

**Reguleringsplan slakteri på Ørin**

Saksbehandler: Bernt Arne Helberg E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048219	Arkivref: 2006/6161 - /
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.08.2006	68/06
Verdal kommunestyre	28.08.2006	58/06

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen innstiller på at kommunestyret gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas Reguleringsplan slakteri på Ørin, datert 19.06.07.

Vedlegg:

- 01 Sakspapir 1.gangs beh., plan- og byggesakssjefen - delegert sak 485/06 datert 19.07.06
- 02 Plankart, datert 19.06.07
- 03 Bestemmelser til reguleringsplan Ørin nord, datert 16.02.04.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 04 uttalelser

Saksopplysninger:

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn, i tråd med planansvarligs vedtak 19.07.2006. Se vedlegg 01. Følgende uttalelser er kommet inn:

Nr	Fra	Dato	Kommentar
01	NT-Fylkeskommune	24.07.06	Diverse
02	Fylkesmannen i Nord Trøndelag	24.07.06	Diverse
03	NTE Nett AS	10.08.06	Diverse
04	Tine Midt-Norge, HK	17.08.06	Diverse
05	Fætten velforening	22.08.06	Diverse

Vurdering:

Uttalelse nr.01: NT - Fylkeskommune: Har ingen vesentlige planfaglige merknader mot en utvidelse av industritomten. Det er viktig at det beholdes et tilstrekkelig belte med vegetasjon mot bebyggelsen i sør.

Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Uttalelse nr.02: Fylkesmannen i NT:

Landbruksavdelingen: Slutter seg kommunens landbruksfaglige vurdering og har ingen merknader.

Miljøvernavdelingen: Minner om Aker Barnehage som er under planlegging/etablering i Fættaskogen, og som blir liggende ca. 150-200 meter fra slakteriet. De forutsetter at kommunen forsikrer seg om at etablering av slakteri ikke medfører at barnehagens arealer påvirkes i den grad at de ikke blir i henhold til retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, T-4/98. Problemstillingen vil trolig være mest aktuell i forhold til forurensning (lukt), støy (grisehyl) og problemer knyttet til økt trafikk i området.

Det er viktig å ivareta utearealene knyttet til nærmeste bolig, og det forutsettes at slakteriet eller aktivitet knyttet til driften (tungtrafikk) ikke medfører støy som ligger over grenseverdiene nedfelt i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.

Det er viktig at kommunen forsikrer seg om at eksisterende anlegg for vann og avløp har tilstrekkelig kapasitet, evt. inkluderer kapasitetsøkning i det videre planarbeidet. Tiltaket er konsesjonspliktig i henhold til Forurensningsloven.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen: ingen merknader.

Kommentar:

Det forutsettes at tiltakshaver gjennomfører tiltak slik at støy og lukt ikke blir et problem for barnehage, nærmeste boliger og andre i området. Både barnehage og nærmeste boliger ligger såpass langt unna at det antas at slakteriet ikke vil påføre disse vesentlige ulemper.

Det vil helt klart bli økt trafikk i området, men vegsystemet er dimensjonert for full utbygging av forretning/industriområdet og tåler denne økningen. I dag er det etablert G/S – veg langs Havfruvegen østfra fram til kryss med Melkevegen, og gjeldende reguleringsplan og det aktuelle planforslaget viser G/S – veg videre vestover. Det er naturlig at denne bygges ut etter hvert som næringsarealene sør for Havfruvegen tas i bruk.

Vann og avløp er godt utbygd i området. Planer for tilkobling og eventuelle kapasitetsøkning, utarbeides i samråd med kommunen uavhengig av det pågående reguleringsplanarbeidet.

Uttalelse nr.03: NTE Nett AS:

Tiltaket kommer ikke i konflikt med NTEs eksisterende strømnnett. Det vil sannsynligvis bli aktuelt med plassering av ny nettstasjon i reguleringsområdet og vi ønsker denne innregulert i planen. Utbygger bes ta kontakt med NTE Nett AS for videre avtale om strømtilførsel og ytterligere planlegging av dette.

Kommentar:

Vi utsetter å bestemme plassering av trafo til det foreligger mer konkrete planer for utnyttelsen av tomte, og har derfor ikke foreslått den innregulert.

Uttalelse nr.04: Tine Midt-Norge, HK:

Har kommet med følgende merknader:

- *Vi er imot en etablering så nært vår meierivirksomhet.*

- *Ad. sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn ber vi om at planlagt etablering også blir risikovurdert av Mattilsynet med tanke på matvaresikkerhet og smittefare. Da vi er en næringsmiddelprodusent som er autorisert av Mattilsynet mener vi det er viktig at de som er fagansvarlig vurderer dette. Ber om at kopi av vurderingen blir oversendt.*
- *Selv om dette er regulert som et industriområde vil bebodd vaktmesterboliger bli belastet av både støy og luktproblemer som følge av denne etableringen. Ut fra saksframlegget er de viktigste årsaker til luktproblemet fjøset(ammoniakkluft) og mellomlagring av animalske produkter(”råtne egg”) På denne bakgrunn ber vi om at planlagte etablering trekkes vestover nærmere sjøen.*

Kommentar:

Mattilsynet ser i prinsippet ikke ulemper med nærhet mellom næringsmiddelbedrifter av denne type. Begge bedrifter har nedslagsfelt i samme type besetning og begge skal være autoriserte bedrifter som skal levere trygge matvarer. Det er mange tilsvarende etableringer f.eks. på Tunga i Trondheim med Gilde, Prior og Tine, hvor det har foregått slaktning over flere tiår.

Vi har vært i kontakt med Midt- Norge Slakteri AS, og det viser seg at animalsk avfall ikke blir noe særlig problem i dette tilfellet. Her blir det snakk om så stort volum at det blir daglig transport til mottak i Mosvik.

Lossing av kjøttedyr vil skje innvendig i lukka bygning slik at det blir minimalt med støy i forbindelse med dette. Det framlagte planforslaget er en flaterregulering og det er fleksibilitet i plassering av de ulike funksjonene. Plassering av eksempelvis fjøsdel vil skje gjennom byggesaken, og da er det viktig å finne en plassering som er mest hensiktsmessig i forhold til nabolaget bl.a. med hensyn på lukt og støy.

Det forutsettes at Mattilsynet vil bli kobla inn i forbindelse med byggesaken, når det foreligger konkrete planer for utnyttelsen av tomta.

Uttalelse nr. 04: Fætten Velforening:

Velforeningen har kommet med følgende uttalelse:

”Styret for Fætten Vel vil på det sterkeste gå mot de foreliggende planer for slakteri i Fættenskogen. Planene vil føre til en betydelig rasing av skogen. Fætten Vel går inn for at Fættenskogen bevares som friområdet da dette området er i dag eneste skogbevokste friareal i nedre del av bygda. Her er et rikt dyreliv med elg, rådyr, hare og rev, og et svært variert fugleliv. Dette området må bevares som friområde for framtidige generasjoner.”

Kommentar: Slakteritomta vil som velforeninga påpeker legge beslag på deler av Fættenskogen, men det vil fortsatt være forholdsvis store områder som kan benyttes til friluftsliv. Det er såpass store positive ringvirkningen av å få etablert et slakteri i området bl.a med hensyn på arbeidsplasser, at det bør aksepteres at dette legger en del begrensninger på friluftslivet.

Konklusjon: Den aktuelle tomta har sentral beliggenhet, med god vegforbindelse og nærhet til annen infrastruktur. Det forutsettes at man gjennom bygging av et moderne slakteri vil sikre at det blir minimale miljøbelastninger for omgivelsene, noe som følges opp gjennom byggesaksbehandlingen. På bakgrunn av dette anses den aktuelle tomta som godt egna for etablering av slakteri, og tilrås det at det framlagte planforslaget vedtas uten endringer.



Verdal kommune

Sakspapir

Reguleringsendring Kristens veg 12 Verdal til barnehage. 2. gangs behandling

Saksbehandler: Øivind Holand	Arkivref: 2006/1141 - /L12
E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.08.2006	69/06
Verdal kommunestyre		

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen innstiller på at kommunestyret gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27-2 vedtas reguleringsplan for Kristensv. 12 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- 4.1a I området kan det føres opp bygg for barnehage/bolig i inntil 2 etasjer. Barnehagen skal ha tilhold i underetasjen.
- 4.1b Grad av utnytting (%BYA, som definert i NS 3940, pkt. 6.1) skal ikke overstige BYA = 40 %. Minimum 40 % av tomte skal benyttes til boligformål. Resterende uteareal mot øst kan benyttes til lek/uteaktiviteter for barnehagen.

Vedlegg:

1. Samlet saksframstilling sak 52/06
2. Reguleringsplan sist revidert 19.06.06
3. Reguleringsbestemmelser sist revidert 22.08.06
4. Vedlegg til klage fra Eli Berg og Jon Arild Ferstad

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommentarer fra Fylkesmannen i NT og NT fylkeskommune.
Nabovarsel i forbindelse med byggsøknaden.

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Kristensv. 12 ble behandlet i PUK 29.06.06 som sak 52/06, og har vært til høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Høringa førte til kommentarer fra fylkesmannen, fylkeskommunen og klage fra Eli Berg og Jon Arild Ferstad (naboer).

Oppsummering:

Fylkesmannen i NT:

Ingen av fagavdelingene hadde noen merknader til planforslaget.

Nord-Trøndelag fylkeskommune:

”Eiendommen har begrensa areal til parkering og leik og opphold, så barnehagens størrelse må tilpasses tomteforholda”. Det påpekes at planen mangler koordinater og høydeangivelse på kotene. Avgrensing av trafikkområde inn mot tomta må framgå av plankartet.

Eli Berg og Jon Arild Ferstad:

Klagen gjengis:

”Opprinnelig søknad om tillatelse til å etablere barnehage, ble både av administrasjonen og politikerne (PUK) i Verdal ansett til å være et såpass **stort avvik fra gjeldende reguleringsplan**, at saken ikke kunne behandles som en ordinær dispensasjonssøknad, men at det måtte settes krav til ny/endring av gjeldende reg.plan.

Kommunale saksdokumenter viser at både søknad om kjøp av tileggsjord og tilbygg er omsøkt og godkjent brukt til **boligformål**.

I kommunens vedtak i begge disse saker er det poengtert at både tilbygg og tilleggsareal kun gjelder boligformål.

Det første nabovarsel vi fikk, gikk på omregulering av **deler** av boligeiendommen “Kristensvei 12” til barnehageformål, og omfanget syntes å være til å leve med, selv om det fort blir ekstra støy med opptil 18 barnehageunger som nærmeste nabo. Det var da vist at barnehagens lekeområde var på eiendommens østre side av tomta, og vi ble dermed brukbart skjermet.

Se vedlegg 1.

Når forslaget om reguleringsplan fra siv.ing. Hognestad kommer, er del en helt ny og langt mer omfattende situasjon.

Her er **hele** eiendommen “Kristens vei 12” søkt omregulert til allmennyttig barnehage.

Hele uteområdet som grenser mot nr. 42 blir tatt i bruk til lekeområde, helt inntil vår tomt.

Se vedlegg 2.

Hadde dette vært kjent i første nabovarsel, ville vi ikke ha underskrevet nabovarslet.

Selv om en bor i et boligfelt, må en være budd på endringer, men ikke i den grad at selve reguleringsformålet endres. **En må kunne forvente forutsigbarhet.**

Dersom tiltakshaver får positivt vedtak på sin søknad, betyr det at eiendommen Øvre Brannanveg 42 vil forringes både som bolig og i verdi.

- både inngangsparti og etablert uteområde vender mot tiltenkt uteområde for barnehagen. Eiendommens område mot nord har vært det uteområde vi har benyttet vår, sommer og høst. Det er et område godt skjermet mot støy og innsyn. Med en barnehages uteområde som nærmeste nabo, vil denne idyllen bli totalt borte. Minner om at det her er snakk om en døgnåpen barnehage med opptil 18 barn og 3 voksne.
- det vil også føre til verdiforringelse av vår eiendom, noe som i fremtiden kan føre til erstatningskrav.

Regner med at et eventuelt positivt vedtak for tiltakshaver vil måtte danne presedens for tilsvarende saker.

Man vil da kunne risikere å få mange ulike virksomheter i etablerte boligfelt, noe som i

utgangspunktet ikke var tiltenkt.

En annen alvorlig innsigelse mot at eiendommen omreguleres til barnehage, er de trafikale forhold.

Eiendommen ligger nær Vinne skole, skolefritidsordningen (SF0) og friområde/fotballanlegg.

Kristens vei benyttes som adkomst til disse aktivitetene. Gangvei fra Øvre Brannanveg munner ut i Kristensvei. På den tiden skolen starter og slutter er det stor trafikk i dette området.

I saksdokument antydes det at det kan komme fra 12—14 biler samtidig for å hente/levere barn.

Tiltakshaver har opplyst at det vil bli etablert **nødvendige parkeringsplasser** på egen eiendom.

Siste tilsendte planløsning viser at det er 6 parkeringsplasser på egen eiendom.

Et betimelig spørsmål vil selvfølgelig være: Hvor skal de parkere de som ikke får plass på eiendommen ”Kristensvei 12”?

Til slutt vil vi si at både kommunens administrasjon, PUK og vi som naboer har grunn til å føle oss litt lurt. Dette fordi den endelige søknaden om omregulering er av et helt annet omfang enn det det ble gitt midlertidig dispensasjon for.

Vi har store betenkeligheter med å få en barnehage som nærmeste nabo, men vi kan godta en løsning slik vi først ble forelagt.

Det var: Sokkeletasje og tomtas østre område omreguleres til barnehageformål”.

Vurdering:

Søknaden gjelder 1 barnehageavdeling dvs. maks 20 barn, men med noen svært små barn blir antallet lavere. Opprinnelig var barnehagen ment å være heldøgnet. Dette tilbudet har opphørt og åpningstida er som for ordinær barnehage. Som nesten alltid når privat barnehage oppstartes i tidligere boliger/boligområder vil det bli knapphet på areal til enkelte formål for eksempel til lek og parkering. En har ikke vedtekter som styrer disse forholdene, og tilrådingen må skje noe etter skjønn. En stiller langt strengere krav til parkeringsareal i sentrum enn i roligere boligområder.

I boligområder og sentrumsområder blir det nå alltid krevd reguleringsplan for å starte opp barnehage.

Det er riktig som Berg /Ferstad beskriver at naboene i forbindelse med byggesøknaden ble presentert en skisse hvor tomta var delt ut fra funksjon. I reguleringsaken har administrasjonen aldri blitt presentert en slik oppdeling. En har imidlertid i forbindelse med klagen vært i kontakt med tiltakshaver som bekrefter funksjonsdelingen av tomta i et område til bruk for beboere og en annen del til barnehagedrift.

Berg og Ferstad oppsummerer sin klage i siste setning hvor en godtar en plan hvor ”Sokkeletasje og tomtas østre område omreguleres til barnehageformål”. For å rette opp dette foreslår en å endre to punkt (4,1a og 4.1b) i reguleringsbestemmelsene slik at det tydelig framgår at det er underetasjen som skal brukes til barnehageformål. Videre at minimum 40 % av tomta skal forbeholdes boligformål.

De tegnetekniske forhold som påpekes rettes opp før planen sendes ut etter evt. vedtak. I den grad det skal graves på tomte må tiltakshaver være klar over aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 8.



Verdal kommune

Sakspapir

Heidi Olsen : Søknad om reguleringsendring Nordåkeren 7 fra bolig til barnehage 1721/19/217

Saksbehandler: Øivind Holand	Arkivref: 2006/2588 - /L12
E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.08.2006	70/06
Verdal kommunestyre		

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27-1 nr. 2, ”Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen” og på bakgrunn av høringsuttalelser fra regionale myndigheter avvises reguleringsplan for Nordåkeren 7.

Det er ikke klageadgang på vedtaket.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 30, 2.ledd kan tiltakshaver kreve at reguleringsplanen forelegges kommunestyret.

Vedlegg:

Samlet saksframstilling sak 53/06
 Samlet saksframstilling sak 38/06
 Forslag til reguleringsplan dat. 14.06.06
 Forslag til reguleringsbestemmelser dat 14.06.06 sist revidert 06.07.06
 Illustrasjonsskisse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjenpart av nabovarsel
 Erklæring fra Hallgeir Solli, Haugset gård
 Erklæring fra Karl B. Hoel, Myr gård
 Erklæring fra Enes & Olsen
 Avtale Tore Bakkan, LB Eiendom AS
 Uttalelser fra Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Saksopplysninger:

Søknad om reguleringsendring fra bolig til kombinert barnehage og bolig har vært drøftet under

”Andre saker” i PUK den 27. april, konkret søknad den 23. mai i sak 38/06, og som 1. gangs behandling av reguleringsplan den 29. juni. Årsaken til en så omfattende behandling er at søknaden opprinnelig ikke tilfredsstilte de krav som ble stilt til parkering og snuareal på egen tomt. Areal for lek og opphold var også svært begrenset og beskrivelsen for bruk av tilleggsarealer mangelfull.

Følgende tilrettelegginger/avtaler er gjort for å bedre atkomst/parkering samt andre driftsmessige forhold:

- Søker får leie gnr 19 bnr. 225, LB Eiendom AS. Arealet på ca 100 kvm skal brukes til lek.
- Søker får benytte tilliggende areal av Enes og Olsen. Arealet skal brukes til parkering og noe opphold.
- Gården Haugset, gnr. 36 bnr. 7/13, Haukå, stiller gårdens arealer til disposisjon for besøk, lek og læring.
- Gården Myr, gnr. 5 bnr. 1, Sjøbygda, stiller gårdens områder til disposisjon for besøk, lek og læring.

Som resultat av tilgang på nye arealer har søkeren skissert en trafikkløsning som framgår av vedlagt illustrasjonsskisse. Arealet foran huset mot Nordåkeren deles i to hvor den ene delen brukes til lek og den andre til atkomst, parkering og snuplass. Arealet til Enes og Olsen brukes til parkering og opphold.

Antall parkeringsplasser vil dermed kunne teoretisk dekke behovet. Problemet med løsningen er en noe lang rygging (for noen) før en når snuplassen. Søker påpeker hvis dette blir noe problem så kan deler av areal 8 (illustrasjonsskissen) brukes til snuareal. Parkering i gata eller rygging ut i gata må forbys. Uthuset bak boligen er revet.

Etter at reguleringsplanen har vært til høring og offentlig ettersyn har en fått følgende merknader:

Nord-Trøndelag fylkeskommune:

”Reguleringsplanen søker å legge til rette for kombinert område barnehage/bolig. Eiendommen har en svært begrenset størrelse ca 6-700 kvm i følge kartets målestokk. En baserer seg på å leie areal på nabotomt til parkering. Likevel må en del parkering og på/avstigning/snuplass foregå inne på egen tomt. Tilstøtende gate, Nordåkeren, er sterkt trafikkert, det medfører støy og trafikkfare. Utearealet på egen tomt er begrenset, og for å komme til annet friareal må en krysse en sterkt trafikkert veg. I kommunedelplan for Verdal byområde er eiendommen disponert til senterområde.

Vår vurdering er at tomte ikke er spesielt godt egnet for barnehageformål. Dette må vurderes i forhold til antall barnehageplasser som skal tillates. Vi forutsetter at barns representant i plansaker får saken og at hans vurdering og lokalkunnskap tillegges vekt.

Ut i fra de opplysninger som foreligger vil vi anbefale kommunen å vurdere andre og bedre egne plasseringer for ny barnehage.

Til teknisk utforming av planen vil vi peke på at plankartet har dårlig teknisk kvalitet, koter og koordinater mangler og øvrige strek er utydelige. Dette må rettes opp”.

Når det gjelder kulturminner så påpekes aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 og at denne må formidles videre.

Fylkesmannen:

Miljøvernavdelingen vil initialt påpeke at området synes uegnet for etablering av barnehage. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at: ”Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare”. Miljøvernavdelingen finner at det ut fra foreliggende sakspapirer ikke er godtgjort at barnehagen er sikret mot dette. En sterkt trafikkert vei vil føre med seg forurensning, både i form av eksos og svevestøv (særlig på vinterstid), som vil påvirke luftkvaliteten i området og gjøre tomta dårlig egnet som uteareal for en barnehage.

Det slås i planforslagets bestemmelser fast at utendørs støynivå for leke-/oppholdsareal ikke skal overskride L_{den} 55dB. Dette er i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Miljøvernavdelingen etterlyser dog en støyfaglig utredning som med bakgrunn i eksisterende trafikkforhold, og sannsynlig trafikk ved evt. stenging av planovergang for biltrafikk, bekrefter at utearealet med gjennomført støyskjerming kan anbefales som leke og oppholdsområde for barn. Det er viktig også å ha in mente at en støyskjerm vil bidra til økt støy for bolighusene på motsatt side av veien. Bolighus er underlagt de samme anbefalte støygrenser fra vei som barnehager.

Med bakgrunn i de eksisterende trafikkforhold på Nordåkeren, som ligger tett inntil den planlagte barnehagetomta, reises det spørsmål til hvor godt barnas trafikksikkerhet blir ivaretatt ved en etablering her. Problemstillingen forsterkes ved at den aktuelle eiendommen er såpass liten, og at man for å komme til annet friareal må krysse sterkt trafikkert veg.

Den aktuelle eiendommen er av svært begrenset størrelse, ca. 600-700m². Gjenværende uteareal når man tar bort hus og område som avsettes til av- og påstigning/snuplass blir svært begrenset. Det er i tilsendte dokumenter heller ikke anført annet friareal i nærheten som barnehagen vil benytte. Overnevnte retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at: ”det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø”. Dette forutsetter bl.a. at arealene er store nok og egner seg til lek og

opphold, og at arealene gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider. En kan ikke se at det aktuelle planforslaget tilbyr slike arealer.

Miljøvernavdelingen vil derfor, med bakgrunn i overnevnte, sterkt fraråde kommunen å godkjenne det foreliggende planforslaget. Dersom planprosessen videreføres forutsettes det at tiltaket utarbeides i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T-4/98.

Fra Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Beredskap:

Fylkesmannen etterlyser en vurdering av samfunnssikkerhetsforhold i reguleringsplanen, og vil henvise til sjekkliste på Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sine nettsider (se under hovedtema samfunnssikkerhet og undertema samfunnsplanlegging). Selv om man ved bruk av denne sjekklisten ikke finner forhold som det må tas hensyn til, skal dette likevel utkvitteres i planen.

Planjuridisk:

Det er ikke gitt bestemmelser om støyskjermingen som er omtalt i reguleringsplanbeskrivelsen. Skjermen bør vises som illustrasjon på kartet, og tas med i bestemmelsene, for å være rettslig bindende.

Vurdering:

Å starte privat barnehage i sentrum er meget vanskelig når arealer og bygninger over lang tid har vært benyttet til andre formål. Mange av de mangelfulle forhold som påpekes i høringsuttalelsene kan en i utgangspunktet si seg enig i. Dette har vært utgangspunktet for en meget omfattende administrativ og politisk behandling og et konstruktivt samarbeid med tiltakshaver. Gjennom dette arbeidet har både atkomst- og parkeringsforholdene samt leke- og oppholdsarealene blitt bedret.

Både fylkesmannen og fylkeskommunen uttaler seg i klare negative ordelag mot etablering av barnehage iflg. søknaden.

Miljøvernavdelingen skriver: ”vil initialt påpeke at området synes uegnet for etablering av barnehage”... og i avsluttende avsnitt heter det ”.... sterkt fraråde kommunen å godkjenne det foreliggende planforslaget...” I forhold til beliggenhet og størrelse legges det stor vekt på de ”Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen” hvor det heter: ”Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare”. Videre vektlegger fylkesmannen miljøverndepartementets ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen”. Fylkeskommunen tar opp størrelse og beliggenhet, og sier i sin vurdering ”at tomte ikke er spesielt godt egnet for barnehageformål” og ” Ut i fra de opplysninger som foreligger vil vi anbefale kommunen å vurdere andre og bedre egne plasseringer for ny barnehage”.

Evt. skjermingstiltak mot støy har kommunen også hatt med i sin vurdering og derfor tatt det med i reguleringsbestemmelsene. Ut fra de klare signaler som gis fra fylkesmannen bør det hvis barnehagen skal kunne godkjennes, kreves utarbeid en støyutredning. Utredningen bør i tilfellet omfatte dagens forhold og forholdene etter evt. stenging av jernbanepanovergangen. Blir resultatet at det er behov for støydempende tiltak må slike foreskrives. Konkluderer støyutredningen med krav til skjermingstiltak, vil disse bli innført i plankartet.

I denne saken har tiltak for å sikre trafikksikkerheten vært helt avgjørende for i hele tatt å fremme saken. Det er satt strenge krav til deling av trafikkareal og oppholdsareal, det er satt krav til parkeringsareal med snuplass og det er satt forbud mot parkering i gate og på fortau ved barnehagen samt at trafikkarealene er utformet slik at rygging ut i gate skal være unødvendig.

Søknaden omfatter et totalt bruksareal på ca. 960 kvm inkl. leid areal. Deler av arealet skal benyttes til trafikkformål. For å komme til andre oppholdsarealer er det gjort avtale om opphold på to gårdsbruk. Transporten vil foregå samlet.

Fylkesmannen bemerker: ”Det er i tilsendte dokumenter heller ikke anført annet friareal i nærheten som barnehagen vil benytte”. Følgende framgår av søknaden: ”Her kan vi nevne Rundhaugen, Hagabakken, Mekken, Elvepromenaden, Moparken, som er i kun 5 minutters gange fra barnehagen vår, her er ingen begrensninger. Vi trenger **ikke** å krysse trafikkert vei mer enn 1 gang for å komme til disse områdene...”

De samfunnssikkerhetsmessige forhold (ROS) er vurdert og kommentert. Dette framgår av saksdokumenter til 53/06 som lå ved høringsdokumentene.

Barne- og ungdomsrepresentanten har hatt søknaden til vurdering.

De tegnetekniske forhold som kommenteres vil forutsatt positivt vedtak bli utbedret før planen sendes ut etter endelig vedtak.

Det stilles stadig strengere krav til barnehager og arealer for opphold for barn. Med bakgrunn i de rikspolitiske retningslinjer og de sterke føringer som ligger i høringsmerknadene fra de regionale myndigheter, innstiller rådmannen ovenfor Plan- og utviklingskomiteen at omsøkte reguleringsplan for barnehage, Nordåkeren 7, ikke godkjennes.

Det er ikke klageadgang på vedtaket.

Med et evt. negativt vedtak kan tiltakshaver med hjemmel i § 30, 2. ledd kreve at reguleringsplanen legges fram for kommunestyret.