



Verdal kommune
Møteinnkalling

Til plan- og utviklingskomiteens medlemmer.

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Verdal
Møtested: 3. etasje, Herredshuset
Dato: 27.04.2006
Tid: 09:00

Etter at møtet er satt blir det befarings på Nordåkeren 7 – jfr. sak 28/06.

Forfall meldes til tlf. 740 48272 eller på mail til inger.storstad@verdal.kommune.no. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Verdal, 21. april 2006

Tomas Iver Hallem, leder
/sign./



Heidi Olsen : Søknad om reguleringsendring/bruksendring av 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	27.04.2006	28/06

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §30 avslår Plan- og utviklingskomiteen søknad om reguleringsendring/bruksendring av Nordåkeren 7. Begrunnelse framgår av saksutredningen. Søkeren kan kreve at reguleringsspørsmålet skal forelegges kommunestyret.

Vedlegg:

Søknad med kart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Heidi Olsen har søkt om bruksendring til barnehageformål for bolig, Nordåkeren 7. Barnehagen skal betjene 20 heldagsplasser noe som tilsier 15 unger iflg. søknaden.

Utearealet skal iflg. søknaden deles i to med et gjerde i flukt med fasaden av boligen. Arealet mot vegen skal avsettes til trafikkformål/parkering, mens arealet innenfor gjerdet skal brukes til leik.

Det forutsettes at gjerdet mot vegen flyttes ut 1,0 m slik at det flukter med kantsteinen for parkeringa hos Enes og Olsen. Dybden på dette arealet angis i søknaden til 11,0 m mens en ved karttolkning kommer fram til 10,0 m. Nordåkeren er betydelig trafikkert.

Det opplyses muntlig at arealet 19/225 kan innkjøpes til formålet. Størrelsen på dette arealet er 5,0 m x 21,5 m og grenser i veggen til Enes og Olsen samt et borettslagshus.

Barnehagen forutsettes betjent med 4 personer. 2. etasjen i huset er utleid til boformål. Et uthus i bakgården skal rives.

Vurdering:

Det er behov for barnehageplasser i sentrum, men krav til funksjonelle trafikk-/miljøløsninger og gode leikeområder kan være vanskeligere å etterkomme der enn i andre boligområder.

Det er innhentet uttalelser ang. søknaden:

Barnerepresentanten:

Vedr. Nordåkeren 7:

Barnehagen har tillhold i et noe fortettet område. Etter å ha befart området, vil barnerepresentanten innvende at leikeplassen ute virker noe innestengt. Barnehageeier opplyste at planen var å gjøre bruk av friluftsområder i rimelig nærhet. For øvrig fikk barnerepresentanten opplyst at barnehageeiers plan var å organisere en vekselbruk for avsatt plass for parkering – dvs. at dette arealet skulle benyttes til leikeformål utenom den tid hvor henting og bringing av barn pågikk. Foranstående forhold bør vurderes av vedtaksmyndigheten før godkjenning.

Barnehagekonsulenten

gir uttrykk for at arealet er lite og skyggefullt. Mangel på arealstørrelse og arealkvalitet kan i prinsippet erstattes ved bruk av andre arealer i nærområdet. Tilgangen på slike arealer er i dette tilfellet noe begrenset samtidig som atkomsten må skje langs/over trafikkerte veier. Søker har muntlig opplyst at barnehagen vil bruke en gård på Fleskhus til avlastning/opphold.

Trafikkvurdering:

Aktuelle eiendom ligger ved kommunal gate Nordåkeren, som har en stor andel gjennomgangstrafikk forbundet med planskilt kryssing med jernbanen. Trafikken i gata vil øke betydelig (kanskje mer enn fordobles) når foreslått stegning av planovergangen med jernbanen i Nordgata blir gjennomført. Det kan derfor ikke aksepteres en trafikkløsning for barnehagen som medfører bruk av gata til evt. stans eller parkering eller rygging ut i gata i forbindelse med bringing/henting av barn.

Dybden på parkeringsplassen er for liten til å kunne snu med én ryggemanøver. Snuing må derfor foregå enten ved flere manøvreringer eller rygging ut i gata. Tidsperioden for henting og bringing av unger er konsentrert, og faren for at det parkeres i gata synes stor. Biloppstillingen kan snus i forhold til det som er skissert i søknaden. Dette vil gi bedre mulighet til å snu på eget areal, men antall parkeringsplasser vil reduseres til antagelig 6 stk.

Kommunen har ingen vedtekter som bestemmer antall parkeringsplasser i forhold til barnehager. Det forutsettes at det gjøres et skjønn. I dette skjønn må en i strøk med stor trafikk legge et større krav til antall plasser og et strengere krav til trafiksikkerhet og allmenn trafikkavvikling enn hvor trafikken er mindre.

I forhold til retningslinjene for støy vil det med økt trafikk gjennom reguleringsplan bli stilt krav om støyskjerming. Arealet kan også bli utsatt for svevestøy.

Området er regulert til kombinert formål (forretning, kontor, bolig). En kan i dette tilfellet ikke gå inn for dispensasjon i forhold til kommunedelplanen. Vil en gå inn for søknaden må det kreves utarbeid forslag til privat reguleringsplan. I motsatt fall må søknaden avvises med en begrunnelse.

Som det framgår er trafikksituasjonen vanskelig og svært usikker. Mulighetene for uheldige trafikksituasjoner er stor. Utearealet er svært begrenset og skyggefullt. Forflytning til andre egnete arealer i nærområdet må skje langs/over mye trafikkerte vegger. En har etter nøye avveielser kommet til ikke å anbefale søknaden godkjent.

I medhold av Pbl §30 kan søker krev at reguleringsspørsmålet forelegges kommunestyret.



Kommunedelplan Verdal byområde - revisjon

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2005/6602 - /143
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	27.04.2006	29/06

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-5 vedtar Plan- og utviklingskomiteen å legge fram forslag til kommdelplan for Verdal byområde sist rev. 27.04.06 for høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Oppsummering/kommentarer til uttalelsene – saksnr. 18/06.
Planutsnitt; -Nestvold/Kausmo,
-Ørin sør, Kjæran,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunedelplan Verdal byområde, dat. august 2005.
16 stk. uttalelser.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN.

Vi viser til forslag om kommunedelplan for Verdal byområde dat. august 2005, som har vært framlagt for høring i perioden 29.09 – 01.12.2005. Oppsummering og våre kommentarer til høringsuttalelsene følger vedlagt.

En av kommunens hovedutfordringer med denne revisjon av kommunedelplanen, har vært å få avklart areal som kan brukes som framtidig sentrumsutvidelse - spesielt for boligbygging. De senere årene har det foregått en storstilt fortetting i sentrum, med utbygging av flere store leilighetskompleks. Dette har gitt et brukbart tilbud til mange grupper av boligsøkende, men synes i stor grad å utelukke småbarnsfamilier som vil bo sentrumsnært. Denne gruppen synes

fortsatt i stor grad å foretrekke eneboliger, da denne boligtypen gir større muligheter for mer aktiv bruk av utearealene enn for leilighetsbygg med flere etasjer. Kommunen ønsker å ha et helhetlig sentrumsnært boligtilbud, slik at byen skal være attraktiv for alle grupper boligsøkende. Vårt mål er at Verdal by skal utvikles som en urban småby med styrking av identitet, trivsel og opplevelse. Byen skal være et attraktivt bo- og handelssentrum.

Sentrumsområdene er omkranset av landbruksareal og sjøen, og landbruksarealene er i hovedsak dyrket mark av god kvalitet. Framtidig utvidelse av sentrum kan derfor ikke foregå uten at dyrket/dyrkbar mark beslaglegges. Flere grunneiere har den senere tiden frambudt sentrumsnært areal for boligbygging, og aktuelle areal på Tinden øst og Nestvold vest er i vårt planforslag av august 2005 foreslått omdisponert for utbygging. Disse foreslåtte omdisponeringer har bl.a. Fylkeslandbruksstyret gått sterkt imot gjennom sin behandling av planforslaget. De mener omdisponering av dyrket mark til eneboligtomter ikke er forenlig med aktuell jordvernspolitikk, samt at arealene øst for Tinden ikke gir noen entydig avgrensning mellom byutvidelsen og viktige landbruksarealer videre østover. På dette grunnlag er det fremmet innsigelse til planforslaget.

Etter den tid er det gjennomført møte med landbruksavdelingen hos fylkesmannen, for å drøfte mulige innfallsvinkler for en eventuell videreføring av planen. Signaler herfra var at kommunen må definere langsiktige, entydige grenser for byutviklingen. Utvidelse østover på Tinden frarådes sterkt på grunn av manglende avgrensning i forhold til landbruk, mens arealene på Nestvold mellom fv. 173, Tvistvold, E6 og Ydsedalen ligger med klare avgrensninger til viktige landbruksarealer. Kommunen må foreta en totalvurdering av disse arealene der det legges vekt på en samlet høy utnytting, men også muligheter for innslag av noen eneboligtomter på egnede arealer. Denne vurderingen må i tillegg vise hvordan kommunen vil prioritere en eventuell utbygging, og saken må på dette grunnlag legges fram for ny behandling i Fylkeslandbruksstyret.

Etter at planforslaget ble utarbeidet, har det også oppstått nye behov i tilknytning til andre arealformål. Det er i planforslaget forutsatt at ca 150 dekar av industriareal som Aker/Siva Verdal Eiendom disponerer, kan stilles til disposisjon for andre virksomheter. Denne situasjonen er nå totalt endret, og det ligger ingen arealreserve på dette området. I tillegg er arealene på Ørin som kommunen disponerte, i all hovedsak utsolgt. Det er i dag kun 15 dekar som er ledige. Arealene på Ørin nord som utgjør ca 200 dekar må oppfylles, og det er på gang prosjektering og finansiering omkring dette. Disse arealene som tidligst kan ferdigstilles i 2009, må imidlertid forbeholdes utbyggingsbehov som har særskilt behov på grunn av havnetilknytning, størrelse m.v. Videre er det på gang forhandlinger om innløsning av ca 65 dekar på Ørin sør (Fættaskogen), som tidligere er planavklart gjennom reguleringsplan for Ørin. De nærmeste 3 årene før Ørin nord er klargjort, gir dette en arealreserve på ca 80 dekar - noe som synes for knapt når en tar i betraktning at omsatt industriareal i 2005 var ca 100 dekar.

PLANLØSNING.

Tinden øst.

Med grunnlag i de sterke føringer som legges av landbruksmyndighetene med hensyn til omdisponering av dyrket mark, synes det lite formålstjenlig å gå videre med den utviklingsretning som er beskrevet som Tinden øst. Foruten at disse arealene med mindre unntak er dyrket mark av god kvalitet, er det her ingen naturlige eller etablerte avgrensninger som framstår som entydige skille mellom utbyggings- og landbruksareal. Dette vil kunne legge et ytterligere press på aktuelle framtidige omdisponeringer til utbygging. Arealene på Tinden øst er dessuten i beliggenhet og beskaffenhet mye lik Reinsholmsområdet. De ledige arealer her bør derfor vurderes på nytt med hensyn til utnytting og funksjon, for å kunne bli et best mulig

supplement til den ønska byutviklingen. Dermed vil Reinsholm i større grad kunne erstatte de behov som var forutsatt dekket gjennom Tinden øst.

Nestvold/Kausmo.

For framtidig utvikling av byens boligtilbud mener kommunen at arealene på Nestvold/Kausmo mellom fv. 173 og E6 nå må velges. Storparten av disse arealene er også dyrket mark av god kvalitet, spesielt på Nestvold. Området har imidlertid en klar avgrensning i forhold til omkringliggende landbruksareal gjennom etablert boligbebyggelse og veger. På tidlig 1970-tallet var det også planer for sammenhengende boligbebyggelse fra Tvistvold/Melan til Ydsedalen, men utbygging av Nestvoldområdet ble da ikke godkjent av hensyn til landbruksinteresser. Dette resulterte da i at en i dag har en omfattende boligbebyggelse på hver side av disse mellomliggende landbruksarealene, og i forbindelse med byutviklingen synes det nå fornuftig å innlemme disse i utbyggingsarealet. Jernbanen deler området og bebyggbart areal på østsiden utgjør ca 80 dekar, mens det på vestsiden utgjør ca 160 dekar. Dersom det legges til grunn en fordeling der areal for høy utnyttning utgjør 2/3 og lav utnyttning 1/3, at høy utnyttning gir 3 boligenheter pr. brutto dekar (leilighetsbebyggelse) og lav utnyttning gir 1,2 boligenheter pr. brutto dekar (eneboliger), vil en på Nestvold øst ha muligheter for ca 160 leiligheter og ca 30 eneboliger og på Nestvold vest ca 320 leiligheter og 60 eneboliger. Brutto dekar vil si at dette omfatter også nødvendig areal til veger, parkering, leke- og oppholdsareal.

Utbygging av disse arealene krever etablering av ny atkomstveg fra fv. 173, da eksisterende veg og kryssløsning har en dårlig standard. Før arealene på vestsiden av jernbanen kan utbygges, må atkomstvegen bygges i bru over jernbanen. Utbyggingen her må legges slik til rette at også atkomstvegen fra Ydsedalen til Kausmo, kan tilknyttes denne bru over jernbanen. Denne utbyggingen vil da kunne bidra til at to plankryssinger av jernbanen kan fjernes, og er således et viktig bidrag til trafikksikkerheten. Fra sentrum og Verdalsøra skoler er det bygget gang- og sykkelveg til Ydsedalen, som også kan brukes for det planlagte utbyggingsområdet. Området kan forholdsvis enkelt knyttes til eksisterende vann- og avløpsanlegg fra Ydsedalen, og har mulighet for god tilknytning til eksisterende turstiforbindelse langs elva og stranda. Med E 6 og fv. 173 i ytterkant og jernbanen gjennom området, vil deler av arealet være støyutsatt. Dette må det tas hensyn til i den videre detaljplanlegging. Det er også tidligere registrert ustabile grunnforhold på deler av arealet, som må undersøkes nærmere i forbindelse med detaljplanlegging. Mot både Verdalselva og Ydseelva må det sikres kraftige vegetasjonsbelter, som kan fungere godt nok både i forhold til friluftsliv, biologisk mangfold og rassikring.

Ørin sør.

Med den pågang som nå er i markedet for nye industri-/forretningsareal, ser kommunen behov for å få vurdert mer areal til utbygging på Ørin sør. I reguleringsplan for Ørin som er vedtatt i 2004, er det innregulert areal i Fættaskogen langs Havfruvegen/Venusvegen på ca 65 dekar til forretning/industriformål. Eventuell industri innenfor dette området forutsettes å være av lettere karakter. Det planlegges framføring av ny atkomstveg fra rv. 757/Havnekrysset langs E6 til Fættavegen. Denne skal dekke atkomstbehovet for eksisterende utbyggingsareal som her ligger inntil industrisporet. I tillegg skal vegen erstatte dagens atkomst til Fættanområdet, som i dag har en lite trafikksikker avkjøring fra E6. Kommunen ønsker i den sammenheng å få omdisponert ca 55 dekar til industri-/forretningsformål i tilknytning til denne atkomstvegen og industrisporet.

Dette arealet som tilhører eiendommen Kjæran, består i sin helhet av middels god skogsmark (G14 bonitet). En relativt stor del av arealet er ungskog av hogstklasse 2 og 3, og driftsforholdene er enkle. Det er ikke registrert spesielle miljøverdier i området, men skogen er en god del brukt av rådyr og til dels elg. Skogen her på vestsiden av E6 er for liten til å huse noen elgstamme, og det er heller ikke ønskelig. Området er ikke inkludert i jaktvald p.g.a.

ferdsel/veger m.v. Elgen som oppsøker området gjør dette i næringsøk og dels basert på gamle trekkruiter. Ved å omdisponere denne skogteigen reduseres attraktiviteten for elg (og rådyr) betydelig – noe som helt klart vil medføre færre kryssinger av E6 og redusert trafikkfare.

Aker barnehage som i dag ligger midt inne i industriområdet, planlegger å flytte sin aktivitet. Dagens plassering har en mer midlertidig karakter og tomte her er presset av industrivirksomhet. Barnehagen planlegger nå å satse mer langsiktig og permanent, og ønsker i den forbindelse et tomtealternativ som ligger mer skjermet i utkanten av industriområdet. Aker barnehage skal primært være et barnehage tilbud for ansatte på industriområdet, og ønsker dermed en beliggenhet i nær tilknytning til industriområdet. De har derfor fremmet et ønske om etablering på Ørin sør i Fættaskogen like ved Flyvegen. Denne saken vil av hensyn til ønske om en snarlig avklaring, bli fremmet som egen regulerings sak.

Andre endringer.

- Området sør for Bunnpris (Jernbanegata 7) på ca 8 dekar er siden planforslaget ble sendt på høring solgt, og planer for utbygging til forretning og boliger er godkjent.
- Felleskjøpet sin mølle i Møllegata skal fjernes, og arealet her på ca 4 dekar foreslås omdisponert til kombinert senterområde (bolig, forretning, kontor).
- I reguleringsplanen for Reinsholm inngår en eiendom tilhørende Bakketun Folkehøgskole på 3 dekar og eiendommer tilhørende T. Risan/Frøseth as på til sammen ca 11 dekar. Deler av disse eiendommene er regulert som båndlagt for ny riksvegtrasé i tillegg til de respektive byggeformålene som er offentlig formål og industriformål. Når nu båndleggingen utgår, ønsker enkelte grunneiere å få eiendommene omdisponert til byggeområde for boliger. Statens vegvesen har i forbindelse med tidligere forslag om utbyggingsområde på Tinden øst, satt krav om at det da måtte bygges planskilt kryssing av rv. 757 for gang- og sykkeltrafikk. Dette kravet synes det være lite realistisk å få gjennomført ved en så begrenset utbygging som nå er aktuelt. Disse arealene foreslås derfor nå disponert til forretnings-/industriformål.

Arealoversikt.

Tidligere planavklart ledig utbyggingsareal og forslag om nye utbyggingsareal. Tall i dekar. (B = bolig, BFK = bolig, forretning, kontor, FK= forretning, kontor, FI = forretning, lettere industri, I = industri):

<i>Sted</i>	<i>B</i>	<i>BFK</i>	<i>FK</i>	<i>FI</i>	<i>I</i>	<i>Merknad</i>
Reinsholm	55		30			tidl. avklart
Vinne	30					tidl. avklart
Ørin nord					200	tidl. avklart
Ørin sør				65		tidl. avklart
Stekke		12				tidl. avklart
Sentrumsfortetting	9	26	113			korr. forslag
Sum	94	38	143	65	200	
Nestvold øst	80					nytt forslag
Nestvold vest	160					nytt forslag
Ørin sør				55		nytt forslag
Totalt	334	38	143	120	200	

Prioritert framdriftsprogram.

- Reviderte forslag til kommunedelplanen for Verdal byområde sendes på ny høring og framlegges etter det for sluttbehandling.
- Kommunen igangsetter revisjon av reguleringsplanen for Reinsholm, med henblikk på å få vurdert høyere utnyttning, mer variert leilighetsstørrelse og innlemming av andre sentrumsfunksjoner (blandet formål).
- Dersom det blir gitt klarsignal for den foreslåtte byutvikling på Nestvoldområdet, igangsettes detaljplanlegging av området øst for jernbanen ganske omgående. Det må her finnes løsning for ny atkomstveg fra fv. 173. Eneboligtomter bør her kunne innpasses mot eksisterende bebyggelse på Melan og mot Ydsedalen. Mellomliggende område disponeres for leilighetsbebyggelse med høy utnyttning.
- Dersom det blir gitt klarsignal for utvidelse av forretnings-/industriareal i Fættaskogen, igangsettes detaljplanlegging av dette arealet med vegforbindelse fram til Fættavegen ganske omgående.
- Når Reinsholm og Nestvold øst i hovedsak er utbygd, åpnes det for detaljplanlegging av områdene på vestsiden av jernbanen. Her åpnes det for eneboligbygging mot brinken av Verdalselva, mot E 6 og nord i området på Kausmoeiendommen. Områdene imellom må disponeres for leilighetsbebyggelse med relativ høy utnyttning. Området kan ikke utbygges før det er etablert planskilt kryssing av jernbanen. Detaljplanleggingen her kan foregå i etapper, men det må sikres en helhetlig planlegging for vegløsning, der det forutsettes at dagens plankryss med jernbanen også i Ydsedalen skal fjernes.
- Kommunen må sikre nødvendig styring av disse framtidige utbygginger gjennom reguleringsplaner, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.



Reguleringsplan Leklemåsen boligfelt

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref:
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	2005/10023 -
Tlf.: 74048519	/L12

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	27.04.2006	30/06
Verdal kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas reguleringsplan for Leklemåsen boligfelt dat. 07.11.05 med bestemmelser sist rev. 07.04.06.

Det inngås avtale med utbygger som skal sikre nødvendig utbygging av veger, vann- og avløpsanlegg i forbindelse med boligutbyggingen i Leklemåsen.

Vedlegg:

Reguleringsplan for Leklemåsen boligfelt: plankart dat. 07.11.2005
bestemmelser sist rev. 07.04 2006

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

6 stk uttalelser

Saksopplysninger:

Lyngstad Arkitekter as har på vegne av Byggmester Grande as framlagt forslag om reguleringsplan for nytt boligfelt ved Leklemåsen. Planområdet er på totalt 45 dekar, og er tidligere fradelt areal i tilknytning IBAS (Innherred Bo-, Aktivitets- og Servicesenter). I tillegg til virksomheter og boliger i eksisterende bebyggelse, foreslås arealet utnyttet til nye tomter for eneboliger og rekkehus med tilhørende adkomstveger, leke- og oppholdsareal. Planforslaget åpner for 20 nye eneboligtomter, en tomt for tomannsbolig samt to større tomter

for rekkehus/leilighetsbygg. Planen gir også anledning til å bygge eget hybelbygg for rehabiliteringssenteret.

Rehabiliteringssenteret får atkomst som i dag fra øst, eksisterende leiligheter og industrivirksomhet får adkomst etter ny veg V1 fra vest. Veg på framsiden av bygget stenges for biltrafikk og vil inngå i felles grøntareal. Planforslaget er utformet slik at det vil være mulig å utvide boligfeltet i flere retninger dersom det skulle bli aktuelt i framtiden. Det forutsettes dessuten at nye boliger innenfor området ikke kan tas i bruk før det er utbygd gang- og sykkelveg fra Fleskhus til eksisterende gang- og sykkelveg som er bygd fram til Ydsekorsen.

Høring.

Plan- og utviklingskomiteen har behandlet planforslaget i møte den 15.12.2005, sak nr. 92/05, der det ble vedtatt å legge fram planen for høring og offentlig ettersyn. Nedenfor er det gitt sammendrag av og kommentarer til innkomne uttalelser. Kommentarene er gitt i samråd med tiltakshaver.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 19.01.06.

Fylkesmannens fagavdelinger har ingen merknader til planforslaget.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 27.01.06.

Mener at en så pass stor boligutbygging burde primært vært vurdert i kommuneplansammenheng. Da kommuneplanens arealdel i dette området legger opp til at spredt boligbygging skal kunne tillates samt at det her gjelder utfylling/fortetting i tilknytning til eksisterende bebyggelse, vil det kunne aksepteres utbygging som planlagt.

Det gamle institusjonsbygget krever luft og avstand, noe som i en viss grad er ivaretatt gjennom fellesområder. Mener at tomt 15 kommer for nærme bygget og bør utgå, da den bidrar til at opplevelsen av sammenhengende grøntområde foran bygget reduseres. Felles avkjørsel her bør samtidig forskyves tilsvarende sørover.

Gir tilslutning til kravet om bygging av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 173, før nye boliger kan tas i bruk. Det framgår ikke av saken om barnerepresentanten har vært involvert i saken, noe som forutsettes før videre behandling.

Det er ikke registrert kulturminner i området. Minner allikevel om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven, og at ansvar i tilknytning til dette må formidles til de som skal utføre arbeidene.

Kommentar.

Kommunens intensjon i forbindelse med kommuneplanens arealdel, var at det aktuelle planområdet skulle inngå sammen med flere områder i en sone der spredt boligbygging kunne tillates. Kommunens bestemmelser om spredt boligbygging er imidlertid ikke godkjent av Miljøverndepartementet.

Tomt 15 vil bli liggende lavere i terrenget og vil etter vår vurdering i liten grad "forstyrre" opplevelsen av det gamle bygget. Planforslaget sikrer sammenheng i friområdet og det er rikelig med grønne arealer både innenfor planområdet og på tilgrensende arealer. Felles avkjørsel følger dagens vegtrasé og det er derfor av kostnadmessige årsaker ikke ønskelig å flytte den lengre mot sør.

Gang- og sykkelveg må bygges samtidig med framlegging av vann- og avløpsanlegg langs fylkesveg 173.

Barnerepresentanten har gitt egen uttalelse til planen.

Tiltakshaver bes merke seg ansvaret i forhold til kulturminneloven.

Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk, dat. 10.01.06.

Påpeker at det går to høypent luftledninger gjennom planområdet. Foreslår at den ene legges i jordkabel, mens den andre må vises som fareområde. Foreslår videre at det settes inn treviklings transformator i ny nettstasjon, slik at de nye boligene kan forsynes med 400 V. Alle kostnader i forbindelse med omleggingene må dekkes av utbygger/tiltakshaver.

Kommentar.

Forslagstiller har vært kjent med alle strømføringer gjennom området, og tok tidlig kontakt med NTE for å drøfte løsninger for å få de to høyspentledningene i jordkabel. Dette er det gjort avtaler om, og det er derfor ingen grunn for at ledningene vises som fareområde i planen.

Fellesuttalelse fra naboer, dat. 08.01.06.

Det bemerkes at planforslaget avviker fra tidligere planer, bl.a. soneplan fra 1975 og et eldre utkast til reguleringsplan utarbeidet av fylkesarkitekten. Naboene er skeptiske til foreslåtte vegløsning med to veger opp mot IBAS. Å stenge området for rundkjøring har vært diskutert tidligere, men ikke blitt akseptert i forhold til buss og brøytebilers behov. Det fryktes ustabil grunn der det planlegges snuplass på østsiden av IBAS og naboene er redd for utglidninger. Videre skriver naboene at når den østre vegen avsluttes uten rundkjøringsmulighet vil den vestre bli belastet med all trafikk til borettslaget, til pølsemakeriet, busser og brøytebiler samt turgåere som vil kjøre dit for å parkere. Naboene er også kritiske til utformingen av den nye adkomstvegen med en "hårnålssving" ved avkjøringen ved portstolpene. Beboerne frykter trafikkstøy, dårlig trafiksikkerhet for fotgjengere og kjøretekniske utfordringer, og ønsker heller en løsning med ny adkomstveg vestfra i henhold til soneplanen fra 1975.

Kommentar:

Det planlagte utbyggingsområdet inngikk i tidligere soneplan for Leklemåsen fra 1975, der det var planlagt en større utbygging med totalt ca 600 boeheter. Leklemåsen har senere utgått som framtidig boligområde, da det i mange år har vært tilstrekkelig tomtetilbud i andre deler av kommunen. Området er nå kjøpt av privat utbygger, som fremmer en privat plan med sine ønsker for utvikling av eiendommen.

Ved å fjerne rundkjøringsmuligheten rundt IBAS og skille mer tydelig mellom boligtrafikk og "næringstrafikk", synes trafikksituasjonen å bli langt ryddigere og sikrere for alle parter. Beboerne i borettslaget samt besøkende til disse vil ha adkomst via ny samleveg med fortau på vestsiden sammen med øvrige boliger. Det er lite trafikk til og fra pølsemakeriet.

Rekreasjonssenteret inklusive turgåere tilbys parkering på østsiden. Bussen er ment å stoppe på østsiden av IBAS-bygget, og vil ikke kjøre i de nye boligvegene. Det vil i forbindelse med opparbeiding av snuplass og parkeringsareal her bli tatt nødvendige forholdsregler for å unngå utglidninger. Utforming av "hårnålssving" og snuplasser i boligvegene er dimensjonert etter godkjente vegnormer.

Vegløsning vestfra slik det var lagt opp til i soneplan for Leklemåsen, forutsatte en langt større utbygging enn det som nå planlegges. Denne vegløsning ville i tilfelle kreve innløsning av dyrket mark på annenmanns eiendom. Eventuelle ulemper for eksisterende boliger p.g.a. økt biltrafikk i forbindelse med planlagt ny boligbygging, vurderes å ikke bli så betydelig at eksisterende veg ikke kan benyttes. Det er gjort vedtak om at denne vegen skal skiltes med fartsgrense 30 km/t. I tillegg bør det bygges fortau langs vegen, samtidig med at vegen allikevel må oppgraves for legging av vann- og avløpsledninger. Dette bør utbygges slik at det gir forbindelse med gang-/sykkelvegen som skal bygges langs fylkesveg 173. Bygging av fortau må tas inn som vilkår i utbyggingsavtale med utbygger. Trafikkomleggingen ved IBAS-bygget vil fjerne vegen på sørsiden av bygget, noe som bør være positivt for leilighetene som har balkonger ut på denne siden.

Utbygging av område vil framskynde bygging av gang-/sykkelveg langs fylkesveg 173 og nytt vann- og avløpsanlegg til området. Dette er viktige tiltak som kommer både eksisterende og nye

beboere til gode. Selv om området ligger så pass langt unna skolen at det er krav om skoleskys, vil gang-/sykkelvegen være et etterlengtet tiltak for den øvrige gang-/sykkeltrafikk til/fra sentrum.

Leklemåsen borettslag v/Advokat Chistensen & Ertsaas, dat. 31.01.06.

Leklemåsen borettslag fremmer i sitt brev innsigelser mot forslaget til reguleringsplan. Det anføres at kommunen ikke kan vedta forslaget da det griper inn i allerede eksisterende rettigheter tilhørende borettslaget. Et garasjebygg med til sammen 8 garasjer som borettslaget hevder tilhører dem, er ikke tegnet inn på kartet. Alternativ lokalisering er heller ikke vist. Borettslaget har ytret ønske om å delta i den pågående reguleringsprosessen uten at dette er imøtekommet av forslagsstiller.

Kommentar:

Grande og Vangstad Eiendomsutvikling AS har også innløst den aktuelle tomt der garasjene står, og det er ingen heftelser knyttet til dette forhold. Borettslaget er tilbudt tomt for garasjene på nordsiden av IBAS-bygget. Grande og Vangstad Eiendomsutvikling AS har tilbudt å flytte eksisterende garasjer kostnadsfritt mot at borettslaget bekoster klargjøring av ny tomt og oppføring av grunnmur.

Det er direkte feil å hevde at borettslaget ikke er gitt anledning til å delta i planprosessen. Planarbeidet er kunngjort i henhold til lovens krav med oppfordring om å komme med innspill. Alle med interesse av det pågående planarbeidet var i tillegg invitert til et orienteringsmøte som ble avholdt i peisestua i IBAS-bygget, og ble der oppfordret til å komme med synspunkt før planen ble oversendt til behandling hos kommunen. Borettslaget var representert ved flere personer i orienteringsmøtet. Det har gjennom hele planprosessen vært kontakt mellom forslagstiller og leder av borettslaget for å komme frem til en løsning angående ny plassering av garasjebygget, uten at man så langt har lyktes i å enes om kostnadsfordeling. Videre avklaring omkring dette vil bli løst gjennom en privatrettslig avtale mellom Grande og Vangstad Eiendomsutvikling AS og Leklemåsen borettslag, og har ingen betydning for behandlingen av regulerings-planen.

Reguleringsplanen behøver ikke vise eksakt plassering av garasjebygget eller omtale garasjene utover det som allerede er gjort i bestemmelsene. I planforslaget vises kun omriss av eksisterende bygg. Nye bygg tillates oppført innenfor byggegrensene i byggeområdene. Innenfor arealet som er avmerket som borettslagets tomt er det avsatt plass for oppføring av garasjer mot nord. Planbestemmelsene ivaretar borettslagets krav om garasjer ved å tillate oppføring av felles carporter/garasjer for leilighetene med inntil 1 per leilighet.

Barnerepresentanten.

Området Leklemåsen boligfelt planlegges for utbygging av et tjuetalls nye boliger. Dette medfører naturlig noe økt trafikk – både av myke trafikanter og biltrafikk – og må vurderes sammen med den trafikkbyrde som utløses av den næringsaktivitet som har tilhold i området. Barnerepresentanten er kjent med at det er en viss næringsmiddelfaglig aktivitet, samt et varmebasseng som medfører noe trafikk. Alt må sees i en sammenheng og det vil spesielt være av særlig betydning å få regulert hastigheten for biltrafikk. Dette kan gjøres på flere måter; skilting, fysiske fartsdempere mm. I tillegg bør en vurdere tiltak for å skjerme myke trafikanter. Dette kan gjøres ved å tilrettelegge for fortau, samt påse at det organiseres tiltak for kryssing av veg.

Barnerepresentanten ber om at avsatt areal til leikeformål vektlegger muligheter for ulike typer leik på ulike årstider og at området kan brukes av ulike aldersgrupper. Ut over dette finner ikke barnerepresentanten grunn til å innvende noe til planens avsatte leikeareal.

Kommentar.

Det forutsettes gjennomført tiltak som skal bedre trafikksikkerheten, bl.a. skilting med fartsgrense 30 km/t, bygging av fortau og gang-/sykkelveg. Planlagte fellesareal for lek og opphold synes å ha størrelse og beliggenhet som gjør de godt egnet til formålet. Planområdet har dessuten beliggenhet i nær tilknytning til attraktive utmarksarealer.

Vurdering:

Kommunen planlegger framføring av vann- og avløpsanlegg til Fleskhusområdet i 2007. I den sammenheng må det samtidig utbygges gang- og sykkelveg langs de aktuelle strekninger av fylkesvegene 173 og 166, samt fortau langs den kommunale vegen Leklemsåsen. Planlagt utbyggingsområde ligger litt over 4,0 km fra Verdalsøra skoler og ca 5,0 km fra sentrum. Området er sør- og vestvendt, med fine utsiktskvaliteter. Kommunen antar området kan bli et godt tilbud om attraktive eneboligtomter, og det tilrås at planen vedtas.



Bebyggelsesplan "Spinneriet".

Saksbehandler: Øivind Holand	Arkivref: 2006/1712 - /L13
E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	27.04.2006	31/06

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27-1 nr. 2 vedtas bebyggelsesplan "Spinneriet" datert 03.04.06 lagt ut til offentlig ettersyn og høring. Planen sendes bl.a. til regionale myndigheter, barnerepresentanten, Det kommunale råd for funksjonshemmede og Eldrerådet.

Vedlegg:

Bebyggelsesplan Spinneriet: Plankart dat. 03.04.06
Beskrivelse dat. 03.04.06
Reguleringsbestemmelser dat. 03.04.06
Illustrasjonsskisser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Letnes arkitektkontor har på vegne av tiltakshaver Byggmester Grande lagt fram forslag til bebyggelsesplan Spinneriet. Forslag til bebyggelsesplan omfatter hele Spinneri-kvartalet. Dvs. at planen omfatter også første byggetrinn. Tidligere bebyggelsesplan for Spinneriet utgår.

Utbyggingen vil sammen med 1. byggetrinn danne en karrêbebyggelse med et sentralt gårdsrom. Utbyggingen vil gi plass til 760 kvm forretnings-/lagerlokaler i 1. etg. og 58 boenheter i den øvrige bebyggelsen.

Vurdering:

Utbyggingen resulterer i ønsket fortetting av sentrum med korte avstander til alle sentrumsfunksjoner og lite behov for bruk av bil i nærmiljøet. Opparbeidelsen vil forskjønne et område som har hatt en uryddig utnyttelse.

Langs Hanskemakergata og deler av Spellåkeren foreslås en bebyggelse med 3 etasjer, mens det er 4 etasjer langs Møllegata og på hjørnet til Spellåkeren. Bygningsvolumene tilpasses derved omkringliggende bebyggelse med 3 etasjer mot eksisterende Spinnerigård og 4 etasjer mot mølla og Tindved kulturhage.

Anlegget vil ha parkeringskjeller med 1 P-plass for hver leilighet. Nedkjøringsrampa er felles for de to byggetrinnene. I forhold til kommunale vedtekter om parkeringsdekning opparbeides 16 plasser mer enn kravet. Fellesarealene; Gjesteparkering og leke-/grøntareal i gårdsrommet er totalt på 1,3 da.

Gårdsrommet blir et stille, avskjermet rom for atkomstfunksjoner, opphold og lek.

Risiko og sårbarhetsvurdering:

Kjellerløsningen ble ”testet” under 50-årsflommen nylig.

Bebyggelsen vil ligge i rolige og ”trafikksikre” omgivelser.

Universell Utforming:

Utomhusplanen skal lages i hht prinsippene for UU.

7,5 % av parkeringsplassene er dimensjonert for bevegelseshemmede. Det er heiser fra parkeringskjeller til alle etasjer. Heisene er dimensjonert som bæreheiser. Alle leiligheter har livsløpsstandard. Leiligheter og atkomstarealer lages i hht til prinsippene for UU med bl.a. bruk av ledelinjer, kontrastfarger og materialbruk.



Andre saker

Saksbehandler: Øivind Holand E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048512	Arkivref: 2005/6746 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	27.04.2006	32/06

Saksopplysninger:

Ingen.