



Verdal kommune
Møteinnkalling

Komité plan og samfunn.

Det innkalles til følgende måte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Kommunestyresalen, Verdal rådhus
Dato: 15.08.2017
Tid: 09:00

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.

Eventuelle spørsmål i forhold til referater bes sendt inn i forkant av møtet, slik at det kan gis utfyllende svar i møtet.

Verdal, 9. august 2017

Ove M. Haugan/sign./
leder

SAKLISTE
MØTE I KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
15. AUGUST 2017

Saksnr	Innhold
PS 39/17	Godkjenning av møteprotokoll
PS 40/17	Referatsak
PS 41/17	Rehabilitering Sørgata - Utbyggingsvedtak med finansiering
PS 42/17	Merknadsbehandling - Detaljregulering Vuku barnehage
PS 43/17	Utbyggingsavtale for Solhaug
PS 44/17	Andre saker

PS 39/17 Godkjenning av møteprotokoll

PS 40/17 Referatsak

1. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse (IG2) for oppføring av to leilighetsbygg Kroken Hage - 1721/19/471
2. Godkjent - Søknad om nye ansvarsretter - 1721/16/72 Gamle Kongevei 48 - Rune Vollan
3. Søknad om oppføring av garasje - 1721/235/3 Garlivegen 51 - Jan Inge Kristiansen - Godkjent
4. Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbolig - 1721/234/1/60 Øystre Finnvola 35 - Ole Anders Grande
5. Godkjent - Søknad om tilbygg av vinterhage - 1721/32/30 Leirådalsvegen 254 - Einar Holmli
6. Godkjent - Søknad om riving av landbruksbygning - 1721/218/1 Årstadbakkan 170 - Trond Ove Aarstad
7. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/46/3 Skjærset søndre - John Steinar Myhr - Boligtomt - Tomt 1 - Godkjent
8. Godkjent - Søknad om plassering av masstu - 1721/248/1 Bollgardsletta 75 - Audhild Slapgård
9. Godkjent - Søknad om innglassing av balkonger - 1721/19/236 Johannes Bruns gate 10, 12 og 14 - Suljordet Sameie
10. Godkjent - Revidert søknad om tilbygg til fritidsbolig - 1721/234/1/239 Søndre Finnvola 68
11. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/19/305 Nordåkeren 8 og 10 - Anita Staberg Tessem og Roger Tessem - Tomt for del av tomannsbolig - Godkjent
12. Søknad om oppføring av bygg for detaljhandel - 1721/18/36 Magnus den godes veg 1 - Holberg Plass Eiendom AS - Avslag
13. Vedtak - Deling av eiendommene 1721/234/3 og 7 Sandvika - Olav Eriksson og Sandvika Eiendomsselskap AS - Hyttetomt - Godkjent
14. Søknad om skilt/reklame på fasade - 1721/18/754 Gamlevegen 7 - Normisjon Verdal - godkjent.
15. Godkjent - Søknad om oppføring av ny tidtakerbu - 1721/106/11 - Blommen 96 - Stiklestad idrettslag
16. Søknad om oppføring av fritidsbolig - 1721/234/1/366 Innsvatnet 366 - Anders Eggen - Godkjent
17. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/1/345 Åbovegen 111 - Arne Morten Aksnes - Godkjent

18. Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/140/22 Bredingsberg 38 - Håkon Arndal
19. Godkjent - Søknad om oppføring av boligblokk med parkeringskjeller og næringslokale - 1721/21/4, 7 og 61 Vektergata 3 og 5 - Stiklestad Eiendom Vektargården AS
20. Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål for oppføring av næringsbygg - 1721/139/10 Bredingsberg 6 - bil og Maskinservice Vuku AS
21. Avslag/delvis godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1721/38/152 Svanevegen 22 - Siri Heimstad og Marius Roel
22. Vedtak etter Plan- og bygningsloven - Deling av eiendommen 1721/78/2 Musemsvegen 211 - Kjell Roger Fisknes - Tilleggsareal til 1721/78/3 Landbruksformål - Godkjent
23. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Kvernmo Motor for ombygging av rallycrosstraseen - 1721/241/26 - Kvernmo Motor SA - godkjent.
24. Godkjent - Søknad om endring av tillatelse bolig - 1721/282/179
25. Godkjent - Søknad om opparbeidelse av VVA-anlegg Solhaug Boligfelt - 1721/37/19 Solhaug 5 - Rostu Bolig AS
26. Godkjent - Søknad om fasadeendring av lager/verkstedbygning - 1721/18/1338 Melkevegen 6 - Sokalbygget AS
27. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/157/1 Kluksbakkan 160 - Jan Arild Green - Godkjent
28. Forhåndsvarsel om pålegg, forelegg og tvangsmulkt - 1721/19/204 Treskosvingen 12 - Morten Arntsen
29. Godkjent - Søknad om endring av gitt tillatelse - 1721/40/6 Solvang - Anja Sende og Stein Erik Minsaas
30. Ferdigattest trekkes tilbake - Bruksendring og tilbygg - 1721/138/4 Vukuvegen 971 - Mona Sand og Kai Rune Johansen
31. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/6/370 Flisa 11 - Tomas Gudding - Godkjent
32. Søknad om oppføring av driftsbygning - 1721/165/4 Helgådalsvegen 116 - Rolf Martin Julnes - Godkjent
33. Godkjent - Søknad om bruksendring av bod til soverom - 1721/222/1 Krikavegen 2 - Sverre Bjarne Inndal

34. Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Forhold i strid med plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 - Ulovlig oppført støttemur - 1721/126/21 Lysthaugvegen 27 - Ida Tuseth og Ole Kristian Balgaard
35. Søknad om tak over kjellernedgang og fasadeendring - 1721/19/194 Prof Ryghs gate 10 - Gunnar Bratberg - Godkjent
36. Godkjent - Søknad om oppføring av naust - 1721/60/8 Haukåvegen 64 - Steinar Røstad
37. Godkjent - Søknad om tilbygg/påbygg til bolighus - 1721/277/184 Granittvegen 15 - Ranja Hakkebo Vassli
38. Søknad om oppføring av garasje - 1721/38/112 Grågåsvegen 7 B - Sissel Åsvoll og Joachim Bakken - Godkjent
39. Godkjent - Søknad om oppføring av overbygg over veranda - 1721/110/2 Stubbesgropa 91 - Morten Egil Haga
40. Godkjent - Revidert søknad om riving av eksisterende hytte og oppføring av ny hytte - 1721/156/14 Kjesbua 220 - Roy Brandtzæg
41. Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til driftsbygning - 1721/198/2 - Veresvegen 1915 - Rune Tronsmo Olsen
42. Søknad om oppføring av redskapslager/flisfyringslager - 1721/40/1 Vester-Volhaugvegen 1 - Hans Olav Minsås - Godkjent
43. Godkjent - Søknad om oppføring av enebolig - 1721/100/19 Leirådalsvegen 380 - Maylen Hårberg og Lasse Fossen
44. Søknad om riving av tre bygninger på eiendommen 1719/116/4 Øverbygda 374 - Tore Knipenberg - godkjent.
45. Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/119/5 Jamtlandsvegen 532 - Ole Petter Vangstad
46. Godkjent - Søknad om plassering av støyskjerm - 1721/21/12 Håkon VII alle 1
47. Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus og takoverbygg veranda - 1721/149/8 Ulvillvegen 312 - Ove Andre Østgård
48. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse (IG 01) for oppføring av verksted- og lagerhall - 1721/277/318/3 Venusvegen 3 B
49. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje og vedbu - 1721/61/13 Haukåvegen 358 - Magne Asbjørn Lund
50. Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/230/44 Jamtlandsvegen 3414 - Bernt Brovold

51. Godkjent - Søknad om oppføring av dobbel garasje med loft - 1721/2/6
Bjørgavegen 77 - Tor Heggli
52. Godkjent - Søknad om tilbygg til eksisterende garasje - 1721/282/108 Myrvegen 3
- Per Arne Urland
53. Godkjent - Søknad om tilbygg av vedlager til driftsbygning - 1721/118/5
Jamtlandsvegen 573 - Grete Svedjan
54. Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/278/117 Bergsmyr 3 - Beate
Blyseth og Inge Dretvik
55. Godkjent - Søknad om endring av ansvarsrett ved oppføring av enebolig -
1721/10/9 Nordbergshaugvegen 10 - Bjørn Kolstad
56. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/225/20 Risvatnet - Småliin 106 - Hanne og
Odd Erik Årstadvold - Godkjent
57. Søknad om bruksendring fra boligformål til frisørsalong - 1721/19/417 Håkon
Den VII's Alle 12 - Azad Ahmad - Godkjent
58. Ikke godkjent - Søknad om bruksendring av del av andre etasje i redskapshus -
1721/217/1 Holmen gård - Værdalsbruket AS
59. Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorsteiner - 1721/234/2 Jamtlandsvegen
4429 - Statens Vegvesen Region Midt.
60. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/235/34 Boligfelt Garnes - Verdal
kommune - Tilleggsareal til 1721/235/57 Ando Indals veg 23 - Godkjent
61. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1721/116/4 Rossvollvegen 25 -
Asgeir Lian
62. Godkjent - Søknad om tilbygg til garasje - 1721/130/34 Guddingsbakkan 17 -
Torbjørn Sellæg
63. Godkjent - Søknad om riving av eksisterende bygninger/oppføring av ny enebolig
- 1721/9/16 Sjøbygdvegen 235 - Bodil B og Magne Hojem
64. Godkjent - Søknad om tilbygg til veranda på bolighus - 1721/278/171
Skomakervegen 12 - Terje Leinum
65. Godkjent - Søknad om oppføring av støttemur - 1721/18/466 Bakkegata 9 -
Ingunn og Karl Martin Eggen
66. Godkjent - Søknad om oppføring av fritidsbolig - 1721/234/1/363 Innsvatnet 363
- Kari Auran Sjølyst og Morten Nedal Sjølyst
67. Godkjent - Søknad om fasadeendring av næringsbygg - 1721/283/14 Magnus den
godes veg 12 - Aktiv Eiendomsutvikling AS

68. Godkjent - Søknad om påbygg av 2 etasje på eksisterende bolig - 1721/19/542 Tindvegen Nedre 59 - Tommy Aarstad
69. Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/37/147 Tranevegen 2 - Harry Olsen
70. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/198/3 Symoen 8 - Michael Jule - godkjent.
71. Godkjent - Søknad om takoppbygg og fasadeendring administrasjons- og produksjonsbygning - 1721/18/1018 og 1019 Melkevegen 2 - Elas Eiendom AS
72. Ikke godkjent - Søknad om bygging av garasje som tilbygg til bolig - 1721/276/79 Sørberget 12 - Rolf Inge Sletvold
73. Godkjent - Søknad om innglassing av balkong - 1721/20/176 Møllegata 9 - Paul Ivar Moholt
74. Godkjent - Søknad om fasadeendring / ombygging av bolig - 1721/18/82 Gamle Kongeveg 4 - Joakim Løvstuhagen
75. Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til hytte - 1721/234/1/185 Søndre Finnvola 14 - Erlend Grotterød
76. Godkjent - Søknad om tilbygg til driftsbygning - 1721/76/3 Musemsvegen 237 - Håkon Musum
77. Søknad om oppføring av skilt/reklame - 1721/19/60 Jernbanegata 19 - BE Jernbanegata 19 Verdal AS - Godkjent
78. Godkjent - Søknad om plassering av masstu - 1721/222/1 Krikavegen 2 - Sverre Bjarne Inndal
79. Godkjent - Søknad om veranda med takoverbygg og riving av bod - 1721/283/39 Tømmermannsvegen 18 - Stian Berland



Rehabilitering Sørgata - Utbyggingsvedtak med finansiering

Saksbehandler: Bård Kotheim E-post: baard.koheim@verdal.kommune.no Tlf.: 74048527	Arkivref: 2017/5075 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	15.08.2017	41/17
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

1. Verdal kommunestyre godkjenner en kostnadsramme på 8,0 mill.kr for rehabilitering av Sørgata.
2. Investeringen finansieres på følgende måte:
 - 5,0 mill.kr tiltak 145001 Uteomr. NT teater inv.budsjett 2017
 - 2,0 mill.kr finansieres over investering kloakk 2018
 - 1,0 mill.kr finansieres over investering vann 2018
3. Rådmannen bes innarbeide investeringsmidlene innenfor vann/avløp til prosjektet ved utarbeidelse av økonomiplan/budsjett for 2018-2021

Vedlegg:

Anbudstegning Rehabilitering Sørgata

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Generelt:

I forbindelse med byggingen av NT-teater måtte hovedledningene for avløp legges om. Den gamle hovedledningen kom i konflikt med det nye teaterbygget. Det ble da valgt å legge ny avløpsledning i Sørgata. I den forbindelse ble avløpsvannet i Sørgataområdet separert med at det også ble lagt ny overvannsledning i Sørgata. I tillegg ble det gamle vannledningsnettet i gata utskiftet.

Arbeidet som gjenstår er rehabilitering av gata med nye sluk og slukledninger, gatelys, uttrauing for veg, vegfundament, dekke, kantstein, gatelys, planting og møblering.

Ovennevnte arbeider har vært ute på åpen anbudskonkurranse i juni. Ved anbudsfristens utløp var det innkommet 3 anbud. Ut fra de anbud som er innkommet vil total kostnadsramme for prosjektet bli **8,0 mill.kr.** Dette er nok en tanke dyrere enn forventet men en høy aktivitet innenfor anleggsektoren for tiden medfører høyere priser.

Vurdering:

Ledningsarbeidene for Sørgata ble utført for ca. 2 år siden. Gata står i dag uten fast dekke. Arbeidet med sluk og slukledninger samt vegfundament er det naturlig å finansiere over vann/avløp da dette skyldes at vegen ble gravd i stykker på grunn av utskifting av vann/avløpsledninger. Kostnaden for dette inkl.planlegging ligger på anslagsvis 3 mill.kr. Kostnaden for dekke av stein, grøntanlegg, gatelys samt møblering, dekkes over ordinære investeringsmidler avsatt i investeringsbudsjettet for 2017. (5mill.kr.)

Rådmannen foreslår dermed følgende finansiering av prosjektet:

- 5,0 mill.kr tiltak 145001 investeringsbudsjett 2017 Uteområde NT teater
- 2,0 mill kr investeringsmidler avløp som avsettes i budsjettet for 2018
- 1,0 mill.kr investeringsmidler vann som avsettes i budsjettet for 2018

Rådmannen vil legge inn investeringsmidler vann/avløp til dette formål i forbindelse med utarbeidelse av forslag til budsjett/økonomiplan for 2018-2021.



Merknadsbehandling - Detaljregulering Vuku barnehage

Saksbehandler: Mona Saursaunet	Arkivref: 2016/9241 -
E-post: mona.saursaunet@innherred-samkommune.no	2016007
Tlf.: 404 14 310	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	15.08.2017	42/17
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Forslag til detaljregulering for Vuku barnehage vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Beskrivelse 19.04.2017
- 2 Plankart Vuku Barnehage A2
- 3 Bestemmelser Vuku 24.04.2017
- 4 ROS-analyse_ Vuku barnehage 26.04.17
- 5 ROS-sjekkliste

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser (9 stk.)

Saksopplysninger:

Sammendrag.

Planforslaget omfatter oppføring av ny kommunal barnehage på eksisterende barnehagetomt i Vuku sentrum. Område for ny barnehage i Vuku sentrum utvides noe i s r i forhold til eksisterende barnehagetomt. Foreslått bebyggelse er tenkt bedre tilrettelagt og tilpasset til dagens krav for barnehage med tanke på bygningsfysikk, universell utforming, uteområde og trafikksituasjon. Dagens innkjørsel til barnehagen, beholdes. Planforslaget var på høring i perioden: 7.06.2017 – 20.07.2017. I den forbindelse kom det inn totalt 9 høringsuttalelser. Ingen av høringsuttalelsene som kom inn medførte behov for endring av det opprinnelige planforslaget. Det er dermed kun gjort et par enkle endringer i SOSI-fila iht. Kartverkets uttalelse.

Høring.

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med KPS-sak PS 29/17. 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, 3. juli 2017:

Saken er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger, og vi har ingen merknader til planforslaget.

2. Nord-Trøndelag fylkeskommune, 14. juni 2017:

Planfaglig uttalelse

Planforslaget følger opp de innspill vi hadde til melding om planoppstart og vi har ingen merknad til planforslaget.

Kulturminnefaglig uttalelse

Vi viser til vår uttalelse til varsel om oppstart (vårt saksnr. 16/11140), der vi ikke kan se at planen vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner, jf. også kml § 8 fjerde ledd. Vi har derfor ingen merknader til planen.

Det kan likevel være ukjente automatisk freda kulturminner i området eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om at dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kml § 8 annet ledd. Dette pålegget må videreformidles til dem som skal gjøre arbeidet.

Kommentar: Tas til etterretning.

3. Statens Vegvesen, 20. juni 2017:

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

4. Norges Vassdrags- og Energidirektorat, 29. juni 2017:

Anser sine forvaltningsinteresser som ivaretatt i planforslaget og har ingen videre merknader.

5. Statens Kartverk, 9. juni 2017:

Leveransen av SOSI-fil er godkjent, men feil må rettes.

Kommentar: Feilene i SOSI-fila er nå rettet opp iht. mottatt kontroll-rapport.

6. NTE Nett AS, 7. august 2017:

Vedrørende vårt innspill til planarbeidet, så vedlegges utsnitt av ledningskart for området. Det synliggjør eksisterende nettanlegg, høyspennings og lavspennings distribusjonsnett. Vi forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i

reguleringsplanarbeidet og gjør samtidig oppmerksom på at eksisterende strømforsyning sannsynligvis ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov.

Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé.

Kommentar: Uttalelsen synes å være svært generell og uten konkrete merknader til det konkrete planforslaget. Det poengteres at eksisterende strømforsyning ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov, men her er det ikke snakk om vesentlig endring av behovet for strømforsyning. Uttalelsen tolkes dermed slik at planforslagets innhold med tanke på strømforsyning er akseptabelt.

7. Rådet for likestilling av funksjonshemmede i Verdal, 3. juli 2017:

Representanter fra rådet for likestilling av funksjonshemmede har behandlet denne og har ingen kommentar.

8. Trafikksikkerhetsutvalget i Verdal kommune, 7. juni 2017:

Trafikksikkerhetsutvalget vil ikke ha merknader til foreslåtte reguleringsplan. Utvalget vil anbefale at det vurderes særskilt belysning og eventuelt sjikaner ved eksisterende opphøyde overganger i Vuku.

Kommentar: I og med at trafikksituasjonen vil bli vesentlig forbedret ved at man vil få enveiskjørt hent-bring-område, bedre regulert adkomst, samt gangareal fra parkeringsområdet til inngangen til barnehagen, vurderes det som ikke nødvendig med ytterligere trafikksikrende tiltak på fylkesvegen i forbindelse med reguleringsplanen. Planforslaget i seg selv vil ikke utløse et behov for økt trafikksikkerhet langs fylkesvegen utover det som er i dag. Belysning på utsiden av barnehagebygget samt langs hent-bring-området og gangveien er allerede avtalt med utbygger.

9. Erling Odin Østnes, 30. mai 2017:

Avkjørsel fra privat vei planlegges opprettholdt. Er det da aktuelt å formalisere en avtale om det med grunneier (meg), evt. med tinglysing av rettighet? Antar at det foreligger en avtale med Vuku idrettslag fra bygging i 1986, sannsynligvis muntlig. Jeg har ikke noe skriftlig.

I tillegg et spørsmål fra foreningen Vuku Brannbil, der jeg er sekretær. Hva skjer i forhold til den gamle brannstasjonen, som vi disponerer som garasje, når området fylles opp? Drenering i forhold til overvann mm.

Ved oppfylling og bygging av ny barnehage vil det berøre vann og kloakk som går til min privatbolig fra kum på parkeringsplass foran dagens barnehage. Usikker på om dette er inntegnet i kommunale kart. Dette ble omlagt av Vuku IL da klubbhuset ble bygd i 1986. Regner med at dette blir tatt rede på.

Kommentar: Representanter fra Teknisk drift i Verdal kommune har besvart denne uttalelsen i møte med Erling Odin Østnes og Snorre Hjelde som er leder ved Vuku IL. Man er blitt enige i å inngå en avtale angående vegrett. Kommunen har lovet å ta hensyn

til eksisterende vann- og kloakknnett ved graving og fyllingsarbeid. Kommunen skal også sørge for drenering av overvann ved den gamle brannstasjonen.

Endringer etter høring.

Utover et par små rettinger i SOSI-fila har ikke høringsperioden utløst behov for endringer av planforslaget.

Vurdering:

Etter høring og offentlig ettersyn har det ikke kommet inn innspill med nye momenter som tilsier at det bør gjøres endringer i planforslaget.

Se sakspapir fra 1. gangs behandling (under) for utfyllende informasjon om planforslaget.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at detaljregulering for Vuku barnehage vedtas.

Saksprotokoll og sakspapir 1. gangs behandling.



Verdal kommune

Sakspapir

Detaljregulering Vuku barnehage

Saksbehandler: Mona Saursaunet	Arkivref: 2016/9241 - /2016007
E-post: mona.saursaunet@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 404 14 310	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.05.2017	29/17

Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 09.05.2017

BEHANDLING:

Rådmannen la fram følgende endrede forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Vuku barnehage legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Ved votering ble rådmannens endrede forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til reguleringsplan for Vuku barnehage legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Vuku barnehage vedtas i medhold av plan- og bygningsloven   12-12.

Vedlegg:

- 1 Beskrivelse 19.04.2017
- 2 Reguleringsplan Vuku Barnehage A-A1-L 190418
- 3 Bestemmelser Vuku 24.04.2017
- 4 Vedlegg 8. ROS-sjekkliste
- 5 ROS-analyse_ Vuku barnehage 26.04.17
- 6 Vedlegg 6. Sweco
- 7 Vedlegg 7. Norconsult - Geoteknisk prosjekteringsgrunnlag

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Lenke til gjeldende reguleringsplan i området:

http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_1721/gl_planarkiv.aspx?knr=1721&planid=1996004

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for ny barnehage på eksisterende barnehagetomt i Vuku. Område for ny barnehage i Vuku sentrum utvides noe i sør i forhold til eksisterende barnehagetomt.

Planområdet

Planområdet ligger i Vuku, ca. 15 km øst for Verdal sentrum, og er på 3,8 daa. Planområdet grenser mot fv. 757 i nord, privat eiendom i øst og sør. Mot sør/vest avgrenses planområdet av Vuku idrettshall, og parkeringsareal med tilstøtende private eiendommer mot vest. Dagens bruk i området er barnehage.

Planstatus

Planområdet har status som Allmenntilrettelagt formål barnehage/klubbhus i gjeldende reguleringsplan for området «Vuku», vedtatt i 1998. Den sørlige utvidelsen av arealet har status som LNFR-område i kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2011, (se fig. 1 og 2 under). Dette er et areal som benyttes av barnehagen i dag.

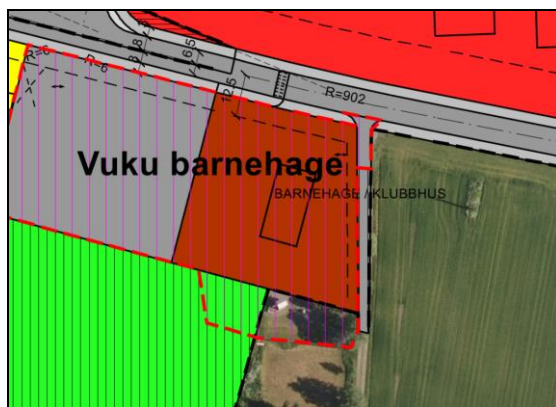


Fig. 1: Eldre reguleringsplan for Vuku.
(Planavgrænsningen er blitt innskrenket i etterkant slik at parkeringsareal i vest ikke er inkludert.)



Fig. 2: Kommuneplanens arealdel.

Verdal kommune har vurdert at det ikke er nødvendig med en konsekvensutredning.

Planforslaget

Generelt

Planforslaget omfatter ett barnehagebygg, bring/hent-område, handicap- og sykkelparkering, gangadkomst til barnehagen og uteareal. Barnehagen er offentlig. Det ønskelig at ny barnehage har kapasitet nok til å romme 46 barn.

Bebyggelsen

Det er i planforslaget foreslått laveste gesimshøyde på maks. 7,0 meter og høyeste gesimshøyde på maks. 9,5 meter for pulttak. For flate tak er maks. gesimshøyde 8,5 meter, og for saltak er maks mønehøyde 9,5 meter og maks. gesimshøyde er 7 meter. Bebyggelsen skal være i én etasje, og er planlagt med pulttak. Areal til barnehage på 2002 m² kan utnyttes med inntil 35 % BYA.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Adkomst vil være tilnærmet lik dagens adkomst fra fv. 757. I dag har barnehagen to adkomster fra fylkesveien, som videreføres i nytt planforslag. I planforslaget åpnes det for gjennomkjøring mellom disse to kryssene via et enveiskjørt felt med sone avsatt til hent og bring. Dette enveiskjørt feltet med hent/bring-sone vil bli forholdsvis bratt. Fortau langs fylkesveien går allerede forbi planområdet i dag. Det er avsatt areal til en gangveg fra fortauet og frem til barnehagens inngangsparti.

Parkering

Vuku barnehage benytter i dag et større parkeringsareal like vest for planområdet. Denne vil fremdeles benyttes delvis som ansatte- og besøksparkering. Innenfor planområdet er det regulert inn både 6 stk. hent/bring-parkering, sykkelparkering for ansatte (1 per ansatt) og 2 handicap-parkingsplasser ved inngangen.

Lek og uteopphold

Det skal være minimum 1200 m² utelekområde i tilknytning til barnehagen hvorav 982m² av utelekeområdet skal ligge sør for barnehagen innenfor areal O_BLK. Resten av utearealet kan dekket opp av areal på nordøstsiden av barnehagen eller en annen hensiktsmessig plassering.

Frittstående boder/leke-hus kan utformes med flatt tak eller pulttak med gesimshøyde maks 3 m fra gjennomsnittlig planert terreng. De skal tilpasses de øvrige byggene i området i form, materialbruk og farge. Barnehageområdet skal inngjerdes.

Detaljert utomhusplan leveres sammen med byggesøknad etter at planen er vedtatt. Utomhusplanen skal vise bebyggelse med markering av innganger, atkomst og parkering, belysning, behandling av overflater, sitteplasser, lekeplasser med utstyr, areal for avfall, eventuelle støttemurer, beplantning (svartlistede planter skal unngås), samt andre arealavgrensende tiltak.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av hele barnehageområdet.

Støy

For barnehagen og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøvern-departementets retningslinjer T-1442/2016. Støy ble utredet av SWECO, som har konkludert med at det ikke er nødvendig med tiltak mot støy.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

De mest aktuelle teamene i ROS-analysen er elveflom, trafikkulykker og grunnforhold/kvikkleire. Ingen av disse forholdene kommer under alvorligste risikokategori. Elveflom er tatt høyde for ved at planområdet skal heves i tråd med NVEs anbefalte minimum kotehøyde. Risikoen for trafikkulykker er redusert ved at området allerede er tilrettelagt med fortau og godt plasserte fotgjengerfelt langs fylkesvegen. I planforslaget legges det opp til trygg adkomst for myke trafikanter fra fortauet fram til inngangsporten langs gangvei. Norconsult har vurdert at planområdet ikke ligger innenfor faresonen for kvikkleireskred. Avbøtende tiltak i forhold til skred anses dermed å ikke være nødvendig.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner på tomta. Fylkeskommunen, som er regional kulturminnemyndighet, har ikke varslet behov for arkeologiske utgravinger ved varsel om planoppstart. De minner imidlertid om at varslingsplikten for hittil ukjente kulturminner jfr. kulturminneloven § 8 annet ledd skal videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.

Naturmangfold

Planforslaget er ikke i konflikt med kjente registreringer av verneområder, viktige arter eller naturtyper basert på søk i Artskart og Naturbase. Areal er allerede bebygd og det er lite sannsynlig at det fins verdifull natur her. Rådmannen vurderer at kunnskapsgrunnlaget jfr. naturmangfoldloven § 8 er tilstrekkelig i forhold til denne saken.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Kommunale vann- og avløpsledninger går gjennom tomta. Telenor har kabel på tomta, i jordtrase, gående fra nord/øst på tomta, og inn til hjørnet nord/øst på eksisterende barnehage. Parallelt med fylkesvei 757 ligger det 3 enkeltstolper, el master med lavspentnett. Disse må tas hensyn til ved utforming av ny vei. Overvann skal ledes i rør ut til elva.

Det er ikke behov for ny trafostasjon for området. Dagens trafostasjon ved Vuku skole har god nok dekning.

Utbyggingsavtale

Ikke aktuelt med utbyggingsavtale da det er kommunen selv som er forslagsstiller.

Grunnforhold og flom

Norconsult har på vegne av forslagsstiller utarbeidet en geoteknisk vurdering av planområdet. Grunnen er vurdert å bestå av friksjonsmateriale over marine avsetninger. Nærmeste kvikkleiresone ligger ca. 120 meter lengre opp på den andre siden av fv. 757. Topografien er slik at eventuelle ras vurderes ikke å ha potensiale for å treffe barnehagetomta. Det anbefales en befaring av tomta for kontroll av grunnforhold når undergrunns konstruksjoner er fjernet og byggegropa er åpent.

NVE har i forhåndsuttalelse anbefalt en minimums kotehøyde for barnehagen på 22,60 m.o.h (NN1954), noe som tilsvarer 22,75 m.o.h. (NN2000). Dette innebærer at planområdet skal fylles opp og heves slik at området kommer utenfor risikosone for 200-årsflom.

Planprosess

Medvirkning

Det ble holdt oppstartsmøte den 07.12.2016. Varsel om igangsettelse av planarbeid for Vuku Barnehage ble annonsert i avisen Innherred den 24.12.2016. Naboer og rettighetshavere i området ble tilskrevet med varsel om igangsettelse av planarbeid i brev datert 21.12.2016. Varsel om oppstart av planarbeid ble også kunngjort på kommunens hjemmeside.

Fire sektormyndigheter kom med innspill i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet:

1. Nord-Trøndelag fylkeskommune:
 - Universell utforming og tilgjengelig adkomst må sikres
 - Sikker adkomst for alle trafikanter må sikres
 - Tilstrekkelig og egnet uteoppholds-/lekeareal må sikres
 - Det foreligger ikke konflikt med kulturminner fra eldre eller nyere tid
2. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:
 - Ingen merknader på landbrukssiden
 - Påpeker at det er krav til støytredning og evt. tiltak
 - Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform
 - Biologisk mangfold skal hensyntas
 - Vurdering av planen etter prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven må foreligge
 - Vurdering av tiltak for å unngå spredning av fremmede arter i anleggsperioden må foreligge
 - ROS-analyse er påkrevd
 - Områder med risiko skal avsettes som hensynssone
 - Styrking av barn og unges interesser i planleggingen skal sikres
 - Ingen merknader fra reindriftsavdelingen
3. Statens vegvesen:
 - Ingen merknader
4. Norges vassdrags- og energidirektorat:
 - Flomsonekart må hensyntas
 - Tiltrådd kotehøyde for golvnivå ny barnehage er minimum 22,75 (NN2000)
 - ROS-analyse må inneha en nærmere vurdering av tiltaket mtp. kvikkleireskredfare

Vurdering:

Avvik fra gjeldende Reguleringsplan for Vuku sentrum:

§ 5 «På areal regulert til allmennyttig formål tillates oppført bygninger i 2 etasjer eller en etasje med sokkel innenfor følgende høyder:

- Gesimshøyde maks. 7,5 m.

Begrunnelse:

Det er ønskelig å åpne for flere taktyper i planforslaget, og dermed har man satt ulike maksimalt tillatte gesimshøyder ut fra taktype. Det er i planforslaget foreslått laveste gesimshøyde på maks. 7,0 meter og høyeste gesimshøyde på maks. 9,5 meter for pulttak. For flate tak er maks. gesimshøyde 8,5 meter, og for saltak er maks mønehøyde 9,5 meter og maks. gesimshøyde er 7 meter. I praksis vil man ikke åpne for høyere bebyggelse enn det som allerede tillates i gjeldende reguleringsplan, der tillatt takhøyde er satt av maks. gesimshøyde (7,5 meter) og maks. tillatte takvinkel (mellom 18 og 35 grader). Maks. tillatte takvinkel i gjeldende plan er ganske høy og tyder på at denne i sin tid ble basert på bebyggelse med saltak

Fellesbestemmelser:

§10 a) «Takvinkelen fastsettes av planutvalget, og skal være mellom 18 og 35 grader. Planutvalget kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel»

Begrunnelse:

Det er ønskelig med pulttak, og hele barnehagen på en etasje. Dette innebærer en lavere tak vinkel (5 grader) enn dagens reguleringsbestemmelser, men samsvarer med takutformingen på Vuku Barne og ungdomsskole, som ligger på andre siden av Fv. 757.

Fellesbestemmelser:

§10 c) «Høye forstøtningsmurer bør unngås. Eventuelle murer bygges så lave som mulig, og oppføres som tørrmur hvor det er statisk forsvarlig»

Begrunnelse:

For en bedre utnyttelse av hele området, ønskes det oppfylling av skrånede terreng, mellom dagens barnehage og parkeringsplass. Dette for å utnytte området, og for å få til et større lekeområde rundt den nye barnehagen. Oppfylling av det skrånede terrenget innebærer støttemurer mellom parkeringsplass og barnehagen, vest for barnehagen. Samt støttemur for å bygge opp det skrånede terreng mot hente/bringe gangsti, Nord/vest for barnehagen.

Helhetsvurdering:

Eksisterende barnehage i Vuku var opprinnelig bygd for å være klubbhus, ikke barnehage. Med ny regulering av området vil man åpne for en bebyggelse og utforming som er bedre tilpasset formålet og mer i tråd med moderne standard. I tillegg vil man få sikret gode uteområder i tilknytning til barnehagen. Hele arealet fylles opp i tråd med NVEs vurderinger, slik at barnehageområdet blir bedre rustet mot flom enn det er i dag. NVEs anbefalte kotehøyde på minimum 22,60 m.o.h. (høydegrunnlag: NN1954) er imøtekommet i planforslaget.

Planforslaget gjør tilstrekkelig rede for arealformål og rammer for tiltaket. Forhåndsuttalelser fra ulike sektormyndigheter er fulgt opp på en god måte. Byggehøyder og grad av utnytting er stort sett i tråd med gjeldende regulering og overordna kommuneplan. Bebyggelsen blir på én etasje med pulttak og utformes i samtidsarkitektur. Fasaden vil være gjenkjennelig i Vuku Oppvekstsenter, men med eget uttrykk.

Utearealet er tilstrekkelig stort ut fra departementets veileder for utforming av utearealer for barnehage. Det er positivt at hoveddelen av utearealet er lagt til sørsiden av bygget der det er gode solforhold, og hvor lekearealet er mest mulig skjermet fra støy og trafikk. Utforming av utearealet avklares nærmere i detaljert utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og skal avklare nærmere blant annet belysning, parkering, lekeplasser med utstyr, og beplantning. Inngjerding av barnehageområdet er sikret reguleringsbestemmelsene.

Universell utforming er sikret for hele barnehageområdet, og tilgjengelighet ved adkomst til barnehagen er sikret ved at det planlegges gangfelt frem til barnehageporten, og 2 HC-parkeringsplasser i adkomstområdet. Parkeringsareal er mer enn tilstrekkelig i og med at det i dag er et større regulert parkeringsområde like ved barnehagen som benyttes både i tilknytning til Vuku barnehage og til barne- og ungdomsskolen. Trafikksikkerheten vurderes å være god nok, da trygg adkomst for myke trafikanter er sikret både med fortau langs Fv. 757, og gangvei frem til barnehagen. Fotgjengerfelt over fylkesvegen har i dag hensiktsmessig plassering da man går ut fra at folk flest velger korteste veg mellom A og B.

Kommunen kjenner ikke til noen interessekonflikt i planområdet.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at planforslaget sendes på høring og legges fram for offentlig ettersyn.



Utbyggingsavtale for Solhaug

Saksbehandler: Per Anders Røstad E-post: per.anders.rostad@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048557	Arkivref: 2014/8016 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	15.08.2017	43/17
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Utbyggingsavtale for Solhaug inngås i medhold av plan- og bygningslovens § 17-4.

Vedlegg:

1. Forslag til utbyggingsavtale for Solhaug.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Detaljregulering for Solhaug boligområde.

Saksopplysninger:

Utbyggingsavtalen, som er mellom Rostu og Verdal kommune, avklarer gjennomføring av utbyggingstiltak som er forutsatt i detaljregulering for Solhaug boligområde.

Avtalen omfatter gjennomføring og av følgende tiltak:

- Krav og betingelser vedrørende legging av nye vann, spillvanns og overvannsledninger.
- Krav og betingelser for utførelse av veg med kantstein, asfalt og gatelys.
- Beskrivelse av hvilke anlegg som tas over til kommunal drift etter ferdigstillelse.
- Opparbeidelse av fellesområder.
- Beskrivelse av hvilke vegger som tas over til kommunal drift etter ferdigstillelse og krav til utførelse av disse vegene.

Utbygger forplikter seg i avtalen til å gjennomføre utbyggingen av disse tiltakene etter gitte spesifikasjoner i vedlagte utbyggingsavtale. Kommunen forplikter seg deretter til å overta fremtidig drift av anleggene.

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 opprettelsen av vedlagte utbyggingsavtale.

Framforhandlet utbyggingsavtale ble lagt ut til offentlig ettersyn 03.06.17, med høringsfrist 03.07.17.

Det er mottatt 1 høringsuttalelse:

Uttalelse fra Innherred brann og redning ved Tor Reidar Wigen:

Innherred Brann og Redning ber om at det stilles krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap jf. TEK 10 § 11-17 andre ledd, hvor det klart fremkommer at brannkum må plasseres innenfor 25-50 m fra inngang til hovedangrepsvei og at kapasiteten minst tilsvarer 20 l/s.

Kommentar:

Kravet som Wigen påpeker er et krav fra byggteknisk forskrift (TEK). Kravene i byggteknisk forskrift skal være oppfylt for at byggetiltak skal være lovlig oppført i Norge. Dette skal følges opp av kommunen gjennom den kommunale byggesaksbehandlingen. Det forutsettes dermed at kravene som TEK stiller når det gjelder tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap følges opp når byggesakene blir behandlet. Kravene i TEK gjelder alle byggetiltak uansett, og det er ikke nødvendig å ta slike tekniske krav med i en utbyggingsavtale.

Vurdering:

§ 17-3 i plan- og bygningsloven sier følgende om innholdet i en utbyggingsavtale:

§ 17-3. Avtalens innhold

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 rammene i plan og bygningslovens og bestemmelsen til kommuneplanens arealdel. Avtalen er også vurdert å ligge innenfor rammene i forslag til detaljregulering for Solhaug, 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 foreliggende utbyggingsavtale inngås.

PS 44/17 Andre saker