge opp.*
- Botilbud basert på dispensasjon forutsettes opphørt på det tidspunkt strukturert og langsiktig løsning er etablert.*

Det langsiktige perspektivet:

Ørin overnatting AS sitt areal, hvor denne type virksomhet i dag drives med dispensasjon, etableres som permanent område for drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft.

Areal i randsonen av industriområdet, ved barnehagen, utredes som areal for etablering av langsiktig og regulert løsning for å huse midlertidig innleid arbeidskraft.

Begge arealene må gis tydelige regulerings-/bruksbestemmelser.

Oppføring av bygg i industriområdet for øvrig skal ikke inkludere overnattingskapasitet.»

(...)

«Viktige premisser

Med basis i formannskapetets diskusjoner er følgende premisser etablert som spesielt viktige for det videre løsningsarbeid.

1. Tydelig skille mellom kortsiktige og langsiktige løsninger. På kort sikt etableres et forutsigbart dispensasjonsregime. På lang sikt må det etableres en regulert og strukturert løsning.

2. Verdal er en industrikommune som skal ha et tydelig og rendyrket industriområde, og hegne om denne profilen.

3. Det må ikke etableres løsninger som legger beskrankninger på den videre sentrumsutviklingen.

4. Målet om å legge til rette for permanent bosetting som viktigst står fast.

5. Oppmerksomhet på at det er etablert overnattings- og serveringsbransje i kommunen.

Rammevilkårene for denne må ivaretas, slik at det ikke blir etablert konkurransevridende

midlertidige tiltak for denne.» Saksfremlegget ligger i sin helhet vedlagt.

Ut fra vedtaket arkiv ref. 2012/520, kan man konkludere med at kommunen jobber mot en langsiktig løsning rundt dette med bopel for midlertidig arbeidskraft, der man skal vise varsomhet med å gi nye tillatelser.

For kommunen si del er det viktig at ingen aktør gis et uberettiget konkurransefortrinn. Man må også etterstrebe å behandle alle like tilfeller likt, slik at kommunen på ingen måte foretar usaklig forskjellsbehandling av de ulike aktørene.

Kort om likebehandlingsprinsippet:

Utgangspunktet i forvaltningen er at like tilfeller skal behandles likt. Dette gir uttrykk for det ulovfestede likhetsprinsippet, som til en viss grad legger rettslige bånd på forvaltningens skjønnsutøvelse. Dette innebærer ikke at kommunen ikke har adgang til å forskjellsbehandle, men likhetsprinsippet medfører at kommunen må ha saklig grunn til å forskjellsbehandle. I dette ligger altså et forbud mot såkalt usaklig forskjellsbehandling.

Vurderingen av hva som kan regnes som saklig begrunnelse, må skje basert på det konkrete tilfelle. Det er de enkeltstående avvik fra en ellers generell praksis som i første rekke må anses for å være en krenkelse av likhetsprinsippet, jf. juridisk teori. At noen innen kommunen har fått en særlig gunstig behandling, om mulig på sviktende grunnlag, gir ikke andre rett til å kreve det samme jf. Høyesteretts avgjørelse i sak Rt.1983 s.1290. Dersom forvaltningen ut fra en bevisst vurdering ønsker å legge nye retningslinjer til grunn for sin myndighetsutøvelse, kan klager ikke få kjent vedtaket ugyldig alene under henvisning til tidligere praksis. I dette ligger en adgang til en generell omlegging av forvaltningspraksis jf. Rt.1954 s.1156.

Tilsvarende må også antas å være grunnlaget for Sivilombudsmannens avgjørelse fra 2006, jf. Somb-2006-71, hvor det uttales at ”*dispensasjonsvurderingen må ta utgangspunkt i de hensyn den aktuelle forbudsbestemmelse skal ivareta*”. I nevnte sak uttales det videre at likebehandlingshensyn ikke alene kan begrunne at det skal gis dispensasjon og at ”*den konkrete vurderingen av om det foreligger særlige grunner til å dispensere i saken, ikke skal erstattes med en vurdering av hvorvidt det foreligger (usaklig) forskjellsbehandling*”.

Dette innebærer at kommunen må sørge for å behandle like tilfeller likt. Dette medfører at samtlige søknader om midlertidig brakker/ hybler innenfor industriområdet bør behandles i samsvar med dette vedtaket, inntil ny kommunedel plan for Verdal by foreligger.



Verdal kommune

Sakspapir

Søknad om oppføring av midlertidig brakkerigg for beboelse - 1721/18/1340 Russervegen 6 - Byggmesteran AS

Saksbehandler: Odin Magnus Johnson	Arkivref: 2012/1451 -
E-post: odin.magnus.johnson@innherred-samkommune.no	/1721/18/1340
Tlf.:	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	09.06.2015	44/15

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis det ikke godkjenning til forlengelse av tillatelse til midlertidig brakkerigg for beboelse på eiendommen 18/1340, Russervegen 6 i Verdal kommune.

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

Vedlegg:

- 1 Brev angående manglende godkjenning
- 2 Begrunnet søknad om dispensasjon
- 3 Situasjonsskart
- 4 Tegninger
- 5 Vedtak ihht. innleid arbeidskraft

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tillatelse til tiltak.
2. Nabovarsling.
3. Søknad om ansvarsrett med tilhørende dokumenter.

Saksopplysninger:

Innherred Samkommune mottok den 22. Desember 2014 søknad om midlertidig forlengelse av tillatelse for midlertidig brakkerigg på eiendommen 1721/18/1340, Russervegen 6 i Verdal kommune. Det ble i møte i komite for plan og samfunn i Verdal

den 22.05.2012, saksnr. 47/12, gitt midlertidig dispensasjon i maksimalt 2 år for brakkerigg for beboelse. Denne tillatelsen utløp den 22.05.2014. Etter utsendelse av brev fra kommunen angående utløpt tillatelse, ble det sendt inn søknad angående forlengelse av den midlertidige dispensasjonen med nye 2 år.

Brakkeriggen er oppført i en etasje med et bebygd areal (BYA) oppgitt til ca. 179 m². Bygget inneholder 10 beboelsesrom/soverom med dusj og wc, samt fellesareal med kjøkken og stue.

Tomta gnr. 18, bnr. 1340 ligger innenfor området til reguleringsplanen for Ørin. Planen ble vedtatt den 16.02.2004. Det søkes om dispensasjon fra planen vedrørende formål.

Vurdering:

Nabovarsling:

Det er gjennomført tilstrekkelig nabovarsling jfr. pbl. § 21-3. Det har ikke kommet inn noen merknader til tiltaket.

Planstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen «Ørin», plan id: 2002002. Formålet er i planen satt til «forretning/industri». Tiltaket er ikke i samsvar med formålet og det søkes om dispensasjon fra dette.

Vurdering av saken:

Da dette bygget kun er midlertidig og skal benyttes som hybler, stilles det ikke noe krav om at tiltaket skal være i samsvar med formålet i plan. Jf. § 30-5. Jf. lovens forarbeider (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008 side 250) der det fremgår at departementet har lagt til grunn at reguleringsplanen ikke har bindende virkning for midlertidige tiltak som skal plasseres i inntil 2 år, med mindre planen selv uttrykkelig forbyr dette. Gjeldene reguleringsplan har ingen slike forbud og tiltaket krever derfor ingen dispensasjon. Det er likevel noen av de samme hensynene som bør vurderes før et slik tiltak tillates.

Formålet med å regulere et område til forretning/industri er klart nok et ønske om å unngå nettopp boligbebyggelse i slike områder. Blant annet gjør miljøhensyn seg gjeldende, da man som hovedregel må anta at et industri- og forretningsområde ikke er tilrettelagt for boligbebyggelse. Det kan foreligge økt forurensning og liten eller ingen tilgang til utendørs oppholdsareal. Hovedformålet bak planen selv må også ha betydning i den samlede vurdering.

Kommunen mener det også må vektlegges at tiltaket ikke tar sikte på å være noen permanent bolig for den innleide arbeidskraft. Det må antas at den enkelte arbeider benytter omsøkte tiltak i et midlertidig omfang og kun i det tidsrom oppdraget varer. Dette kan tale for at kravene til oppholdsareal utendørs og generelle miljømessige krav ikke bør være like strenge som hvis det var snakk om permanent beboelse for den enkelte arbeider.

Samtidig er det klart at hovedformålet bak reguleringsplanen var å opprette et særskilt industriområde. Hensikten med dette må ha vært å unngå boligbebyggelse i området, både av hensyn til næringsvirksomheten selv og til mulige beboere.

Likevel er det noen sider ved dette som må anses som positive. Dette tiltaket sørger for at lokale bedrifter får mulighet til å huse den arbeidskraft som til enhver tid er nødvendig i sin bedrift. Fra et næringsmessig perspektiv kan tiltaket således hevdes å være positivt. Tiltaket medfører også at arbeidstakerne vil ha enkel tilgang til arbeidsstedet. På den andre siden finnes det trolig områder i kommunen som er mer egnet for slik bebyggelse enn hva den omsøkte tomt er.

Videre er det klart at dette ikke er noe nytt fenomen for kommunen. Her kan det blant annet vises til Ørin Overnatting AS. Disse brakkene ligger ikke særlig langt unna og det samme prinsippet vil gjelde i begge tilfellene. Dette taler for at kommunen bør godkjenne også dette tiltaket midlertidig for inntil 2 år.

Det som gjør at denne saken kommer i en litt særstilling er at kommunen nå er i gang med å lage en ny kommunedelplan for Verdal by. I denne planen skal et område åpnes for flere formål, deriblant privat tjenesteyting. Der har kommunen et ønske å samle all midlertidig beboelse på et sted. Dette begrunnes med både hensyn til den enkelte arbeideren, men også av helse og sikkerhetsmessige årsaker. Videre er det slik at det nye område kan tilrettelegges på en annen måte enn hva som er tilfelle for boligbrakkeområdene i dag. Med tanke på den planprosessen som pågår, anser kommunen det som uheldig dersom man åpner for boligbebyggelse på industriområdet.

Dersom man ser på vilkåret *vesentlig tilsidesatt* i pbl § 19-2, samt tredje ledd i samme bestemmelse. Fremgår det klart at man skal legge stor vekt på konsekvenser for hele, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Bakgrunnen for dette er å forhindre at de gis tillatelser til løsninger som kommer i konflikt med dette. Og nettopp dette er hensyn som vil bli ivaretatt i den kommende kommunedelplanen for Verdal by.

Det aktuelle området ligger forholdsvis skjermet med tanke på støy og forurensning, samt at de trafikale forholdene i stor grad ikke er problematisk. Samtidig må det stilles spørsmål om dette midlertidige tiltaket kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planen eller de hensyn den er ment å ivareta.

Generelt kan man si at det ikke er noen heldig situasjon å blande formålene industri og bolig. Dette er to vidt forskjellige formål som vanskelig lar seg forene. Industriområdene er ikke tilrettelagt for boligformål og dersom disse to formålene blandes, er det enkelt å forestille seg at industrien vil måtte ta noe hensyn som ikke er optimale i forhold til produksjonen.

Videre er det slik at det er en knapphet på industritomter i kommunen og det er viktig at de områdene som faktisk er regulert til industriformål også blir benyttet til industri. Ser man dette i forhold til jordvernet, er det klart at det er viktig at de områdene som alt er avsatt til industriformål blir utnyttet på best mulig måte, slik at man hindrer at nye jordbruksarealer går tapt.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering har kommunen kommet frem til at det ikke er ønskelig med flere midlertidige boenheter på industriområdet enn de som alt er etablert og har godkjenning.

PS 45/15 Andre saker



Justering av budsjett 2015 - Verdal kommune

Saksbehandler: Arnstein Kjeldsen E-post: arnstein.kjeldsen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048255	Arkivref: 2015/3662 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.06.2015	46/15
Komité mennesker og livskvalitet	10.06.2015	34/15
Verdal Administrasjonsutvalg	11.06.2015	6/15
Verdal formannskap	11.06.2015	62/15
Verdal kommunestyre	15.06.2015	48/15

Rådmannens innstilling:

1. Verdal kommunes virksomhetsområder må dekke effekten av  rets lønnsoppgjør innenfor allerede tildelte budsjettrammer.
2. Unntatt fra dette er virksomhetsområdet «Virksomhetsleder barnehage» som tilføres inntil 0,8 mill. kroner til dekning av  rets lønnsoppgjør.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunestyrets sak PS 42/15 Tertialrapport 1. tertial 2015 – Verdal kommune

Saksopplysninger:

I tertialrapporten etter 1. tertial som Verdal kommunestyre behandlet i møte 26. mai 2015 viser prognosene pr. 30.04.15 er merforbruk ved utgangen av året på 12,5 millioner kroner. I henhold til Kommunelovens §47 plikter kommunestyret å foreta de nødvendige endringer i årsbudsjettet om det skjer endringer i løpet av året som får betydning for de inntekter og utgifter som årsbudsjettet bygger på.

Rådmannen legger derfor fram en sak til politisk behandling for å sikre at Verdal kommune i 2015 ikke pådrar seg et merforbruk som ytterligere svekker kommunens handlefrihet.

I tertialrapporten ble spesielt følgende påpekt som økonomiske «risikoområder» i 2015:

- Udekket beløp på 1,5 millioner kroner i årets budsjett innen skole/SFO som var forutsatt dekket inn gjennom strukturendringer
- Svikt i skatt/rammetilskudd som følge av lavere befolkningsvekst i 2014 enn forventet og svikt i nasjonal skatteinntang
- Høyere kapitalkostnader enn forventet
- Driftsmessige utfordringer innen enkelte virksomhetsområder

Vurdering:

Å finne inndekning på om lag 12,5 millioner kroner er en krevende oppgave. Rådmannen har etter at tertialrapporten ble lagt fram for politisk behandling arrangert et politisk «budsjettverksted» med formannskapetets medlemmer, gruppelederne i de politiske partier som ikke er representert i formannskapet og tillitsvalgte. Dette verkstedet bidro med flere innspill som rådmannen vil arbeide videre med inn mot budsjett og økonomiplanprosessen for kommende periode. Innspillene vil være en del av tiltaksgjennomføringen for å klare årets lønnsvekst innenfor tildelte budsjetterammer. I etterkant av dette verkstedet er det jobbet med ulike tiltak innen de forskjellige virksomhetsområdene. Dette har resultert i en del mulige tiltak, men på bakgrunn av at ikke alle har ferdigstilt dette arbeidet finner rådmannen det ikke riktig å legge fram en detaljert liste med innsparingsforslag på nåværende tidspunkt. En slik liste ville ikke ha vært komplett, og ville også ha vært beheftet med en stor grad usikkerhet.

I årets budsjett ble det satt av 37,3 millioner kroner til inndekning av lønnsoppgjørene for 2014 og 2015. På nåværende tidspunkt er 26,4 millioner kroner av disse disponert til dekning av fjorårets oppgjør. Det gjenstår 10,9 millioner kroner av denne bevilgningen som er tenkt til dekning av årets lønnsoppgjør. Den lokale delen av lønnsoppjøret gjennomføres i uke 24, og totaleffekten av oppjøret er ennå ikke beregnet. Effekten av er forventet å fordele seg jevnt mellom de kommunale virksomhetsområdene ut fra områdenes lønnsmasse. Rådmannen vil med bakgrunn i dette foreslå at ingen virksomhetsområder i 2015, med ett unntak, kompenseres for årets lønnsoppgjør. Dette innebærer at virksomhetene selv må finne dekning for oppjøret innenfor allerede tildelt budsjetteramme. På bakgrunn av tidligere politiske signaler ønsker rådmannen å skjerme kommunale barnehager for dette tiltaket. Barnehagene har en lønnsandel i sine budsjetter på knapt 95%, og med tanke på at bemanningen allerede er lav finner rådmannen det tilrådelig at barnehagene skjerms for tiltak i denne omgang. En skjerming av de kommunale barnehagene vil ikke ha overføringseffekt ovenfor de ikke-kommunale barnehagene. Dette skyldes at tilskudd til ikke-kommunale barnehager for 2015 utmåles etter regnskap for kommunale barnehager for 2015, justert med en deflator som hensyntar lønns- og prisvekst i perioden. Samlet forventes tiltaket å gi en økonomisk effekt på mellom 10 og 12 millioner kroner.

Rådmannen ser dette som en mulig, men samtidig krevende, løsning slik situasjonen for Verdal kommune er nå. Tiltaket medfører at delegeringsbestemmelsene vil bli benyttet for å gjennomføre nødvendige tiltak. Det presiseres at eventuelle strukturelle eller prinsipielle

endringer må opp til behandling på politisk nivå. Rådmannen vil få en fleksibilitet til å ta inn eventuelle tiltak som ikke er varslet pr. i dag og eventuelt erstatte tiltak det er vanskeligere å effektivere. Tiltaket vil også gi mulighet til at rådmannen kan søke etter aktivitets-, kvalitets- og standardendringer uten å kutte flatt på alle virksomhetsområder (ostehøvelprinsippet).

Rådmannen ønsker heller ikke å berøre overføringen til Innherred samkommune i denne saken da dette vil få direkte overføringseffekt til Levanger kommunes budsjett. Det forventes likevel at enhetene i samkommunen også i 2015 leverer et regnskap bedre enn budsjettet slik at de deltakende kommuner får en andel tilbakeført ved årets slutt.

Ut fra budsjettens størrelse i 2015 anslås den matematiske effekten på det enkelte virksomhetsområde i 2015 å være slik:

- Rådmannen, ca. 0,2 mill. kroner
- Kulturtjenesten, ca. 0,2 mill. kroner
- Oppvekst felles, ca. 0,1 mill. kroner
- Virksomhetsleder skole/SFO, ca. 3,5 mill. kroner
- Virksomhetsleder barnehage (spes.ped), ca. 0,1 mill. kroner
- Ressurssenter oppvekst, ca. 0,8 mill. kroner
- NAV sosial- og flyktningetjenesten, ca. 0,4 mill. kroner
- Teknisk drift, ca. 0,4 mill. kroner
- Hjemmetjenesten, ca. 1,5 mill. kroner
- Institusjonstjenesten, ca. 1,8 mill. kroner
- Bo- og dagtilbudstjenesten, ca. 1,9 mill. kroner

Tiltak som iverksettes kan selvfølgelig bli avvikende fra overforstående oversikt, og da vil fordelingen mellom områdene bli tilsvarende endret.

Rådmannen vil komme tilbake med oversikt over de gjennomførte tiltak ved fremleggelse av tertialrapport for 2. tertial 2015. I denne saken vil også en disponering av midlene avsatt til årets lønnsoppgjør bli fremlagt til behandling. Rådmannen vil utarbeide en egen sak med tanke på justeringer av investeringsbudsjettet etter sommerferien.