



Verdal kommune
Møteinnkalling

Plan- og utviklingskomiteens medlemmer.

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Verdal
Møtested: 3. etasje, Herredshuset
Dato: 29.06.2006
Tid: 09:00

Forfall meldes til utvalgssekretær, tlf. 740 48272, eller på e-post:
inger.storstad@verdalkommune.no som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Verdal, 22. juni 2006

Tomas I. Hallem, leder
/sign./



Verdal kommune
Sakspapir

1721/115/1 - Olav Thingstad - Fradelingssøknad Haugdal

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2005/6900 -
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	/1721/115/1
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.06.2006	45/06

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 7 om dispensasjoner gis Olav Thingstad som eier av eiendommen 115/1 i Verdal kommune dispensasjon fra kommuneplanen. Olav Thingstad får innvilget sin søknad om fradeling av boligtomt, med forbehold om at forholdet til kulturminneloven gir positiv avklaring.

- Det stilles krav om at forholdet til kulturminneloven blir avklart før oppmåling kan skje og før byggetillatelse kan gis.
- Det vil pga kvikkleireforholdene stilles krav til kompetanse til ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende av graving og grunnarbeid.
- Søker må søke om utslippstillatelse på nytt i hht dagens rutiner. Utslippstillatelsen vil bli behandlet sammen med en eventuell byggesøknad.
- Eiendommen må sikres vegrett.
- Forbud mot å fylle opp på skråningskanten må tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Vedtaket kan påklages jfr Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.

Vedlegg:

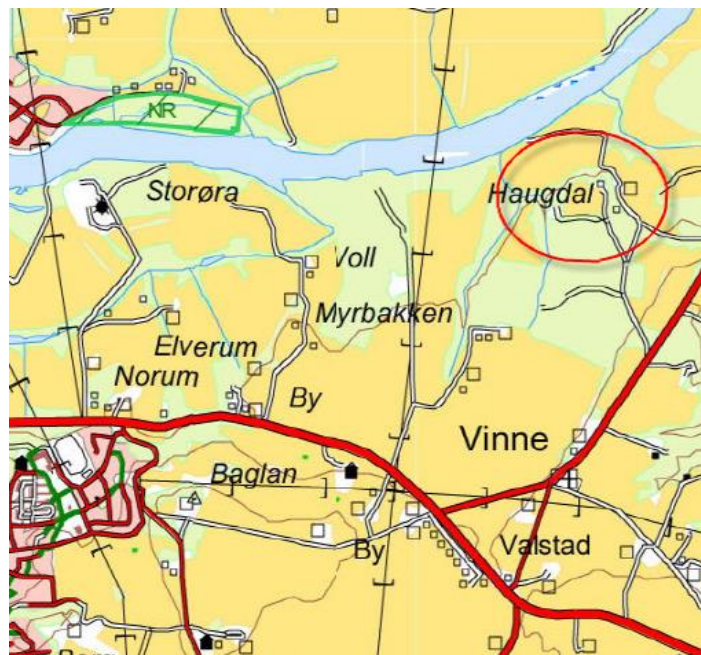
Ingen

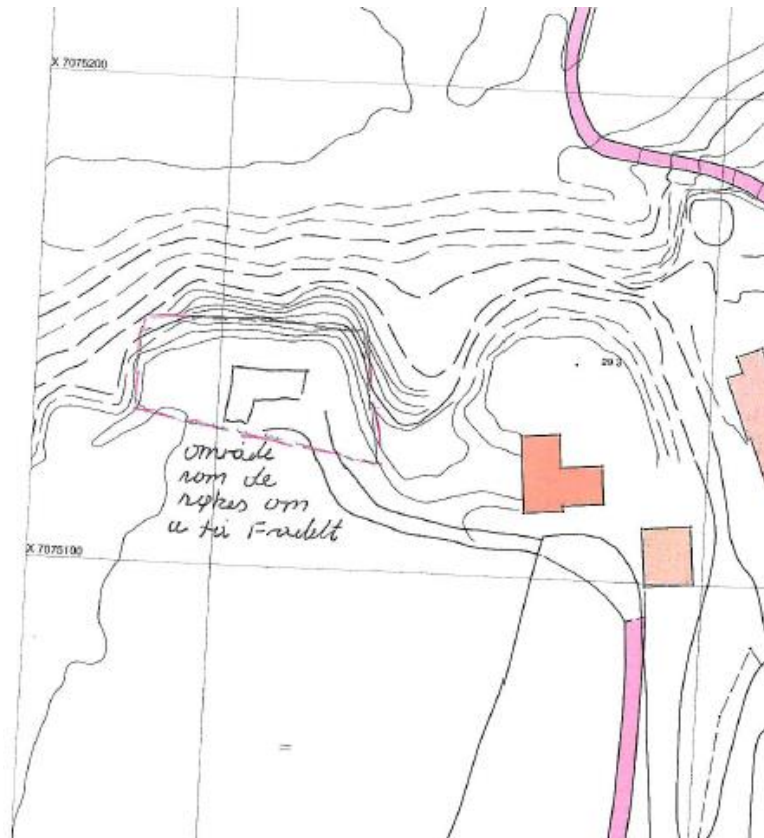
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om deling av grunneiendom med kartvedlegg og nabovarsel mottatt 17.01.2005
2. Brev til søker datert 30.01.2005
3. Brev til høringsinstanser datert 04.02.2005
4. Brev fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 10.02.2005
5. Brev fra Statens vegvesen datert 17.02.2005
6. Brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 22.02.2005
7. 1.gangs behandling etter jordloven enhet for Landbruk og naturforvaltning 29.03.2005
8. Brev fra Advokathuset, Levanger datert 17.08.2005
9. Klagebehandling jordloven i Samkommunestyret møte 29.09.2005
10. Brev til søker datert 11.11.2005
11. Brev fra Advokathuset, Levanger datert 28.11.2005
12. Brev til Advokathuset, Levanger datert 16.12.2005
13. Brev fra Advokathuset, Levanger datert 23.02.2006
14. Brev til Advokathuset, Levanger datert 10.03.2006
15. Brev fra Statens vegvesen datert 22.03.2006
16. Brev fra Rambøll Norge AS, datert 20.04.2006
17. Rapport "Program for økt sikkerhet mot leirskred" fra Norges Geotekniske Institutt datert 10.09.2005

Saksopplysninger:

Olav Thingstad har i rekvisisjon mottatt 17.01.2005 søkt om fradeling av en parsell på ca 1000 m² fra eiendommen Haugdal i Vinne med gnr.bnr 115/1 i Verdal kommune. Eiendommen ligger ca 2,5 km øst for Vinne skole.





Arealet er i kommuneplanen avsatt til LNF-område. Bestemmelsene til kommuneplanen i Verdal er ikke gyldige jfr brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag i brev datert 06.10.1997 Fylkesmannen sier at ved fradelingssøknader skal det, inntil gyldige bestemmelser foreligger, enten kreves reguleringsplan eller så skal det foretas en dispensasjonsbehandling.

Ihht til Plan og bygningslovens §7 skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt være gitt høve til å uttale seg før dispensasjon kan gis. Saksdokumentene ble derfor i brev datert 04.02.2005 oversendt Fylkesmannens miljøvern avdeling og Fylkeskommunens avdeling for samfunnsutvikling og miljø for uttalelse, Innherred Samkommunes landbrukssjef for behandling etter jordloven og til Statens vegvesen for avkjørselstillatelse.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune sier i sin uttalelse datert 10.02.2005 at de vil gjøre en forundersøkelse for å avklare om det finnes automatisk freda kulturminner som omtalt i Kulturminnelovens §3-4. Dersom det skulle bli gjort funn, vil man enten avslå søknaden, eller den vil måtte sendes Riksantikvaren etter Kulturminnelovens § 8.1. Søker er gjentatte ganger bedt om å ta kontakt med Fylkeskommunen for å avtale tid for undersøkelse. Det er så langt ikke kommet noen dokumentasjon på at undersøkelsene er gjort. Vi velger nå å ta saken opp til politisk behandling uten denne avklaringen, men ved et eventuelt positivt svar på fradelingssøknaden, må det da stilles krav om at undersøkelse etter Kulturminneloven må være gjort før oppmåling av tomta kan skje og en byggetillatelse kan gis.

Statens vegvesen sier i sin uttalelse datert 17.02.2005 at de motsetter seg fradeling av boligtomt så lenge gang/sykkelveg langs Riksveg 72 fra Baglan til Valstad ikke er bygd. I en ny uttalelse datert 22.03.2006 sier Statens vegvesen at de har ingen innvendinger til omsøkte fradeling, og at ytterligere tillatelser fra dem ikke trengs.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har i sin uttalelse datert 22.02.2005 følgende merknader:

”Aktuell tomt ligger i en avstand på 2,7 km fra Vinne skole derav 1,2 km langs Rv 72. Rv 72 mangler gang og sykkelveg på strekningen. Miljøvernavdelingen vurderer at barn og unges interesser i forhold til trafikkfare/trygg skoleveg ikke blir ivaretatt tilstrekkelig ved å dispensere fra byggeforbudet. Vi viser til rundskriv T-4/98 (Barn og planlegging som angir rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Miljøvernavdelingen anbefaler at det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Mangel på særlige grunner, forholdet til barn og unge samt presedensfaren er bakgrunnen for miljøvernavdelingens holdning i denne saken.

Miljøvernavdelingen bes holdt orientert om kommunens vedtak i denne saken.”

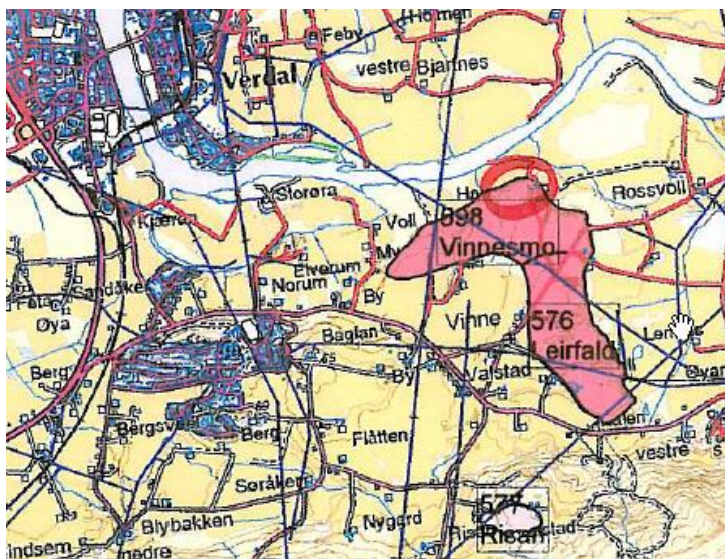
Fylkesmannens landbruksavdeling sier i sin uttalelse datert 22.02.2005 følgende:

”Landbruksavdelingen har konstatert at aktuell tomt som søkes fradelt ligger svært nær gårdens driftssenter. Av vedlagte kartbilag synes også klart at adkomstveg og deler av tomte vil berøre dyrka jord. Kommunen bør ut fra disse forhold vurdere om det ut fra et prinsipielt jordvern hensyn er ønskelig med lokalisering av boligtomter så nært gårdens driftssenter og også for en del på dyrka jord. Dette også sett i sammenheng med om hensynet til bosettingshensynet i et relativt sentrumsnært området i Verdal og planstatus for området tilsier en dispensasjon etter jordlovens bestemmelser.”

Landbrukssjefen i Innherred Samkommune behandlet søknaden etter jordloven i møte 29.03.2005, hvor han avsto søknaden. Vedtaket ble begrunnet med ”at fradelinga vil gi drifts- og miljømessige ulemper og at den ikke er forenelig med plansituasjonen. Søker klagde på vedtaket i brev datert 19.04.2005, og klagen ble tatt til følge i samkommunestyret i møte den 29.09.2005.

I påvente av klagebehandlingen etter jordloven lå sakens behandling etter Plan og bygningsloven i bero, før den ble tatt opp igjen.

Området hvor det søkes om fradeling ligger innenfor det som av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er definert som faresone hvor det er en potensiell fare for kvikkleire skred.



Søker ble i brev datert 31.01.2005, 11.11.2005, 16.12.2005 og 10.03.2006 bedt om å fremskaffe en godkjennelse fra geotekniske eksperter på at tiltaket ikke medfører noen fare for leirskred både for den aktuelle tomta og for hele faresonen.

Søker fikk **Rambøll Norge AS** til å bistå som geoteknisk fagkyndig, og de skriver i brev datert 20.04.2006 følgende:

”Vurdering av rasfare:

Den aktuelle tomta ligger i utkanten av den definerte kvikkleiresona.

Grunnundersøkelsene som danner grunnlaget for sona, er utført i stor avstand fra tomta. Det kan ikke utelukkes mulighet for forekomster av kvikkleire i stor dybde under tomta. Dersom det er slik kvikkleireforekomst kan ras som blir utløst utenfor tomta medføre at også denne og andre eiendommer i området bli berørt.

Etter vår vurdering vil det være forsvarlig å bygge bolighus som planlagt.

Bygging på tomta forutsetter at arbeidene blir utført på en slik måte at rasfaren ikke øker. Dette innebærer at terrengnivået på tomta må ikke heves. Huset må plasseres så langt fra skråningen at det blir tilstrekkelig plass mellom huset og skråningskanten, og det må ikke legges ut fyllinger i eller ved kanten av skråninga. Det må ikke legges ut midlertidige fyllinger/massedeponi på tomta. Drensvann må ledes kontrollert til avløp slik at det ikke forårsaker erosjon og grunnvannsheving i skråninga på nordsida.”

Søker har levert en søknad om utslippstillatelse datert 14.01.2005. Denne søknad har ligget i bero påvente av dispensasjonsbehandlingen. Søker må påregne å søke om utslippstillatelse på nytt i hht dagens rutiner. Det står i fradelingssøknaden at det skal benyttes en løsning med sandfiltrering. Det er påvist sandgrunn i topplaget, slik at et sandfilteranlegg kan nok bli godkjent, dersom det blir positivt vedtak på søknaden om dispensasjon fra kommuneplanen.

Vurdering:

Bestemmelsene til kommuneplanen for Verdal kommune er ikke gyldige jfr brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag i brev datert 06.10.1997. Videre følger det fra Fylkesmannen at ved fradelingssøknader skal det, inntil gyldige bestemmelser foreligger, enten kreves reguleringsplan eller så skal det foretas en dispensasjonsbehandling. Hittil har søknader om fradeling av enkelttomter blitt gitt en dispensasjonsbehandling, og flere dispensasjoner er gitt.

Denne saken er meget komplisert, der mange av høringspartene har hatt innvendinger underveis. Statens vegvesen motsatte seg fradeling så lenge det ikke er noen gang- og sykkelveg på strekningen Baglan-Valstad. Det er nå satt i gang planarbeid med gang- og sykkelvegen, slik at Statens vegvesen har snudd i saken.

Fylkesmannens Miljøvernnavdeling var også i mot fradeling på grunn av forholdet trafikkkfare/trygg skoleveg. Dette regnes nå som avklart. I tillegg begrunnes den negative holdningen med mangelen på særlige grunner, samt presedensfaren en slik fradeling vil gi. I og med at det er gitt dispensasjoner innenfor LNF-områder tidligere mener kommunen at det ikke kan gis avslag på dette grunnlag.

I hht til PBL § 15 kan Fylkeskommunen og statlige organ påklage enkeltvedtak etter denne lov dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde. Fylkesmannen har bedt om å bli underrettet om kommunens vedtak i saken. Dette betyr at man kan forvente at en dispensasjon vil bli påklaget av Fylkesmannen med bakgrunn i Deres innsigelser i saken.

Fylkesmannens landbruksavdeling ba kommunen i jordlovsbehandlingen om vurdere de driftsmessige ulempene for gårdsdrifta som følge av omsøkte fradeling, da ønsket tomt ligger så nært gårdens driftssenter. Landbruksenheten i samkommunen tok dette med i sin jordlovsbehandling og ga avslag på søknaden. Søker klaget imidlertid på vedtaket, og klagen ble tatt til følge i samkommunestyret.

Kvikkleire- og jordskred er et emne som gjennom media er blitt mer og mer aktualisert i den senere tid. § 68 i Plan og bygningsloven om byggegrunn sier:

”Grunn kan bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Kommunen kan for grunn eller området nevnt i første ledd, om nødvendig nedlegge forbud mot bebyggelse eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.”

Høsten 2005 ble det utgitt en rapport av NGI og NVE hvor de har gjort en oppdatering av de kartlagte kvikkleiresonene i Verdal kommune. Rapporten inneholder nye kart som viser kvikkleiresonene og de har vurdert sonene ut ifra faregrad, konsekvenser av ras og risikoen for skred. Det ble i forbindelse utgivelsen av rapporten, sagt at det i løpet av 2006 skal komme retningslinjer for hvordan saksbehandling innenfor kvikkleiresoner skal utføres. Så langt har ikke disse retningslinjene kommet. Rapporten sier likevel noe om forsiktighetsregler i områder med kvikkleire. Blant annet må det vises forsiktighet i forbindelse ved arbeid på en skråningskant.

Kommunen besitter ikke den nødvendige faglige kompetanse innenfor faget geoteknikk. Kommunen er derfor i saksbehandlingen avhengig av å støtte seg til undersøkelser/vurderinger gjort av geotekniske konsulenter. Rambøll Norge AS sier i sitt brev at de vurderer det som forsvarlig å bygge bolighus som planlagt, men under visse forutsetninger. For at kommunen skal forsikre seg om at arbeidet blir utført slik Rambøll Norge AS skriver, må det stilles krav til kompetansen til ansvarlig prosjekterende av bolighuset og ansvarlig utførende av arbeidet. Dette har kommunen også fått anbefalinger om av Statens byggtekniske etat. For å sikre at ingen fremtidige eiere av tomten skal komme til å fylle ut over skråningskanten, kan det, i følge telefonsamtale med Erling Romstad hos Rambøll Norge AS, vurderes om at forbud mot dette kan tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Tiltross for at det har vært mange innvendinger mot søknaden underveis, mener Rådmannen at det er vanskelig å finne noen hjemmel for å gi avslag på søknaden. Saken er etter hvert blitt avklart i forhold til sektormyndighetene, bortsett fra Fylkeskommunen og forholdet til kulturminner. Angående innsigelsene til Fylkesmannen, så mener Rådmannen at siden det tidligere er gitt dispensasjoner til fradeling av enkelttomter innenfor LNF-område, så er det allerede skapt en presedens.

Noe annet vil det være dersom Plan- og utviklingskomiteen ønsker ikke tillate flere enkeltfradelinger i LNF-område. Et slikt vedtak vil bety at PUK ønsker å endre praksis, og det vil selvfølgelig få innvirkning på lignende fradelingssaker i framtida.

Rådmannen går derfor inn for at søker får innvilget sin søknad om fradeling av boligtomt etter Plan og bygningsloven med forbehold om at forholdet til kulturminneloven gir positiv avklaring. Det stilles krav om at forholdet til kulturminneloven blir avklart før oppmåling kan skje og før byggetillatelse kan gis. Det vil pga kvikkleireforholdene stilles krav til kompetanse til ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende av graving og grunnarbeid. Utslippstillatelsen vil bli behandlet sammen med en eventuell byggesøknad. Eiendommen må sikres vegrett. Forbud mot å fylle opp på skråningskanten må tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Vedtaket kan påklages jfr Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.



Verdal kommune
Sakspapir

1721/230/4 - AS Værdalsbruket - Søknad om dispensasjon for oppføring av oppsynshytte på 23m2 ved Midtre Sulsjø

Saksbehandler: Jon Arthur Kristiansen	Arkivref: 2006/1452 - /1721/230/4
E-post: jon.a.kristiansen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048511	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saknr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.06.2006	46/06

Rådmannens forslag til vedtak:

Med bakgrunn i innhentede uttalelser, først og fremst fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling, og med hjemmel i Kommuneplanens arealdel, avslås AS Værdalsbrukets søknad om tillatelse til oppføring av oppsynshytte på eiendommen 230/4 ved Sulsjøan.

Det er lagt avgjørende vekt på fylkesmannens innsigelser, og en har ikke funnet at det er framlagt særlige grunner (jfr. pbl. § 7) som er vektige nok til å kunne innvilge dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel.

Vedtaket kan i hht. forvaltningsloven § 28 påklages til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag innen 3 uker fra mottatt varsel. Evt. klage sendes via Verdal kommune. Samtidig kan fylkesmannen i hht. pbl. § 15 påklage vedtaket.

Vedlegg:

1. Kartutsnitt
2. Tegninger av hytte

Saksopplysninger:

AS Værdalsbruket søker om tillatelse til oppføring av oppsynshytte ved Midtre Sulsjø.

De skriver at hytta er tenkt plassert i bjørkeskogen i nordvestre ende av vannet, og vil bli godt gjemt i terrenget.

Av annen bebyggelse i området finnes et naust ved samme vann (tilhørende Sulstua) samt Meråker bruks hytte ved Østre Sulsjø.

Hytta vil bli liggende mer enn 100 meter fra strandsonen.

Hytta er på 23m², tømmerhytte med torvtak.

AS Værdalsbruket skriver videre at hytta vil være et godt utgangspunkt for oppsyn av eiendommens sørlige området, og at den ikke vil generere motorferdsel ut over nødvendig transport av ved, gass mv. på vinterføre. I tillegg til å tjene som oppsynshytte, kan det være aktuelt å benytte den i forbindelse med tilfeldige fisketurer, hovedsakelig om sommeren.

Området ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er definert som LNF-område, og hvor det således ikke er tillatt med spredt bebyggelse. Saken må behandles som en dispensasjonssak, jfr. pbl. § 7.

Saken er derfor sendt til høring til diverse instanser, med følgende resultat:

Landbrukssjefen i Verdal kommune:

Uttalelse datert 27.01.2005:

Ingen innvendinger

Nord-Trøndelag fylkeskommune:

Uttalelse datert 31.03.2005:

Ingen innvendinger

Sametinget:

Krevde i brev av 11.03.2005 befarings på barmark, men uttalelse datert 26.08.2005 (etter befarings):

Ingen innvendinger

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag:

Uttalelse datert 11.04.2005:

"Værdalsbruket viser til at hytta vil være et godt utgangspunkt for oppsyn av eiendommens sørlige områder. Reindriftsagronomen kan ikke se at behovet for slikt oppsyn på noen måte er godtgjort. Søker disponerer allerede en hytte ved Kråksjøen, og det er kun 4 km. mellom denne hytta og omsøkte lokalitet. Slik vi ser det, må søknaden behandles som en hvilken som helst fritidsbolig. Et tilleggsargument er dessuten at hyttas plassering medfører fare for at dette blir nok et utleieobjekt.

Vi har vært i kontakt med det berørte reinbeitedistrikt, og fra Færen opplyses det at de går i mot at det bygges flere hytter i dette området.

Reindriftsagronomen vil på dette grunnlag gå mot at Værdalsbruket gis dispensasjon for oppføring av hytte ved Midtre Sulsjø.”

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Landbruksavdelingen:

Uttalelse datert 07.04.2005:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Miljøvernnavdelingen

Uttalelse datert 07.04.2005:

..... ”Hytta søkes plassert i et tilnærmet urørt område. I kartbasen ”inngrepsfrie naturområder” (INON) ligger Sulsjøan i sone 1, det vil si 3 – 5 km fra tyngre tekniske inngrep. Selv om det ligger et par bygninger ved Sulsjøan fra tidligere tider vil ei ny hytte bidra til å ”punktere” INON-onrådet ytterligere.

Vi vet av erfaring at hytter langt fra veg genererer økt motorferdsel i utmark. Selv om søker i denne omgang sier at motorferdsel skal skje på vinterstid, og kommunen eventuelt setter vilkår i forhold til motorferdsel i et vedtak så er ikke det i tråd med intensjonene i motorferdselsloven.

Området i Sulsjøan er i naturbasen registrert som et viktig viltområde for vade-, måke-, og alkefugler. Det er også et område hvor det observeres jevnlig kongeørn og jerv og fra tidligere fjellrev. Det tyder på at vi har et tilnærmet inntakt fjelløkosystem og som vi vet er sårbart i forhold til nye inngrep og forstyrrelser.

Miljøvernnavdelingens konklusjon:

For at dispensasjon kan gis etter § 7 i pbl. er det et krav om at det skal foreligge særlige grunner som veier så tungt at de overveier de hensyn som er tatt gjennom kommuneplanens arealdel. Søknaden i dette tilfelle begrunnes med behovet for oppsynshytte som kan dekke søndre deler av grunneiers eiendom. Vi er kjent med at grunneier allerede har ei hytte 4 km unna, ved Kråksjøen. Vi mener Kråksjøhytta også bør kunne dekke behovet for oppsyn også for Sulsjøanområdet.

Med begrunnelse i inngrepsfrie områder, viktige vilthensyn, generering av motorferdsel i utmark vil miljøvernavdelingen gå i mot at det gis dispensasjon for omsøkte hytte. Vi ber om å bli gjort kjent med kommunens vedtak i saken.”

Etter å ha fått kopi av høringsuttalelsene, skriver AS Verdalsbruket i brev datert 05.07.2005:

”Viser til brev fra Innherred Samkommune datert 27.04.2005, vedlagt høringsuttalelser.

Ikke overraskende, er reindriftsforvaltningen og Fylkesmannens miljøvernavdeling negative til søknaden. I forkant av søknaden, tok vi kontakt med Paul Jåma for å få avklart eventuelle konflikter til reindriften. Selv om han ikke lenger er aktiv utøver, kjenner han området særdeles godt. Han kunne ikke se noen problemer i forhold til reindriften. Dette bekreftes også av høringsuttalelse, hvor det ikke argumenteres med forhold knyttet til selve reindriftsnæringen. Vi mener at det ikke er reindriftsforvaltningens oppgave å vurdere våre behov slik det er gjort i dette tilfellet, men vurdere konsekvensene for reindriftsnæringen.

Konklusjonen må derfor være at slike konflikter ikke foreligger.

Den uttrykte frykten for at dette blir ”nok et utleieobjekt” bekrefter nok en gang at reindriften er i mot at folk bruker fjellet i friluftslivssammenheng. Dette har vi ingen forståelse for.

Utleie foregår i svært beskjedent omfang på alle våre hytter.

Fylkesmannen trekker inn kartbasen ”inngrepsfrie områder”. Hytter og hyttefelt er per definisjon ikke tekniske inngrep (jfr. de planlagte veiene i hyttefelt i Nord-Vera). Den omsøkte hytten vil derfor ikke redusere andelen av inngrepsfrie naturområder. Når det gjelder intensjonene i motorferdselloven, er vel disse å eliminere all unødvendig/unyttig kjøring. Transport av utstyr til hytte kommer ikke i denne kategorien. En gjentar at det vil dreie seg om et fåtall turer på vinterføre.

Når det gjelder observasjoner av fjellrev, er det noen tiår siden det skjedde.

Observasjonene ble dessuten gjort flere kilometer unna planlagt hyttetomt.

Kongeørnlokaliteten ligger også over 6 km unna, men bare 2 km fra Kråksjøhytta uten at det ser ut til å ha hatt negative konsekvenser.

Vi forventer ellers at Sametinget gjennomfører sin befarings innen de frister forvaltningsloven setter.

Håper fortsatt på positiv behandling av saken”

Vurdering:

Hytta med sin beskjedne størrelse, utforming (tømret med torvtak), ville sammen med en grundig vurdert plassering (godt gjemt i terrenget) ikke kunne medføre større ulemper for noen, hverken for friluftsfolk eller for reindrift.

En kan ikke se at det fra Reindrifftsforvaltningen er framlagt **faglige vurderinger** som konkluderer med at tiltaket skulle være til hinder for reindrift i området.

Imidlertid har Fylkesmannens miljøvernavdeling fremmet faglige innsigelser som i sum gjør at kommunen ikke kan gå inn for å gi dispensasjon.

Fylkesmannen har også bedt om å bli gjort kjent med kommunens vedtak i saken.

I hht. bpl. § 15 kan fylkeskommunen og statlige organ innen 3 uker påklage enkeltvedtak etter denne lov dersom vedtaket berører vedkommende myndighets saksområde.

Dette betyr i klartekst at en evt. dispensasjon i dette tilfellet må kunne forventes å bli påklaget av Fylkesmannen med bakgrunn i deres klare innsigelser i saken.



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan Jernbanegata 7 - klage

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2005/9596 - /L12
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saknr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.06.2006	47/06

Rådmannens forslag til vedtak:

Klagen på kommunestyrets vedtak i sak nr. 20/06 – reguleringsplan for Jernbanegata 7, tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for behandling.

Vedlegg:

Klage fra Advokathuset dat. 05.05.2006.

Illustrasjonskart .

Brev fra advokatfirma Selmer på vegne av tiltakshaver, dat. 23.05.06

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Jernbanegata 7; plankart sist rev. 22.03.2006.

planbestemmelser sist rev. 22.03.06

Samlet saksframstilling fra kommunestyresak nr. 20/06.

Saksopplysninger:

Verdal kommunestyre har i møte den 03.04.06, sak nr. 20/06, vedtatt reguleringsplan for Jernbanegata 7. Planvedtaket er kunngjort i aktuelle aviser og sendt berørte parter med opplysninger om klageadgang og frist for å klage. Innen klagefristens utløp

(06.05.06) har det innkommet klage på kommunestyrets vedtak i sak nr. 20/06 fra Advokathuset på vegne av Verdal Eiendomsutvikling AS (VEU).

I klagen hevdes det at VEU har en etablert atkomstrettighet fra nordvest. Denne bygger på hevd, subsidiært på stillestående avtale. Kraftgrønt har siden slutten av 1950-tallet benyttet denne atkomst i god tro og uten protester. Hevd kan ikke dokumenteres, da det er nettopp fravær av skrevne kilder som danner grunnlaget for hevd. Det er den faktiske bruk som blir lagt til grunn. For øvrig er det ikke snakk om å ta seg til rette på annen manns grunn, slik det er kommentert i saken. VEU har overtatt visse rettigheter, og vil fortsette å utøve disse. I den grad samkommunens feilaktige forståelse av rettighetsforholdene i saken har vært motiverende for vedtaket, foreligger en saksbehandlingsfeil.

VEU har for så vidt ikke noe imot at de sikres atkomst fra sør, men da må de ikke stilles dårligere enn i dag. Nabovarsling i forbindelse byggesaken på 21/85 og 20/151 forutsetter at VEU skal avgi grunn, som disse eiendommer skal nytte til eget formål. VEU ønsker ikke å avstå grunn eller frivillig båndlegge grunn på denne måten. Utbygging av planlagt boligbygg kan medføre ukontrollert parkering på VEU sin eiendom, da det her ikke er avsatt areal for parkering annet enn i kjeller. Profier AS som representerer Verdal kommune, har forhandlet med VEU og lansert løsninger som er vesentlig annerledes enn det som følger av nabovarslingen. Det foreligger derfor tvetydighet i kommunens utspill, som det er vanskelig å forholde seg til.

VEU ber om at eksisterende atkomstrettigheter blir respektert og at man unnlater å gjennomføre reguleringer som sikkert i beste hensikt gir stor og god utnyttelse til naboer, når forutsetningen for dette blir at VEU må bære kostnader og ulemper for de fordelene som skal oppnås.

Vurdering:

Kommunen har ikke tatt stilling til om VEU har en hevdet bruksrett til den aktuelle atkomsten, slik det er anført i klagen. Vi har registrert at tiltakshavers avtalepart står som tinglyst eier av eiendommen, og ut over dette har vi ikke undersøkt eventuelle privatrettslige forhold. Privatrettslige forhold faller utenfor det plan- og bygningsmyndighetene skal ta stilling til. Det presiseres at de kommentarer som er gitt om dette i saksframstillingen, er tiltakshavers vurdering av situasjonen.

Kommunen ønsker imidlertid at den påståtte hevdet atkomstrettighet ikke skal opprettholdes. Dette av hensyn til miljø og trafikksikkerhet, både for VEU sin virksomhet og planlagt ny virksomhet i området. Den påståtte atkomstrettighet blir liggende mellom VEU sitt eksisterende bolig-/forretningsbygg i Jernbanegata 9 og planlagt nytt boligbygg i Jernbanegata 7. Atkomsten blir liggende tett inntil leke-/uteareal for nytt boligbygg. Sammen med planlagt ny fellesatkomst til Jernbanegata 5/7 og 9, vil den dessuten legge til rette for uønsket gjennomkjøring mellom boligbyggene.

VEU sitt transportbehov til sør-/østsiden av Jernbanegata 9, er ut fra dette vurdert å bli best ivaretatt gjennom ny felles atkomst med Jernbanegata 5/7. Det areal VEU må avstå for en felles atkomstløsning er ubetydelig i størrelse (50 – 60 m²), og kan derfor ikke betraktes som en urimelig deling for en bedre fellesløsning for begge parter. Tiltakshaver forutsetter å dekke parkeringsbehovet ved å bygge parkeringskjeller for det antall plasser som kreves gjennom planbestemmelsene. Eventuell ukontrollert parkering må kunne løses med tiltak rettet direkte mot den aktuelle forseelse. Profier AS representerer tiltakshaver og ikke kommunen. Aktuelle utspill i den sammenheng har vært forsøk på å finne løsninger som partene kunne enes om.



Verdal kommune
Sakspapir

Ørin - endring av reguleringsplan

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2006/4432 - /
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.06.2006	48/06
Verdal kommunestyre		

Rådmannen foreslår at plan- og utviklingskomiteen gir slik innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas følgende endring av reguleringsplan for Ørin;
Offentlig trafikkområde – terminalområde endres til byggeområde – industri/lager i henhold til vedlagt kartutsnitt.

Vedlegg:

2 kartutsnitt som viser eksisterende plan og foreslått reguleringsendring, dat. 01.06.06, Bestemmelser for reguleringsplan Ørin.
Beskrivelse av NorFraKalk sitt tiltak, dat. 01.06.06.
Situasjonsplan av NorFraKalk sitt tiltak, tegn. P2474-100.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Reguleringsplan for Ørin industriområde er sist vedtatt av kommunestyret den 16.02.2004.
Ved denne planbehandlingen ble det innregulert et terminalområde like sør for Havnevegen,

mellom Kometvegen og havna. Dette terminalområdet har i ettertid vist seg å ikke være aktuelt for den tiltenkte bruken. Kommunen ønsker nå at det omreguleres til byggeområde for industri, og utbygges i helhet sammen med arealet videre sørover.

NorFraKalk AS som er aktuell kjøper av hele dette arealet mellom Havnevegen og Havfruvegen øst for Felleskjøpet, planlegger her å bygge anlegg for videreforedling av kalkstein til brentkalk. Tiltaket vil omfatte råvaremottak og lagring i siloer, ovn(er) for brenning av kalkstein, ferdigvarehåndtering med knusing og lagring i siloer, transportanlegg ut til kai, oljelager og behandlingsanlegg for spillolje samt kontorbygg m.v. Atkomst til anlegget vil skje fra Kometvegen.

Med hjemmel i delegert myndighet har administrasjonen lagt fram forslaget om endring for høring og offentlig ettersyn. Det har kommet følgende uttalelser til saken som nedenfor er oppsummert og kommentert:

Indre Trondheimsfjord havnevesen, dat. 12.06.06.

Har ingen merknader til reguleringsforslaget, men gjør oppmerksom på at havnevesenet har disposisjonsretten til det areal som ligger vest (Felleskjøpet) for det som skal selges til NorFraKalk AS.

Kommentar.

Det foregår forhandlinger med havnevesenet om at de skal få disposisjonsretten for annet egnet areal ved havna som erstatning for det Felleskjøpet nå leier.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 07.06.06.

Videreforedling av kalkstein til brentkalk representerer framstilling av basiskjemikalie, og det antas at denne virksomheten da vil falle inn under planer for tiltak som alltid skal konsekvensutredes (jfr. forskriftens § 2, vedlegg I pkt 5). I så fall må planen behandles etter forskriften med utarbeidelse av planprogram.

Det minnes om aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven dersom det oppdages kulturminner i det videre arbeidet.

Kommentar.

På grunn av stort behov for mer industriareal, ønsker kommunen en omregulering fra terminalområde til byggeområde for industri. Bruken av det aktuelle arealet som terminalområde, har heller ikke blitt som forventet. I utgangspunktet vurderer vi derfor den aktuelle reguleringsendring ikke spesielt for NorFraKalk sin virksomhet, men som en generell omregulering til industriformål. Når NorFraKalk i neste omgang erverver det aktuelle området for sin virksomhet, vurderer vi det slik at det er det aktuelle tiltaket som eventuelt må konsekvensutredes.

Området er oppfylt til utbyggingsformål på 1960-tallet, og eventuell konflikt med kulturminner skulle derfor være minimal.

Aker Kværner, e-post dat.19.06.06.

Det foregår fra tid til annen varetransport med tog til enden av sporet på terminalområdet.

Erfaringen ved siste lossing viste at det må være mer plass på sørsiden av jernbanespor for tilkomst med mobilkran, truck og lignende. Havnevegen måtte da tas i bruk, med den følge at denne tidvis ble helt blokkert for annen trafikk. Avstanden fra sporet og til gjerdet ved Felleskjøpet er ca. 5 m, og dette er for lite. Mener at avstanden til tomtegrense for ny virksomhet må være minimum 11 meter fra senter jernbanespor mot grense sør.

Kommentar.

Det vil være viktig at det sikres nødvendig sideareal for av-/pålessing når sidesporet skal opprettholdes. Dette kan enten skje ved at areal med nødvendig bredde fortsatt opprettholdes som terminalområde, eller at det inngås avtaler mellom partene om felles bruk av det aktuelle areal.

Vurdering:

Behovet for industrispor og avlastningsareal synes fortsatt i en viss grad å være tilstede. Bruken vil være mer sporadisk, men muligheten synes det viktig å fortsatt opprettholde. Dette vil kunne løses ved at det inngås avtale mellom partene om felles bruk av det aktuelle området.

Planen tilrås på dette grunnlag endret.



Verdal kommune
Sakspapir

Driftsplan for Hello pukkverk

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2005/8577 - /L12
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.06.2006	49/06

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i reguleringsplan for Hello pukkverk - bestemmelsenes § 2.1 - vedtatt 26.04.00, godkjennes revidert driftsplan for Hello pukkverk dat. 13.03 og 03.04.2006.

Vedlegg:

Brev fra Bergvesenet dat. 07.04.2006.
Hello Pukk as – beskrivelse, dat. 03.04.2006.
4. stk. kart/profiler.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Hello pukkverk m/bestemmelser, vedtatt 26.04.2000.

Saksopplysninger:

Reguleringsplan og driftsplan for Hello pukkverk er vedtatt av kommunestyret den 26.04.2000. Reguleringsbestemmelsene har krav om at driftsplanen skal godkjennes av Bergvesenet og kommunen, at tiltakene i planen skal være oppfylt og godkjent av kommunen før start på hver etappe, og at driftsplanen skal om nødvendig revideres. Bergvesenet har etter befaring høsten 2005 gitt pålegg om revisjon av den foreliggende driftsplan.

Revisjon og ajourføring av driftsplanen omfatter innmåling av eksisterende bruddkant, oppdatering av plankart og aktuelle profiler, justering av pallhøyde til 12 – 15 m, påtegning av driftsveger og en enkel beskrivelse om videre driftsopplegget. Store deler av bruddet i dag er senket til kote +205 m.o.h., og neste etappe blir å senke hele bruddområdet til dette nivå. Det skal stå igjen en rygg mot vest som skjerming for innsyn. Videre etappe blir å senke hele bruddområdet unntatt ryggen mot vest til kote +190 m.o.h. Som siste etappe tas så ryggen mot vest ut til samme nivå. Ferdige paller skal påføres jordlag og tilplantes med herdige trær. Ferdig bunnivå påføres jordlag og tilplantes dels med granskog og etableres dels som annet landbruksareal.

I samråd med Bergvesenet er antall etapper i driftsplanen redusert fra opprinnelig 5 til 3, samt at pallhøyden er økt fra opprinnelig 7 til 12 – 15 meter. Dette synes begrunnet ut fra faglige driftsmessige forhold. Innmålinger viser at deler av driftsvegen og bruddkanten mot nord, har kommet noe utenfor det areal som er regulert til steinbrudd. Dette forhold ber Bergvesenet gjort kjent for kommunen. Bergvesenet har ved brev dat. 07.04.06 godkjent den revisjon som er gjort med driftsplanen.

Vurdering:

I opprinnelig plan som kommunen behandlet i 2000, var det lagt inn et masseuttak på ca 40 da som med planlagte uttaksdybde på +190 m.o.h ville gi ca. 1 mill. m³. Dette ville da bety ca. 20 års drift, med et forutsatt årlig uttak på ca 50.000 m³. Det var planlagt etappevis drift, slik at deler av uttaksområdet kan avsluttes etter hvert.

De endringer som nå er gjort med reduksjon av antall etapper og økt pallhøyde, synes bedre å ivareta de driftsmessige forhold. At driften mot nord har kommet noe utenfor regulert område, synes å være så ubetydelig at kommunen ikke vil kreve reguleringsendring for dette. Det forutsettes for den videre drift, at ferdige utsprengte paller etableres med vegetasjon så snart dette er driftsmessig forsvarlig.

Ut fra dette tilrås det at kommunen godkjenner driftsplanen.



Verdal kommune
Sakspapir

Trafikksikkerhetsplan Verdal kommune - høring

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2005/5026 - /Q80
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.06.2006	50/06

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Trafikksikkerhetsplan for Verdal – høringsforslag dat. juni 2006, legges fram for høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Trafikksikkerhetsplan for Verdal, høringsforslag dat. juni 2006.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Kommunens trafikksikkerhetsplan er sist behandlet og vedtatt av kommunestyret i 1998. Det er derfor nå et stort behov for å få revidert planen, slik at den framstår som en oppdatert og nyttig verktøy i arbeidet med å forbedre trafikksikkerheten. Plan- og utviklingskomiteen oppnevnte i møte den 12.05.05 et utvalg som har hatt i oppdrag å gjennomføre denne planrevisjonen. Utvalget har hatt følgende sammensetning:

Marit Voll Skrove (leder), Brit Fredriksen, Knut Snorre Sandnes - politiske representanter,
Einar Klevmo - lensmannsetaten,
Per Jarstein – rådmannen (skolesaker),
Harry Halland – teknisk drift,

Endre Kanestrøm – barn- og ungerepresentant
Åge Isaksen (sekretær) – plan og miljø.

Som grunnlag for planarbeidet er det foretatt registreringer av trafikkfarlige forhold, der oppvekstområdene og velforeningene spesielt er bedt om å komme med innspill. Dette sammen med de registreringer som ble gjennomført i forbindelse med planen fra 1998, har bidratt til mange ønsker om tiltak som bør gjennomføres. Hvilke tiltak som skal prioriteres har vært en vanskelig oppgave. Ulykkessituasjonen gir ikke noe entydig svar på dette, og det er ofte slik at det er tilfeldigheter som rår når ulykker inntreffer.

I planen er det imidlertid valgt å peke ut endel satsningsområder/delmål, som det synes viktig å konsentrere trafikksikkerhetsarbeidet om. Dette gjelder følgende forhold:

- *Organisering av kommunens trafikksikkerhetsarbeid må avklares, og trafikksikkerhetsarbeidet må gis en mer forpliktende posisjon med hensyn til ressursbruk.*
- *Opplæring i trafikkadferd må forbedres for alle aldersgrupper.*
- *Bruken av sikringsutstyr må forbedres for alle trafikantgrupper.*
- *Trafikkfarlige steder på vegnettet må utbedres, og spesielt skal barn og unge ha en trygg og trafikksikker atkomst til barnehage, skole og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.*

Tiltak knyttet til disse satsningsområder vil forhåpentligvis bidra til at antall skadde og drepte i trafikken reduseres i forhold til dagens nivå. Planen legger også til grunn den nasjonale og regionale visjon, om at det i framtiden ikke skal forekomme trafikkulykker som fører til død eller livsvarig skade (nullvisjonen).

De økonomiske ressurser som stilles til rådighet for trafikksikkerhetsarbeidet, oppleves å være små i forhold til de behovene som er registrert. Spesielt synes dette framtidig for tiltak langs riksveger, der det er mange registrerte ønsker om bl.a. gang- og sykkelveger. Med den investeringstakten som oppleves her, vil det gå flere ti-år før det registrerte behovet kan oppfylles.

Det legges opp til at handlingsprogrammet for fysiske tiltak på vegnettet og skoleskyssordningen for trafikkfarlig veg skal evalueres årlig, slik at det fortløpende kan oppsummeres hva som er gjort samt prioriteres nye aktuelle tiltak. Evalueringen må da ligge som grunnlag for de årlige budsjettarbeider. Selve planen revideres hvert fjerde år, og det legges da opp til utstrakt medvirkning fra lokalmiljøene.

Vurdering:

Trafikksikkerhetsplanen synes å kunne bli et viktig verktøy for å få prioritert og samordnet ressursene best mulig, slik at de kan gi størst mulig effekt på det totale trafikksikkerhetsarbeidet.

Det tilrås at planforslaget legges fram for høring.



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	29.06.2006	51/06

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-2 vedtar Plan- og utviklingskomiteen bebyggelsesplan for Spinneriet med følgende endringer:

1. §2 Fellesbestemmelser gis et nytt punkt : G. Alle fellesarealer er felles for beboere for eiendommene 20/18 og 20/176.
2. Plankartet suppleres med koordinatnett og kotehøyder.
3. Tiltakshaver varsles om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven §8.

Tilleggsvedtak:

Tiltakshaver pålegges å foreta grunnundersøkelser i hht forurensningsforskriften §2-4. Byggetillatelse skal ikke gis før undersøkelsen er gjort av kvalifisert person/konsulent. Kommunen ved forurensningsmyndigheten får i oppgave å vurdere tiltak hvis prøvene viser verdier over normverdiene.

Utbyggingsavtale:

Asfaltert fortau avgrenset med granittkantstein etableres av tiltakshaver som avtalt under forhåndskonferansen. Avtalen gjøres med teknisk drift.

Vedlegg:

Samlet saksframstilling, 1.g behandling 27.04.06, sak 31/06
Plan datert 03.04.06
Reguleringsbestemmelser datert 03.04.06

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkomne kommentarer

Saksopplysninger:

Bebyggelsesplan Spinneriet ble 1. gang behandlet i Plan- og utviklingskomiteen 27.04.06 som sak 31/06 hvor det ble fattet følgende vedtak: "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".

Høringsrunden har resultert i merknader fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Felleskjøpet, Oddbjørn Bjartnes og Nord-Trøndelag fylkeskommune.

Fylkesmannen i NT:

Landbruksavd:

Planforslaget er positivt i den ønskede fortetting av sentrum. Ingen merknader.

Miljøvern avd:

Positiv til fortetting av sentrum. Det understrekes at ved etablering ved trafikkerte veger bør en nøye vurdere forhold til støy og barn og unges oppvekstmiljø. Det anbefales at det utarbeides støysonekart i hht gjeldende retningslinjer. Det vises til Rundskriv om barn og planlegging (T-1/95) hvor det settes krav til arealer og avstander til oppholds- og lekearealer. Videre vises det til "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge" pkt 5 som setter krav til fysisk utforming, støyhensyn, trafikk sikkerhet. Det påpekes at det må etableres gode trafikk sikre ferdselsveger for myke trafikanter fra Spinneritomta og til andre kulturelle, friluftslivs- og grøntområder.

Spinneriet har tidligere vært benyttet til industriformål og fylkesmannen skriver følgende:

"Kommunen med sin lokalkjennskap bør vurdere om den virksomhet som har foregått i Spinneriet, eks. vasking og farging av garn kan ha medført forurensende utslipp til grunnen, og dersom det under grunnarbeider avdekkes slike forhold, benytter sin myndighet etter forurensningsforskriften når det gjelder opprydding i forurenset grunn ved bygge- og grunnarbeider (Forurensningsforskriften kap. 2)".

Kommunal- og administrasjonsavd:

Det fremgår verken av kart eller bestemmelser hvilke eiendommer fellesarealene skal være felles for.

Kommentar:

Anlegget oppføres i et rolig område uten særlig stor trafikk. Tindved kulturhage kan kanskje gi støy fra aktivitet og trafikk. Det arbeides her med parkeringsforholdene. Atkomsten til Felleskjøpets mølle, Lagnes og Bakkan, Statoiltomta og bakeriet forutsettes å skje via Fløytarveien og O. Halvorsensgt. Trafikken skulle derfor ikke gi

vesentlige problemer i forhold til støy og behovet for støykart/støyregistrering. De samme vurderinger blir det også for støv.

Alle tilknytningsveger har fortau og langs disse kan en for eksempel komme til Moeparken, Elvepromenaden, Ørin og Folkeparken. Det er ikke vurdert krysningssområder med opphevet fortau. Det er ikke behov for ytterligere tilrettelegging verken for ferdsel eller leik.

I sentrum finnes ikke et boliganlegg med slike muligheter til leik og stille opphold som ved fullførelse av Spinneriet.

Kommunene er tilført forurensningsmyndighet ved bygging og graving i forurenset grunn. En har forståelse for at tidligere virksomheter over lang tid kan ha medført forurensning av grunn.

Forurensningsforskriften §2-4: "Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført.

Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Undersøkelsene skal som minimum avklare om normverdier for mest følsom arealbruk, jf. vedlegg 1 til dette kapitlet, er overskredet.

Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn jf. § 2-3 bokstav a, kreves det ytterligere undersøkelser og vurderinger for å klargjøre eventuelle konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser og behov for tiltak".

Forslag til vedtak: Tiltakshaver pålegges å foreta grunnundersøkelse i hht forurensningsforskriften § 2-4. Byggetillatelse skal ikke gis før undersøkelsen er gjort av kvalifisert person/konsulent. Kommunen ved forurensningsmyndigheten får i oppgave å vurdere tiltak hvis prøvene viser verdier over normverdiene.

*Det innføres følgende i bestemmelsene: § 2 Fellesbestemmelser
G. Alle fellesarealer er felles for beboere på eiendommene 20/18 og 20/176*

Felleskjøpet

Påpeker at kornmottaker ligger på motsatt side av utbyggingsområdet med utkjøring i Møllegata. Virksomheten resulterer i mye næringstrafikk, noe støv og støyutvikling. Erfaringsmessig oppstår interessekonflikter mellom bolig og slik næring. Det er vanskelig å gjennomføre praktiske tiltak for å redusere støv og støy ved kornmottaket. En ber om en vurdering om trafikkøkningen i Møllegata som følge av utbyggingen vil skape konflikt med næringstrafikken i kornmottaksperioden.

Kommentar:

Enkleste og mest naturlige atkomst til Felleskjøpets anlegg er å kjøre Fløytarvegen og O.Halvorsensgate. Atkomsten blir slik sør om Spinneriet og ny bebyggelse bør ikke resultere i vesentlig trafikkøkning ved kornmottaket.

Oddbjørn Bjartnes:

Har ingen innvendinger, men vurderer å leie inn et takstselskap for å foreta en vurdering av sitt hus før byggestart. Dette for å dokumentere evt. skader

Kommentar:

O. Bjartnes er en av naboene til Spinneriet. Å foreta en slik dokumentasjon kan gjøres, men er plansaken uvedkommende. Et evt. erstatningsansvar vedkommer oppførelsen av bygninger.

Nord-Trøndelag fylkeskommune:

Ser positivt på en større utnyttelse og fortetting av sentrumsarealene, og at parkeringsbehovet i stor grad dekkes ved parkering under bebyggelsen.

”For å harmonere med omgivelsene og gi et bymessig preg bør en ved utforming av bebyggelsen tilstrebe en stramhet i fasadeutformingen. Byggelinjen bør derfor holdes konsekvent og likens unngå store balkonger som henges utenpå fasaden og kan gi den et oppløst preg.

Før sluttbehandling forutsetter vi at plankart suppleres med koordinatnett og høydekoter”.

Det er ikke påvist fredete kulturminner eller kulturminner fra nyere tid. Minner om aktsomhets- og meldeplikten (kulturminnel.§8) som skal videreformidles.

Kommentar:

I. byggetrinn av Spinneriet består i hovedsak av eldre bygninger og vender mot den mest bymessige delen av sentrum. Disse har en stram linjeføring. Byggetrinn II vender mot småhusbebyggelse og arealer uten bymessig preg. Det er et krav at moderne leiligheter har balkonger, og en har derfor gått inn for en oppbrudt fasade med balkonger.

Aktsomhets- og meldeplikten videreformidles.

Plankartet suppleres med koordinatnett og høydekoter.

Vurdering:

Fortetting av sentrum er positiv og en viktig del av vitaliseringen av området Spinneriet ligger i. Andre prosjekt som er gjennomført (Tindved kulturhage) eller er under vurdering (jernbaneundergangen, parkeringsarealer på tidligere jernbanegrund) vil også være viktige brikker i denne utviklingen.

Det har ikke kommet noen innsigelse til bebyggelsesplan Spinneriet og planen kan sluttbehandles i Plan- og utviklingskomiteen.

Foreslåtte endringer under kommentarer gjøres i plan og bestemmelser. Tiltakshaver pålegges grunnundersøkelser etter forurensningsforskriften. Utbyggingsavtale angående fortau gjøres med teknisk drift.



Verdal kommune
Sakspapir

Anne Grethe Johnsen : Kristens veg 12 Verdal. Reguleringsplan

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	29.06.2006	52/06

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27-1 sendes forslag til reguleringsplan for Kristensv 12, sist revidert 19.06.06, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Reguleringsplan sist revidert 19.06.06
Reguleringsbestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Siv. Ing Peter Hognestad har laget forslag til reguleringsplan for Kristensv 12, tiltakshaver Anne Grethe Johnsen. Eiendommen er tenkt brukt til barnehageformål og ligger ved Vinne skole. Planoppstart er annonsert.

Tomta er regulert til boligformål, men det er gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen for bruk av sokkeletasjen til barnehageformål. Det ble satt frist til å fremme forslag til planendring til 01.02.06. 1. planforslag ble levert innen fristen, men måtte endres etter pålegg fra planmyndigheten. Det er i ettertid også søkt og behandlet kjøp av et mindre kommunalt areal. Forslaget inneholder også dette arealet.

Reguleringsplanen har ingen beskrivende del, men det kan opplyses at barnehagen skal være døgnåpen. Barnehagen skal ha en avdeling.

Atkomsten skjer via en lite trafikkert boliggate. Oppkjørselen er noe bratt og det er avsatt 7 bilplasser inkl. plass til beboer. Det vil være behov for rygging og sning i forbindelse med transporten.

Tomta er ca 1 da og skråner mot øst. Det er store friområder like i nærheten som kan benyttes. I to sider er det boliger.

En høyspent krysset tomta. Denne er lagt i kabel slik at endestolpen står ca 1 m inn på tomta, men med barduner strekker seg inn på tomta. Reguleringsplanen har markert fareområde/høyspentlinje 6 m lenger inn på tomta fra endestolpen.

Vurdering:

Tilleggsarealet mot nord som er godkjent fradelt og kjøpt av tiltakshaver har i reguleringsplan Stamphusmyra-Baglo formål friområde. Velforeningen har uttalt seg positivt til dette. Arealet er godkjent solgt fra kommunen for å avklare trafikkforholdene.



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	Saknr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.06.2006	53/06

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27-1 sendes forslag til reguleringsplan for Nordåkeren 7, datert 14.06.06, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Følgende innskriveres før utsending som §4.1e:

Miljøverndepartementets T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde. Utendørs støynivå for leke-/oppholdsareal skal ikke overskride $L_{den} = 55$ dB.

Frist for merknader: 1. august d.å.

Vedlegg:

Samlet saksframlegg sak 38/06.
Forslag til reguleringsplan datert 14.06.06.
Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 14.06.06
Beskrivelse, datert 15.06.06

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Søknad om reguleringsendring fra bolig til kombinert barnehage og bolig har vært drøftet under "Andre saker" i møtet den 27.04.06 og konkret søknad i sak 38/06, Vedtak ved siste gangs behandling var: "Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27-1 bes søker utarbeide reguleringsplan for Nordåkeren 7 med tilliggende områder som skal benyttes til barnehageformål".

Planforslaget er sendt inn av siv.ing. Peter Hognestad på vegne av tiltakshaver Heidi Olsen.

Planforslaget er laget på grunnlag av forhåndskonferanse 1. juni d.å. og er annonsert for planoppstart 17. juni. Tiltakshaver har sendt nabovarsel til aktuelle naboer.

Viser til sak 38/06 hvor det framgår hvilke tilleggsarealer som er leid til bruk for parkering og til leikeformål.

Vurdering:

Planen har tidligere fått en grundig administrativ og politisk behandling. Dette har sin bakgrunn i at vegen Nordåkeren er en sterkt trafikkert og vil ved evt. stegning av planovergangen for biltrafikk bli enda sterkere trafikkert. Det har vært et krav at ingen skal parkere i vegen eller rygge ut i vegen ved henting/bringing av unger. Gjennom avtale om bruk av tilleggsarealer vurderes parkerings- og oppholdsarealene for å være tilfredsstillende. I reguleringsbestemmelsene §4.1d står det: "Ved etablering av barnehage skal det, på egen tomt eller på innleide arealer, være 10 bilplasser samt tilstrekkelig plass til snuplass og av- og påstigning". Dette vil være bestemmende også hvis leieforholdet til Enes og Olsen opphører.

Universell utforming:

Arealet er flatt og huset har rampe som gir tilgjengelighet for bevegelseshemmede.

Støy:

Beskrivelsen inneholder beskrivende tekst ang. støyforhold. En anbefaler at før utsending til høring/offentlig ettersyn inntas følgende i reguleringsbestemmelsene: Miljøverndepartementets T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde. Utendørs støynivå for leke-/oppholdsareal skal ikke overskride $L_{den} = 55$ dB.

Sikkerhets- og beredskapshensyn:

Fylkesmannens "sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen" er gjennomgått. Trafikkforholdene er vurdert med bakgrunn i bruksavtale på naboeiendommen.



Verdal kommune
Sakspapir

Klage på vedtak 39/06, søknad på bygging av veg og parkeringsplass, Finnvola Øst.

Saksbehandler: Øivind Holand	Arkivref: 2005/7288 - /L12
E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.06.2006	54/06

Rådmannens tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i Plan-og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven §28 oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag klage angående vedtak i sak 39/06 til behandling.

Plan- og utviklingskomiteen kan ikke se at klagen inneholder nye momenter i forhold til 1. gangsbehandling.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksframlegg sak 39//06
Reguleringsplan Finnvola Øst
Søknad, Finnvola hytteeierforening
Innkommne kommentarer på høring/offentlig ettersyn

Saksopplysninger:

Inge Leirset klager på vedtak i sak 39/06 angående dispensasjon fra reguleringsplan for Finnvola Øst, bygging av veg og parkeringsplass.

Leirset skriver følgende:

Undertegnede ser ikke at det foreligger særlige grunner til at det skal gis dispensasjon fra reguleringsplanen i Finnvola – Øst. Forutsetningen om at det skal være konsensus internt for å gi dispensasjon fra reguleringsplan er ikke tatt til følge, slik at det nå bygges vei som forringer enkelte hytteeieres naturopplevelse ved oppholdet på hytta. Vedtaket svekker reguleringsplanen som et forutsigbart dokument som vi som hytteeiere kan forholde oss til.

En ber om at saken blir tatt opp på nytt.

Vurdering:

En kan ikke se at klagen inneholder nye momenter i forhold til opprinnelig saksframlegg, og en tilrår at saken sendes fylkesmannen til klagebehandling.



Verdal kommune
Sakspapir

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	29.06.2006	55/06

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Det vil bli orientert om Universell utforming v/Kari Gregersen Næss.

