



Verdal kommune  
**Møteinnkalling**

Komite plan og samfunn.

Det innkalles til følgende møte:

**Utvalg:** Komité plan og samfunn i Verdal  
**Møtested:** **Ecopro AS sitt anlegg i Skjørdalen.**  
**Dato:** 17.10.2017  
**Tid:** 09:00

Møtet starter med befaring og orientering på Ecopro AS sitt anlegg. Vi har fått låne møterom, så vi fortsetter der også med behandling av sakene, slik at hele møtet blir hos Ecopro i Ravlovegen 324.

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgssekretær på epost:

[inger.storstad@verdalkommune.no](mailto:inger.storstad@verdalkommune.no) eller tlf. 740 48250.

Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 10. oktober 2017

Ove M. Haugan/sign./  
leder

**SAKLISTE**  
**MØTE I KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN**  
**17. OKTOBER 2017**

Saksnr	Innhold
PS 51/17	Godkjenning av møteprotokoll
PS 52/17	Referatsak
PS 53/17	Forsøksordning med etablering av snøscooterløyper
PS 54/17	Detaljregulering Sagstuvegen 18
PS 55/17	Merknadsbehandling - detaljregulering M. B. Landstads gate 1
PS 56/17	Andre saker

**PS 51/17 Godkjenning av møteprotokoll**

**PS 52/17 Referatsak**

- 1. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje m/carport - 1721/10/10 Nordbergshaugvegen 12 - Trond Arild Mære**
- 2. Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/9/8 Sjøbygdvegen 207 - Terje Høknes**
- 3. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1721/18/233 Fredrik Nilssens veg 9 - Øyvind Olsen**
- 4. Godkjent - Søknad om bruksendring og ombygging av stabbur til bolig - 1721/261/1 Kjerkflata 41 - Fredrik Balgård Vangstad**
- 5. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/37/19 Solhaug Boligområde - Rostu Bolig AS - Parseller til boligformål, fellesareal og offentlig trafikkformål - Godkjent**
- 6. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/21/18 Feskarvegen 2 - Stian Austad og Karen Bruheim Austad - Godkjent**
- 7. Godkjent - Søknad om skilting på 2 boligblokker med næringsareal i 1 etasje - 1721/20/164 og 183 Jernbanegata 9 - KV4 Utvikling AS**
- 8. Forhåndsvarsel om pålegg om søknadsplikt, retting og tvangsmulkt - Oppføring av tilbygg til bolighus - 1721/265/17 Myrbakkvegen 2 - Torbjørn Bye**
- 9. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje/uthus - 1721/24/75 Kirkehaug 4 - Sissel og Stein Arild Risan**
- 10. Godkjent - Søknad om tilbygg av veranda til bolighus - 1721/16/69 Gamle Kongeveg 42 - Mona Skjerve**
- 11. Godkjent - Søknad om tilbygg med teknisk rom til fengsel - 1721/17/4 Tangenvegen 42 - Statsbygg**
- 12. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/230/28 Godbekken 4 - Joar Høyem - Godkjent**
- 13. Godkjent - Søknad om oppføring av bygning for nødstrømsaggregat - 1721/19/635 Stiklestad Allè 2 - Verdal kommune**
- 14. Godkjent - Søknad om innglassing av veranda - 1721/19/881 Møllegata 19 - Knut Svein Råstad**
- 15. Klage ikke tatt til følge - Søknad om dispensasjon for å bruke areal til hyttebebyggelse - 1721/6/82 Solvika - Brit Steinsmo**
- 16. Godkjent - Søknad om rammetillatelse - Oppføring av nytt næringsbygg for TESS - 1721/18/1099 Neptunvegen 1 - Neptunvegen 1 AS**

17. Ikke godkjent - Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Verdal sentrum for bruksendring fra fritidsformål til boligformål - 1721/9/11 Moåkeren 95 - Kari Kirsten Gustad
18. Godkjent - Søknad om oppføring av lagerbygg - 1721/2/14 Bjørgavegen 25 - Svein Åge Wigen
19. Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/272/18 Hallbakkan 39 - Thea Martine Svendgård.
20. Godkjent - Søknad om tilbygg og fasadeendring av bolig - 1721/230/44 Jamtlandsvegen 3414 - Bernt Brovold
21. Søknad om oppføring av garasje - 1721/119/10 Lennesvegen 111 - John Roger Ekren - Godkjent
22. Søknad om oppføring av uthus/garasje - 1721/224/14 Jamtlandsvegen 2070 - Ottar Rotmo - Godkjent
23. Godkjent - Søknad om endring av tillatelse for oppføring av fritidsbolig - 1721/171/1/3 Høysjøen 53 - Håvard Nordgaard
24. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse (IG 02) for oppføring av verksted- og lagerhall - 1721/277/318/3 Venusvegen 3 B
25. Godkjent - Søknad om oppføring av støttemur - 1721/126/21 Lysthaugvegen 27 - Ida Tuseth
26. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/234/7 Sandvika Hyttefelt - Sandvika Eiendomsselskap AS - Hyttetomt tomt nr 43 - Godkjent
27. Godkjent - Søknad om oppføring av næringsbygg for Heidenreich - 1721/283/190 Venusvegen 15 B - Komet Holding AS
28. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/176/1 Nordkleiva 223 - Paul Sturla Green - Fradeling av bebygdt tomt - Godkjent
29. Søknad om riving av eksisterende boligbygg - 1721/140/2 Bredingsberg 10 - BB10 Utvikling AS - Godkjent
30. Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/241/5 Steinsåkran 22 - Nils Stene.
31. Godkjent - Søknad om endring av tillatelse - Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/1/124 Innsvatnet 153 - Nils Martin Hynne
32. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/60/1 Volhaugvegen 448 - Terje Grønn - Fradeling av bebygdt tun - Godkjent
33. Godkjent - Søknad om rammetillatelse for oppføring av hytte og anneks - 1721/200/1/123 Bringsåsen 23 - Lena og Ottar Landfald

- 34. Godkjent - Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - 1721/18/421 Skogvegen 11 - Ola Sund Derås**
- 35. Godkjent - Revidert søknad om oppføring av carport - 1721/23/123 Kassefabrikkvegen 26 - Arild Svartås Johansen**
- 36. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/79/1 Fiksevegen 32 - Randi Skavhaug Hallem og Morten Hallem - Fradeling av tun - Godkjent**
- 37. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/600/1700 Feldmakarvegen - Verdal kommune - Tilleggsareal til 1721/18/136 Feldmakarvegen 4 - Boligformål - Godkjent**
- 38. Godkjent - Søknad om oppføring av ny enebolig - 1721/37/144 Hegrevegen 2 - Eiendom1 Bolig AS**



**Forsøksordning med etablering av snøscooterløyper i Verdal kommune**

<b>Saksbehandler:</b> Håvard Kvernmo <b>E-post:</b> havard.kvernmo@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2013/4023 - /K01
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	17.10.2017	53/17
Verdal kommunestyre		

**Rådmannens innstilling:**

Verdal kommune avslutter arbeidet med etablering av lokal forskrift for etablering av snøscooterkjøring til fornøyleskjøring. Vedtaket begrunnes med hensynet til viktige vinterbeiteområder for tamrein vil bli vesentlig tilsidesatt.

**Vedlegg:**

- 1 Konsekvensutredning av snøscooterløyper i Verdal kommune
- 2 Naturtypebeskrivelse
- 3 ROS-analyse
- 4 Oversiktskart
- 5 Skuterløype friluftsliv
- 6 Utrederes forslag til traseer
- 7 Skuterløype ROS - detaljkart
- 8 Kommunalt forslag til snøscooterløype fremmet til høring og offentlig ettersyn
- 9 Forslag til forskrift
- 10 Høringsuttalelse fra Bjørnar Håpnnes
- 11 Høringsuttalelse fra Finnvola Midtre hytteeierforening ved Harald Aasenhuss
- 12 Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- 13 Høringsuttalelse fra Østerinnsvollen hytteforening ved Odd Musum
- 14 Høringsuttalelse fra Nord-Trøndelag Turistforening
- 15 Høringsuttalelse fra Naturvernforbundet i Verdal ved Grethe Dyrstad
- 16 Høringsuttalelse fra Finnvola Øst hytteeierforening ved Magnhild Skrove Nordal
- 17 Høringsuttalelse fra Inns Hytteeierforening
- 18 Høringsuttalelse fra Finnvola Midtre hytteeierforening ved Harald Aasenhuss
- 19 Høringsuttalelse fra Sametinget
- 20 Høringsuttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune, avdeling for kultur og regional utvikling
- 21 Høringsuttalelse fra Sissel Beate Olsen (Storlunet Hytteforening)
- 22 Høringsuttalelse fra Feren Reinbeitedistrikt ved advokatfirmaet Brønner & Co DA
- 23 Høringsuttalelse fra Statskog
- 24 Høringsuttalelse fra Tollregionen Midt-Norge.

## Saksopplysninger:

Verdal kommune vedtok i møte den 13.06.2017, sak PS 36/17 å legge forslag til lokal forskrift for etablering av snøscooterløyper frem til høring og offentlig ettersyn.

Forslag til forskrift med tilhørende kart over traséer er utredet iht. miljødirektoratets veiledning og løypens beliggenhet i terrenget har vært revidert som følge av avbøtende tiltak anbefalt gjennom konsekvensutredningen. Løypeforslaget som ble lagt frem til offentlig ettersyn tok utgangspunkt i strekningen Vera – Breivatnet, samt avkjøring til Storbellingen og riksgrensen over til Sverige. Strekningen Breivatnet – St. Olavs bru ble tatt ut. Forskriften åpner for kjøring i perioden 01. november til 15. april med mulighet for innskrenking i kjøreperioden.

Høringsperioden var på til sammen 8 uker, fra 26.06.2017 med frist for uttalelse 21.08.2017.

Det er i alt gitt utsatt høringsfrist til tre parter.

- Statskog, etter forespørsel innvilget utsatt til 14. september.
- Sissel Beate Olsen, sen besvarelse av kommunen - utsatt til 28.august.
- Verdal snøscooterklubb, innvilget utsatt til 14.september.

Følgende uttalelser er kommet innen fastsatt høringsfrist:

### Bjørnar Håpnnes, hytte nr. 16 – Finnvola Midtre i brev datert 27.06.2017

Jeg vil kommentere det jeg leser om at hytteforeningen i Finnvola Midtre er imot løypene. Denne uttalelsen kan ikke være demokratisk, da det ikke er avholdt eget møte, eller gått ut info i saken. Derfor mener jeg denne uttalelsen er ugyldig.

Min private mening om saken, er at jeg er svært positiv til prosjektet. Det må være kjempebra for oss som liker snøscooterkjøring, og det blir også kjempebra for oss som liker å gå på ski i oppkjørt trasé. Jeg har kjørt masse scooter og jeg har også gått mye på ski i scooterleden i Sverige og det fungerer helt fint begge deler.

### *Kommunens kommentar:*

*Tas til orientering. Kommunen har organisert arbeidet med løypene ved å kalle inn til møter i en administrativ arbeidsgruppe, bl.a. bestående av en hytteeierrepresentant fra Vera og en fra Sandvika.*

*Grunneiere og private interesseorganisasjoner har også vært representert i disse møtene. Det har ikke vært åpnet for at flere hytteeierrepresentanter har kunnet delta i møtene, av hensyn til fremdrift og arbeidsorganisering. Kommunen har imidlertid avholdt møte med hytteeierforeningene i Sandvika i tidlig fase, hvor det ble orientert om arbeidet og hvordan organiseringen med en hytteeierrepresentant skulle gjennomføres. Det er også lagt opp til at den enkelte hytteeier skal kunne uttale seg til saken gjennom høring og offentlig ettersyn. I uttalelsen vises det til at hytteeier ikke har vært orientert om det pågående arbeidet og at vedkommende er uenig i hytteeierforeningens uttalelse i saken. Dette tas til orientering og er lagt til grunn ved videre vurdering av saken.*



*Når det kommer til snøscooterkjøring og skigåing, er det viktig å understreke at løypen det legges opp til er tilrettelagt for kjøring med snøscooter. Dette er av hensyn til myke «trafikanter» og de som benytter seg av snøscooterløypen. Det er i dag opparbeidet et godt tilbud for skigåing i området gjennom at det kjøres opp spor fra Vera til Sandvika i vinterhalvåret. Kommunen forutsetter at disse to aktivitetene holdes adskilt i hver sin løype. Om det mot formodning skal oppstå situasjoner mellom kjøretøy og myke trafikanter, vil kjøretøy ha vikeplikt for myke trafikanter.*

Nord-Trøndelag fylkeskommune i brev datert 05.07.2017

§ 3 pkt. d):

Her kan det med fordel nevnes noen eksempler på når traseen kan forventes å bli stengt, for eksempel dersom noen del av løypa mangler snødekke.

§ 8 pkt. e):

Det virker uklart hvorfor dette punktet om allemannsretten er satt inn her, men for ordens skyld: Allemannsretten gjelder ikke for ferdsel med motorkjøretøy.

Andre merknader:

Et forhold som bør vurderes tatt inn i forskriften for å unngå uklarhet og ulovlig kjøring, er at tilkjøring til traseen bare skal foregå via merkede startpunkt/p-plasser. Dette for å unngå vilkårlig tilkjøring fra hytter m.v.

*Kommunens kommentar:*

§ 3 pkt d):

*Kommunen har etter en vurdering kommet frem til at det ikke er ønskelig å gjengi eksempler i denne sammenheng. For ordens skyld omfatter eksemplene at løypa kan stenges ved usikre isforhold, lite snø i snøscootertraseen, hensyn til naturmangfold og reindrift etc. En slik oppramsing vil i alle tilfeller ikke være uttømmende og er derfor ikke vurdert som nødvendig.*

§ 8 pkt e):

*Punktet er ment som en påminnelse i forbindelse med rasting. Kommunen anser ikke behov for å endre dette punktet.*

*Punkt om merket startpunkt er sikret i forskriften.*

Sametinget i brev datert 03.08.2017

Sametinget har utarbeidet en planveileder som konkretiserer hensyn som bør tas i planarbeidet for å sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsniv, jf: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven LOV-2008-06-27- 71, § 3-1). I veilederen er det beskrevet hvilke hensyn Sametinget mener må ivaretas i planarbeid etter plan- og bygningsloven.

- Sametingets planveileder finnes på: <https://www.sametinget.no/Tjenester/Miljoe-areal-og-kulturvern>

Snøscooterløypene vil ha konsekvenser for reindrifta. Fra Sametingets side forutsetter vi en reell og nær dialog med reindrifta i området. Dette både i forhold til vedtak av løypenettet og de enkelte løypetraséene, og i forhold til utforming og vedtak av planbestemmelser og løypeforskrift.

*Kommunens kommentar:*

*Kommunen har lagt opp til en nær dialog med reindrifta gjennom bl.a. egne møter. Reindriftsnæringa har også vært part i administrative arbeidsmøter, samt fått anledning til å påvirke arbeidet gjennom korrespondanse på e-post og telefon. Utreder har i tillegg vært i direkte kontakt med reindriftsnæringa. Kommunen har også avholdt enkeltmøter med reindriftsforvaltningen hos Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for å sikre tilstrekkelig ivaretagelse av deres interesser i området.*

*Hensynet til samisk næringsutøvelse og ressursbruk går frem av pkt. 6 i veilederen det vises til.*

*Dette er også forsøkt vesentlig vektlagt i både lovverk og veiledningen knyttet til planleggingsarbeidet. Kommunen har konkrete bestemmelser som har til hensikt å ivareta reindrift.*

*Kommunen har for øvrig vurdert dette som et eget punkt nedenfor.*

Finnvola Midtre v/ leder Harald Aasenhuus i brev datert 09.08.2017

Viser til tidligere uttalelse gjennom hytteeierrepresentant i administrativ arbeidsgruppe. Finnvola Midtre er generelt mot at det etableres løyper for snøscooter i området. Hyttefeltet vil i liten grad bli direkte berørt, men generell støy i området og scootertrafikk i vårt mest naturlige utfartsområde fra hyttefeltet er vi negative til.

*Kommunens kommentar:*

*Det er flere innkomne merknader som går på temaet friluftsliv. Konsekvensene av løypen er vurdert og går frem av konsekvensutredningen som er utarbeidet i forbindelse med dette arbeidet. Kommunen har forholdt seg til denne i saken.*

Finnvola østre v/ leder Magnhild Skrove Nordal i brev datert 11.08.2017

Viser til Miljødirektoratets veileder for fastsettelse av snøscooterløyper, hvor det kommer frem en del hensyn kommunen plikter å ta:

- Støy
- Friluftsliv
- Naturmangfold
- Bolig- og hytteområder
- Landskap
- Kulturminner og kulturmiljø
- Sikkerhet for de som kjører og andre
- Krav til utredning av løypenes virkning på disse temaene og influensområdene til løypa.

*Støy:*

Ved oppstart av scooterløype ved Breivatnet, kan man ut fra detaljkart 1 ved Multiconsult, se at det er en del bratte partier og farlige bakkjetopper nord for Breivatnet.

Det er stor grunn til å anta at dette medfører en god del støy. På vinteren er det også mange som driver isfiske på Breivatnet, og for disse vil nok støyen være ubehagelig, samt for ALLE som har hytter i området.

Forholdene (konflikten) med høy lyd i scootertraseen i Sandvika er vel ikke glemt?

#### *Friluftsliv:*

I Veiledningen er det gitt følgende føringer:

- Kommunen bør ikke legge snøscooterløyper i viktige eller svært viktige friluftsområder.
- Kommunen bør holde store, sammenhengende vinterfriluftsområder frie for snøscooterløyper

Det planlagte området for snøscooterløype, er klassifisert som svært viktig friluftsområde. Historisk sett har dette vært utfartsområde for turgåere hele året. Hele området blir brukt av store og små med egne skitraseer, til fjelltopper og utsiktspunkt, ikke påtegnet på kart. GAMMA ved Stor-Bellingen er det store målet for veldig, veldig mange på vinteren. Å legge en snøscooterløype i dette området vil være i strid med Veilederen.

#### *Naturmangfold:*

Tillater oss å sitere Miljøvernavdelingens uttalelse, hentet i sakens dokumenter; «I sammenheng med krav om hensyn til naturmangfold (biologisk mangfold) vil vi peke på at ei snøscooterløype innenfor det foreslåtte området kan komme i nærhet av, og i konflikt med registrerte hekkelokaliteter for hubro, fiskeørn og ynglelokalitet for jerv».

I tillegg vil det medføre betydelige utfordringer for reindriftsnæringen.

#### *Bolig og hytteområder:*

I dette området hvor snøscooterløype er tiltenkt, er ca. 650 hytter. Det desidert største hytteområde i Verdal kommune. Det vil da være på sin plass at kommunen ivaretar hytteeiernes ønsker om naturopplevelser i fredelige og trygge omgivelser, og avstår fra å legge en snøscooterløype i akkurat dette området. Fornøyelseskjøring med snøscooter kan ikke aksepteres.

#### *Sikkerhet:*

Risikoen for ulykker og skader ved kryssing av skiløyper med snøscooter og ferdsel i friluftsområdet er stor. Viser til punkt i veilederen, der det heter:

«Kommunen bør holde store, sammenhengende vinterfriluftsområder fri for snøscooterløyper».

#### *Parkering*

Området ved Breivatnet er et unikt friluftsområde, som er mye brukt. En bil med snøscooterhenger vil «forbruke» 3 vanlige parkeringsplasser. Dette vil komme i stor konflikt med behovet for vanlige skiturister og synes helt uakseptabelt.

Generelt kan en si at opplevelse av stillhet synes å bli et knapphetsgode i vårt samfunn. Det vil derfor bli en viktig offentlig oppgave i fremtiden å ivareta støyfrie naturområder, som et samfunnsgode for befolkningen.

Verdal kommune bør derfor **ikke** iverksette snøscooterløype i dette unike friluftsområdet, med utgangspunkt fra Breivatnet.

*Kommunens kommentar:*

*Tas til orientering. Merknadene er vurdert tematisk under rådmannens vurdering. Når det kommer til friluftsliv, se for øvrig kommentar til Finnvola Midtre.*

Inns hytteeierforening v/ leder Harry Olsen i brev mottatt 13.08.2017

Inns hytteeierforening består av 130 hytteeiere i Sandvikaområdet og de fleste av de nærmeste berørte hyttene har medlemskap her. Anser det derfor som en selvfølge at høringsuttalelsen blir tillagt stor vekt i denne saken.

Viser til tidligere uttalelse i forbindelse med melding om oppstart understreker at de er svært kritiske til at det skulle legges snøscooterløyper i det aktuelle området og kan ikke se at prosessen med kartlegging av friluftsområder og konsekvensutredning som nå har foregått har endret på dette.

Viser til miljødepartementets veileder for etablering av snøscooter og mener kommunen må følge denne på en helt annen måte enn det de legger opp til her. Kommenterer også følgende punkter:

*Støy og helse:*

Ved etablering av skuterleder og startpunkter vil dette medføre støy. Stiller store spørsmålsteget ved måten denne utredningen er foretatt på. For det første må det sies noe om hvilken type snøscooter som er brukt. Hvis det er brukt en snøscooter med firetaksmotor vil denne ha et helt annet støynivå enn en totaksmotor på 100 -200 hk. Når vi vet at det er denne typen snøscooter mange foretrekker, så blir lydbildet et helt annet. Som vi kan se er det heller ikke foretatt noen støymåling i av- og pålastningssonen med mange snøscootere samlet på en gang.

I området rundt Breivatnet er det mange hytter som får denne støyen tett innpå seg. Det er mange flittige brukere av det flotte friluftsområdet og fravær av støy er en meget viktig faktor for naturopplevelsene og rekreasjonen.

De fleste opplever i dag mye støy i sin hverdag, og det og da kunne få oppleve stillhet er for mange noe som verdsettes meget høyt og har stor betydning. Ingen av de som har hytter i det aktuelle området har kjøpt disse for at de skal drive med snøscooterkjøring. Heller tvert imot, så har de aller fleste hytteeierne i området etablert seg der med det formål at de ønsker stillhet og ro og med den helsefremmede effekt dette gir. WHO definerer helse som tilstand av fysisk, psykisk og sosial velvære hvor støy er en uønsket lyd. Kommunen må derfor ta innover seg hvilke konsekvenser det vil ha for folks helse å legge en snøskuterløype til dette området. Både med at man utsettes for uønsket støy og mistrives med det, men også at folk slutter å bruke området til friluftaktiviteter og får mindre aktivitet.

På grunn av sin beskaffenhet er også området mye brukt av folk som ikke har hytter her. Vi er bekymret for at mange nå vil slutte å bruke området hvis det blir lagt snøscooterløyper dit. Dette på grunn av at det vil bli mye mer støy i området, men også av at det vil bli mye mer begrenset parkering. Allerede nå er parkeringsplassene fulle på gode utfartsdager og når en ekvipasje med bil og snøscooterhenger trenger 3-4 vanlige bilplasser så sier det seg selv at det går galt.

### *Friluftsliv*

I veilederen fra miljødepartementet er det gitt følgende føringer:

- Kommunen bør ikke legge snøskuterløyper i viktige, eller svært viktige friluftsområder
- Kommunen bør holde store, sammenhengende vinterfriluftsområder frie for snøskuterløyper.

Her blir begge disse føringene brutt ved å legge snøskuterløypene inn i de planlagte områdene. Friluftslivet skal tillegges spesielt stor vekt ved etablering av snøskuterløyper og dette området er antagelig blitt det mest betydningsfulle i kommunen for skigåing. Gode tilrettelagte skiløyper som kjøres opp fra 1. januar til etter påske og lite snø i lavlandet de siste årene har ført til dette. Her er det et lett terreng å ferdes i og det er stor utfart i området både fra hytteeiere og andre. Området har i kommunens egen kartlegging fått benevnelsen «meget viktig friluftsområde» og da er vi vel alle enige?

Hytteeierforeningene i området har etter mange års arbeid greid å få til et løypenett for skigåing i området. Dette brukes mye av hytteeiere og andre, og det er av hensyn til støy og sikkerhet ikke akseptabelt fra vår side med skuterleder i nærheten eller kryssing av disse. I tilknytting til de oppkjørte skiløypene og fjelltopper/utsiktspunkt/fiskevann i området lager mange ski gråere sine egne løyper mellom hyttefelt/hytter/parkeringsplasser som ikke er påtegnet noe kart. Disse må ivaretas på samme måte som de oppmerkede løypene. Dette området er et av de største sammenhengende vinterfriluftsområdet i kommunen og det er allerede oppkjørte skiløyper mellom Sandvika og Vera. En etablering av snøskuterløype i dette området vil derfor være et klart brudd på denne veilederen.

Vil også presisere at rekreasjonskjøring med snøskuter ikke defineres som friluftsliv.

### *Sikkerhet*

Ved å legge et løypenett nært hytter/hytteområder, eksisterende løypenett for skiløyper, mye brukte friluftsområder og i oppmerkede turiststier øker man risikoen for ulykker og skader. Dette er et område hvor det ferdes mye folk og det er ikke ønskelig at en hytteeier eller turgåer må være på vakt for å bli påkjørt når han ferdes rundt sin egen hytte eller ute i naturen. Området brukes også mye til jakt og trening av hunder og en snøscooterløype vil også være en fare for sikkerheten til disse.

Med bakgrunn i disse punktene mener vi at den planlagte forskriften om snøskuterløyper i Verdal kommune og området Breivatnet – Vera må skrinlegges. Vi ser at dette nå har blitt en prestisjesak for kommunen å få til denne traseen når de nå har valgt å bruke ca. 300 000,- på en utredning som man allerede før oppstart så brøt med veilederen for

etablering av snøskuterløyper på flere punkter. Kommunen bør se at ved å legge en snøskuterløype inn i dette område med så mange etablerte brukere, vil det bli grunnlag for store konflikter. I undersøkelser fra andre områder i landet viser det seg at ca. 80% av befolkningen er imot anleggelse av snøskuterløyper i sitt område og etter vår erfaring er ikke oppslutningen større her heller. Vår hytteeierforening er den som blir mest berørt og her er nok andelen av motstandere enda høyere. Det er vel så viktig at kommunen tar hensyn til de etablerte brukerne av området, så som de som ønsker snøskuterløype anlagt. Vi forventer derfor at Verdal kommune etter høringsrunden konkluderer med at det ikke blir etablert snøscooterløyper i det aktuelle området.

*Kommunens kommentar:*

*Tas til orientering. Merknadene er vurdert tematisk under rådmannens vurdering. Når det kommer til friluftsliv, se for øvrig kommentar til Finnvola Midtre.*

Naturvernforbundet i Verdal v/leder Grethe Dyrstad i brev datert 20.08.2017

Naturvernforbundet i Verdal takker for representasjon i arbeidsutvalg for etablering av snøskuterløyper i Verdal kommune.

Naturvernforbundet ønsker minst mulig kjøring med snøskuter i områder som er viktige for dyrelivet. Oppstyking av leveområder er en av de største truslene mot sårbare arter. Selv små forstyrrelser ved hekke- og beiteplasser for rovfugl, rype, hare, hjortedyr, skogsfugl og fjellrev kan være kritisk. Den svenske rapporten «Terrengkjøringens påvirkning på dyrelivet» sammenfatter 70 – 80 internasjonale studier og konstaterer at all terrengkjøring har «en viss negativ effekt», og at snøskutere forstyrrer mest. Dette er i høyeste grad også aktuelt for snøskuterkjøring på norsk side av grensa, mellom Vera og Breivatnet. Den aktuelle traséen ligger midt i et av de mest brukte friluftsområdene vinterstid. God tilgjengelighet og tilrettelegging for enkelt friluftsliv på fjellet gjør dette til et attraktivt område for vinterfriluftsliv, jakt og fiske. Det er mange hytter her og hytteforeningene, spesielt ved Innsvatnet, har signalisert at de ikke ønsker en etablering av skuterløype.

I motorferdslovens § 4a står det at det skal tas spesielt hensyn til friluftsliv. Dette gjelder spesielt viktige og svært viktige friluftsområder (A- og B-områder). Når vedtak om etablering av løype i friluftsområder skal gjøres så må kommunen vurdere betydningen av friluftsområdet opp mot øvrige tilsvarende friluftsområder i kommunen. I konsekvensutredningen levert av Multiconsult så får delstrekningen mellom Vera og Breivatnet liten negativ konsekvens for friluftslivet, mens resten får liten til middels negativ konsekvens. Dette begrunner de med at det finnes tilsvarende områder i kommunen.

Vi mener at dette er en undervurdering. Området har en svært høy brukerfrekvens, enkel tilrettelegging med merkede skiløyper og en tilgang til høyfjellet som det ikke finnes maken til i kommunen. I tillegg til en bred gruppe av lokale brukere har en også regionale brukere som gjør at området blir ekstra verdifullt. Konsekvensutredningen argumenterer med at skutersesongen kun foregår i en av årets fire årstider og at påvirkningen derfor vil bli liten. Dette argumentet er svakt, spesielt når det er et svært attraktivt vinterfriluftsliv som berøres. Naturvernforbundet frykter dessuten at oppretting av denne løypa kan bli første skritt på veien mot tilknytning med løypenettet i Sverige.

Om dette skulle skje risikerer en at løypa vil bli hyppig brukt som utgangspunkt for scooterkjøring og «harry-handel» i Sverige.

Vi trenger ikke flere brølende motorer i naturen. Vi må kunne nyte vinterfjellet uten å forstyrre dyrelivet og hverandre. Konklusjonen blir at Naturvernforbundet i Verdal anmoder om at løypeforslaget tas bort i sin helhet.

Denne uttalelsen er skrevet i samarbeid med Forum for Natur og Friluftsliv Nord-Trøndelag, v/ Marius Nilsen.

*Kommunens kommentar:*

*Tas til orientering. Merknadene er vurdert tematisk under rådmannens vurdering. Når det kommer til friluftsliv, se for øvrig kommentar til Finnvola Midtre.*

Nord-Trøndelag turistforening datert 21.08.2017

Nord-Trøndelag Turistforening (NTT) er gitt representasjon i arbeidsutvalg for etablering av snøscooterløyper i Verdal kommune. Vi takker for at dere inkluderer oss i arbeidet, og vil her komme med høringsvar til løypetrasé som nå er foreslått. NTT ønsker minst mulig rekreasjonskjøring med snøscooter i områder som er viktige for friluftslivet, herunder tur- og skiløyper og åpne hytter som vi drifter.

Den aktuelle traséen som er foreslått ligger midt i vårt kjerneområde i Verdal. Vi har to hytter i området, Bellingstua som ligger på Bellingsflata og Vereshytta som ligger rett ved turstien og foreslått skuterløype på østsiden av Veresvatnet. Det aktuelle fjellområdet der løypa foreslås er etter vårt skjønn et av de mest brukte friluftsområdene vinterstid. God tilgjengelighet og tilrettelegging for enkelt friluftsliv på fjellet gjør dette til et attraktivt område for vinterfriluftsliv, jakt og fiske. Det er mange hytter her og hytteforeningene, spesielt ved Innsvatnet, har signalisert at de ikke ønsker en etablering av skuterløype. I motorferdslovens § 4a står det at friluftslivet skal tas spesielt hensyn til – dette gjelder spesielt viktige og svært viktige friluftsområder (A- og B-områder). Når vedtak om etablering av løype i friluftsområder skal gjøres så må kommunen vurdere betydningen av friluftsområdet opp mot øvrige tilsvarende friluftsområder i kommunen.

I konsekvensutredningen levert av Multiconsult så får delstrekningen mellom Vera og Breivatnet liten negativ konsekvens for friluftslivet, mens resten får liten til middels negativ konsekvens. Dette begrunner de med at det finnes tilsvarende områder i kommunen. Vi mener at dette er en undervurdering. Området har en svært høy brukerfrekvens, enkel tilrettelegging med merkede skiløyper og en tilgang til høyfjellet som det ikke finnes maken til i kommunen. I tillegg argumenteres det i KU'en med at skutersesongen kun foregår i en av årets fireårstider så derfor vil påvirkningen bli liten. Dette argumentet er svakt, spesielt når et svært attraktivt vinterfriluftsliv er det som berøres. Konklusjonen må bli at løypa vil komme i direkte konflikt med et av de viktigste vinterfriluftsområdene i kommunen som har en bred brukergruppe, også regionale brukere som gjør at området blir ekstra verdifullt. Derfor anmoder Nord-Trøndelag Turistforening om at løypeforslaget tas bort i sin helhet.

*Kommunens kommentar:*

*Tas til orientering. Merknadene er vurdert tematisk under rådmannens vurdering.*

*Når det kommer til friluftsliv, se for øvrig kommentar til Finnvola Midtre.*

Hytteieierforeningen Østerinnsvollen v/ leder Odd Musum i brev datert 21.07.2017  
Viser til tidligere uttalelse i saken.

Østerinnsvollen vil ikke bli direkte berørt, men konflikten opp mot skiløypa med tilhørende parkeringsplass er en bekymring. Ber om at det opparbeides en egen parkeringsplass for de som starter med snøscooter.

*Kommunens kommentar:*

*Tas til orientering. Det er ikke konkrete planer om å utvide parkeringstilbudet i området i forbindelse med etableringen av snøscooterløypen. Kommunen er kjent med at aktiviteten krever store parkeringsareal. Derfor er det valgt å ta utgangspunkt i Vera, men at Breivatnet kan benyttes når det er dekning. En eventuell utvidelse må vurderes etter plan- og bygningsloven som et eget tiltak.*

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag i brev datert 17.08.2017

Reindriftsforvaltningen; Fylkesmannens reindriftsavdeling vil av hensyn til reindriften i området **gå imot framlagte forslag til snøskuterløype**. Konsekvensutredningen konkluderer med at snøskuterløypene får en middels negativ konsekvens for reindriften. Løypa går igjennom et sentralt vinterbeiteområde for Gaasken Laante sijte. Vinterbeite er minimumsbeite for reinbeitedistriktet. Motorferdselforskriften sier at løypene ikke skal være til vesentlig skade eller ulempe for reindriften, og peker spesielt på hensynet til vinterbeitene.

Landbruk; Minner om at kjøreskader på dyrka jord må omtales og at eventuelle avbøtende tiltak vurderes deretter. Verdt å nevne kan være å flytte traséen bort fra dyrka jord.

Samfunnssikkerhet og beredskap: Ingen merknader til foreslått trase.

Miljøvern avdelingen: Fylkesmannen har registrert motstand til løypeforslaget fra hytteeiere og hytteieierforeninger i planområdet. Fylkesmannen anser innspillet fra Inns hytteforening som viktig å vektlegge. Det vises bl.a. til konsekvenser for tradisjonelt friluftsliv i området, skigåing. Støy er også tillagt stor vekt. Subjektiv opplevelse av støy kan også ligge langt under de støygrensene som er gitt i nasjonale retningslinjer. Stillhet trekkes frem som et knapphetsgode. Fylkesmannen vurderer en slik etablering å komme i vesentlig konflikt med ønsker om opplevelse av stillhet, både for hytteeiere og andre brukere av dette viktige vinterfriluftsområdet. Det er konfliktdempende i seg selv at løypen er tatt ut fra Breivatnet til St. Olavs bru, men konsekvensutredningen anses å undervurdere konflikten opp mot friluftsverdiene i området, og fraråder med det etablering av løypen.

Konklusjon: Fylkesmannen i Nord-Trøndelag vil av hensyn til reindriften i området, **gå imot framlagte forslag til snøskuterløyper**.

Fylkesmannen varsler med dette også klage på et eventuelt vedtak om fastsettelse av kommunal forskrift for opprettelse av foreslåtte snøskuterløype.



*Fylkesmannen ber om å bli informert om kommunens vedtak i saken.*

*Kommunens kommentar:*

Tas til orientering. Det er avholdt møte med Fylkesmannen for å se nærmere på mulighetene for å tilpasse løypa ytterligere for å ivareta hensynet til reindriftsinteressen i området.

Advokatfirmaet Brønner & CO DA, på vegne av Feren reinbeitedistrikt, datert 28.08.2017

Feren reinbeitedistrikt er belastet med mange store og små inngrep bl.a. vassdragsreguleringer, hyttefelt, jakt med hund, turisme m.m. I løpet av kort tid blir det avgjort om Kopperaa vindkraftverk får konsesjon.

Inngrepssituasjonen er slik at det kan være spørsmål om ikke den terskel som folkeretten har satt er overskredet. Det vil sette en bom for flere inngrep. Snøscooterløype er et betydelig inngrep mot tamreindrift. Rein i flere kilometers omkrets blir forstyrret og får ikke beiterom som er viktig for at reinen skal overleve vinteren.

Det er en generell erfaring at snøscooterne ikke bare holder seg til løypa, men gjør avstikkere for å finne rasteplass og fiske.

På denne bakgrunn vil Feren reinbeitedistrikt gå sterkt imot opprettelse av snøscooterløype i Verdal kommune.

*Kommunens kommentar:*

*Tas til orientering. Reindrift har vært et sentralt tema i innledende fase og er kommentert under eget punkt i kommunens vurdering.*

Sissel Beate Olsen (Storlunet hytteforening), datert 30.08.2017

Vi i Storlunet hytteforening ønsker oss en tilknytningsled fra vårt hyttefelt og til start av led på samfunnshuset. Dette for å slippe å dra scootere på henger og bil bort til samfunnshuset hele tiden. All kjøring fra vårt hyttefelt vil foregå fra felles parkering til grunneier Stig J. Jønson. Grunneier er meget positiv til tilknytningsled og har en klar formening om hvor leden må gå for å ikke komme i konflikt med andre hyttefelt og skiløyper. Hver enkelt hytteeier i Storlunet hytteforening parkerer til grunneier mot avgift. Håper det etter hvert blir en mulighet for dette.

*Kommunens kommentar:*

*Det er ikke tatt utgangspunkt i denne utvidelsen ved utredning av forslag til løypenett. Skal dette utredes må dette gjøres før forskriften vedtas og sendes på ny høring. Om ikke må det kjøres som en egen prosess etter et eventuelt vedtak av forskriften som nå ligger til behandling.*

Statskog datert 11.09.2017

Ingen merknader til tiltaket.

*Kommunens kommentar: Tas til orientering.*

## Vurdering:

- *Støy: Hørbar støy er en direkte konsekvens av å anlegge løypene og det må forventes at støy fra kjørende snøscootere kan høres fra større avstander (avhengig av motortype). Det er et viktig poeng at hørbar støy også reduserer opplevelsen av friluftsliv- og naturområder. Dette må tas i betraktning når man vurderer om løypa skal anlegges eller ikke. Miljødirektoratets veileder anbefaler en forenklet støysonering slik det er gjort i denne saken og tar ikke for seg hørbar støy. Dette omfatter kun støyverdier satt i gjeldende regelverk. I praksis er dette en streng sonering, dvs. den er mest reell nettopp på store åpne flater. Kupert terreng og skog vil generelt virke innskrenkende på støyutbredelsen, ikke utvidende. Ved å følge avbøtende tiltak slik kommunen har gjort overholdes minsteavstandene og dermed støykravene angitt i veilederen. Det kan også ut fra topografiske variasjoner forventes at man får områder hvor hørbar støy er mindre enn antatt. Metodikken for øvrig er tilsvarende den som blir benyttet i andre kommuner ved etablering av snøscooterløyper og er vurdert til å gi et representativt bilde på den fremtidige situasjonen i området.*

- *Parkeringsdekning: Det er tenkt hovedparkering ved Vera samfunnshus. Parkeringskapasiteten her er tilfredsstillende. Kommunen er imidlertid innforstått med at det kan oppstå parkeringsbegrensninger i høysesong eller perioder med stor utfart ved Breivatnet. En eventuell utvidelse av parkeringstilbudet her er ikke vurdert. Dette må avklares som en egen sak etter plan- og bygningsloven.*

- *Sikkerhet: Kommunen har vurdert sikkerheten som tilstrekkelig. Forskriften tar høyde for å ivareta sikkerheten i størst mulig grad for den som kjører, samt dyr og mennesker som oppholder seg i og ved løypa. Løypen er forsøkt lagt bort fra skitraseen. På steder hvor man forventer kryssing av løypa skal det legges opp til tydelig skilting, samt fartsreduksjoner hvor myke trafikanter har forkjørsrett.*

- *Friluftsliv: Det er gjennomført en friluftskartlegging for hele Verdal kommune. Verdal kommune har mange tilsvarende områder for friluftsliv, men det er få som har like stor utfart som akkurat dette området, tatt i betraktning at det ligger sentralt til mellom to av kommunens største hytteområder. Forskriften legger vekt på at løypen ikke bør legges i viktige eller svært viktige friluftsområder. Det er imidlertid ikke forbudt, men kommunen er pliktig til å utrede forholdet slik at det er vurdert. Konsekvensene er vurdert tidligere og løypen er forsøkt lagt slik at den kommer i minst mulig konflikt med friluftsliv-interessene. Det vil være en diskusjon om konsekvensene er undervurdert eller ikke. Kommunen ser at det isolert sett er negative påvirkninger på friluftsområdets verdi, men med bakgrunn i at det er tilsvarende områder andre steder i kommunen, er det blitt konkludert med at løypen kan godkjennes dersom dette er ønskelig.*

- *Drift og vedlikehold: Det har i tidlig fase vært arbeidet tett opp mot Verdal snøscooterklubb. Snøscooterklubben har på mange måter vært initiativtaker til prosjektet og har i innledende fase foreslått et omfattende løypenett for utredning. Kommunen er tiltakshaver og forslagstiller og har i den forbindelse stått for ansvaret med å utarbeide selve forskriften og vurdere konsekvensene av løypenettet. Selve drift og vedlikeholdet av løypen har gjennom hele prosessen vært forutsatt å skal ligge hos initiativtaker – i dette tilfellet Verdal snøscooterklubb. Dette går frem av referat i*

*administrativ arbeidsgruppe. Interessen fra snøscooterklubben oppleves å ha avtatt gradvis gjennom arbeidet med forskriften. Kommunen har heller ikke registrert uttalelse i saken fra Verdal snøscooterklubb, til tross for dialog i høringsperioden samt utsatt høringsfrist til 14. september.*

*- Naturmangfold:*

*Kommunen opplever konsekvensutredningen å gjenspeile konsekvensene for naturmangfold tilstrekkelig.*

*- Reindrift*

*Kommunen har forholdt seg til konsekvensutredningen ved vurdering av hensynet til reindriftsinteressene i området, samt uttalelser fra reindriftnæringen og reindriftsforvaltningen. Reindriftsforvaltningen varslet allerede i innledende fase at arbeidet ville bli påklaget. Løypenettet tok den gang utgangspunkt i et over 20 mil langt løypenett. Kommunen valgte allerede da å redusere løypenettet til litt i overkant av 2 mil. Løypenettet ble etablert i tråd med reindriftnæringens signaler og det ble på den måten inngått et kompromiss. Det er under høring og offentlig ettersyn kommet uttalelse fra både Fylkesmannen og reindriftnæringen som går imot løypen. Reindriftnæringen har også uttrykt at de er imot løypene gjennom møter i administrativt arbeidsutvalg, bl.a. med bakgrunn i at det ikke foreligger en garanti mot fremtidig utvidelse av løypenettet. I tillegg har Sametinget uttalt at det er en forutsetning at man ivaretar hensynet til samisk næringsutøvelse. Lovverket er tydelig på at viktige vinterbeiteområder ikke skal berøres. Det er etter høringsperioden avholdt møte med Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for å se etter andre muligheter i å anlegge snøscooterløyper i området. Kommunen har ikke lyktes med å finne alternative løsninger som medfører at Fylkesmannen trekker sitt varsel om påklage. Fylkesmannen er fagmyndighet når det kommer til reindrift. Deres uttalelse i saken bør derfor tillegges særlig vekt. I uttalelsen ligger det at snøscooterløyper i sin helhet som blir lagt innenfor et viktig vinterbeite i et presset reinbeitedistrikt, ikke kan tillates – uavhengig av størrelse og omfang eller kjøretid. Fylkesmannen har i tillegg varslet påklage av vedtaket dersom kommunen ikke tar deres uttalelse til følge. Kommunen ser ikke grunnlag for å stille Fylkesmannens vurdering i tvil og konkluderer med at denne tas til følge.*

### **Konklusjon:**

*Kommunen registrerer store interessemotsetninger i saken. Hensynet til reindrift har vært utslagsgivende i arbeidet med lokal forskrift og må tillegges større vekt enn det som er gjort i konsekvensutredningen og arbeidet for øvrig. Reindriftsinteressen har ikke vært tilstrekkelig ivaretatt gjennom planforslaget. Det vil ikke være mulig å etablere løypenettet uten å berøre viktig vinterbeiteområder i Verdal kommune, slik nasjonal forskrift krever – i motsetning til det kommunen har oppfattet tidligere. På bakgrunn av dette anbefales arbeidet med snøscooterløyper med tilhørende forskrift ikke vedtatt og avsluttet.*



## Detaljregulering Sagstuvegen 18

<b>Saksbehandler:</b> Håvard Kvernmo <b>E-post:</b> havard.kvernmo@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2016/5148 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	17.10.2017	54/17

### Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Sagstuvegen 18 endres iht. de endringene som går frem av oppsummeringen i saksframlegget. Planforslaget legges deretter frem til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

### Vedlegg:

- 1 Plankart\_A3\_1\_1000\_RevA
- 2 Planbestemmelser
- 3 Detaljregulering\_Sagstuvegen\_planbeskrivelse\_100717\_RevA
- 4 Illustrasjon alternativ 1 – Tomteutnyttelse
- 5 Illustrasjon alternativ 2 - tomteutnyttelse
- 6 Illustrasjon og sol/skyggekartlegging – alternativ 1
- 7 Sjekkliste for ROS-vurdering
- 8 3D Illustrasjoner
- 9 Risiko og sårbarhetsanalyse

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Uttalelser til melding om oppstart  
Avtale med nettleverandør

### Saksopplysninger:

Nordbohus AS har utarbeidet forslag til detaljregulering for Sagstuvegen 18 i Verdal kommune.

Planområdet ligger på Ørmelen. Planforslaget innebærer fortetting av en eksisterende eneboligtomt på ca. 2 daa og legger opp til minimum 8 nye boenheter fordelt på to bygg, med tilhørende garasje rekke, uteoppholdsareal, samt teknisk infrastruktur.

### Forholdet til overordna plan

Ny kommunedelplan for Verdal by er gjeldende for området, fastsatt 29.05.2017

For Ørmelen er det avsatt et minste fortetningskrav på 3 boenheter pr. daa. Planforslaget legger opp til 4 boenheter pr. daa.

Planforslaget samsvarer for øvrig godt med overordnet plan, med unntak av noen få enkelttema. Disse er drøftet og går nærmere frem av saksframlegget nedenfor.

Planforslaget også godt rede for gjeldende rammer og bestemmelser, i tillegg til å vurdere dette opp mot eksisterende og fremtidig situasjon i området.

### Estetikk:

Kommunedelplan for Verdal by sier følgende om estetikk, relevant for planforslaget: *«Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, farger m.v. (...).*

*(...) Nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn. (...)*

*(...) I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg. Ved nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene (...)*

*(...) Både nær- og fjernvirkning samt evt. krav til detaljutforming (fasadeutforming, materialer, farger, detaljer, vinduer m.m.) skal vurderes (...)*».

Planforslaget har ikke videreført bestemmelser om estetikk.

Planlagt bebyggelse er skissert med to bygg, utformet med saltak. Dette ivaretar hensynet til overordna plans estetikkbestemmelser. Planforslagets bestemmelser og kart legger imidlertid opp til at både flate tak, pulttak og saltak kan tillates, og at bygningsmassen kan variere i sammensetning. Det kan dermed etableres også andre typer bebyggelse i området, enn det som er vist i illustrasjonene.

### Lekeareal:

Kommunedelplanens bestemmelser om krav til minst tre typer utstyr på planlagt lekeareal er ikke videreført.

### Teknisk infrastruktur:

Kommunedelplanens rekkefølgebestemmelse om at teknisk infrastruktur skal ferdigstilles er ikke videreført.

### Planprosess:

Det er avholdt oppstartsmøte med Innherred samkommune den 17.08.2016.

Melding om oppstart ble kunngjort i Avisa Innherred og på kommunens hjemmeside 10.09.2016.

Det er i planprosessen gjennomført flere drøftinger og avklaringer med kommunen i forhold til plangrense, byggegrense mot veg og bebyggelsens plassering på tomten.

NTE nett har hatt planer om plassering av nettstasjon i området for å forsterke strømtilførselen. Ny plassering er avklart i reguleringsplanen og lagt inn i plankartet med eget formål, men ikke anvist med hensynssone. Det er også utarbeidet avtale mellom grunneier og NTE om nettstasjonen.

Det har ikke vært behov for intern høring i innledende fase i denne saken, da det er utarbeidet en egen utbyggingsavtale med Verdal kommune. I tillegg har ny kommunedelplan langt på veg lagt føringer for området som er sendt på intern høring tidligere. Intern høring vil imidlertid bli gjennomført som del av høring og offentlig ettersyn.

De formelle kravene til planprosessen er innfridd.

### **Vurdering:**

#### Utforming av lekeareal

Det planlagte lekearealet innfrir overordna plan mtp. størrelse og plassering. Planbestemmelsene sier imidlertid ingenting om utforming av lekearealene. Kommunedelplan for Verdal by har bestemmelse om minimum 3 stativ/lekeapparat e.l. på småbarnslekeplass og krav om at lekearealet skal være opparbeidet før ferdigstillelse. Det er ikke lagt inn bestemmelser som sikrer hvordan dette tenkes oppbygd i planforslaget. Rådmannen foreslår at dette tas inn i bestemmelsene før planen legges frem for høring og offentlig ettersyn.

#### Teknisk infrastruktur

Rekkefølgebestemmelse om ferdigstillelse av teknisk infrastruktur anbefales lagt inn, slik at dette blir ferdigstilt før boligbebyggelsen tas i bruk.

#### Parkering

Det er utarbeidet to skisser til hvordan parkering tenkes løst - begge med utgangspunkt i plankartet som nå foreligger til behandling. Alternativ 1 legger opp til fire individuelle bygg med to parkeringsplasser i hvert bygg og med åpne parkeringsplasser mellom hvert bygg. Alternativ 2 legger opp til 6 parkeringsplasser i et bygg plassert i sammenhengende rekke mot naboeiendommen og en dobbeltgarasje plassert i hjørnet av parkeringsarealet på motsatt side. De åpne parkeringsplassene er deretter samlet i senter av garasjesområdet på motsatt side av parkeringsrekken i alternativ 2– jf. Vedlagte skisser.

Det er lite som skiller de to alternativene når det kommer til sol-/skyggeforhold og konsekvensen dette vil få for naboeiendommene. En kan forvente noe mer skyggelegging av naboeiendommen ved å etablere alternativ 2, da denne får en sammenhengende bygningsmasse og samtidig blir plassert noe nærmere eiendomsgrensen. Kommunen vurderer dette imidlertid som marginale forskjeller og ikke av en slik utslagsgivende karakter for hvorvidt en skal etablere det ene eller det andre alternativet.

Gevinstene med å få et mer åpent inntrykk innad i planområdet er imidlertid å foretrekke. Alternativ 1 legger opp til en betydelig trangere situasjon internt i planområdet enn alternativ 2. Kommunen oppfatter begge løsningene som gjennomførbare og i tråd med planforslaget som fremmes. Alternativ 2 trekkes med det frem som det klart beste alternativet. Skal dette sikres i planen må plankartet vise omriss av den planlagte bebyggelsen.

Kommunen har ingen ytterligere kommentarer til dette punktet.

#### Utnyttelse/estetikk/tilpassing av ny bebyggelse:

Illustrert bebyggelse ivaretar hensynet til estetikk i overordna plan mtp. volum, plassering, takform etc. Ørmelen har i dag en høy andel rekkehus og leilighetsbebyggelse, men også en del eneboligbebyggelse i varierende form. Planområdet som nå søkes omregulert ligger i overgangen mellom et etablert borettslag, et nylig fortettet boligområde (Sagstua) og et eksisterende eneboligområde. Planforslaget legger opp til en god utnyttelse og regulanten har lyktes med å kombinere høy fortetting med formkravene i ny kommunedelplan, dersom man tar illustrasjonsplanen i betraktning. Regulanten har også lyktes godt med å tilpasse bygningsvolumet og antall boenheter etter strøkets karakter.

Kommunen opplever derimot at planforslagets bestemmelser ikke ivaretar hensynet i overordna plan mtp. estetikk. Det vises spesielt til valg av takform og at sikringen av estetikk for øvrig i bestemmelsene ikke er gjort. Illustrasjonene viser saltak, noe som gir inntrykk av at utbyggingen er tilpasset strøkets karakter, men planbestemmelsene åpner for også andre takformer. Kommunedelplanen nevner takform spesifikt som et ledd i å ivareta strøkets karakter, i tillegg til fargevalg og bygningsvolum etc. Det legges i planforslaget opp til både flate tak og pulttak, i tillegg til saltak.

Tar man området i betraktning, er det utelukkende bygd med saltak på eksisterende bebyggelse.

Å legge opp til andre takformer vurderes å ikke passe inn med strøkets karakter, da det er en relativt liten utbygging det er snakk om. Hadde prosjektet omfattet et større areal og flere bygg i flere grupper, kunne en annen takform ha passet godt inn i strøket og på den måten også lagt opp til et mer moderne inntrykk. I dette tilfellet dreier det seg imidlertid om to bygg på en relativt liten tomt. En annen takform vil med det ikke oppleves å ivareta strøkets karakter.

Kommunen ser imidlertid at det kan være ønske om å blande taktyper for å gi et mer moderne inntrykk. En løsning som ivaretar begge hensyn kan være å tillate at saltak skal være hovedformen og at det kan være innspill av andre taktyper om ønskelig.

Kommunen anbefaler imidlertid at estetikkbestemmelsene i overordna plan må videreføres og at det stilles krav til saltak som hovedform på boligbebyggelsen. Garasjene, som skal utformes i henholdsvis 1 etasje kan med fordel etableres med pulttak for å redusere inntrykket. Kommunen anbefaler dette sikret i bestemmelsene.

#### Byggehøyde:

Bestemmelsene hjemler en mønehøyde på 11 meter og gesimshøyde 8 meter ved valg av saltak. Garasjebygg er hjemlet med 4 meters gesimshøyde.

Tar man tilsvarende bebyggelse andre steder i kommunen samt illustrasjonene i betraktning, vil det være tilstrekkelig at mønehøyden reduseres til 9,5 meter på primærbebyggelsen. Dette ivaretar muligheten for å bygge i to etasjer med en halvetasje over, slik det er illustrert. I tillegg sikrer man en mildere overgang mellom den lave eneboligbebyggelsen og leilighetsbebyggelsen som er etablert rundt planområdet, enn om man tillater høyere bygg.

Gesimshøyden på garasjebygg er også noe høy. 3 meter er tilstrekkelig dersom det skal etableres saltak. Skal gesimshøyden på saltak være på 4 meter vil man få høy og dominerende bebyggelse tett inntil nabogrensen. På pulttak vil derimot 4 meter være hensiktsmessig på en side for å sikre riktig helling.

Dette anbefales endret og lagt inn i bestemmelsene.

#### Oppsummering/konklusjon/forslag til endringer:

Planforslaget er i sin helhet godt og gjennomtenkt, men det mangler tilstrekkelig sikring av i bestemmelsene. Dokumentasjonen for øvrig er også tilfredsstillende.

Kommunen anbefaler følgende endringer før planforslaget legges frem for høring og offentlig ettersyn:

1. Kommunedelplanens estetikkbestemmelser videreføres.
2. Småbarnslekeplass skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse.
3. For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.
4. Bebyggelsen skal utføres med saltak som hovedform. Innslag av andre taktyper tillates dersom hensynet til estetiske forhold og strøkets karakter blir ivaretatt. Saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 40 grader. Garasjer kan etableres med saltak, pulttak eller flate tak.

BKS: Gesimshøyde for saltak og andre takinnslag skal ikke overstige 8 meter (9 meter ved innslag av pulttak) over gjennomsnittlig målt terreng.

F\_G: Gesimshøyde på saltak og flate tak skal ikke overstige 3 meter, målt over gjennomsnittlig målt terreng. Gesimshøyden for pulttak skal ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.





## Detaljregulering M. B. Landstads gate 1

<b>Saksbehandler:</b> Mona Saursaunet	<b>Arkivref:</b> 2016/8714 - /2016006
<b>E-post:</b> mona.saursaunet@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 404 14 310	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	17.10.2017	55/17
Verdal kommunestyre		

### Rådmannens innstilling:

Forslag til detaljregulering for M. B. Landstadsgate1 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, med endringer som følger av saksfremlegget.

### Vedlegg:

- 1 Beskrivelse 05.10.2017
- 2 Bestemmelser 05.10.2017
- 3 Plankart 04.10.2017

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser.

### Saksopplysninger:

#### Sammendrag.

Arkplan Arkitektkontor er engasjert av Sebo Bolig til å fremme detaljregulerings forslag for fortetting og transformasjon av naboeiendommene 19/10 og 19/808 – M. B. Landstadgate 1. Disse eiendommene transformeres til ny sentrumsbebyggelse for kombinert bolig/kontor/tjenesteyting opp til fire etasjer med parkeringsanlegg i kjeller. Forslagsstiller har tatt utgangspunkt i kommunedelplanens bestemmelser for *sentrumsformål* ved utarbeiding av planforslaget, dette til tross for at planområdet så vidt faller utenfor avgrensningen av sentrumsformålet. Kommunen vedgikk imidlertid at planområdet kan ses som en del av sentrumssonen da områder grenser helt inntil, og har fasade mot Nordgata. Den skisserte bebyggelsen vil ha tilsvarende utforming og utnyttingsgrad som bebyggelse på motsatt side av Nordgata. Det er sikret bestemmelser som skal sikre god tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende verneverdig bebyggelse. Planforslaget ble lagt frem for høring og offentlig ettersyn i perioden 15. juni- 21. august

2017. Endringer etter høring og offentlig ettersyn har vært nødvendig. Hovedgrepene som er gjort i ny revisjon av planforslaget er at bakke-parkeringsplasser på østsiden er blitt flyttet til vestsiden, renovasjonstorget er flyttet ned mot Nordgata og uteoppholdsarealet er blitt mer synliggjort i plankartet.

### **Høring.**

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med KPS-sak PS 37/17. 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, 18.08.2017

Landbruksavdelingen: Vurderer planforslaget som et positivt ledd i å fortette og øke utnyttningen av Verdal sentrum, godt i tråd med kommunedelplan for Verdal by. Landbruksavdelingen har ingen øvrige merknader til planforslaget.

Kommunalavdelingen: Planforslaget legger opp til minimum uteoppholdsareal per boenhet på 10 m<sup>2</sup>, hvorav minst 50 % er på bakkeplan. Krav i nylig vedtatt kommunedelplan for Verdal byområde tilsier at dette prosjektet burde ha minimum 50 m<sup>2</sup>, uteoppholdsareal per boenhet da det ligger utenfor sentrumssone/bestemmelsesområde #1. Vi finner det svært uheldig at kommunen allerede nå, så kort tid etter vedtak av kommunedelplanen, begynner å fravike denne. Vi legger til grunn, at kommunen, før evt. planvedtak, grundig vurderer hvilke virkninger dette kan medføre, bl.a. i forhold til hvilke forventninger fremtidige private forslagsstillere kan ha med tanke på behovet for å avsette nødvendig uteoppholdsareal. Videre også hvilke konsekvenser en slik praksis kan få på sikt for bokvalitetene i Verdal med tanke på barn og unge særlig.

*Forslagsstillers kommentar (utdrag): Tilrettelegging av ny næringsvirksomhet i første etasje og boligbebyggelse viderefører kommunedelplanens forutsetninger for Verdal byområde. Planforslaget må ansees som positivt, spesielt ut i fra høy arealutnyttelse medfører flere miljøgevinster, tilfører urbane kvaliteter og bomiljø som vil forsterke Verdal sentrumsområde. Det er samfunnsmessig riktig å tilrettelegge for sentrumsnære boliger for alle grupper, med kort veg til Maritvoll barnehage, lekeareal ved Prof. Ryghs gate, og med eget areal avsatt til lek, gjør at barn har gode muligheter for aktiviteter, lek og rekreasjon.*

*Kommunens kommentar: Kommunen og forslagsstiller har valgt å se på potensialet for området som del av sentrumssone, fordi området grenser helt inntil sentrumssonen i kommunedelplanen og har fasade mot Nordgata, som er en sentrumspreget hovedgate. Med denne vurderingen har man forholdt seg til både en utnyttingsgrad og byggehøyder som samsvarer med bestemmelser for sentrumssonen i kommunedelplanen. Dette har resultert i høy arealutnytting av tomta. Og derfor har man også godkjent at uteoppholdsareal er satt etter bestemmelsene for sentrumssonen.*

#### 2. Nord-Trøndelag Fylkeskommune, 08.08.2017

Planfaglig uttalelse: Eksisterende bygningsmasse som er underlagt bevaringszone for bevaringsverdig bygningsmiljø skal bevares. Det bør legges særlig vekt på å skape et

helhetlig bygningsmiljø gjennom tilpassing av volum og utforming av ny bebyggelse og tiltak.

Vi viser her til kulturminnefaglig uttalelse nedenfor.

#### Kulturminnefaglig uttalelse

*Nyere tid:* Nordgata 32 (GID 19/808) er i Kommunedelplan for Verdal By 2017-2030, regulert som bevaringsverdig bygningsmiljø gjennom hensynsone c) (jf § 11-8) Dette hensynet er forsøkt videreført i mottatt planforslag. Planbestemmelsene skal tydeliggjøre rammene for hva som skal skje i området eller ikke. Tredje avsnitt i bestemmelse § 5.1 åpner opp for spekulasjon i forfall («*Eksisterende bygningsmiljø tillates kun revet/fjernet dersom det er i svært dårlig teknisk forfatning og det anses som urimelig å pålegge eieren istandsetting*»), noe bestemmelsene i en hensynsone nettopp skal forhindre. En bestemmelse som åpner opp for riving i en hensynsone for bevaring av verneverdig bebyggelse, er derfor i strid med verneformålet i hensynsonen. Tredje avsnitt i bestemmelse § 5.1 må derfor strykes i sin helhet.

I planforslaget heter det at en vil tilstrebe en god kobling mellom nytt og gammelt. Utforming og volum av ny bebyggelse har i vært diskutert i dialogen mellom partene for den videre utviklinga. Nybygget som er tenkt som «Infill» fra Nordgata 32 i vestlig retning, viser en bygning som tar igjen både takvinkel og volum fra den verneverdige bygningen. Når det gjelder detaljering og materialbruk, viser vi igjen til bestemmelse § 5.1. I 7. avsnitt, heter det bl.a. at «*Nybygg og tilbygg må innpasses i bygningsmiljøet med tanke på områdets karakter og skala, herunder høyde volum, takvinkel, materialbruk og estetisk uttrykk. Nybygg og tilbygg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet.*» Fylkeskommunen forventer at bestemmelsen følges opp, og ber om å få tilsendt detaljerte tegninger av nybygget før det gis igangsettingstillatelse.

Ny bebyggelse skal gjenspeile tida med nåtidens behov for sentrumsboliger. Da er det viktig at det legges vekt på variasjoner i volumoppbyggingen og gode uterom.

*Eldre tid:* Kan ikke se at planforslaget vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. Det minnes uansett om meldeplikten jfr. kulturminneloven § 8 annet ledd, og at pålegget må videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.

*Forslagsstillers kommentar (utdrag):* Ser på det som uproblematisk at tredje avsnitt i bestemmelse § 5.1 strykes i sin helhet. Ny bebyggelse mot den nordlige fasaden vil utformes som «infill», slik at vi får et tydelig skille mellom bevaringsverdig bygningsmiljø og ny blokkbebyggelse. Vi mener derfor å være i tråd med de retningslinjene rundt estetikk og rammene som ble stilt fra Fylkeskommunen, og våre bestemmelser i planforslaget.

*Kommunens kommentar:* Kommunen er enige i Fylkeskommunens uttalelse; reguleringsbestemmelsen § 5.1 tredje avsnitt strykes.

3. Statens vegvesen, 02.08.2017

Planarbeidet berører i liten grad interesser eller områder som vi har ansvar for. Vi har ingen merknader til planforslaget.

4. Bane NOR, 27.06.2017

Vi viser til vår uttalelse ved planoppstart og har ingen ytterligere merknader.

5. NTE Nett AS, 15.06.2017

Viser til detaljregulering M. B. Landstadsgate 1 og registrerer at behovet for strømforsyning ikke er prosjektert. Sikkerhetsavstand fra ny bygning til nettstasjonen (5 m) må ivaretas.

*Kommunens kommentar: Sikkerhetsavstand på 5 m er tatt inn som hensynssone i plankartet.*

6. Innherred Renovasjon, 19.06.2017

Ser ok ut, regner med at retningslinjer for nedgravd konteinere er fulgt.

*Forslagsstiller kommentar: Forslagsstiller er gjort kjent med retningslinjene for nedgravd konteiner og mener å være i tråd med disse.*

7. Rådet for likestilling av funksjonshemmede i Verdal kommune, 03.07.2017

Representanter for rådet for likestilling av funksjonshemmede i Verdal har behandlet denne saken og har ingen kommentar.

### **Endringer etter høring.**

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

#### Planbeskrivelse.

Planbeskrivelsen ble oppdatert mht. punkter om felles lek-/uteoppholdsareal, arealtabell og trafikkløsning (innkjøring og parkering).

#### Plankart.

Renovasjonsanlegg er flyttet til sørøstre hjørne av planområdet.

Parkeringsplasser på bakkeplan er flyttet til vestre del av planområdet, langs M. B. Landstadsgate. Parkeringsplassene er også flyttet 1 meter lenger inn på tomte.

Område som ved første utkast av planforslaget var regulert til bakke-parkering og renovasjonstorg er nå regulert til felles uteoppholdsareal.

#### Bestemmelser.

Det er lagt til bestemmelse som åpner for utkraging av bygningsmasse i 2-4 etasje innenfor regulerte byggegrenser over bakke-parkeringsplasser.

Bestemmelse § 5.1 tredje ledd er tatt ut jfr. Fylkeskommunens høringsuttalelse.

Det er lagt til tillegg i bestemmelsen § 2.9: «Areal avsatt til lekeplass kan medregnes i krav til uteopphold.» For å unngå misforståelse under søknad om tiltak.

## **Vurdering:**

### Forholdet til overordna plan

Planforslaget avviker fra overordna kommunedelplan for Verdal by ved at det er tatt utgangspunkt i at planområdet er innenfor sentrumssoneavgrensningen. Dette ble diskutert i forbindelse med oppstart av planarbeidet, og kommunen kom frem til at det fins gode argumenter for å behandle området som en del av sentrumssonen. Blant annet åpner dette for høyere arealutnytting av tomta, og et attraktivt botilbud med moderne og sentrumsnære leiligheter. Planområdet er i direkte tilknytning til sonen som er definert som sentrumssone i overordna plan og har dessuten fasade langs Nordgata, som er en sentral sentrumsgate i Verdal by.

Med utgangspunkt i overordna bestemmelser som gjelder for sentrumssonen, forholder planforslaget seg til en parkeringsdekning på 1,2 biler per boenhet, og minimum 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Plankartet sikrer at 0,4 dekar utformes som uteoppholds-/lekeareal. Det er sikret at uteoppholdsarealet får tilstrekkelig skjerming mot støy. Når det gjelder solforhold, evner ikke planforslaget å oppnå tilstrekkelige solforhold iht. overordna bestemmelser (krav: sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet). Administrasjonen er villig til å akseptere noe mindre solrik beliggenhet for leke-/uteoppholdsarealet fordi plasseringen av dette arealet er gunstig mtp. skjerming fra trafikk og støy. Høy arealutnytting gjør det utfordrende å skape nok solrikt areal på lekeplassen når det i tillegg er støyutfordringer i området. Det anses likevel som positivt at det er lagt opp til høy arealutnyttelse. Ved utarbeidelse av utomhusplan vil det bli tydeliggjort hvordan forslagsstiller tenker å utforme felles uteoppholdsareal på nordvestsiden av boligblokka. Planområdet ligger bare 70 m unna kvartalslekeplass med god kvalitet på Maritvoll.

### Etter høring

Kommunen oppfordret til innspill mtp. plassering av bakke-parkeringsplasser og renovasjonstorg samtidig som at planforslaget ble lagt ut på høring. For å unngå at plassering av disse formålene medførte restriksjoner på bruk av nabotomta besluttet kommuneadministrasjonen i samråd med forslagsstiller at bakkeparkeringsplassene på østsiden av tomta skulle flyttes på vestsiden langs M. B. Landstadsgate. Renovasjonstorget ble flyttet til det sørøstre hjørnet av planområdet, slik at det blir tilgjengelig for tømmebil fra Nordgata. I forbindelse med flytting av parkeringsplassene ble alle plassene flyttet én meter lenger inn på tomta for å sikre tilstrekkelig manøvreringsplass for rygging ut av plassen. Disse parkeringsplassene medfører rygging ut på M. B. Landstadsgate, men siden dette ikke er en spesielt trafikkert eller uoversiktlig gate, kan dette aksepteres. Det ble tatt inn bestemmelse som åpner for utkraging av 2-4 etasje innenfor regulerte byggegrenser over bakkeparkeringsplassene, slik at p-plassene kunne flyttes lenger inn på tomta enn opprinnelig forslag.

Flytting av nevnte arealformål skapte en del ledig areal på østsiden av planområdet som med ny revisjon av plankartet ble omregulert til uteoppholdsareal. På den måten får man sikret at bestemmelser knyttet til utforming og kvalitet for ute-/lekearealet ivaretas for hele det aktuelle området. Samtidig blir det mer entydig i kartet hvilke områder som skal benyttes til hvilke formål.

Fylkeskommunen uttrykte en positiv innstilling til prosjektet og de grep som er gjort i forhold til tilpasning til eksisterende bygningsmasse. De uttalte i tillegg at de ønsker del av bestemmelse § 5.1 fjernet, for å unngå at spekulasjoner i bevaringsverdig bygnings eventuelle forfall kan medføre at bygget rives. Forslagsstiller anså det som uproblematisk å imøtekomme dette kravet, og denne delen av bestemmelsen ble dermed tatt ut.

Videre uttalte Fylkesmannen at det er leit at kommunen fraviker kravet til minimums uteoppholdsareal på 50 m<sup>2</sup> per boenhet så snart etter at ny kommunedelplan er vedtatt. Kommunen er imidlertid ikke av den oppfatning at vi fraviker dette kravet, men at vi følger kravene for *sentrumssone* for dette planforslaget siden forholdene taler for dette. Det blir dermed avsatt minimum 10 m<sup>2</sup> per boenhet iht. kommunedelplanens bestemmelser for sentrumssonen i Verdal by. I realiteten vil det kunne bli mer enn 10 m<sup>2</sup> per boenhet i planområdet.

### Konklusjon

Rådmannen tilrår at forslag til detaljregulering for M. B. landstadsgate 1 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, med endringer som følger av saksfremlegget.

---

## Saksprotokoll og sakspapir 1. gangs behandling.



**Verdal kommune**

**Sakspapir**

### Detaljregulering M. B. Landstads gate 1

<b>Saksbehandler:</b> Mona Saursaunet	<b>Arkivref:</b> 2016/8714 -
<b>E-post:</b> mona.saursaunet@innherred-samkommune.no	/2016006
<b>Tlf.:</b> 404 14 310	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.06.2017	37/17

### Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 13.06.2017

#### BEHANDLING:

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### VEDTAK:

Forslag til detaljregulering for M. B. Landstadsgate 1 legges frem for høring og offentlig ettersyn jfr. plan- og bygningsloven § 12-10.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for M. B. Landstadsgate 1 legges frem for høring og offentlig ettersyn jfr. plan- og bygningsloven § 12-10.

#### Vedlegg:

- 1 Plankart 1.06.2017
- 2 Beskrivelse 1.06.2017
- 3 Bestemmelser 1.06.2017
- 4 ROS
- 5 ROS-sjekkliste
- 6 Sol\_Skygge Juni

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Forhåndsuttalelser (4 stk.)

#### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn

Arkplan Arkitektkontor er engasjert av Sebo Bolig til å fremme detaljregulerings forslag for fortetting og transformasjon av eiendommene 19/10 og 19/808. Disse eiendommene ønskes transformert til ny sentrumsbebyggelse for kombinert bolig/kontor/tjenesteyting opp til fire etasjer med parkeringsanlegg i kjeller. Tidligere gjeldende kommunedelplan for Verdal by, vedtatt mars 2007, med planident, L2005008 og planforslag for ny kommunedelplan for Verdal By ble lagt til grunn i planarbeidet. Planforslaget for ny kommunedelplan for Verdal By var på andregangs høring mens dette planforslaget ble utarbeidet.

### **Planområdet**

Det aktuelle området ligger på Prærien, nord for Verdal sentrum og omfatter eiendommene gnr./bnr. 19/10 og 19/808 i Magnus B. Landstads gate 1. Området har et samlet areal på ca. 2,8 dekar. Planområdet består i dag av et tun, herunder hovedhus, garasje og uthus. Tilstøtende arealer er hovedsakelig eksisterende boligbebyggelse og adkomstvei.

### **Planstatus**

Verdal kommunestyre vedtok ny kommunedelplan for Verdal by den 29. mai 2017, altså omtrent samtidig som kommunen mottok planforslag for detaljregulering av M. B. Landstadsgate. Forslagsstiller har tatt utgangspunkt i høringsutkastet for den nye kommunedelplanen i arbeidet med utarbeiding av planforslaget, så planforslaget svarer godt til rammene i ny kommunedelplan. Planområdet kommer innenfor sone avsatt til *boligbebyggelse – nåværende*, men forslagsstiller har bevisst tatt utgangspunkt i rammene som er underlagt *sentrumsformål* i kommunedelplanen. Dette begrunnes med at planområdet grenser til område for sentrumsformål og vil ha en del karakterer som svarer til at man kan se på området som en del av sentrumssonen. Planområde har fasade langs Nordgata, hvor det er en del næring og tjenesteyting. I kommunedelplanen står det presisert at «Langs Nordgata kan kommunen også tillate tjenesteyting.»

### **Planforslaget**

#### Generelt

Det er planlagt konsentrert boligbebyggelse, samt bebyggelse med *kombinert bebyggelse og anleggsformål*. Her er det hovedsakelig tenkt tjenesteyting/kontor i fasaden mot Nordgata, tjenesteyting i første etasje langs M. B. Landstadsgate, og boliger for øvrig. Småbarnslekeplass er lagt sentralt på tomte slik at bebyggelsen danner en skjerm mot trafikk og støy. Hovedparten av parkeringsplassene planlegges lagt i kjeller.

#### Bebyggelsen

Det er planlagt blokker med inntil 4 etasjer og maks. mønehøyde/øvre gesims på 13 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Eksisterende bygningsmasse som er underlagt bevaringszone for bevaringsverdig bygningsmiljø skal bevares, og ny bygningsmasse skal søkes tilpasset og underordnet denne når det gjelder høyde, volum og utforming.

#### Biladkomst og gang-/sykkelveg

Biladkomst er lagt fra Øysteins gate nord for planområdet, der adkomsten til tomte er i dag. Det kan også bli biladkomst fra Nordgata, men dette er ikke vist i plankartet.



Teknisk drift i Verdal kommune har signalisert at de vil legge gangfelt langs M. B. Landstadsgata i løpet av nær fremtid.

### Parkering

Hovedløsning for parkering skal være i kjeller. Det skal være noe bakkeparkering for ansatte i forbindelse med kontor/tjenesteyting, besøkende til boliger, og for HC-parkering. Sykkelparkering skal være delvis i kjeller og delvis på bakkeplan. Det skal være 1,2 biloppstillingsplasser og 2,0 sykkeloppstillingsplasser per boenhet. Det skal være 1,0 biloppstillingsplass og 2,0 sykkelplasser per 50 m<sup>2</sup> BRA for kontor-/tjenesteytingsformål. Parkeringsplass SPP2 forutsetter at kjøreadkomst går gjennom nabotomta. Status i forhold til om denne løsningen kan fungere er foreløpig uavklart, men det forventes innspill på dette i forbindelse med høringsperioden.

### Lek og uteopphold

Forslagsstiller har lagt seg på minimumskravet som følger områder innenfor *sentrumssonen* i ny kommunedelplan for Verdal by som ble vedtatt i Verdal kommunestyre 29. mai 2017. Dvs. at det er lagt opp til 10 m<sup>2</sup> felles/offentlig uteoppholdsareal per boenhet. Plankartet med byggegrenser åpner for at det i realiteten kan bli en del mer uteoppholdsareal per boenhet enn dette. En småbarnslekeplass på ca. 200 m<sup>2</sup> er avsatt i plankartet. Lekeplassen skal utformes etter prinsipp om tilgjengelighet for alle, og skal tilrettelegges med sittebenk og minimum to typer lekeutstyr. Planområdet er plassert slik at det har kort og trygg gangavstand fra flere parkområder og lekeplasser. Det stilles krav om utomhusplan i reguleringsbestemmelsene som skal vise plassering av ny bebyggelse, gangveger, atkomst, parkering (bil og sykkel, plasser for besøkende og bevegelseshemmede), avfallshåndtering, og evt. varemottak.

### Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Universell utforming og tilgjengelig boenhet skal følge teknisk forskrift (TEK10). Det vil blant annet være krav om heis og at min. 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkeringer på bakkeplan. Uteområdene skal utformes slik at de enkelt kan nyttes av alle brukergrupper.

### Støy

Støykilder i og rundt planområdet, blir vurdert å komme hovedsakelig fra vegtrafikk, først og fremst fra Nordgata, og støy fra jernbanen. Jernbaneverket har et støyvarsel kart som viser at planområdet kun i liten grad berøres av støy fra jernbanen. Det finnes ingen støykart i forbindelse med vegtrafikk i Verdal by. ÅDT-måling utført av Norconsult i oktober 2016 viste en ÅDT på 3340 i Nordgata. Forslagsstiller har tatt utgangspunkt i en forenklet støyberegning-metode, sjablongmetode, i støyveileder T-1442. Med utgangspunkt i denne metoden regnes hele planområde å komme innenfor gul støysone langs veg. Rød støysone dekker et område på 8 meter fra Nordgata og inn på planområdet. Det er dermed behov for støydempende tiltak. Støydempende tiltak er sikret i reguleringsbestemmelsene.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er kun temaet støy som kommer under gul risikokategori i ROS-analysen. Støy forventes redusert ut fra bebyggelsen plassering. Støydempende tiltak er fastsatt i bestemmelsene. Risiko for ras regnes som lite sannsynlig. Løsmassekart fra NGU over

området viser at grunnen består elve- og bekkeavsetninger. Berggrunnskart fra NGU over området viser til innhold av morene, grus, sand, leir, hav-, fjord- og elveavsetninger. Flat topografi gjør at det ikke forekommer skred- eller rasfare på området. NVE har ikke kommet med tilbakemelding på oppstartsvarselet.

#### Kulturminner

Det er registrert bevaringsverdig bygningsmiljø i planområde, nærmere bestemt Nordgata 32. Det er ikke registrerte andre typer verneinteresser/kulturminner i planområdet, noe som bekreftes i kulturminnesøk på riksantikvarens elektroniske kartdatabase. Dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidene gjelder varslingsplikten jf. KML§8, 2. ledd.

Forslagsstiller har i dialog med fylkeskommunen som kulturminnefaglig myndighet kommet frem til at nordsiden og vestsiden av det bevaringsverdige bygningsmiljøet langs Nordgata kan bebygges, mens de andre fasadene skal bevares. Nye tilbygg skal tilpasses den bevaringsverdige bygningen og underordne seg denne når det gjelder utforming, høyder og volum.

#### Naturmangfold

Området er bebyggt og sentrumsnært. Det er ikke viktig for naturmangfold.

#### Vann-, avløp-, energiløsninger

Det vil være mulig å koble seg på kommunalt ledningsnett ved Nordgata.

#### Utbyggingsavtale

Det har ikke vært aktuelt med utbyggingsavtale i dette prosjektet.

### **Planprosess**

#### Medvirkning

Igangsett planarbeid for området ble annonsert i Innherred den 04.01.2017 og på kommunens hjemmeside den 04.01.17. Brev ble samtidig sendt til berørte naboer og offentlig myndigheter. Frist for innspill ble satt til 10.02.2017. I forbindelse med oppstartsvarselet kom det inn innspill fra Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Bane Nor, NTE Nett AS og Teknisk drift Verdal. Saksbehandler sørget for at internt forhåndsvarsel ved mottatt planforslag ble tilsendt kommunens representant for barn og unge, Teknisk drift, kulturavdelingen og Bygg og Eiendom.

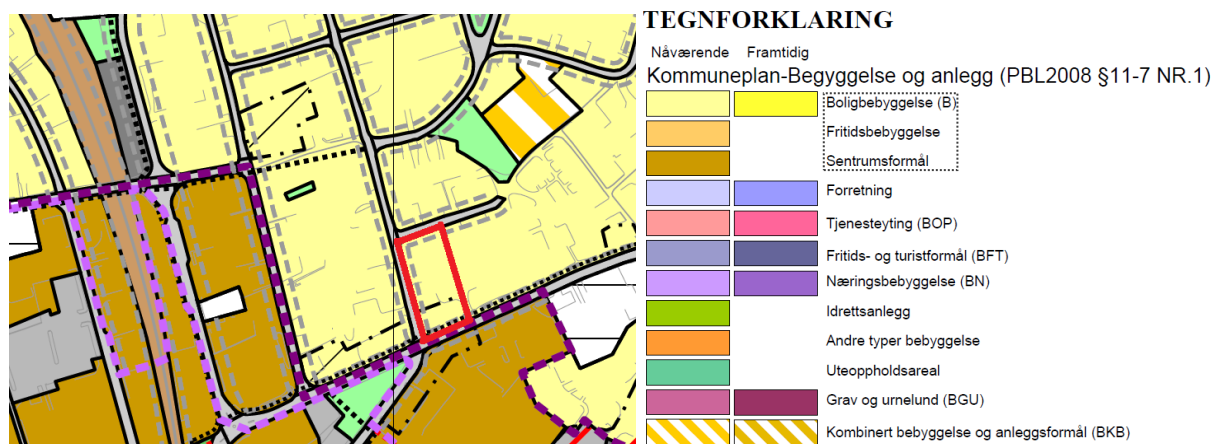
Innkommne uttalelser i forbindelse med melding om oppstart er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen. Naboer og offentlige myndigheter vil bli gitt ny mulighet til å uttale seg i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av saken. Reguleringsplaner legges frem for offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

### **Vurdering:**

#### Forholdet til overordna plan:

Planforslaget baserer seg på ny kommunedelplan for Verdal by som nylig ble vedtatt i Verdal kommunestyre. Plankonsulenten har tatt et bevisst valg om å forholde seg til

planområdet som en del av sone for *sentrumsformål* i kommunedelplanen. Planområdet er strengt tatt utenfor denne sonen, nærmere bestemt i sone for nåværende boligbebyggelse, se kartutsnitt under.



Planområdet er markert med tykk rød linje.

Planavdelingen vedgår imidlertid at planområdet kan regnes som en del av sentrumssonen da tomta har fasade langs Nordgata og vil kunne spille på lag med annen sentrumsbebyggelse langs andre siden av Nordgata. Sentrumsformålet vil samsvare mer med tomtas potensial for høy arealutnyttelse. Høy arealutnyttelse er positivt med tanke på jordvern og vil svare til forventning om fortetting i by og tettsteder og rundt kollektivknutepunkter i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det som i hovedsak skiller rammene for sentrumsformål fra områder utenfor sentrumssonen i bestemmelsene i kommunedelplanen er:

- Hvilke arealformål som tillates
- Høyder på bebyggelsen
- Krav til minimum uteoppholdsareal
- Parkeringsdekning

#### Arealformål:

Ifølge kommunedelplanens bestemmelser for sentrumsformål tillates forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor m.m. I følge reguleringsbestemmelsene skal det tillates bolig/forretning/tjenesteyting innenfor område BKB i plankartet. Det er positivt at det åpnes for noe næring/tjenesteyting i Nordgata og 1. etasje mot M. B. Landstadsgate, slik at man langsiktig tar vare på næringsareal i bysentrum og på den måten sikrer mer «liv» i gatene.

#### Høyder:

Dagens bygninger på tomta er registrert som bolig og kontor. Mønehøyda på eksisterende bygninger er ca. 10 meter over terrenget. Foreslåtte reguleringsbestemmelser åpner for at det kan settes opp bebyggelse inntil 13 m over planert terreng. Dette er høyere enn maks. tillatte byggehøyde for boligformål utenfor sentrumssonen (9,5 m.) og noe lavere enn maks. tillatte byggehøyde innenfor sentrumssonen (15,0 m.).

Det er i tråd med fylkeskommunens anbefalinger lagt inn bestemmelse om at ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende bevaringsverdig bygningsmiljø skal underordne seg den eksisterende bygningsmassen når det gjelder høyde, volum, takvinkel og estetisk uttrykk. Høyde på nybygg/tilbygg skal ikke «avvike i stor grad» fra eksisterende verneverdig bygningsmasse.

Ut fra vedlagt sol/skygge-analysen kan det se ut til at planlagt plassering og høyde på bebyggelsen vil skape en del skygge deler av dagen ikke bare på egen tomt, men også på nabotomter vest for M. B. Landstadgate. Dog, disse eneboligene har nok sitt hoveduteområde på motsatt side av huset, og vil hovedsakelig bli berørt på morgenen og tidlig formiddag. Det er ikke sikkert at reduksjon inntil én etasje på planlagt bebyggelse vil ha noen vesentlig forbedring på solforhold, og sånn sett er det vanskelig å vurdere om det er riktig å tilrå en slik reduksjon i etasjeantall. Slik planavdelingen ser det er det her gjort en avveining mellom å ha godt skjermet uteoppholdsareal fra trafikk og støy og solforhold inne på tunet.

#### Utforming:

Bebyggelsen vil bli brutt opp i ulike takformer og høyder. Mot Nordgata og M. B. Landstadgate er det saltaksutforming som vil være førende. Med dette menes at tak som inngår som en del av fasaden mot M. B. Landstadgate skal ha skrå vinkel sett fra gateperspektiv, men takformen skal være flat eller ha pulttak-utforming for øvrig. Bebyggelse langs Nordgata skal ha saltaksutforming. På den måten spiller takutformingen på bebyggelse med fasade mot M. B. Landstadgata mer på lag med bebyggelsen som har fasade mot Nordgata, (se 3D-illustrasjoner i planbeskrivelsen). Det er etter planavdelingens skjønn tatt nøye hensyn til arkitektonisk tilpasning til eksisterende bygningsmasse. Forslagsstiller har hatt tett dialog med Fylkeskommunen gjennom arbeidet med planen, slik at skissert bebyggelse regnes å følge god tilpasningsskikk i tråd med Fylkeskommunens anbefalinger.

#### Uteoppholdsareal:

Bestemmelsene i planforslaget sikrer at det skal være minimum 10 m<sup>2</sup> felles/offentlig uteoppholdsareal per boenhet. I plankartet er det avsatt en lekeplass på 200 m<sup>2</sup>. Forslagsstiller viser til at det fins gode muligheter for lek og opphold i kort avstand fra planområdet. Eksempler som nevnes er grøntområde ved Prof. Ryghs gate og Maritvoll lekeplass. Maritvoll er tilrettelagt med mange typer lekeapparater, har en forholdsvis trygg gangavstand fra planområdet på ca. 60 meter, og har en størrelse på ca. 1,5 dekar. Ut fra dette mener planavdelingen at kravet til uteoppholdsareal er godt nok dekt.

Lekeplass på planområdet har sol på omtrent 50 % av arealet kl. 15:00 midtsommerstid. Hadde dette vært tilsvarende ved *jevndøgn* istedenfor midtsommer, så ville det tilfredsstilt minimumskravet til tilstrekkelig solforhold iht. kommunedelplanen. For å bøte på at det legges opp til noe dårligere solforhold på lekeplassen enn forventet, har forslagsstiller sikret i bestemmelsene at lekeplassen kan utvides utover areal avsatt til nedkjøringsrampe for parkeringskjeller dersom denne blir mindre arealkrevende enn skissert. Forslagsstiller peker i tillegg på at det kan bli en del lommer med uteopphold også på vestsiden av bebyggelsen i og med at byggegrensene begrenser plasseringen av bebyggelsen ut mot gata. Dette er planavdelingen noe skeptisk til i og med at dette

området kan bli nødvendig å avsette til parkeringsareal, (se punkt lenger ned om parkering).

#### Støy:

Det er planavdelingens oppfatning at forslagsstiller har tatt i bruk en veldig konservativ metode for beregning av støy på tomte. Blant annet er beregnet ÅDT og fartsgrense rundet opp: fra 3340 ÅDT til 4000 ÅDT, og fra 40-sone til 50-sone. Trolig vil det være mindre støy enn det som går frem av denne sjablongmetoden. Det vil uansett være en del støy på området slik det er nå, men plassering av ny bebyggelse vil legge til rette for at alle boligene får en stille side. Tiltak mot støy som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene samsvarer med kommunedelplanens krav til støydempende tiltak.

#### Parkering:

Angitt parkeringsdekning i reguleringsbestemmelsene både for bil og sykkel vurderes å være tilstrekkelig og i tråd med sentrumsformål i overordna kommunedelplan. Det legges opp til parkering av sykkel både i kjeller og på bakkeplan. Det er positivt at det legges opp til at parkering skal hovedsakelig løses i kjeller. I tillegg er det satt opp noen p-plasser langs M. B. Landstadsgate, og noen p-plasser inn mot tunet med adkomst fra enten Nordgata eller Øysteins gate via nabotomta.

Plassering av parkeringsareal ble forelagt planavdelingen forholdsvis sent i prosessen. Vi ser at det er problematisk at plassering av SPP2 forutsetter innkjøring via nabotomta. Dette vil legge restriksjoner både på bruken av nabotomta i dag og fremtidig utvikling av tomte. Det er kommunen som er hjemmelshaver for nabotomta. Bygg og Eiendom i Verdal kommune har signalisert at de er kritiske til denne parkeringsløsningen, og har foreslått at parkeringsareal kan flyttes til SPP1 langs M. B. Landstadsgate eller at det blir en annen løsning. Det er ikke 100 % optimalt med parkering langs M. B. Landstadsgate heller, for dette forutsetter rygging ut på gata, men denne gata regnes å være forholdsvis lite trafikkert. Det forventes i tillegg at Innherred Renovasjon kan være kritisk til plassering av renovasjonsanlegg BRE i plankartet.

Teknisk drift i Verdal kommune har tidligere signalisert at det er skeptiske til adkomst via Nordgata da de mener at kjøring ut på gata først og fremst på reguleres gjennom avsatte kryss. Det er derfor det er tatt utgangspunkt i hovedadkomst fra Øystein gate ved utarbeiding av planforslaget. Forslagsstiller argumenterer med at det er mulig å ha adkomst til SPP2 og renovasjonsanlegg via Nordgata dersom man ikke får ha innkjøring via nabotomta slik det tillates i dag, men dette er ikke regulert inn i plankartet.

Administrasjonen ønsker at det i forbindelse med høring/offentlig ettersyn blir ny mulighet til å se på løsning for plassering av parkeringsareal på bakkeplan, samt se nærmere på hvordan adkomst til parkeringsareal kan løses på egen tomt. Det vil antageligvis også bli aktuelt å se på annen plassering for areal med formål BRE - renovasjonsanlegg.

#### Gangfelt:

Teknisk drift Verdal kommune har kommet med innspill om at det må settes av nødvendig areal i kurven i kryss mellom M. B. landstadsgate og Nordgata, slik at

fotgjengerfeltet ikke kommer langt ut i krysset, men heller trekkes mer inn mot M. B. Landstadsgate. Tilstrekkelig areal må her avsattes i ny revisjon av plankartet i forbindelse med høring/offentlig ettersyn. Teknisk drift har også signalisert at de ønsker å tilrettelegge for gangfelt langs M. B. Landstadsgate i nær fremtid. Det forutsettes dermed at det er nok plass i M. B. Landstadsgate til å dekke opp både areal til kjørevei (ca. 4 m. i vegbredde) og gangfelt (ca. 2 m. i bredde). M. B. Landstadsgate i dag har en bredde på 6 m ved munningen ved kryss mot Nordgata, og 5, 8 m lenger opp. Det kan dermed være mulig å få plass til gangfelt langs denne gata i fremtiden slik planforslaget foreligger.

#### Konklusjon:

Planforslaget svarer godt til forventninger om høy arealutnyttelse og tilpasning til nærliggende sentrums- og boligområder. De fleste nødvendige aspekter ved planforslaget er gjort rede for, og planforslaget samsvarer i stor grad med overordna kommunedelplan forutsatt at man regner området som en del av sentrumsformål-sonen. Det er imidlertid nødvendig å få flere innspill på bl. a. plassering av parkeringsareal med kjøreadkomst samt renovasjonstorg slik at adkomst kan løses fullstendig på egen tomt og ikke legge restriksjoner for dagens eller fremtidig bruk av nabotomta. Det forutsettes at man kan finne mer optimale løsninger i forbindelse med perioden for høring og offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering for M. B. Landstadsgate 1 legges frem for høring og offentlig ettersyn jfr. plan- og bygningsloven § 12-10.

**PS 56/17 Andre saker**