

**Rådmannens stab**  
7650 VERDAL  
Tlf. 74 04 85 03  
Telefaks 74 04 85 01

Verdal 20.08.2004

Til medlemmene i Plan- og utviklingskomiteen

*Deres ref.*

*Vår ref.*  
04/01517-002

*Arkiv*

*Saksbehandler*  
Karin Jorun Vangstad

## **MØTE I PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN DEN 26.08.2004**

De blir med dette innkalt til møte i PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN torsdag 26.08.2004 kl. 0900 på Herredshuset, møterom 3. etg.

### Møteplan:

0900 – 0930: Orientering  
0940 - Befaring hos Arvid Vada, Nordlia.  
1015 - Befaring hos Torgeir Varslot, Major Coldevinsv. 6.  
1040 - Befaring Tindvegen Nedre 17.  
1100 – 1130: Lunch  
1130 - Møtet fortsetter

Vi gjør merksam på at saker som er merket **“B-sak”** behandles konfidensielt.

Gjenpart av denne innkalling sendes også til varamedlemmer som bestemt.

Forfall bes meldt til tlf.: 740-48253.

Varamedlemmer vil i tilfelle bli innkalt særskilt.

Tomas Hallem  
sign.

**SAK NR: 0051/04**  
**SAKSFRAMLEGG**

**VERDAL KOMMUNE**  
**MØTEBOK**

**SAKEN BEHANDLES AV:**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	
0057/04	<b>FORMANNSKAPET</b>	19.08.2004
0055/04	<b>DRIFTSKOMITÈEN</b>	25.08.2004
0051/04	<b>PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN</b>	26.08.2004
/	<b>KOMMUNESTYRET</b>	30.08.2004
/	<b>ADMINISTRASJONSUTVALGET</b>	09.09.2004

<b>Møtedato</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Arkiv</b>	<b>Saksbehandler</b>
26.08.2004	04/00752	153	Trond Selseth

**BUDSJETTSITUASJONEN 2. KVARTAL 2004**

---

**VEDLEGG:**

1. Rapport om budsjettsituasjonen for 2. kvartal 2004. (Blir utdelt til formannskapet).

**SAKSOPPLYSNINGER:**

Rådmannen har under utarbeidelse rapport om budsjettsituasjonen 2. kvartal 2004.

Dokumentet vil bli framlagt og gjennomgått i formannskapets møte.

**Rådmannen tilrår at formannskapet innstiller på at kommunestyret gjør slikt vedtak:**

1. Kommunestyret tar rapporten om budsjettsituasjonen ved utgangen av 2. kvartal 2004 til etterretning.
2. Kommunestyret ser med bekymring på den økonomiske situasjonen og understreker viktigheten av å tilpasse aktiviteten til de økonomiske rammene.
3. Kommunestyret vedtar budsjettendringer som foreslått i rapportens kap. 10, pkt. 1.

Verdal, 12.08.2004

Rudolf Holmvik  
 rådmann

Trond Selseth

**Behandling i FORMANNSKAPET.**  
**Møtedato: 19.08.2004 Saknr: 0057/04**

**Behandling:**

Rapport om budsjettsituasjonen for 2. kvartal 2004 ble utdelt.

Rådmann og økonomisjef Trond Selseth orienterte og besvarte spørsmål om budsjettsituasjonen og arbeidsmiljøundersøkelsen.

Rådmann la fram følgende tilråding i saken:

Rådmannen tilrår at formannskapet innstiller på at kommunestyret gjør slikt vedtak:

4. Kommunestyret tar rapporten om budsjettsituasjonen ved utgangen av 2. kvartal 2004 til etterretning.
5. Kommunestyret ser med bekymring på den økonomiske situasjonen og understreker viktigheten av å tilpasse aktiviteten til de økonomiske rammene.
6. Kommunestyret vedtar budsjettendringer som foreslått i rapportens kap. 10, pkt. 1.

Det ble votert punktvis over tilrådinga med følgende resultat:

Pkt. 1 – enstemmig.

Pkt. 2 – enstemmig.

Pkt. 3 – enstemmig.

**Vedtak:**

1. Kommunestyret tar rapporten om budsjettsituasjonen ved utgangen av 2. kvartal 2004 til etterretning.
2. Kommunestyret ser med bekymring på den økonomiske situasjonen og understreker viktigheten av å tilpasse aktiviteten til de økonomiske rammene.
3. Kommunestyret vedtar budsjettendringer som foreslått i rapportens kap. 10, pkt. 1.

**SAK NR: 0052/04**  
**SAKSFRAMLEGG**

**VERDAL KOMMUNE**  
**MØTEBOK**

**SAKEN BEHANDLES AV:**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	
0052/04	<b>PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN</b>	26.08.2004

<b>Møtedato</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Arkiv</b>	<b>Saksbehandler</b>
26.08.2004	99/02472	Q81	Åge Isaksen

**TRAFIKKREGULERING I NORDLIA, BERGSHAUGEN.**

---

**SAMMENDRAG:**

For eiendommen Nordlia 3 er det ikke etablert avkjørsel eller biloppstillingsplass på egen tomt. Nødvendig behov for å ta med bil opp til eiendommen, er løst ved bruk av gangveger og friområde. Dette har den senere tiden bidratt til konflikter i forhold til nærmiljøet, da den etablerte bruk ikke er hjemlet i reguleringsplan eller skiltplan. For å få etablert en løsning som kan aksepteres av nærmiljøet, synes det nødvendig å opprettholde intensjonen i den trafikkregulering som er fastsatt i opprinnelig skiltplan.

**VEDLEGG:**

Kartutsnitt.  
 4 stk. uttalelser.

**SAKSOPPLYSNINGER:**

I forbindelse med regulering og utbygging av Bergshaugen boligfelt på slutten av 1970-tallet, ble det for mange boliggrupper etablert tunløsninger med felles garasje- og parkeringsanlegg. Dette var også situasjonen i Nordlia. Eiendommen Nordlia 3 er gjennom skiltplan gitt mulighet til å kjøre opp til eiendommen på gangveg vest for eiendommen. Denne gangvegen er skiltet med "Forbudt for motorvogn" (skilt nr. 306.1) med underskilt "Gjelder gjennomkjøring" (skilt nr. 808.30). Dette betyr at det er tillatt å kjøre gangvegen fram til første vegkryss.

For Nordlia 3 er det ikke etablert avkjørsel/biloppstillingsplass på egen tomt i henhold til dette. Etablert praksis for de ganger det har vært nødvendig å ha med bil opp til egen eiendom, er å kjøre gangvegen opp på vestsiden av tomte og videre gjennom krysset med gangvegen på sørsiden fram til huset. Parkering har da foregått delvis på gangvegen og delvis på friområdet på motsatt side av eiendommen. Grunneier hevder å ha oppfattet skiltingen slik at denne kjøring ikke var ulovlig. Det har heller ikke tidligere kommet reaksjoner på den etablerte praksis som har fungert i vel 20 år.

Velforeningen i Bergshaugen rettet i 2002 en henvendelse til kommunen om å få konkretisert hvilke gangveger det var tillatt med kjøring. Dette endte da opp med at den etablerte kjøring til Nordlia 3 ble påtalt som ulovlig. Kommunen foreslo da å endre skiltingen, slik at kjøring kunne foregå som tidligere. Dette ble i 2003 avvist av velforeningen, da det ut fra trafikksikkerhetsmessige grunner ikke var ønskelig med biltrafikk på gangvegen sør for eiendommen. Det ble heller ikke akseptert at parkering skulle foregå på friområde. Lensmannen/politiet hadde ingen merknader til den foreslåtte skiltendring.

Med bakgrunn i dette fann kommunen det riktig å trekke sitt forslag til endring av skiltingen, som ville tillate kjøring på gangvegen sør for eiendommen. Det ble derfor besluttet å opprettholde intensjonen i den skilting som var etablert fra starten, om at kjøring skulle tillates kun på gangvegen vest for eiendommen. Fra denne gangvegen kan det opparbeides avkjørsel/biloppstilling på egen tomt. For å klargjøre betydningen av skiltingen, foreslo vi å sette opp gangvegskilt før innkjøring på gangvegen sør for eiendommen. Dette forslaget er sendt på høring til berørte parter.

#### **VURDERING:**

Som det framgår av høringsuttalelsene er det forskjellige oppfatninger om hvordan atkomstproblemet kan løses. Grunneier ønsker primært å opprettholde etablert praksis med kjøring på gangveg vest og sør for eiendommen, samt få mulighet til å kjøpe del av friområde for opparbeidelse av parkeringsplass. Alternativt kan det aksepteres kjøring fra Tullet, slik at det da blir kjøring kun på gangvegen sør for eiendommen. Dersom det ikke aksepteres opparbeidelse av parkeringsplass i friområdet, kan det opparbeides parkeringsplass på egen tomt øst for boligen med atkomst fra gangveg sør for eiendommen.

Velforeningen har i sin uttalelse sagt at de kan akseptere kjøring til Nordlia 3 på gangvegen sør for eiendommen, men at parkering ikke anbefales opparbeidet på friområde. Dette var et flertallsvedtak (ikke enstemmighet) i velforeningens styre. Dessuten har det kommet inn uttalelse fra flere beboere i nrområdet, blant annet gjennom underskriftskampanje. Felles for disse er at det ut fra trafikksikkerhetsmessige grunner ikke kan aksepteres kjøring på gangvegen sør for Nordlia 3.

Med det betydelige engasjement og konfliktgrad denne saken har, finner vi det riktig å tilrå at intensjonene i opprinnelig skilting tillegges avgjørende betydning for behandling av saken. Dette har skapt forventninger om et bilfritt miljø på gangvegen sør for Nordlia 3. Eiendommen har dessuten mulighet for å etablere avkjørsel/parkering på egen tomt fra gangveg på vestsiden.

**TILRÅDING:**

**Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:**

Det gis ikke tillatelse til etablering av parkeringsplass i friområde, samt kjøring med motorkjøretøy på gangveg sør for Nordlia 3.

Kjøreforbudet skiltes ved oppsetting av skilt nr. 522 "Gang- og sykkelveg" på gangveg vest for Nordlia 3, like før krysset med gangveg sør for eiendommen.

Verdal, 13.08.2004

Øivind Holand  
Fagansvarlig plan/miljø

Åge Isaksen

**SAK NR: 0053/04**  
**SAKSFRAMLEGG**

**VERDAL KOMMUNE**  
**MØTEBOK**

**SAKEN BEHANDLES AV:**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	
0053/04	<b>PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN</b>	26.08.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
26.08.2004	04/00765	G 18/917	Jon A. Kristiansen

**MAJOR COLDEVINS VEI 6, GNR 18 BNR 917: GARASJE**

---

**SAMMENDRAG:**

Torgeir Varslot sendte ”melding om tiltak” for oppføring av garasje med grunnflate 49,9m<sup>2</sup>, med kjeller og loftsrom på ovennevnte eiendom. Mønehøyde var oppgitt til 5,0 meter. Meldingen ble den 03.05.05 behandlet av bygningsmyndighetene, og det ble bl.a. satt krav om at ”grunnmuren bør settes lavest mulig slik at garasjen ruver minst mulig.” Byggearbeidene ble umiddelbart igangsatt, men under byggeperioden mottok bygningsmyndighetene klage fra nabo på at bygningen hadde blitt både større og høyere enn forutsatt. Bygningsmyndighetene sjekket forholdene og krevde arbeidet stanset straks. Tiltakshaver har deretter søkt om tillatelse til å få ha bygget slik den er blitt, mens nabo har innlevert skriftlig klage på dette.

**VEDLEGG:**

1. Situasjonsskart M 1:1000
2. Opprinnelige tegninger som ble godkjent 03.05.04
3. Bygningsmyndighetenes behandling/vedtak av 03.05.04
4. Korrigerte tegninger datert 13.07.04
5. Klage datert 14.07.04 fra Kåre Vik og Knut Balgaard
6. Brev/vedtak datert 26.07.04 fra bygningsmyndighetene
7. Brev/klage datert 11.08.04 på bygningsmyndighetenes vedtak, fra tiltakshaver
8. Målsatt snitt-tegning som viser bygningen slik den er oppført
9. Fasadetegninger mot nord og mot vest(mot klager) som viser bygningen slik den er oppført
10. Eksempel på typisk enkel-garasje fra 1970-80 årene
11. Eksempel på typisk dobbelgarasje fra samme tid.

**KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i NT innen 3 uker fra mottatt varsel. Eventuell klage må sendes via Verdal kommune.

**SAKSOPPLYSNINGER:**

I området gjelder reguleringsplan "Ørmelen, søndre del" stadfestet 01.03.1973, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

De tegninger som ble godkjent viste en bygning på **7,50m x 6,66m, dvs. 49,9m<sup>2</sup>, og en mønehøyde på 5,00m**. Imidlertid korresponderte ikke tegningene med de høydeangivelser som var anført. Ny høydeangivelse ble påført av saksbehandler og tiltakshaver under hans besøk på byggesakskontoret. Disse målene ble korrigert for at det ikke skulle bli beregnet bruksareal på loftsetasjen, som ellers ville ha medført at garasjens totale bruksareal oversteg 50m<sup>2</sup>, og ville dermed utløse relativt omfattende brannkrav.

Etter at byggearbeidene ble stanset på grunn av henvendelse fra nabo, har det kommet nye målsatte tegninger samt kvittering for ny nabovarsling.

Dette ble gjort for å se om naboene fortsatt ville ha innvendinger på størrelse og høyde. De nye tegningene viser en bygning på **8,12m x 7,12m, dvs. ca. 57m<sup>2</sup>, og mønehøyde er angitt til 5,45m**. Dermed trår brannforskriftene for garasje over 50m<sup>2</sup> i kraft uavhengig av utforming av loftsetasje.

Bygningens bærekonstruksjoner er oppført, med prefabrikerte sperrekonstruksjoner. Veggene er platekledd, og det er lagt presenning som midlertidig taktekke.

Etter ny nabovarslingsrunde, er det mottatt skriftlig klage datert 14.07.04 fra nabo, Kåre Vik. Brevet er også underskrevet av Knut Balgaard, uten at han i lovens forstand kan defineres som nabo. Klagernes konklusjon er at takhøyden (mønehøyden) må senkes med 1,00 meter. Klagen er vedlagt saken, *jfr. vedlegg 5*.

Med dette som bakgrunn gjorde bygningsmyndighetene den 26.07.04 vedtak om at garasjen tillates oppført med de nye målene for grunnflata, altså ca. 57m<sup>2</sup>, men med en maks mønehøyde på 5,00 meter slik den opprinnelige tillatelsen var gitt, og som det ikke var innkommet skriftlige merknader på fra noen av naboene. Bygningen må brannforsterkes i hht. gjeldende regelverk for garasjer større enn 50m<sup>2</sup>. Bygningsmyndighetenes brev vedlegges, *jfr. vedlegg 6*.

Tiltakshaver har til sist i brev av 11.08.04 påklaget dette vedtaket, som i realiteten tilsier at takkonstruksjonene må senkes.

I brevet beskrives hvordan brannforskriftene tenkes etterkommet, og han viser for øvrig til områdets variasjoner når det gjelder 1 og 2-etasjers bygg med mange varianter på mønehøyden. Med brevet følger nok et sett med teninger med de mål slik bygningen er oppført. Brevet, snitt-tegning og fasadetegninger vedlegges, *jfr vedlegg 7, 8, og 9*

For ordens skyld foretok bygningsmyndighetene en kontrollmåling på byggeplassen den 17.08.04. Fra bestående plen til mønetopp er det i dag 5,20 meter. Det mangler opplekting/sløyfer og taktekking, og en antar at dette vil utgjøre ca. 15cm slik at mønehøyde målt fra opprinnelig plen-nivå vil bli 5,35m, altså 35cm høyere enn godkjent.



**VURDERING:**

I dette tilfellet setter ikke de ”gamle” reguleringsbestemmelsene noen begrensninger på garasjers størrelser eller høyder.

Derfor finnes derfor mange varianter i dette området. Angjeldende garasjebygning bryter ikke med gjeldende reguleringsplan med bestemmelser, så bygningsmyndighetene kan ikke bruke reguleringsplanen som hjemmel for å avslå søknaden. På den tiden boligområdet ble utbygd, ble valigvis garasjene oppført i en etasje, slik vedlagte garasjetegninger fra den tid viser, *jfr. vedlegg 10 og 11*.

For nyere boligfelt er det tatt inn bestemmelser som regulerer både garasjenes grunnflate (vanligvis til 35m<sup>2</sup> eller inntil 50m<sup>2</sup>) og maksimal gesims- og mønehøyder. Dette gjør at garasjene blir utført mer i stil med bolighusene, samtidig som en unngår vanskelige brannforskrifter.

Det bør vurderes å innføre en kommunal vedtekt som sikrer dette også for eldre boligfelt.

I dette tilfellet er bolighuset i 1 etasje, mens omsøkte garasjebygning er i en og en halv etasje.

Det benyttes samme takvinkel som bolighuset, tilnærmet 22 grader.

En garasjebygning uten loft ville kanskje være et estetisk bedre alternativ, men bygningens utforming med loftrum (forutsetter at loftsrommet utformes slik at det ikke blir beregnet bruksareal) synes ikke å bryte såpass mye med omgivelsene i nærområdet at en kan benytte plan- og bygningslovens §74 (”skjønnhetsparagrafen”) som hjemmel for å avslå saken.

Garasjebygget er plassert kun 2,0 meter fra vegkant (5,0 meter fra vegmidte). Det må legges vekt på at garasjen ikke må dominere helhetsbildet mer enn nødvendig, og at mønehøyden på garasjen ikke bør overstige boligens mønehøyde. Det må også vektlegges at bygningen, med en mønehøyde på 5,00 meter, er en løsning som ikke ble påklaget av noen av naboene. Videre må anmerkes at det er tiltakshaver selv som tatt seg til rette og bygd både større og høyere enn forutsatt.

Når det gjelder naboenes ønske om ytterligere reduksjon av mønehøyden, finner en ingen avgjørende hensyn/grunner til å etterkomme dette, så dette avslås. For øvrig gjelder naboklagen de høyder slik bygget nå er oppført, og ikke administrasjonens opprinnelige vedtak om en mønehøyde på maks. 5,00 meter.

Likevel er forholdene vurdert, både mht. sol-/lysforhold og til utsikt, men endringene synes ikke å bli såpass store at dette kan få avgjørende betydning.

Saken framlegges derfor til behandling i Plan- og utviklingskomiteen, som bes ta stilling til følgende:

- Skal det gis tillatelse til at bygningen kan fullføres slik den er påbegynt slik tiltakshaver ønsker?
- Skal naboklage tas til følge slik at mønehøyde må reduseres med 1,00 meter slik nabo krever?
- Skal administrasjonens vedtak om at bygningen kan fullføres under forutsetning av at gjeldende brannforskrifter etterkommes, samt at mønehøyden blir redusert til 5,00 meter?

For at begge partene skal føle at deres synspunkter blir seriøst vurdert, anbefales at utvalget foretar en felles befaring før endelig vedtak fattes.

**TILRÅDING:**

**Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:**

Administrasjonens vedtak av 03.05.04 opprettholdes.

Det innebærer at byggets grunnflate blir på ca. 57m<sup>2</sup>, og at loftsetasjen må utformes slik at det ikke blir beregnet bruksareal på loftet. Mønehøyden må reduseres til maksimalt 5,00meter målt fra eksisterende plen-nivå.

Videre forutsettes at bygningen blir brannforsterket i hht. gjeldende brannforskrifter/regelverk for garasjer større enn 50m<sup>2</sup>.

Det er lagt vekt på at opprinnelig søknad med en mønehøyde på 5,00 meter ikke ble påklaget av noen av naboene i forbindelse med utsendt nabovarsel.

Vedtaket kan av begge parter påklages til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag. Klagen må være skriftlig og begrunnet, og sendes via Verdal kommune innen 3 uker fra mottatt varsel.

Verdal, 17.08.04

Øivind Holand  
virksomhetsleder

Jon A. Kristiansen

**SAK NR: 0054/04**  
**SAKSFRAMLEGG**

**VERDAL KOMMUNE**  
**MØTEBOK**

**SAKEN BEHANDLES AV:**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	
0054/04	<b>PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN</b>	26.08.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
26.08.2004	04/00487	G 19/817	Jon A. Kristiansen

**TINDVEIEN NEDRE 8, GNR 19 BNR 817: NABOKLAGE PÅ SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR 2 ENEBOLIGER**

---

**SAMMENDRAG:**

Mikael Wik AS har søkt om tillatelse til oppføring av 2 eneboliger på eiendommen "Tindveien nedre 8", gnr. 19, bnr. 817.

Det er innkommet naboprotest hvor det klages på bygningenes utforming med pulttak.

**VEDLEGG:**

1. Situasjonkart M 1.1000
2. Tomtekart med skisser av plan/snitt/fasader
3. Fasadetegninger
4. Snitt-tegninger
5. Kopi av referat fra møte mellom ansvarlig søker og naboer
6. Skisse/illustrasjon som viser bygningene med ulik taktype, også saltak

**KLAGEADGANG**

Vedtaket kan innen påklages til Fylkesmannen i NT innen 3 uker fra mottatt varsel. Eventuell klage må sendes via Verdal kommune.

**SAKSOPPLYSNINGER:**

I området gjelder reguleringsplan "Tindveien felt 4" stadfestet 28.01.1969 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsenes §18, pkt1: "Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 45 grader."

Tomta er opplyst til totalt 800m<sup>2</sup>, tenkes delt i to, hhv. 420m<sup>2</sup> og 380m<sup>2</sup>. På begge disse eiendommene søkes det om oppføring av enebolig med grunnflate 60m<sup>2</sup>, 2 etasjer samt kjeller. I tillegg kommer carport med bod, ca. 20m<sup>2</sup>, med takterrase.

Mikael Wik AS søker dermed om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Dette gjelder takutforming. Det søkes om å kunne benytte **pulttak**, samtidig som at **tilhørende carporter oppføres med flatt tak, dvs. terrasse på dekke over carporter**.

Søknaden datert 08.03.04 lyder:

”Vi vil med dette søke om dispensasjon fra reguleringsplan vedr. Tindvegen Nedre 8. Området er regulert med saltak. Det søkes om dispens for bygging med pulttak.

Med hilsen Mikael Wik AS, Sverre G. Rønning”

Følgende anmerkninger/klager fra naboer er mottatt:

- ”Som eier av nabotomt, vil vi ikke godkjenne planene for oppføring av 2 eneboliger, slik tegning datert 20.02.2004 er forelagt oss. Vi krever at reguleringsplanen for området følges, det vil si:
  - Boligens etasjer/høyder
  - Takvinkel
 Verdal 13.03.04 Jorodd Haga”
- ”Som naboer til nevnte tomt, ønsker vi tomte bebyggelse med bolig som harmonerer med øvrig bebyggelse. Vi ønsker at fellesbestemmelsene i §18 i reguleringsplanen om saltak eller valmet tak følges, da vi synes forelagte tegninger med pulttak skiller seg vesentlig fra eksisterende boliger i området. Naboskapet har åpen villamessig bebyggelse. Vi påpeker stor utnyttelse av tomte, med liten plass til parkering av biler m.m. og uteareal for beboerne.

Verdal 02.06.04 Morten Grindvik og Thomas Balgaard ”

Etter krav fra bygningsmyndighetene har ansvarlig søker (Mikael Wik AS) avholdt et møte med naboene; dette i et forsøk på å finne en løsning som alle partene kan akseptere. Kopi av referat fra dette møtet vedlegges, *jfr. vedlegg 3*

Møtet resulterte ikke i noen omforent løsning. Opprinnelig søknad opprettholdes. Det samme gjelder naboprotestene. Det er i den forbindelse utarbeidet en skisse/illustrasjon som viser bygningene med forskjellig utførelse av tak, også pulttak, *jfr. vedlegg 4*. Dermed framlegges saken til behandling i ”Plan- og utviklingskomiteen”.

## VURDERING:

I reguleringsbestemmelsene åpnes det for at ”våningshuset” kan utgjøre 25% av tomtearealet. (Garasje kommer i tillegg). Minste tomt er 380m<sup>2</sup>, hvor 25% blir 95m<sup>2</sup>. Omsøkte bygning har grunnflate på 60m<sup>2</sup> (pluss carport 20m<sup>2</sup>), og ligger dermed godt under bestemmelsenes krav.

Dermed ender man opp med å måtte vurdere om det skal gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav om **utforming av tak**.

Området er bebygd med ordinær småhusbebyggelse, delvis enetasjers boliger, delvis halvannen- eller toetasjer. Samtlige med saltak slik reguleringsbestemmelsene krever. Rådmannen vil dermed reise spørsmål om plan- og bygningslovens §74 "skjønnhetsparagrafen" pkt. 2 er tilstrekkelig ivaretatt:

"Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnshensyn både i seg selv og **i forhold til omgivelsene**. Tiltak etter denne lov skal ha en estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og **med respekt for naturgitte og bygde omgivelser**. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret."

Pulttak på to små eneboliger i 2 etasjer vil i dette området kunne virke som et fremmedelement, og vil skille seg ut fra omgivelsene for øvrig. En har her vurdert om dispensasjon kan gis, men finner ikke at det er framlagt tilstrekkelig "særlige grunner" til at å avvike fra gjeldende reguleringsplan med bestemmelser. Tiltakshaver oppfordres til å framlegge korrigerende planer som ivaretar gjeldende reguleringsplan.

#### **TILRÅDING:**

##### **Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:**

Med bakgrunn i innkomne naboklager samt plan- og bygningslovens §74 pkt.2, og med hjemmel i reguleringsplan "Tinden felt 4" stadfestet 28.01.1969, avslås søknad om byggetillatelse datert 08.03.04, fra Mikael Wik AS.

Tiltakshaver oppfordres til å fremme korrigerende planer som ivaretar gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjon fra reguleringsplanen med bestemmelser er nøye vurdert, men det er ikke funnet tilstrekkelige "særlige grunner" til å innvilge dette.

Avgjørelsen kan innen 3 uker fra mottatt varsel påklages til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag. Eventuell klage skal være skriftlig, og sendes via Verdal kommune.

Verdal, 17.08.04

Øivind Holand  
virksomhetsleder

Jon A. Kristiansen

**SAK NR: 0055/04**  
**SAKSFRAMLEGG**

**VERDAL KOMMUNE**  
**MØTEBOK**

**SAKEN BEHANDLES AV:**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	
0055/04	<b>PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN</b>	26.08.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
26.08.2004	04/00766	G 19/205	Ola Skrove

**VMT EIENDOM : TILBYGG 19/205**

---

**SAMMENDRAG:**

Verdal Utvikling søker om byggetillatelse for tilbygg til eksisterende næringsbygg i Treskosvingen 14. Eiendommen er avsatt til boligformål og betinger dispensasjon fra kommuneplan Verdalsøra sentrum. Saken legges frem med positiv innstilling.

**VEDLEGG:**

Situasjonskart

**KLAGEADGANG**

I h.h.t. lovverket.

**SAKSOPPLYSNINGER:**

På eiendommen gnr 19 bnr 205 ligger et større næringsbygg på ca. 860 kvm. i 2 etasjer. For å kunne utnytte 2. etg. bedre søkes det om å heve taket på den delen som skal utbygges mot sør. Det opplyses at det samme vil skje med resterende del mot nord på et senere tidspunkt for å få symmetri i bygningen.

Søknaden dat 23.03.04 lyder: *"Søker herved om omgjøring av regulerings og bebyggelsesplan for Verdalsøra. Gnr.19 bnr.204 er nå regulert til boligbyggelsesformål. Eiendommen har nå i flere år vært brukt til næringsbygg. Vi søker derfor om at reguleringsplanen for den eiendommen gjøres om til areal for næringsformål. Ved utbyggingen av eksisterende bygning må det kjøpes opp et areal med 7 meters bredde hos Gnr. 19 bnr. 113 med eier Svein Ove Kulsl. Søker også om at dette området som skal kjøpes opp reguleres om til næringsseiendom."*

Eiendommen gnr. 19 bnr.113 er beliggende mellom næringsbygget og Treskosvingen. Treskosvingen grenser mot Nordlandsbanen. Jernbanelovens § 10 lyder: *" Det er forbudt uten avtale med kjørevegens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta*

*utgravning eller oppfylling innen 30 meter fra nærmeste midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat veg.”*

Dette innebærer at:

I regulert område med angitte byggegrenser gjelder reg.planens/bebyggelsesplanens bestemmelser.

For området gjelder kommunedelplan Verdalsøra sentrum som ikke tar standpunkt til byggelinjer, og dette må avklares ved bebyggelsesplan som må forelegges Jernbaneverket til godkjenning.

#### **VURDERING:**

Resterende del av eiendommen 19/113 sør for næringsbygget synes å bli ubyggbart på grunn av byggelinje mot veg og Nordlandsbanen.

Dette er et forhold som er kommunen uvedkommende, men en synes det er riktig å gjøre oppmerksom på det overfor grunneieren.

En synes det er riktig å kreve bebyggelsesplan som er utarbeidet av grunneieren og utbyggeren i fellesskap for eiendommen 19/113, før endelig vedtak fattes.

#### **TILRÅDING:**

##### **Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen fatter slikt vedtak:**

Plan- og utviklingskomiteen ber om å få seg forelagt en bebyggelsesplan som tar standpunkt til arealbruken for eiendommen gnr. 19 bnr. 113.. Planen skal godkjennes av jernbaneverket.

Verdal, 16.08.04

Øivind Holand  
Virksomhetsleder

Hans Melby

**SAK NR: 0056/04**  
**SAKSFRAMLEGG**

**VERDAL KOMMUNE**  
**MØTEBOK**

**SAKEN BEHANDLES AV:**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	
0056/04	<b>PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN</b>	26.08.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
26.08.2004	04/01128	G 6/288	Hans Melby

**OLAV INGEBRIGTSEN : GARASJE 6/288**

---

**SAMMENDRAG:**

Det søkes om å få bygge garasje på gårdsiden, mellom vegen og huset. Plasseringen vil komme i konflikt med kommunale vann og avløpsledninger. Driftsjefen tillater ikke garasjen plassert som omsøkt. Nytt forslag går ut på at garasjen flyttes til østsiden av huset. Dette betinger at garasjen vil bli bygget på areal regulert til offentlig sti fra Flisa til friområdet ved sjøen. Arealet må innløses, og i og med at det blir endring av arealbruk må saken legges frem til politisk behandling. Saken legges frem med positiv innstilling.

**VEDLEGG:**

Situasjonskart.  
Brev dat.14.08.04 fra Trones Vel og naboer.  
Oversiktskart.

**KLAGEADGANG**

I h.h.t. lovverket.

**SAKSOPPLYSNINGER:**

Søkeren skriver slikt brev dat. 16.08.04:

*"Søknad om å få tillagt areal til eiendommen 6/288-Flisa 1 på Trones.*

*I forbindelse med byggemelding av ny garasje/carport på ovenstående eiendom er det fremkommet at kommunen har lagt vann- og avløpsledninger på tvers av denne private eiendommen. Da denne traceen er sammenfallende med ny plassering av garasjebygg, har kommunen stoppet foreliggende planer om utbygging.*

*Undertegnende har ingen alternativ plassering av tilsvarende bygg med mindre eiendommen utvides mot øst med det areal som er avsatt til gangveg mellom denne og Flisa 3. Arealet har aldri vært opparbeidet eller vært benyttet som gangveg. Trones Vel og nabo i Flisa 3 har ingen motforestillinger til at dette arealet tillegges undertegnendes*



*eiendom (jfr. vedlegg). Eiendomsutvidelse denne retning gir mulighet for ny adkomst og plassering av garasjebygg (illustrasjon på kartvedlegg.)  
Som kompensasjon for at kommunale ledninger stopper våre utbyggingsplaner, søker vi herved om å få tillagt areal avsatt til gangveg til undertegnendes eiendom, 6/288- Flisa 1 på Trones. Jfr vedlagte skisse.  
Vi håper på en snarlig og positiv behandling.”*

Ønsket om å få tillagt stien er forelagt Trones Vel som i brev av 14.08.04 uttaler:  
”Vi er blitt orientert om planene om at regulert areal til gangveg mellom Flisa 1 og Flisa 3 på Trones kan bli solgt og tillagt eiendommen Flisa 1.  
Arealet er pr. i dag ikke opparbeidet som, eller brukt som gangveg.  
Trones Vel har ingen motforestilling til denne endringen”  
”Eiere av naboeiendommen, Flisa 3, har ingen motforestillinger til endringen.”

Bolighuset ble bygd i –88 og sitkartet viste garasjeplassering i området der hvor ledingene går. Garasjeplasseringen ble godkjent.

I flg. oppsitterne og Velforeningen blir ikke gangvegen benyttet. Fra gangvegen og østover er det ca. 140 m. til en adkomst til strandområdet, og vestover ca. 170 m. (Se vedlagte oversiktskart.)

**PBL § 28-1 2.ledd lyder:**”Mindre vesentlig endringer i reg.plan kan gjøres av det faste utvalg for plansaker.....

**3.ledd lyder:**Før det gjøres vedtak etter nr.2 eller nr.3, skal eierne/festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket gis høve til å uttale seg.”

**I flg PBL §27.1 skal mindre vesentlige vedtak kunngjøres straks de er vedtatt.**

#### **VURDERING:**

Velforeningen har uttalt seg på vegne av oppsitterne og nærmeste nabo har ikke merknader til omsøkte.

**Søknaden synes således å være klarert med oppsitterne.**

#### **TILRÅDING:**

**Rådmannen tilrår at plan-og utviklingskomiteen fatter slikt vedtak:**

Plan- og utviklingskomiteen vedtar med hjemmel i PBL § 28-1 mindre vesentlig reguleringsendring som går ut på at regulerte gangveg mellom Flisa 1 og 3 omreguleres til boligformål og tillegges Flisa 1.

Vedtaket legges ut til off. ettersyn og byggesaken klareres deretter administrativt.

Verdal, 17.08.04

Øivind Holand  
Virksomhetsleder

Hans Melby

**SAK NR: 0057/04**  
**SAKSFRAMLEGG**

**VERDAL KOMMUNE**  
**MØTEBOK**

**SAKEN BEHANDLES AV:**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	
0057/04	<b>PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN</b>	26.08.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
26.08.2004	03/05060	N00 &30	Åge Isaksen

**NASJONAL TRANSPORTPLAN 2006 – 2015.**  
**HANDLINGSPROGRAM.**

---

**SAMMENDRAG:**

Statens vegvesen er i gang med utarbeidelse av handlingsprogram for Nasjonal transportplan (NTP) 2006 – 2015 og for Fylkesvegplanen 2006 – 2009. I den sammenheng er kommunene bedt om å komme med innspill.

**SAKSOPPLYSNINGER:**

I forbindelse med forrige utarbeidelse av handlingsprogram for NTP 2002 – 2011 og for Fylkesvegplanen 2002 – 2005, ble det gitt prioriterte innspill fra kommunen. For tiltak som gikk spesielt på trafikkikkerhet og kollektivtrafikk, ble det gjennomført en omfattende behovregistrering i samarbeid med skolene. Storparten av disse tiltakene er fortsatt ikke gjennomført, og vi tilrår derfor å videreføre den prioritering som ble lagt til grunn for disse tiltak i 2000.

Når det gjelder øvrige riks- og fylkesveganlegg som har mer transport- og utviklingsmessig betydning, er vi av den oppfatning at Stiklestad må prioriteres høyt. Reguleringsplanen for Stiklestad er nå vedtatt, og utviklingsmulighetene for denne turistmagneten er dermed tilrettelagt. For å få gjennomført ønsket utvikling er det nødvendig med omlegging av både riks- og fylkesveger i området. Prosjektet var dessuten prioritert i Norsk veg- og vegtrafikkplan 1998 – 2007, med antatt åpning i 2004.

Riksveg 72 har en betydelig transportmessig funksjon spesielt i forhold til tungtransport (tømmer, kalk, pukk og grus), men også som turist- og fritidsveg til Sverige og store hytteområder i grensetraktene. Kryss med E6 er i den sammenheng et stort konfliktpunkt, samt at det er ønskelig med bedre forbindelse mellom riksveg 72 og industriområdet/havna. Riksveg 757 på strekningen Holbergkrysset til havna har til tider meget stor trafikk. Ved bygging av rundkjøringer i kryss med rampene opp fra E6 vil trafikkavviklingen kunne bedres betydelig.

Det vil være stor usikkerhet knyttet til prioriteringene dess lengre ned på listen et tiltak er oppført. Dette må da ses mer som en behovsregistrering. Ut fra dette tilrår Verdal kommune følgende prioriteringer:

Ordinære riksveganlegg:

1.	Rv. 757/759	Stiklestad	Kryssomlegging
2.	Rv. 757/E6	Havnevegen	Rundkjøringer
3.	Rv. 72	Kvernbrua	Ny bru/vegomlegging
4.	Rv. 757	Haga	Kurveutbedring
5.	Rv. 72/E6	Graven	Toplankryss
6.	Rv. 72	Graven – Ørin	Ny veg til industriområdet
7.	Rv. 72	Vaterholmen	Ny bru/vegomlegging

Gang- og sykkelveger langs riksveger:

1.	Rv. 72	Baglan – Valstad.
2.	Rv. 759	Valum – Hallem.
3.	Rv. 72	Lysthaugen – Melbygraven.
4.	Rv. 757	Havnevegen.
5.	E6	Fættan, fotgjengerundergang.
6.	Rv. 757	Vuku sentrum.
7.	Rv. 759	Lund – Leksdal skole.
8.	E6	Fleskhus – Bjørga.
9.	Rv. 758	Østnes bru.

Busslommer og leskur langs riksveger.

1.	Rv. 72	Nessflata.	
2.	Rv. 759	Lund i Leksdal.	
3.	Rv. 759	Hallem	Busslomme er bygd
4.	Rv. 72	By, Vinne	
5.	Rv. 757	Vuku	
6.	Rv. 72	Ådalsvollen. Snuplass og leskur.	
7.	Rv. 72	Garnes. Leskur finnes her.	
8.	Rv. 757	Ulvilla. Bare leskur.	
9.	Rv. 757	Volan	
10.	Rv. 759	Binde.	
11.	Rv. 759	Kryss med Aspåsvegen	
12.	Rv. 72	Bjørkenget i Sul. Bare leskur.	
13.	Rv. 759	Lysgård i Leksdal.	
14.	Rv. 72	Stormoen. Bare leskur.	

Ordinære fylkesveganlegg.

1.	Fv. 164	Stiklestad	Vegomlegging
2.	Fv. 163	Stiklestad	Vegomlegging
3.	Fv. 164	Brandhaug – Volan	Vegutbedring, fast dekke
4.	Fv. 165	Sende – Fikse	Vegutbedring, gang-/sykkelveg

Gang- og sykkelveger langs fylkesveger.

1.	Fv. 173	Nordgata – Verdalsøra skoler	Forutsettes oppstartet i 2005
----	---------	------------------------------	-------------------------------

2. Fv. 167/166 Holte – Lein.
3. Fv. 173 Ydsekorsen – Fleskhus.
4. Fv. 169 Åkerhus – Trones

Busslommer og leskur langs fylkesveger.

- |    |         |                        |                    |
|----|---------|------------------------|--------------------|
| 1. | Fv. 166 | Soltun.                | Leskur finnes her. |
| 2. | Fv. 173 | Fleskhus               |                    |
| 3. | Fv. 165 | Nastamyra              |                    |
| 4. | Fv. 166 | Kryss kv. til Solberg. | Leskur finnes her. |
| 5. | Fv. 164 | Leirådal.              |                    |

**TILRÅDING:**

**Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:**

Verdal kommune vedtar at den prioritering som er vist ovenfor skal være kommunens innspill til handlingsprogrammet for Nasjonal transportplan 2006 – 2015 og til Fylkesvegplanen 2006 – 2009.

Verdal, 18.08.2004

Øivind Holand  
Fagansvarlig plan/miljø

Åge Isaksen

**SAK NR: 0058/04**  
**SAKSFRAMLEGG**

**VERDAL KOMMUNE**  
**MØTEBOK**

**SAKEN BEHANDLES AV:**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	
0058/04	<b>PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN</b>	26.08.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
26.08.2004	03/01826	L12	Åge Isaksen

**REGULERINGSPLAN FOR FV. 173, NORDGATA - VERDALSØRA SKOLER.**

---

**SAMMENDRAG:**

Statens vegvesen har utarbeidet forslag til reguleringsplan for fv. 173 (Haakon den VII's allè) på strekningen Nordgata til Verdalsøra skoler. Planen har som formål å forbedre trafikksikkerheten for gående og syklende langs den aktuelle strekningen. Det tilrås at planen legges fram for høring og offentlig ettersyn.

**VEDLEGG:**

Reguleringsplan for fv. 173, Nordgata – Verdalsøra skoler, dat. 22.06.04.

**SAKSOPPLYSNINGER:**

Det har over lengre tid vært arbeidet for å få etablert bedre sikring av gang- og sykkeltrafikken mellom sentrum og Verdalsøra skoler. Denne vegstrekningen som tidligere var en del av E6, er utbygd for å ivareta den transportmessige funksjon. Vegen har brede kjørebane som innbyr til store hastigheter. Samtidig er gang- og sykkeltrafikken henvist til smale banketter, uten annet skille med biltrafikken enn malt hvitstripe. Strekningen har stor trafikk både av motorkjøretøy og gang-/sykkeltrafikk, og er av kommunen prioritert høyest blant trafikksikkerhetstiltak langs fylkesveger.

Forslaget fra Statens vegvesen innebærer at vegbredden reduseres til totalt 6,2 meter. Dette gir da plass til bygging av fortau på hver side av vegen med en bredde på 2,5 meter. I tillegg til eksisterende opphøyd gangfelt ved skolene, foreslås det etablert nytt opphøyd gangfelt ved krysset med Nordåkeren. Eksisterende avkjørsler opprettholdes slik de ligger i dag. Tiltaket vi medføre forholdsvis beskjedne eiendomsinngrep.

Vegutbyggingen er beregnet til en kostnad på 4,0 mill. kr. Dette er foreløpige tall, og Statens vegvesen forventer å ha mer et mer oppdatert kostnadsoverslag før sluttbehandling av planen. Bygging av fylkesveganlegg forutsetter at kommunen finansierer 50 % av kostnadene. Det er forutsatt anleggstart i 2005. Statens vegvesen ber

om at kommunen forestår den formelle behandling av planen, med mål om godkjent plan så snart som mulig.

**VURDERING:**

Planforslaget synes å være et godt grunnlag for å kunne bedre trafikksikkerheten for gående og syklende langs fylkesveg 173. Det tilrås at planen legges fram for høring og offentlig ettersyn.

**TILRÅDING:**

**Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar planutvalget å legge fram forslag om reguleringsplan for fv. 173, Nordgata – Verdalsøra skoler, dat 22.06.04, for høring og offentlig ettersyn.

Verdal, 12.08.2004

Øivind Holand  
Fagansvarlig plan/miljø

Åge Isaksen

**SAK NR: 0059/04**  
**SAKSFRAMLEGG**

**VERDAL KOMMUNE**  
**MØTEBOK**

**SAKEN BEHANDLES AV:**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	
0058/04	<b>FORMANNSKAPET</b>	19.08.2004
0059/04	<b>PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÉEN</b>	26.08.2004
/	<b>KOMMUNESTYRET</b>	30.08.2004

<b>Møtedato</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Arkiv</b>	<b>Saksbehandler</b>
26.08.2004	00/00761	614 F	Harald Myrvang

**OMSORGSBOLIGER I VUKU - ENDRINGER I UTBYGGINGSPLANER**

---

**VEDLEGG:**

Trykte vedlegg:

1. Forprosjekt fra Arnstad-Heggenhougen-Hage a/s av 25.06.2004.
2. Kommunestyresak 65/01. Vuku sykehjem / bofellesskap
3. Tilsagnsbrev fra Husbanken 24.02.2003
4. Referat fra møte i prosjektkomiteen for omsorgsboliger i Vuku 10.03.2004.

Utrykte vedlegg:

1. Helhetlig pleie- og omsorgsplan 2002 – 2005.
2. Referat fra møte i prosjektkomiteen for utbygging ved Ørmelen Bo og Helsetun 09.06.04.
3. Økonomiplan 2004 – 2007

**SAKSOPPLYSNINGER:**

I følge gjeldende pleie- og omsorgsplan skal det bygges 14 omsorgsboliger i Vuku, hvorav 7 for aldersdemente. Det ble fattet vedtak om utbygging i kommunestyret 27.08.2001, sak 65/01. Husbanken ga 05.02.02 tilsagn på bygging av 10 omsorgsboliger i Vuku med finansiering med oppstartingsstilsudd og kompensasjonstilsudd gjennom Handlingsplanen for eldreomsorgen. I brev av 24.02.2003 fra Husbanken ble tilsagnet utvidet til 14 omsorgsboliger.

Det har i lang tid vært arbeidet med tomtespørsmålet på grunnlag av det vedtatte forprosjekt. Både kjøp og makeskifte har vært vurdert og forhandlet uten resultat. Statens vegvesen har motsatt seg en alternativ utbygging på andre siden av riksvei 757 vis a vis Vuku Bo og Helsetun. Det er ikke funnet andre alternativ i nærheten av bo- og helsetunet. Det er heller ikke funnet hensiktsmessig å gå til en tidkrevende ekspropriasjonssak på

opprinnelig planlagt tomt på grunn av Husbankens krav om ferdigstillelse innen 31.12.2005.

På dette grunnlag er det vurdert en alternativ utbygging i Vuku. Arkitektfirmaet Arnstad – Heggenhougen- Hage a/s har på oppdrag fra prosjektkomiteen sett på en mindre omfattende utbygging i Vuku direkte tilknyttet Vuku Bo og Helsetun. Arkitekten har lagt fram et forprosjekt med bygging av 7 omsorgsboliger for aldersdemente i ett bofellesskap. For å få dette til må en av de eksisterende trygdeleilighetene inngå i det nye bofellesskapet og vil ikke lenger bli brukt som trygdeleilighet. Det framlagte forprosjektet omfatter også flytting av basen for hjelpetjenestene til 1. etg. i den nyeste delen av bo og helsetunet.

Det må samtidig vurderes ny lokalisering av de resterende 7 omsorgsboligene det er gitt tilsagn fra Husbanken om. Det mest nærliggende alternativ er en videre utbygging ved Ørmelen Bo og Helsetun. I utbyggingsprosjektet der er det tatt høyde for en ytterligere utbygging av 10 omsorgsboliger på lengre sikt. Det foreligger også en skisse på 8 omsorgsboliger fordelt på 2 bofellesskap i tilknytning til de 10 omsorgsboligene som er vedtatt bygget der. Fredheim må da rives.

Disse løsningsalternativene er allerede antydnet i en rapport til fylkesmannen uten at det er framkommet merknader derfra. Dette ble også lagt fram i et møte med Husbanken 11.05.04. Husbanken hadde heller ikke motforestillinger til omprioritering av lokaliseringen av de 14 omsorgsboligene slik ovenfor nevnt.

Dette forutsetter ny politisk behandling i kommunen. Av tidsmessige grunner legges saken fram til behandling i formannskapet før behandling i plan- og utviklingskomiteen.

Prosjektkomiteen for omsorgsboligutbygging i Vuku vedtok på møte 10.03.04 å gå inn for bygging av 7 omsorgsboliger for aldersdemente i tilknytning til Vuku Bo og Helsetun innen en kostnadsramme på 11. mill. kr. inkludert inventar og utstyr. Prosjektkomiteen for utbygging ved Ørmelen Bo og Helsetun har i møte 09.06.04 tatt de framlagte planer til orientering.

#### **VURDERING:**

De opprinnelige planene om bygging av 14 omsorgsboliger som et eget bygg på egnet tomt synes ikke lenger å være aktuelt på grunn av at tomteeier ikke ønsker å selge og at en eventuell ekspropriasjonssak vil utsette byggingen og kan gjøre det vanskelig å holde tidsrammen for ferdigstillelse av slike prosjekter. Andre egnede tomtealternativ for full utbygging i Vuku er ikke funnet.

En delt lokalisering slik det framlagte forprosjektet innebærer, har både fordeler og ulemper.

#### Fordeler

- Det er fordeler både personellmessig og økonomisk at driften begge steder knyttes bygningsmessig til andre pleie- og omsorgstjenester. Med ny plassering av basen for de heimebaserte tjenestene i Vuku kan driften rasjonaliseres.
- Alle 14 omsorgsboliger bygges på kommunal tomt. Ekstra tomtkostnader unngås.



- 2 – 3 trygdeleiligheter frigjøres når basen for de heimebaserte tjenestene i Vuku flytter. Disse må imidlertid rehabiliteres noe.
- Lokaliseringen synes å være bedre i samsvar med etterspørselen etter omsorgsboliger enn i de opprinnelige planer.
- Utbyggingskostnadene synes å holde seg innenfor økonomiplanrammen for prosjektet.

#### Ulemper

- Forutsetningen i pleie- og omsorgsplanen og tidligere kommunestyrevedtak oppnås ikke.
- Fredheim må rives. Dette er en sanering som allikevel ville vært forholdsvis nært forestående.
- En trygdeleilighet i Vuku Bo og Helsetun vil gå tapt.
- Antallet parkeringsplasser tilknyttet Vuku Bo og Helsetun blir noe redusert.
- Dersom det blir bygget flere omsorgsboliger ved Ørmelen Bo og Helsetun er antallet på 7 uhensiktsmessig. Det vil være for plasskrevende å bygge 7 på ett plan. Ved fordeling på 2 etg. vil bofellesskap på 4 eller 5 være mest rasjonelt driftsmessig.

Ved vurdering av fordeler og ulemper må en se på forhold som:

- funksjon
- planløsning
- geografisk plassering
- økonomi
- effektiv drift
- hvor omfattende utbyggingen skal være
- realisering innen fristen

#### Funksjon

Det framlagte forprosjekt endrer ikke på omsorgsboligenes funksjon. Det vil fortsatt være 7 omsorgsboliger for aldersdemente og minst 7 for andre eldre/funksjonshemmede med store pleie- eller omsorgsbehov, slik pleie- og omsorgsplanen forutsetter.

#### Planløsning

Tegninger av utbyggingen i Vuku er forelagt Husbanken og er behandlet i prosjektkomiteen. De merknader som har framkommet er tatt til følge i det framlagte forprosjekt. Det vil i Vuku bli et bygningsmessig meget godt tilrettelagt bofellesskap for aldersdemente. Personellet vil få langt bedre arbeidsforhold enn i dag.

Videre utbygging av omsorgsboliger ved ØBH foreslås bygd i 2 etasjer med samme heisadkomst til 2. etasje som de allerede prosjekterte 10 omsorgsboligene som bygges der. Det foreslås 2 bofellesskap med 4 omsorgsboliger i hver etasje. Dette prosjektet vil bli lagt fram til egen politisk behandling.

### Geografisk plassering

Det vil bli færre omsorgsboliger i Vuku enn planlagt. Forslaget vil trolig føre til et bedre samsvar med den geografiske fordeling av eldre i kommunen og den reelle etterspørselen.

### Økonomi

I økonomiplanen er det satt av 22. mill. kr. til utbygging av de 14 omsorgsboligene. Med det forprosjektet som foreligger for Vuku (11. mill. kr.) og de utbyggingskostnader som forventes ved ØBH, antas økonomiplanrammen å være tilstrekkelig. Innen denne rammen vil en dessuten få en tidsmessig base for hjemmetjenesten i Vuku og ytterligere 1 omsorgsbolig ut over Husbankkvoten.(se nedenfor). Hovedårsaken til dette ligger i at kommunen slipper ekstra tomtekostnader.

### Effektiv drift

Den bygningsmessige konsentrasjon begge steder vil gi et godt grunnlag for mer effektiv bruk av personell og dermed innvirkning på driftsutgiftene.

### Hvor omfattende utbyggingen skal være

Antallet omsorgsboliger for aldersdemente bør ikke være flere enn 7 i ett bofellesskap. Erfaringsmessig er dette antallet mest rasjonelt bemanningsmessig. Det er heller ikke mulig med flere boliger med den tilbygging som foreslås.

Når det gjelder videre utbygging ved ØBH, er imidlertid bygging av 7 boliger urasjonelt fordi det ikke er plass til slik utbygging på en etasje. Ved fordeling av bofellesskap på 2 etasjer, bør det være minst 4 boliger i hver etasje, både av bygningsmessige og driftsmessige grunner. Det vil bl.a. bli brukt samme heis som for de 10 omsorgsboligene som allerede er vedtatt bygd der. Rådmannen tilrår ut fra dette at det bygges 8 omsorgsboliger ved ØBH, og at den siste boligen bygges med ordinære lånemidler fra Husbanken. Dersom ikke alle kommunene nytter ut sin kvote for å få oppstartingstilskudd / kompensasjonstilskudd, er Husbanken og fylkesmannen gjort oppmerksom på at Verdal i tilfelle ønsker å overta kvoten for 1 omsorgsbolig.

### Realisering innen fristen

Det er viktig at det nå fattes vedtak slik at det vil være mulig å realisere utbyggingen innen fristen 31.12.2005, sjøl om det etter søknad kan gis utsettelse.

Med denne utbyggingen settes det sluttstrek for utbyggingen i Verdal etter statens Handlingsplan for eldreomsorgen. Vi vil da ha en tidsriktig, men også framtidsrettet og fleksibel bygningsmasse som grunnlag for å ivareta framtidens utfordringer når det gjelder å dekke eldre og funksjonshemmedes pleie- og omsorgsbehov. Dette er spesielt viktig fordi det ikke på flere tiår kan forventes statlige stimuleringsstilskudd på samme nivå til denne delen av befolkningen.

**TILRÅDING:****Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen / formannskapet innstiller på at kommunestyret fatter slikt vedtak:**

1. a) Det bygges 7 omsorgsboliger for aldersdemente tilknyttet Vuku Bo og Helsetun i samsvar med forprosjekt utarbeidet av Arnstad-Heggenhougen-Hage a/s, datert 25.06.2004.  
  
b) Utbyggingskostnadene medregnet inventar og utstyr skal ikke overstige 11 mill. kr.. Ved utbygging etter 2004 tillegges kostnader som følge av lønns- og prisutviklingen.
2. a) Det bygges 8 omsorgsboliger ved Ørmelen Bo og Helsetun for eldre med store pleie- og omsorgsbehov.  
  
b) Forprosjekt forelegges kommunestyret til behandling.  
  
c) Kostnaden skal ikke overstige 11 mill. kr.  
  
d) Rådmannen bes medvirke til at alle 8 omsorgsboligene blir finansiert gjennom Handlingsplanen for eldreomsorgen.
3. Rådmannen får fullmakt til videre planlegging og gjennomføring av prosjektene.
4. Dette vedtaket erstatter kommunestyrets vedtak 27.08.2001, sak 65/01.

Verdal, 06.07.04

Rudolf Holmvik  
rådmann

Harald Myrvang

**Behandling i FORMANNSKAPET.****Møtedato: 19.08.2004 Saknr: 0058/04****Behandling:**

Det ble votert punktvis over tilrådinga med følgende resultat:

Pkt. 1 a – enstemmig.

Pkt. 1 b – enstemmig.

Pkt. 2 a – enstemmig.

Pkt. 2 b – enstemmig.

Pkt. 2 c – enstemmig.

Pkt. 2 d – enstemmig.

Pkt. 3 – enstemmig.

Pkt. 4 – enstemmig.

**Vedtak:**

5. a) Det bygges 7 omsorgsboliger for aldersdemente tilknyttet Vuku Bo og Helsetun i samsvar med forprosjekt utarbeidet av Arnstad-Heggenhougen-Hage a/s, datert 25.06.2004.  
  
b) Utbyggingskostnadene medregnet inventar og utstyr skal ikke overstige 11 mill. kr.. Ved utbygging etter 2004 tillegges kostnader som følge av lønns- og prisutviklingen.
6. a) Det bygges 8 omsorgsboliger ved Ørmelen Bo og Helsetun for eldre med store pleie- og omsorgsbehov.  
  
b) Forprosjekt forelegges kommunestyret til behandling.  
  
c) Kostnaden skal ikke overstige 11 mill. kr.  
  
d) Rådmannen bes medvirke til at alle 8 omsorgsboligene blir finansiert gjennom Handlingsplanen for eldreomsorgen.
7. Rådmannen får fullmakt til videre planlegging og gjennomføring av prosjektene.
8. Dette vedtaket erstatter kommunestyrets vedtak 27.08.2001, sak 65/01.

**SAK NR: 0060/04**  
**SAKSFRAMLEGG**

**VERDAL KOMMUNE**  
**MØTEBOK**

**SAKEN BEHANDLES AV:**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	
0060/04	<b>PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN</b>	26.08.2004

<b>Møtedato</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Arkiv</b>	<b>Saksbehandler</b>
26.08.2004	03/05858	033	Inger Marie Bakken

**ANDRE SAKER**

---