

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: 25.08.2006
Tid: 09:00

Forfall meldes til utvalgssekretær, tlf. 740 48272, eller på e-post:
inger.storstad@verdal.kommune.no. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Verdal, 18. august 2006

Tomas I. Hallem /sign./
leder



Reguleringsplan Tromsdalen kalkbrudd - endring

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref:
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	2006/6467 -
Tlf.: 74048519	/L12

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.08.2006	57/06

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 27-1 vedtas det å legge fram forslag om reguleringsplan for del av Tromsdalen kalkbrudd, dat 21.06.06, for høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Reguleringsplan for del av Tromsdalen kalkbrudd; planomtale, dat. 21.06.06,
plankart, dat. 21.06.06,
planbestemmelser, dat. 21.06.06.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Forhåndsuttalelse fra fylkesmannen, dat. 15.03.06.

Saksopplysninger:

På vegne av Verdalskalk AS har vi fra COWI AS den 27.06.06 fått oversendt forslag om endringer av reguleringsplan for Tromsdalen kalkdagbrudd, med anmodning om behandling så snart det lar seg gjøre.

Eksisterende reguleringsplan for Tromsdalen kalkdagbrudd er vedtatt av kommunestyret den 26.05.2003. Som grunnlag for blant annet vedtak på denne reguleringsplanen ble det gjennomført en konsekvensutredning, som er godkjent av Bergvesenet ved brev dat. 15.01.2003. Den planlagte utvidelse som nå fremmes, vurderes å ikke komme inn under kriteriene om konsekvensutredning. Uansett vil konsekvensutredningen som Bergvesenet har godkjent den 15.01.2003, også være dekkende for den planlagte utvidelse.

Endringene i forhold til eksisterende plan er begrunnet ut fra følgende forhold:

Fylkesvegen er omlagt i samsvar med reguleringsplanen, og høyspentlinjen over deler av planområdet er lagt ned. Fjerning av høyspentlinjen gjør at dette fareområdet kan innlemmes i uttaksområdet, slik det framgår av plankartet SP1.

I tillegg ønskes det en utvidelse av arealet i nord. Dette området skal i første omgang benyttes som driftsområde (oppstillingsområde for knuseanlegg, lager m.m.) for hele kalkbruddet. Senere skal det inngå og bli en del av selve uttaksområdet. På plankartet er dette området vist som I/SP.

I tillegg viser planendringen skjermingsbelte både mot fylkesvegen og aktuelle LNF-områder. Driftsplan knyttet til eksisterende reguleringsplan er nylig godkjent, og de foreslåtte utvidelser forutsettes innlemmet i denne driftsplanen ved neste revisjon.

Samfunnssikkerhet er vurdert i henhold til fylkesmannens sjekkliste, og det konkluderes her med at aktuelle sikkerhetsforhold håndteres gjennom den nåværende drift. Utvidelsen vil ikke forårsake nye sikkerhetsforhold som det må tas hensyn til.

Vurdering:

Utvidelse av området i nord vil i første omgang gi plass for oppføring av et helt nytt knuseanlegg. Dette vil resultere i betydelige miljøforbedringer både gjennom teknologi, samt i forhold til langt større avstand til naboeiendommen Tromsdalen nordre sør for bruddområdet. Kommunen mener den aktuelle utvidelse vil legge til rette for en mer miljøvennlig og ressurseffektiv utnyttelse av kalksteinsressursene i Tromsdalen. Det tilrås at planforslaget sendes på høring.



Reguleringsplan for Aker barnehage

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref:
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	2005/6715 -
Tlf.: 74048519	/L12

Saksordfører: (Ingen)

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

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slik innstilling til kommunestyret:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas reguleringsplan for Aker barnehage, sist rev. 27.06.2006.

Vedlegg:

Reguleringsplan for Aker barnehage: plankart dat. 19.05.06
bestemmelser sist rev. 27.06.06
Oversiktskart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

5 stk. høringsuttalelser.

Saksopplysninger:

Stiftelsen Aker barnehage er på jakt etter nytt tomteareal for sin virksomhet, da dagens midlertidige løsning ikke er god nok med hensyn til framtidig behov. Plan- og utviklingskomiteen behandlet i den forbindelse planforslag om etablering i Havfruparken i møte den 23.11.05. Dette alternativ ble etter høring og offentlig ettersyn avvist da det ble vurdert å komme for nærme industrivirksomhetene i området, med den usikkerhet dette ville skape i forhold til framtidige driftsforhold.

Etter dette har det foregått vurderinger av flere alternative løsninger. Et vesentlig poeng for Aker barnehage er at de hovedsaklig skal dekke et barnehagebehov for ansatte i industrivirksomheter på Ørinområdet. Det er derfor helt vesentlig at barnehagen ligger nært inntil industriområdet, slik at transport til barnehagen blir en del av arbeidsvegen. Dette medfører at lokaliseringalternativ på østsiden av E6 ikke er aktuelt å vurdere.

Aker barnehage har nå fremmet et nytt planforslag om å legge barnehagen i Fættaskogen like ved kryss mellom Havfruvegen og Flyvegen. Dette arealet på ca 7 dekar blir da liggende like

sør for det areal som i reguleringsplan for Ørin er vedtatt som utvidelse av forretnings-/industriareal langs Havfruvegen. Arealet som består av hogstmoden skog, er i vedtatt kommunedelplan disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde. Grunneier Reidar Berg har stilt seg positiv til en omdisponering av arealet til tomt for barnehagen. Atkomst blir anlagt fra Flyvegen som er privat veg, og vann- og avløp tilknyttes eksisterende avlegg som ligger i Havfruvegen.

Plan- og utviklingskomiteen behandlet saken i møte den 29.03.06, sak nr. 22/05, der det ble gjort følgende vedtak:

”Plan- og utviklingskomiteen mener det omsøkte arealet kan være egnet som barnehagetomt, og at dette da eventuelt må avklares gjennom behandling av privat reguleringsforslag. Når eventuelt planforslag foreligger legges det fram for høring og offentlig ettersyn av administrasjonen, uten ytterligere behandling i plan- og utviklingskomiteen.”

Høring.

Administrasjonen har ved brev dat. 23.05.06 framlagt nytt privat planforslag for høring og offentlig ettersyn, og bedt om eventuelle merknader til dette innen 24.06.06. Nedenfor er det gitt sammendrag av og kommentarer til innkomne uttalelser.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 21.06.06.

Viser til ”Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen” der det bl.a. står at areal som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Da det er usikkert i hvilken grad den daglige aktiviteten på industriområdet medfører støy som gjør området uegnet til barnehageformål, må dette klarlegges. Det anbefales derfor at kommunen ber om en støyfaglig utredning fra tiltakshaver før planen godkjennes. Om mulig bør utredningen også ta høyde for eventuelle framtidige virksomheter.

Det bør vurderes hvilke trafikale følger en såpass stor barnehage medfører i området, og om det for eksempel må legges til rette for gang- og sykkelvegforbindelse mellom arbeidsplass og barnehage. Videre forutsettes det at tiltaket blir i samsvar med formålet i ”Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen”. Forøvrig etterlyses en mer utfyllende vurdering rundt grunnforhold og fare for flom.

Kommentar.

Lokaliseringen vil være i god avstand fra tungindustrien (3-400 m), og det forventes dermed en påvirkning av støy og støv som ligger innenfor akseptable grenser. Industrivirksomheten er dessuten pålagt krav i forhold til utslipp som de må forholde seg til. Etablering av ny virksomhet sør for Havfruvegen, forutsettes forbeholdt næringsaktivitet av lettere karakter (forretning/administrasjon).

Aker barnehage som har hatt tilhold sentralt på industriområdet siden 1989 og dermed erfaringer med mange aktiviteter, opplever ikke støy og støv fra industrivirksomhetene som noe stort problem. Det tas dessuten inn i bestemmelsene krav om at barnehagen har skjermet uteoppholdsareal som tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer. Anser derfor at en støyfaglig utredning i dette tilfelle ikke er nødvendig.

De aktuelle arbeidsplasser med tilhørighet til barnehagen ligger spredt på Ørin. Det vil derfor være vanskelig å knytte krav om gang-/sykkelveg konkret til barnehageetableringen. Grunnforholdene i dette området er lite problematiske. I forhold til flomregistreringer ligger område utenfor grense for 100-årsflom, men bebyggelsen må være kjellerløs.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 23.06.06.

Lokalisering av barnehagen søker å tilfredsstillende nærhet til arbeidsplasser sammen med tilstrekkelig avstand til industriområdet. Avstand til industriområdet synes tilfredsstillende med den avgrensning som er nedfelt i foreliggende planer. Eventuell senere utvidelse av industri-/næringsareal må påregnes å ta hensyn til barnehagen, slik at det unngås støv, støy og annen forurensning. Lokaliseringen gir rimelig nærhet til aktuelle utfluktsområder ved sjøen. Det er ikke påvist fredete kulturminner i planområdet, men det minnes om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven dersom det oppdages kulturminner i det videre arbeidet. Plikter etter kulturminneloven må formidles til de som skal utføre arbeidet.

Kommentar.

Tiltakshaver må merke seg plikter etter kulturminneloven.

NorFraKalk AS og Verdalskalk AS, dat. 23.06.06.

Mener det er svært begrenset med utviklingsarealer for tungindustri i Verdal. Tilgang på slikt areal har vært en av de store fordelene Verdal har hatt, og det vil være viktig for videre industriutvikling at det fortsatt er slike areal tilgjengelig. Den regulerte utvidelse av industriområdet i sør vil trolig raskt fylles opp med dagens etterspørsel. Er i utgangspunktet skeptisk til å legge barnehage så tett opp til et industriområde som det her er foreslått. Barnehageetableringen må ikke føre til begrensninger på industriutviklingen, ut over det som normalt ellers vil være i form av krav til støy, støv og trafikk. Det må derfor stilles krav til barnehagen om nødvendig skjerming mot slike påvirkninger. Har forståelse for behovet for barnehage i tilknytning til industriområdet, og håper dette er forenlig med industriens interesser. Det er derfor viktig at kommunen er klar på og tar med som forutsetning, at etablering av barnehage ikke skal skape potensielle konflikter med industrivirksomheten.

Kommentar.

Når oppfylning på Ørin nord kommer, vil dette arealet kunne bidra til å dekke behovet for utviklingsareal til tungindustrien. Gjennom kommunedelplanen for Verdal by, legges det opp til å omdisponere mer areal på Ørin sør til næringsvirksomhet. Avstand fra eksisterende industrivirksomhet synes nå å være akseptabel. Etablering av nye virksomheter nærmere foreslått barnehagetomt, forutsettes å ikke ha karakter av tungindustri. Så lenge industrien driver innenfor lovregulerte forhold, må barnehagen ta ansvar for eventuell nødvendig skjerming for støy og støv.

Barnerepresentanten, dat. 28.06.06.

I de nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø står bl.a. at det skal sikres et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet, samt ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn. Som det framgår av ISK's vurdering er Aker barnehage lokalisert til et industriområde, med de miljøulempene som kommer i kjølvannet av en omfangsrik og sammensatt industrietablering i nærområdet. Dette må selvsagt vurderes i sammenheng med de samfunnsmessige fordeler som knytter seg til ei slik lokalisering. Like fullt vil barnerepresentanten be om at foreliggende sak – der det er snakk om å flytte eksisterende barnehage til ei ny tomt - gis ny faglig/kritisk vurdering der en veier de miljømessige ulempene opp imot de samfunnsmessige fordelene. Ei slik vurdering bør omfatte målinger på støy, støv og annen luftforurensning,

trafikk med mer. En bør vel eventuelt også utrede alternative tomteløsninger som kan tilfredsstillende miljøkravene på en bedre måte.

Kommentar.

Kommunen ønsker å være klar på det at barn og unge skal sikres et trygt oppvekstmiljø. I denne saken er det vurdert flere alternativ. Når barnehagen selv ønsker lokalisering i tilknytning til industriområdet, synes det nå foreslåtte alternativ å kunne bli den beste løsning. En sterk indikator på det må være barnehagens egen vurdering av forholdene, da de tross alt har hatt tilhold på industriområdet siden 1989. Dersom det senere viser seg nødvendig med målinger for å avklare forholdene omkring støy og annen forurensning, må barnehagen så lenge industrien driver innenfor lovlige forhold gjennomføre dette samt eventuelle tiltak for å rette på forholdene.

Med grunnlag i høringsuttalelsene har vi bedt om Aker barnehage sine erfaringer fra eksisterende plassering på industriområdet. De gir følgende beskrivelse:

”Aker Barnhage har helt siden etableringen i august 1989 ligget midt i hjertet av industriområdet på Ørin, og har aldri opplevd støyen fra industriområdet, eller transport i forbindelse med industrien som sjenerende. Barnehagen har aldri hatt industristøy som tema, derimot har vi flere ganger diskutert innendørs støy skapt av mennesker og hvordan vi skal få ned lydnivået inne. Målinger utført av Arbeidstilsynet viser at barnehager ofte har et gjennomsnittlig innendørs støynivå på inntil 90db.

Vi har hatt et godt samarbeid med industrien rundt oss, og vi har dratt nytte av hverandre i mange sammenhenger. Har for eksempel gått Lucia på Spenncon og Aker, og de har til gjengjeld stilt opp for oss etter behov bl.a. har Spenncon invitert oss(barn og ansatte) på sommerlig grillfest ved flere anledninger.

Ved etablering av ny barnehage i Fættaskogen- utenfor industriområdet, vil støynivået bli betraktelig lavere både innendørs og utendørs. Innendørs fordi det blir et mye bedre isolert bygg, jfr. de bygningstekniske krav som i dag stilles, samt større areal for barn og ansatte å fordele seg på. Utendørs fordi vi flytter på sørsida av Havfruveien, og på andre siden av industriområdet. I og med at Verdal Kommune for oss har definert sørsida av Havfruveien som et ikke industriområde. Vi er imidlertid klar over at et ca. 80 m. bredt felt fra Havfruveien/ Flyveien og sørøstover er regulert til industrielle formål, uten at vi ser noen større utfordring i det.”

Endringer etter høring.

Det tas inn følgende ny bestemmelse under § 3 – Byggeområder: Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn. Utendørs støynivå for leke- og oppholdsareal skal ikke overskride $L_{den} = 55$ dB, og må om nødvendig skjermes for å tilfredsstillende dette.

Vurdering:

Vi har i denne saken tidligere uttrykt usikkerhet i det å lokalisere barnehage inntil et industriområde, da det her er ulike kilder for støy, støy og annen forurensning som kan påvirke miljøet. Samtidig er imidlertid industrien pålagt strenge krav som skal begrense

forurensningen, slik at arbeidsmiljøet har tilfredsstillende forhold. Det er fra tiltakshaver sterkt ønskelig å ha et barnehagetilbud for ansatte innenfor industriområdet. Dermed kan blant annet reise til/fra arbeid og barnehage blir en del av samme reisen, og ikke skaper behov for andre transportløsninger. Aker barnehage med planlagt plass til 60 – 70 barn, vil dessuten være et stort bidrag til å avlaste det totale behovet for barnehageplasser i kommunen.

Det nye forslaget ligger i avstand 3 – 400 meter fra den nærmeste tungindustrien, noe som er en betydelig bedring i forhold til tidligere foreslått lokalisering i Havfruparken. Den utvidelse av industriområdet som er vedtatt sør for Havfruvegen, er forutsatt forbeholdt virksomheter som har mer karakter av forretningsdrift og administrasjon. Disse aktiviteter bør derfor ikke bli noen trussel i naboskapet til en barnehage. Barnehagen bør dessuten planlegges slik at det kan bevares et vegetasjonsbelte mellom den og utbyggingsarealet. Trasé for eventuell ny veg- og transportbandløsning til industriområdet vil bli liggende ca 100 meter lengre vest enn den omsøkte barnehagetomta, og kommer således lokalisingsmessig ikke i konflikt med barnehagen.

Med grunnlag i dette tilrår vi nå at reguleringsplanen for Aker barnehage godkjennes.



Reguleringsplan Ørin – endring terminalområde

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref:
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	2006/4432 -
Tlf.: 74048519	/L12

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.08.2006	59/06
Verdal kommunestyre	28.08.2006	

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slik innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas reguleringsplan for Ørin – endring terminalområde sist rev 17.08.06.

Vedlegg:

Reguleringsplan Ørin – endring terminalområde sist rev. 17.08.06.

Bestemmelser for reguleringsplan Ørin.

Beskrivelse av NorFraKalk sitt tiltak, dat. 01.06.06.

Situasjonsplan av NorFraKalk sitt tiltak, tegn. P2474-100.

NorFraKalk's etablering på Ørin – konsekvenser for miljø og samfunn, dat. 6. juli 2006.

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 tomtengrense 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.

Saken ble behandlet av plan- og utviklingskomiteen i møte den 29.06.06, sak nr. 48/06.

Høyre v/Knut S. Sandnes fremmet her følgende forslag i tillegg til rådmannens tilråding:

”Tiltakshaver må legge til rette for at arealet mellom industrispor og byggegrense for RV 757 kan benyttes av andre brukere i forbindelse med av-/pålessing av jernbanevogner.”

Det ble først votert over rådmannens tilråding som ble enstemmig vedtatt.
Det ble så votert over tilleggsforslaget fra Høyre som ble enstemmig vedtatt.

Følgende innstilling til kommunestyret ble da vedtatt:

”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.

Tiltakshaver må legge til rette for at arealet mellom industrispor og byggegrense for RV 757 kan benyttes av andre brukere i forbindelse med av-/pålessing av jernbanevogner.”

Tilleggsopplysninger:

Under behandling av saken i møte den 29.06.06, ble det etterlyst mer informasjon om NorFraKalk AS sin etablering av kalkovn på industriområdet. Tiltakshaver er invitert og kommer på møte i plan- og utviklingskomiteen den 25.08.06 for å orientere om den aktuelle etableringen.

Etter behandlingen i møte den 29.06.06 har det dessuten kommet ytterligere uttalelser. Dette gjelder følgende:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 23.06.06 (framlagt i møte 26.06.06 under sak nr. 48/06)
Anlegg for videreforedling av kalkstein til brentkalk er en prosess som representerer fremstilling av basiskjemikalie, og kommer da inn under forskrift om konsekvensutredninger vedlegg 1, pkt. 5. Det framgår ikke av de tilsendte dokumenter om kommunen har vurdert denne saken i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Fylkeskommunen har uttalt at det er nødvendig å behandle denne saken etter forskriften, noe vi slutter oss til. Tiltaket må videre konsesjonsbehandles i henhold til bestemmelsene i forurensningsloven. Etterlyser en samlet vurdering av samfunnsikkerhetsforhold, og henviser i den forbindelse til Fylkesmannens sjekklister.

Kommentar.

Det har vært knyttet endel uklarheter til endring av reguleringsplan for Ørin, om den med grunnlag i planlagte etablering av NorFraKalk AS sin virksomhet utløser krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer saken slik at endring av reguleringsplan for Ørin der terminalområde omdisponeres til industriområde, vil være aktuelt uavhengig av eventuelt spesifikt tiltak. I henhold til forskrift om konsekvensutredninger med veileder vil reguleringsarbeider for utvidelser eller endringer av industri-, nærings- og kontorbygg m.m. (forskriftens vedlegg I pkt. 1), ikke omfattes av forskriftens § 2 som gjelder planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes, selv om endringen overstiger oppfangingskriteriene. Dette unntaket følger av forskriftens vedlegg I pkt. 35, og begrunnes med at denne tiltakstype ikke omfattes av EU-direktivet. Unntaket innebærer at disse planer skal behandles etter forskriftens § 3, det vil si at planene skal vurderes om de kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn (forskriftens § 4). Kommunen vurderer den aktuelle reguleringsendring å ikke omfattes av kriteriene for vesentlig virkninger for miljø, naturressurser og samfunn. Kommunen er som planmyndighet også ansvarlig myndighet etter forskrift om konsekvensutredning når det gjelder planer i henhold til plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver NorFraKalk AS må søke om konsesjon (utslippstillatelse) etter forurensningsloven, og her er det SFT som er konsesjonsmyndighet. I den forbindelse må det gjøres rede for konsekvensene etableringen kan medføre. I vedlagt notat fra NorFraKalk AS er aktuelle konsekvenser i forhold til miljø og samfunn belyst.

Den planlagte endring av terminalområde til industriområde synes ikke å medføre endringer i forholdene omkring samfunnssikkerhet.

Jernbaneverket, dat. 26.06.06.

Etter deling av det tidligere NSB har Jernbaneverket begrenset med areal og spor igjen på Innherred. Dette kombinert med økt konkurranse på sporet, gjør at Jernbaneverket er svært opptatt av at mulighetene for fortsatt å kunne benytte SIVA-sporet ikke reduseres i framtida. Dette må ligge som en forutsetning for den videre utviklingen av området.

Kommentar.

Fra flere hold (Aker, Jernbaneverket) er det framsatt ønske om at det fortsatt er disponibelt areal langs industrisporet for betjening (av-/pålessing) av jernbanevogner. Rådmannen tilrår derfor at arealet mellom industrisporet og byggegrense langs Havnevegen i det aktuelle endringsforslaget, fortsatt opprettholdes som terminalområde.

Vurdering:

Kommunen vurderer den aktuelle reguleringsendring fra terminalområde til industriområde, å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning. Selve tiltaket skal konsesjonsbehandles, og i den forbindelse blir konsekvenser for miljø, natur og samfunn belyst på tilfredsstillende måte.

Med grunnlag i behandling av sak nr. 48/06 i plan- og utviklingskomiteen samt uttalelser fra Aker og Jernbaneverket, synes behovet for industrispor og avlastningsareal 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 arealet mellom industrisporet og byggegrensen langs Havnevegen i dette området fortsatt opprettholdes som terminalområde. Planen tilrås endret i samsvar med dette.



Reguleringsplan Valbekken – endring kontrollstasjon

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref:
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	2006/5744 - /
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.08.2006	60/06
Verdal kommunestyre	28.08.2006	

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas reguleringsplan for Valbekken – endring kontrollstasjon dat. 05.07.2006.

Vedlegg:

Reguleringsplan Valbekken – endring kontrollstasjon dat. 05.07.2006.

Utsnitt av eksisterende reguleringsplan for Valbekken, vedtatt 17.12.1982.

Kartutsnitt som viser dagens situasjon, dat. 05.07.2006.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

4 stk. uttalelser.

Saksopplysninger:

Statens vegvesen har planer om utvidelse av Verdal kontrollstasjon østover, for å gi tilstrekkelig plass til manøvrering av store kjøretøy. Det skal også monteres bremseprøver for tunge kjøretøy øst for dagens bygning på plassen. Dette krever at arealet utvides med ca 15 meter i mye av plassens lengde. Samtidig planlegges det å justere atkomstene til plassen noe for å bedre trafikksikkerheten ved inn- og utkjøring.

Verdal kontrollstasjon inngår i reguleringsplan for Valbekken som er vedtatt 17.12.82. Det er etter den tid gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for en mindre utvidelse av kontrollstasjonen på ca 1,4 dekar. Det arealet som nå ønskes i tillegg utgjør ca 2,1 dekar og består av dyrket mark. Den totale reguleringsendring vil dermed omfatte ca 3,5 dekar som omdisponeres fra jordbruk til vegformål.

Høring.

Med hjemmel i delegert myndighet har administrasjonen sendt forslag om reguleringsendring på høring. Det har kommet følgende uttalelser til saken som nedenfor er oppsummert og kommentert:

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 27.07.06.

Plankartet må forbedres med entydig plangrense og tegnforklaring. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven dersom det påtreffes kulturminner i det videre arbeidet, og at ansvar i den forbindelse formidles til de som skal utføre arbeidene.

Kommentar.

Plankartet revideres med entydig plangrense og med tegnforklaring. Tiltakshaver bes merke seg aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 02.08.06.

Landbruksavdelingen vurderer tiltaket å ha en så vidt stor samfunnsnytte at det vil være riktig at jordvernet her må vike. Forøvrig er det ingen merknader til reguleringsendringen.

Eskil Ørdal, dat. 06.07.06.

Er grunneier for den aktuelle parsellen av Graven gnr. 277, bnr. 5, og har ingen merknader til reguleringsendringen.

Elin Kulsli og Torbjørn Musum, dat. 01.08.06.

Er eiere av boligeiendommen Vårtun gnr. 277, bnr.44, og er skeptiske til vegvesenets planer om utvidelse av kontrollstasjonen. Antar dette vil medføre mer støy og trafikk. Slik forholdene er i dag brukes plassen til parkering av tunge kjøretøy om natta, og dette medfører mye støy fra motor og aggregat. Dessuten foregår det skifte av containere på plassen, noe som medfører banking både sent og tidlig. Det er også endel turistbussar som stopper på plassen, og slipper ut folk som gjør sitt fornødne rundt kontrollstasjonen. Er med grunnlag i dette imot en utvidelse, men dersom dette allikevel gjennomføres bes det om at det vurderes nye parkering forbudtskilt, opplysningsskilt og støyskjerm.

Kommentar.

En slik kontrollstasjon kan medføre en del uønsket aktivitet. Statens vegvesen er innstilt på å eliminere problemene omkring dette, og har i forbindelse med denne saken uttalt at de vil vurdere skilting på nytt samt be om hjelp fra politiet til å håndheve skiltingen.

Vurdering:

En utvidelse av kontrollstasjonen vurderes å ha stor verdi for å få gjennomført aktuelle kontroller på tilfredsstillende måte. Det tilrås derfor at reguleringsendringen godkjennes.



Reguleringsplan for Leklemåsen boligfelt - klage

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	25.08.2006	61/06

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Klagen på kommunestyrets vedtak i sak nr. 36/06 – reguleringsplan for Leklemåsen boligfelt, tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for behandling.

Vedlegg:

Klage dat. 19.06.06

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Leklemåsen boligfelt, vedtatt 22.05.06.

Samlet saksframstilling av kommunestyresak 36/06.

Saksopplysninger:

Verdal kommunestyre har i møte den 22.05.06, sak nr. 36/06, vedtatt reguleringsplan for Leklemåsen boligfelt. Planvedtaket er kunngjort i aktuelle aviser og sendt berørte parter med opplysninger om klageadgang og frist for å klage. Klagefrist er satt til 20.06.06, og kommunen har mottatt klage datert 19.06.06 på kommunestyrets vedtak fra beboere i Leklemåsen.

Klagen begrunnes med at det er gjort vedtak uten at det er foretatt tilfredsstillende utredning i forhold til trafikkproblemer langs eksisterende veg opp mot det nye boligfeltet. I saksframstillingen til kommunestyret er beboernes høringsuttalelse gjengitt med de argumenter som minst hemmer utbyggers planer. Argumenter som går på barn og beboere i eksisterende boligfelt, og den trafikk som til daglig oppleves både i form av støy og stor fart, er utelatt. Dessuten er kartet som viser reguleringen mangelfullt, da det mangler flere stikkveger, et hus og garasje med innkjørsel. Mener derfor at vedtaket er tatt på feil og manglende grunnlag, og at politikerne ikke er kjent med viktig informasjon som kan være avgjørende for sakens utfall.

Klagen viser forøvrig til uttalelsen fra fylkeskommunen, som har uttalt at så store utbygginger som er fremmet gjennom denne reguleringsplanen, primært burde vært vurdert i kommuneplansammenheng. Dette tyder på mangelfull planlegging fra kommunens side, noe som gjør det lettere for private utbyggere å få vedtatt sine planer uten at det blir tatt hensyn til helheten og eksisterende boligfelt. Forøvrig er klagen fokusert om å velge en annen vegløsning, og det henvises her til den som var med i planene fra 1975 som et bedre alternativ. Ut over dette inneholder klagen mer detaljerte beskrivelser om dagens trafikksituasjon.

Vurdering:

Plansaker har som oftest mange store dokumenter som politikerne skal gjøre seg kjent med, og skal dette arbeidet bli overkommelig må saksframstillinger forenkles. Når vi foretar oppsummering av høringsuttalelser velger vi å få med det essensielle i uttalelsen, slik at de som skal behandle saken får belyst de aktuelle problemstillinger. En slik oppsummering kan derfor ikke bli så detaljert som selve uttalelsen, men skal gi opplysninger om de forhold som uttalelsen påpeker. Høringsuttalelsene er forøvrig tilgjengelig som ikke trykte vedlegg, og de som ønsker det kan da be om å få disse.

Vi mener det her er foretatt en oppsummering av uttalelsene som gir innblikk i det problemstillinger som tas opp, der også trafikkforholdene inngår. Dette mener vi også framgår av våre kommentarer til uttalelsene, der vi har lagt vekt på å drøfte løsninger knyttet til trafikkforholdene. Politikerne har ytterligere forsterket dette ved behandling av saken, der det er satt vilkår knyttet til trafikksikkerheten for gjennomføring av planen.

Grunnlagkartet som reguleringsplanen er framstilt på, mangler en bolig med garasje. Denne eiendommen ligger sammen med 8 andre boliger i en klynge på begge sider av vegen opp til det regulerte området. Ut fra vår vurdering av forholdene, vil det ikke vil være vesentlig for trafikksikkerheten om denne boligklynge består av 8 eller 9 boligeiendommer.

Med grunnlag i dette mener vi at klagen ikke inneholder nye opplysninger som er av så vesentlig betydning, at de kunne vært avgjørende for sakens utfall. Det tilrås derfor at klagen ikke tas til følge.



Reguleringsplan Elvegården - gnr./bnr. 1721/18/148

Saksbehandler: Bernt Arne Helberg E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048219	Arkivref: 2006/5910 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Enhetsleder plan og byggesak - delegert sak	12.07.06	450/06
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.08.2006	62/06
Verdal kommunestyre	28.08.2006	

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer i plankart datert 03.07.06 og bestemmelser datert 10.07.05:

- § 7.1 i reguleringsbestemmelsene tas ut.
- det påføres i tegnforklaring at omriss av bebyggelse er veiledende

Deretter vedtas reguleringsplan Elvegården, med tilhørende bestemmelser.

Vedlegg:

01 plankart, datert 03.07.06

02 bestemmelser, datert 10.07.06

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

For nærmere informasjon om plantiltaket se saksopplysninger fra 1. gangs behandling s 3.

Planforslaget har vært sendt berørte til uttalelse og vært utlagt til offentlig ettersyn, i tråd med planansvarliges vedtak 12.07.2006. Følgende uttalelser er kommet inn:

Nr	Fra	Dato	Kommentar
01	NT-Fylkeskommune	31.01.06	Ingen merknad.
02	Fylkesmannen i Nord Trøndelag	31.01.06	Diverse
03	NTE Nett AS	13.01.06	Diverse

Vurdering:

Uttalelse nr.01: NT- Fylkeskommune: Fylkeskommunen har ingen merknader av regional betydning til saken, men minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven §8.

Uttalelse nr.02: Fylkesmannen i NT:

Landbruksavdelingen: Ingen merknader.

Miljøvernavdelingen: De mener at utearealet som er avsatt til barnehageformål er for lite til at barna får et uteområde som er velegnet til lek, da det i all hovedsak består av privat vei og deler av gårdsplassen på eiendommen.

De mener at offentlige grøntområder gjerne kan benyttes av barnehager, men at slike arealer ikke bør inngå blant forutsetningene for godkjenning av barnehagedrift. For det første er ikke grøntområdenes arealstatus garantert for fremtiden, og for det andre kan andres bruk av grøntområdene gjøre dem uegnet til barnehageformål.

Mener også det er uheldig/risikofylt dersom barna må krysse en vei for å komme til lekeområdet, evt. at lekeområdet ligger tett inntil en elv.

De peker også på at barnehagedrift normalt medfører en del trafikk i forbindelse med bringing og henting, og at denne kommer i tillegg til annen trafikk i området. I den forbindelse er det viktig å ivareta hensynet til barn/unge og andre trafikanter

Miljøvernavdelingen minner om Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns interesser i planleggingen T- 4/98, og de forutsetter at tiltaket blir i samsvar med bestemmelsene nedfelt her.

Kommentar: Barnas mulighet til lek er vurdert til å være godt nok i dette tilfellet, ved at bruk av barnehagens areal suppleres med bruk av offentlige arealer sikra som park/friområde . Det er såpass rikelig med offentlige arealer i området, og det antas derfor at dette ikke skaper konflikt med allmennhetens bruk av arealene.

Bestemmelsene i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns interesser i plansaker T- 4/98 er også vurdert til å være oppfylt. Link til den aktuelle retningslinjen:

<http://www.lovdatabasen.no/for/sf/md/xd-19950920-4146.html>

Barna benytter offentlig arealer under tilsyn av voksne, og forholdet til vei/elv antas derfor ikke å være et vesentlig problem.

Gatesystemet i området antas å være dimensjonert til kunne ta økt trafikk i forbindelse med henting/bringning, uten at dette fører til vesentlige ulemper for nabolaget.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Påpeker at bestemmelsene i §§ 3.1 og 6.1 om at bygninger kan oppføres i to etasjer, ikke er noen høydebegrensning. Høyde kan fastsettes ved å angi gesims- og mønehøyde eller måles i meter fra planert terreng.

Forslaget til bestemmelser § 7.1 annet ledd må tas ut, fordi det ikke er anledning til å gi noen handlingsplikt via bestemmelsene. Bestemmelsens første ledd er kun en opplysning og bør tas ut.

Det må fremgå av kartet eller bestemmelsene om omriss av planlagt bebyggelse er rettslig bindende.

Kommentar:

Bestemmelser om høyder/etasjetall på bygninger samsvarer med gjeldende reguleringsplan for boligområdet rundt.

Fylkesmannens tilråding ang. omriss av bebyggelse og § 7.1 tas til følge.

Forslag:

- § 7.1 i reguleringsbestemmelsene tas ut.
- det påføres i tegnforklaring at omriss av bebyggelse er veiledende

Uttalelse nr.03: NTE Nett AS: NTE har en del bestående strømnnett i reguleringsområdet som det må tas hensyn til. Utbygger bes ta nærmere kontakt med NTE Nett AS.

Universell utforming: Vi arbeider for å få inn bestemmelser om universell utforming i alle reguleringsplaner. I den aktuelle saken dreier det seg imidlertid stort sett om eksisterende bebyggelse som er vanskelig å tilrettelegge fullt ut, og det tilrås derfor at det ikke tas inn bestemmelser om universell utforming i dette tilfellet.

1.gangs behandling:

Planansvarligs vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Elvegården , med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn, i medhold av PBL § 27-1,2.

Vedlegg:

01 plankart, datert 03.07.06

02 bestemmelser, datert 10.07.06

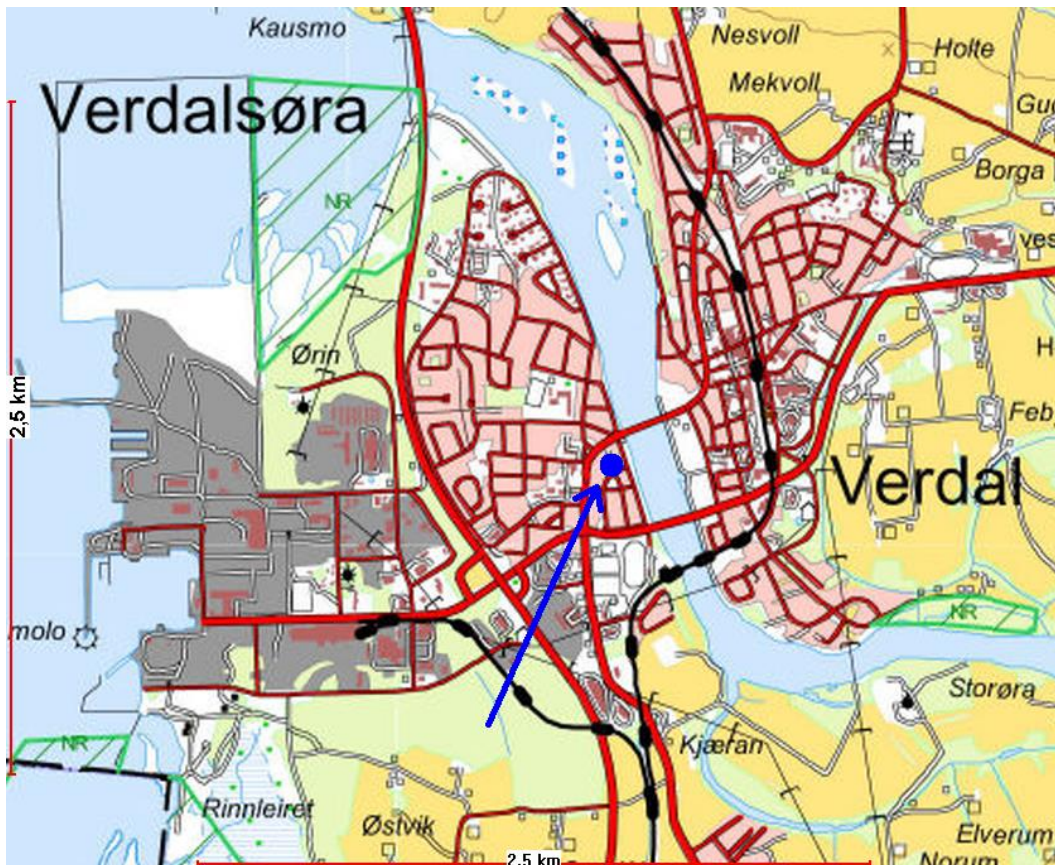
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

NK-prosjektering, v/Njål Kolsvik har fremmet forslag til regulering av Elvegården gnr./bnr. 18/148, i Oberst Lemforts veg 1 på Ørmelen. Forslaget består av plankart datert 03.07.06 (vedlegg 01), og bestemmelser datert 10.07.06 (vedlegg 02)

Planforslaget legger til rette for barnehage med tilhørende parkering, bolig og offentlig trafikkområde.



Oversiktskart.

Forslagsstillers beskrivelse av eiendommen:

"I historisk sammenheng var eiendommen gårdsbruk med dyrehold, etter at gårdsdriften opphørte har eiendommen blitt brukt som boligeiendom.

Den 1. mars 1973 ble eiendommen og området underlagt bestemmelser i reguleringsplan for Ørmelen, Søndre del – Verdal Kommune.

Eiendommen ligger i typisk boligområde med kort avstand (50m) til offentlig park med lekeplass, videre er det spesialområder og parkanlegg langs Verdalselva i nærheten av eiendommen.

Da dagens eiere overtok eiendommen besto bygningsmassen av boligbygning, fjøs og stabbur. I den senere tid ble fjøsbygning erstattet med bygning som huset daghjem/dagmammadrift for barn i alderen 0-7år. Stabbur ble omgjort til kontor og personalrom for ansatte. I 2005 hadde 15 barn i alderen 0-7 år daghjems plass, antall ansatte var totalt 3.

Det har blitt opparbeidet parkeringsplasser for ansatte og brukere av barnehagen ut fra Verdal kommunes vedtekter om parkering.

Bygningsmessig har eiendommen bevart det opprinnelige gårdstunet med alle detaljer. God byggeskikk og estetisk utforming er godt ivaretatt og bevart. På eiendommen er det opparbeidet lekeplass med lekeapparater og andre innretninger for lek"

Planstatus:



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Ørmelen syd

Linker til gjeldende plan:

Plankart: <http://www.verdal.kommune.no/teknisk/reguleringsplan/1973001.pdf>

Bestemmelser: <http://www.verdal.kommune.no/teknisk/reguleringsplan/1973001-B.pdf>

Den aktuelle tomte er regulert til bolig og veg/fortau i gjeldende plan. Dagens vegføring er ikke anlagt i henhold til gjeldende plan

Vurdering:

Beliggenhet og egnethet:

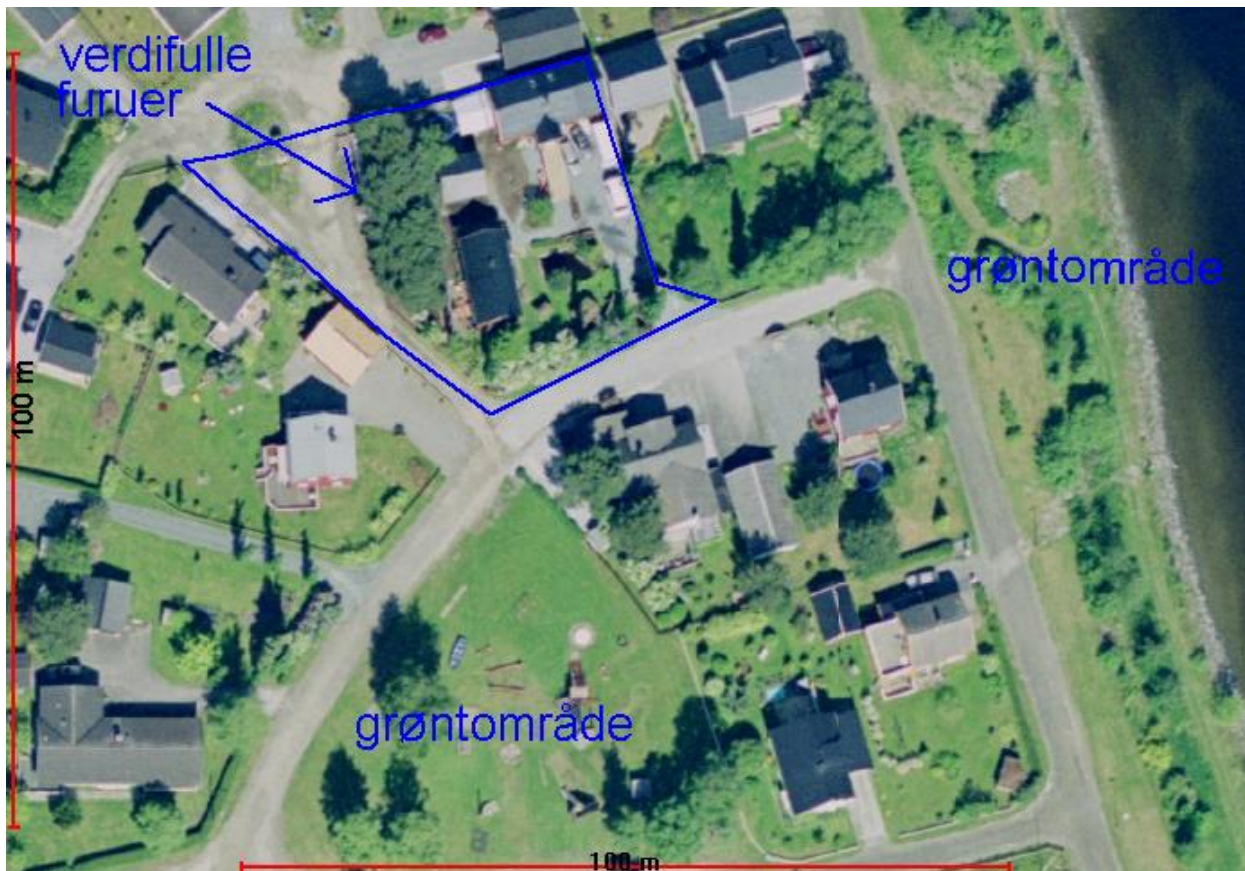
Tomta er forholdsvis romslig og fordi eiendommen har vært brukt til dagmammadrift over lang tid er tilrettelagt for barnehagedrift. Det er også offentlige grøntområder lett tilgjengelig i nærområdet. Se bilde under.

Det står ei rekke med store verdifulle furuer mot vest. Se bilde under. Det er ønskelig at disse furuene blir bevart, og det ser ut til at parkering for av og påstigning kan etableres uten at trærne berøres. Det tas sikte på å koordinatfeste disse trærne og sikre dem som bevaring i reguleringsplanen. De vil eventuelt bli tegnet inn på plankartet før sluttbehandling og etter at saken er drøftet med tiltakshaver.

Trafikkforhold:

Planen sikrer adkomst over eiendommen til naboeiendommer i nord og vest. Det er i all hovedsak dagens situasjon som er foreslått innregulert.

Det ser ut til å være avsatt tilstrekkelig areal til parkering for ansatte og til henting/bringing. Adkomstvei gjennom boligfeltet er vurdert til å være tilstrekkelig dimensjonert for den økte trafikkmengden en barnehage medfører.



Bebyggelse:

Tiltakshaver har intensjoner om at bygninger på eiendommen skal utformes slik at gårdstunet bevarer sin identitet. Dette er positivt, og bestemmelsene §§ 3.3 og 6.3 sikrer at intensjonene gjennomføres.

Universell utforming:

Vi arbeider for å få inn bestemmelser om universell utforming i alle reguleringsplaner. Det er derfor ønskelig med følgende tillegg til bestemmelsene:

- Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer.
- Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk.

Dette vil bli drøftet med tiltakshaver med sikte på å ta dette inn i bestemmelsene før planen vedtas.

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn:

Vi har gått gjennom Fylkesmannens "sjekklister ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen" uten å finne hensyn som ikke er ivarettatt.

Plankartet:

Tekststørrelse på plankartet og overflødige streksymboler i tegnforklaringen vil bli rettet opp før sluttbehandling.



Verdal kommune
Sakspapir

1721/272/6 - Pia Linn Waade - fradelingssøknad - 2.gangsbehandling

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref:
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	2005/5065 -
Tlf.: 74048217	/1721/272/6

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.08.2006	63/06

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedtaket i saken gjort i Plan- og utviklingskomiteen i møte 23.05.2006 opprettholdes. Klagen er vurdert nøye. Den inneholder ikke noe vesentlig nytt som ikke var kjent ved 1.gangsbehandling.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til innstilling:

Vedlegg:

Ingen

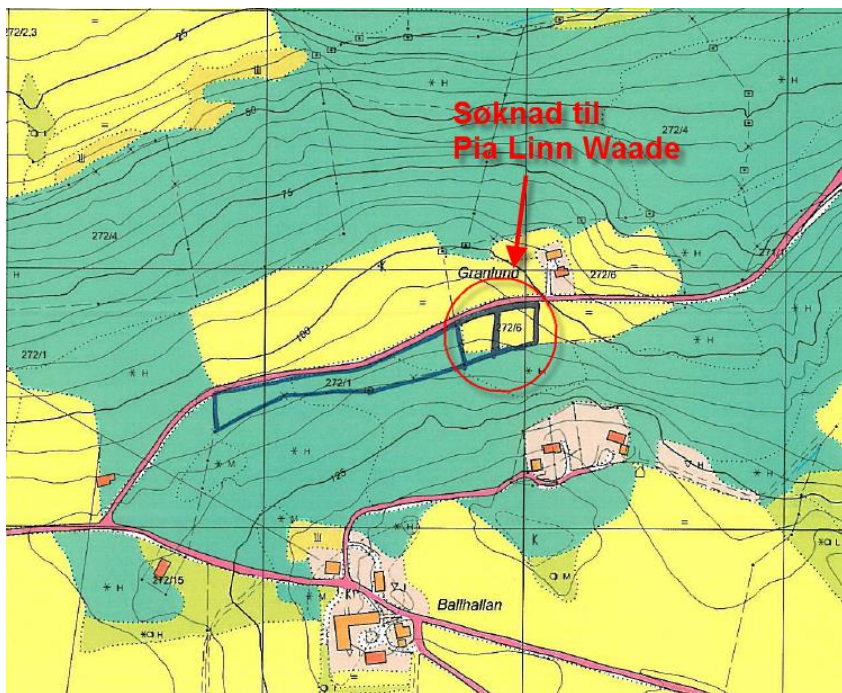
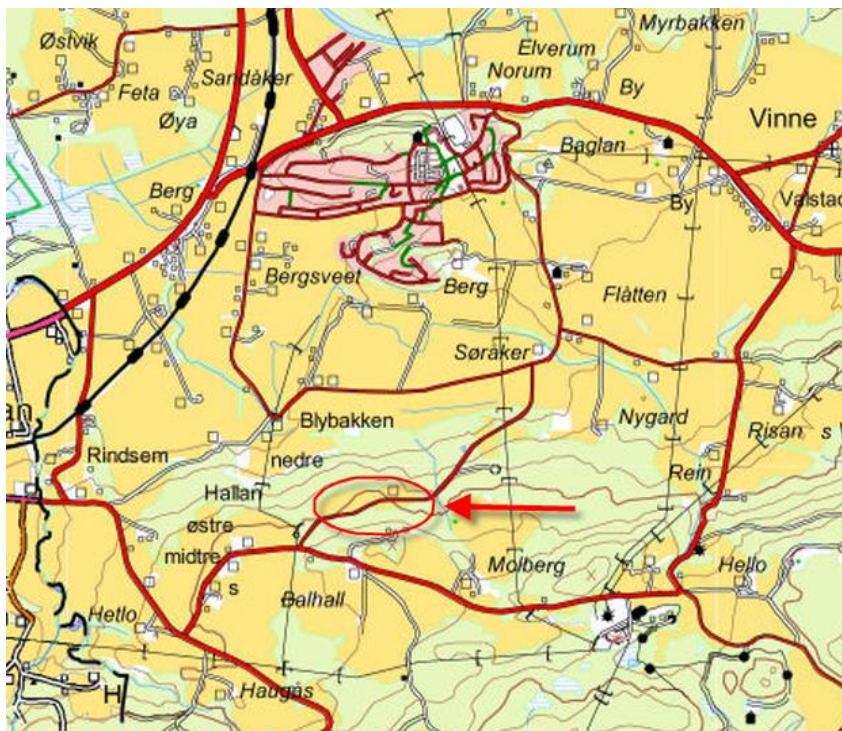
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om deling av grunneiendom med vedlegg datert 20.04.2005
2. Oversendelsesbrev til høringsinstanser datert 26.05.2005
3. Uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 15.06.2006
4. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 16.06.2006
5. 1.gangsbehandling etter jordloven av Innherred Samkommune, enhet for landbruk og naturforvaltning datert 06.12.2006
6. Klagebehandling jordloven av samkommunestyret i møte 30.03.2006
7. 1.gangsbehandling etter plan- og bygningsloven i Plan- og utviklingskomiteen i møte 23.05.2006
8. Klagebrev datert 23.06.2006 på vedtak av 23.05.2006.

Saksopplysninger:

Pia Linn Waade har i rekvisisjon mottatt 20.april 2005 søkt om fradeling av to parseller på til tilsammen ca 2850 m² fra eiendommen Granlund gnr.bnr 272/6 i Verdal kommune.

Eiendommen ligger ca 2,5 km sør for Vinne skole på begge sider av kommuneveg 32.



Samtidig som saken var til behandling etter jordloven, kom nabo Vidar Alstad i brev datert 30.januar 2006 med en henvendelse om å få legge ut alt fra en til fire boligtomter i samme område.

Plan- og utviklingskomiteen i Verdal kommune behandlet saken i møte 23.05 2006, og gjorde følgende vedtak:

"Søknaden til Pia Linn Waade avslås jfr Plan- og bygningslovens § 23 "Plikt til å utarbeide reguleringsplan – forholdet til overordnede planer". Pia Linn Waades søknad må sees i sammenheng med henvendelsen fra nabogrunneier Vidar Alstad, og de to bes gå sammen om

å utarbeide en reguleringsplan for området. Vedtaket kan påklages med hjemmel i forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av vedtaket”

Pia Linn Waade klager på PUK's vedtak i brev datert 23.06.2006.

Waade skriver i sin klage:

”Da jeg leverte min opprinnelige fradelingssøknad 20.04.2005, fikk jeg opplyst at saksbehandlingstid ville være 1-1 ½ måned. Halvannen måned senere etterlyste jeg derfor svar, og ble fortalt at saken måtte oversendes Fylkesmannen og fylkeskommunen for uttalelser derfra, slik at jeg måtte påregne ytterligere 1-1 ½ måneds behandlingstid. Tida gikk, og jeg hørte ikke noe mer om saken. Jeg henvendte meg til kommunen flere ganger til i månedene som fulgte, uten å få annet svar enn at saken fortsatt var til behandling. Først da det hadde gått over 7 måneder, fikk jeg ved nok en henvendelse opplyst at min saksbehandler var gått av med pensjon ”noen måneder” tidligere, og at min søknad var blitt forlagt. Jeg ble da forsikret om at den nå ville bli prioritert. I midten av desember fikk jeg så avslag etter nesten 8 måneders saksbehandlingstid! Avslaget var etter min oppfatning tynt begrunnet, noe jeg fikk støtte fra da Samkommunen den 30.03.2006 med 12 mot 2 stemmer gav meg medhold i min klagesak. Nok en gang gikk tida uten at jeg hørte noe fra kommunen, før jeg ved en henvendelse 24.05.2006 fikk opplyst at også klagen min var avvist. Begrunnelsen denne gang provoserer meg kraftig. Her nevnes ikke med et ord tidligere argumenter for avslag. Derimot avslås min klage grunnet en henvendelse om fradeling fra Vidar Alstad, mottatt av samkommunen under behandling av min klagesak. I avslaget fremgår det at både Fylkeskommunen og Fylkesmannens uttalelser forelå allerede 15.06.2005 og 16.06.2005. Likevel fikk jeg altså ikke første avslag før i midten av desember!

Nå har denne saken pågått i 14 måneder. At jeg må finne meg i en så uakseptabel saksbehandlingstid, er en ting. At jeg i tillegg straffes med nytt avslag på grunn av sendrektighet fra den ansvarlige instans, er verre. Hadde saken vært behandlet på en akseptabel måte innenfor den saksbehandlingstid jeg ble forespeilet, ville den vært avgjort lenge før Vidar Alstad leverte sin ”henvendelse”. (Til overmål hadde han da avslaget ble gitt, ikke en gang levert fradelingssøknad) Jeg er i utgangspunktet ikke interessert i å etablere et ”byggefelt” hverken på egen hånd eller i samarbeid med naboen, og at jeg skal utarbeide reguleringsplan blir derfor urimelig.

På bakgrunn av samtlige nevnte punkter, krever jeg min søknad individuelt behandlet, og forventer at så blir gjort innen anstendig saksbehandlingstid.”

Vurdering:

En fradelingssøknad i LNF-område som må behandles som en dispensasjonssøknad, må behandles etter flere lovverk som f.eks. Kulturminneloven, Jordloven og Plan- og bygningsloven (PBL). Når samkommunen mottar en fradelingssak blir den registrert på en saksbehandler på enhet for Plan, byggesak, oppmåling og miljø (PBOM) som behandler søknaden etter PBL. Før saken kan behandles etter PBL må den oversendes de myndigheter som blir berørt, slik at de får behandlet søknaden i henhold til de lovverk de er satt til å forvalte. Saken må være avklart i forhold til alle instanser før PBOM kan sluttbehandle saken og gi et evt. delingssamtykke etter PBL.

Søknaden ble sendt i brev datert 26.05.2006 til Fylkeskommunen for behandling etter kulturminneloven, Innherred samkommunes enhet for Landbruk og natur for behandling etter jordloven og til Fylkesmannen for deres uttalelse. Kopi av dette brev gikk også til søker. Fylkeskommunen og Fylkesmannen ga sine uttalelser 15.06.2005 og 16.06.2005. 1.gangs behandlingen etter jordloven ble gjort 06.12.2005 med avslag, hvorpå søker klaget på dette

vedtak og fikk medhold i samkommunestyret i møte 30.03.2006. Dermed var saken avklart etter jordloven. Det ble da presisert i brev til søker datert 06.04.2006 at dette var behandling etter jordloven, og at søknaden ble sendt tilbake til PBOM for sluttbehandling etter PBL. Behandling etter PBL ble så gjort i Plan- og utviklingskomiteens møte 23.05.2006. Noe raskere behandling etter PBL var ikke mulig grunnet møteprogrammet til PUK.

PBOM anser derfor ikke at behandlingen etter PBL har tatt noe urimelig lang tid.

Det er PBOM's ansvar blant annet å se helheten i det som kommer inn av fradelingssaker og byggesaker. Så lenge det foreligger søknader om fradeling og andre henvendelser som viser at det er interesse for å etablere flere boligtomter i samme område, er planmyndigheten forpliktet etter PBL § 23 til å kreve at det utarbeides reguleringsplan.

Det presiseres at det vedtak som ble gjort 23.05.2006 ikke betyr at det er sagt nei til boligtomter i området, men at man må gå via en reguleringsplanprosess for å få gjennomført de omsøkte tiltak.

Med bakgrunn i disse vurderingene anbefales at vedtaket i saken gjort i Plan- og utviklingskomiteen i møte 23.05.2006 opprettholdes. Plan- og byggesaksavdelingen har nøye vurdert den innkomne klage, men kan ikke se at den inneholder noe vesentlig nytt som ikke var kjent ved 1.gangsbehandling.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.



Prosjekt "Hugin og Munin" ved Verdal Skysstasjon

Saksbehandler: Bård Kotheim	Arkivref:
E-post: baard.kotheim@verdal.kommune.no	2006/515 - /
Tlf.: 74048527	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.08.2006	64/06
Verdal formannskap		

Rådmannens tilrår at plan- og utviklingskomiteen innstiller slik til formannskapet:

1. Verdal Formannskap gir sin tilslutning til igangsetting av prosjektet "Hugin og Munin" med sitteplasser, beplanting og belysning.
2. Prosjektet finansieres på følgende måte:
 - Tiltak 5120 Sentrumstiltak: Kr.430.000,-
 - Tilskudd Husbanken: Kr.220.000,-

Vedlegg:

- Brev av 08.05.2006 fra Husbanken
- Brev av 13.07.2006 fra RG-Prosjekt A/S
- Prosjektbilde

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Sak 6/06 i Plan og utviklingskomiteen
- Øivind Holand vil presentere en modell av prosjektet i møtet

Saksopplysninger:

Orientering:

Et mindre område nord for Verdal Skysstasjon ligger i dag "brakk" som en grusflate med belegningstein rundt. Arealet ble i forbindelse med "Prosjekt Verdal Skysstasjon" (2002) planlagt med et opphøyd bed og plass for noen benker. En var ikke helt fornøyd med planen og prosjektet ble ikke gjennomført.

Senere har en hatt en omfattende planleggingsrunde med sikte på å oppføre en betydelig "vikingskipeskulptur" på plassen.

Skysstasjonen er en prektig verneverdig bygning som bør få framstå uten vesentlige forstyrrende elementer i sin nærhet. En kom fram til at vikingskipet ble for dominerende og skjermende i forhold til bygningen, og prosjektet ble skrinlagt.

Prosjektet ble av fagansvarlig plan/miljø tatt opp igjen i 2005 med følgende nye forutsetninger for utformingen:

- Anlegget skulle mer tjene som møteplass
- Trafikken for renhold/drift ved stasjonsbygningen skulle gis plass
- Gangtrafikk diagonalt gjennom plassen var ønskelig
- Prinsipper for universell utforming skulle vektlegges
- Formspråket i forprosjektet for jernbaneundergangen skulle vektlegges

Anlegget utføres i kvalitative materialer som granitt og skifer. Som første utomhusanlegg i kommunen lages det ledelinjer for synshemmede samtidig som det forøvrig bygges på prinsipper om universell utforming. Dette medfører at en på alle samfunnsområder skal søke løsninger som fungerer for de fleste, uavhengig av individets funksjonsevne.

Sentrum har få innslag av skulpturell art. I samråd med tidligere ordfører og rådmannen har en arbeidet for å gi plassen et skulpturelt innslag. Ordførerens ønske var å bringe ungdom aktivt inn i utformingen av skulpturen. Ingrid Holand fra Inderøy, elev ved metallinjen ved Kunsthøyskolen, ble kontaktet for om mulig å lage et forslag til utsmykning. Hun svarte positivt på henvendelsen.

En ville følge forutsetningene i ”Strategisk næringsplan” og benytte et tema fra sagaen eller mytologien. Skysstasjonen er et samlingspunkt og et sted for kommunikasjon i sentrum av byen. Ut fra en slik vinkling og plassering ble Hugin og Munin valgt som tema. Odins ravner var budbringere som brakte nytt fra den store verden. I flg. planene foreslår en skulpturen plassert i et ferdsknutepunkt og ravnene skal ”bringe budskap videre”. Hugin og Munin opptrer alltid sammen, og den interne kommunikasjonen gjenspeiler seg i skulpturens komposisjon.

Skulpturen har vært presentert for og vurdert i ”Sentrumsutvalg for formgivning” to ganger, siste gang med kunsteleven selv. Utvalget anbefaler skulpturen med de endringer som ble foreslått under siste presentasjon. Skulpturen har inngått som elevoppgave og er bedømt ved høyskolen. Skulpturen er utformet i bronse og ”stativet” i rustfritt stål.

Skulpturen er laget og innkjøpt. Det er lagt vekt på at skulpturen skal være tilgjengelig for synshemmede og barn slik at den kan tas og føles på.

Kostnader for prosjektet:

Prosjektet har vært ute på åpen anbudskonkurranse.

- Anbudssum inkl.regningsarbeider: Kr.650.000,- inkl.mva.

Av denne sum vil 130.000,- utgjøre mva. som vil bli kompensert til kommunen via momskompensasjonsordningen.

Finansiering:

I forbindelse med anleggets hensyntaken til universell utforming samt Verdal kommunes pilotstatus ble det søkt Miljøverndepartementet og Husbanken om finansiell støtte til prosjektet.

Husbanken har i brev av 08.05.2006 gitt tilsagn om kr.220.000,- i tilskudd gjennom ”Handlingsplan for økt tilgjengelighet BU29 – fjerning av 1000 hindringer.

Resterende beløp foreslås dekket over Verdal kommunes investeringsbudsjett tiltak 5120, Sentrumstiltak.

Vurdering:

Prosjektet vil være en ny etappe i utsmykning og fornying av sentrumsområdet. Sammen med planene om bygging av undergang i Jernbanegata med tilliggende anlegg vil dette medføre et enda mer attraktivt sentrum til glede for verdalinger og forretningsstand.



Godkjenning av felles renovasjonsforskrifter for eierkommunene i Innherred Renovasjon

Saksbehandler: Bård Kotheim	Arkivref:
E-post: baard.kotheim@verdal.kommune.no	2006/6516 - /
Tlf.: 74048527	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.08.2006	65/06
Verdal kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Verdal kommune vedtar nye felles renovasjonsforskrifter for eierkommunene i Innherred Renovasjon for følgende områder:

1. Innsamling av husholdningsavfall med unntak av §2.2 i forskriften som gjelder hytterrenovasjon. Hytterrenovasjon unntas fra forskriften.
2. Innsamling og behandling av slam
3. Innsamling og behandling av matrester og organiske restprodukter.

Vedlegg:

- Særutskrift av møtebok fra representantskapet i Innherred Renovasjon, sak 9/05.
- Kopi av renovasjonsforskrifter

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Representantskapet i Innherred renovasjon vedtok i møte 9.desember 2005 i sak 9/05 nye felles renovasjonsforskrifter for:

1. Innsamling av husholdningsavfall.
2. Innsamling og behandling av slam.
3. Innsamling og behandling av matrester og organiske restprodukter.

Innherred Renovasjon ber nå om at renovasjonsforskriftene godkjennes av Kommunestyrene i medlemskommunene.

Vurdering:

Rådmannen har ingen innvendinger mot de framlagte renovasjonsforskrifter med unntak av punktet om hytter renovasjon. Rådmannen foreslår at dette punktet unntas fra forskriften for Verdal.



Bruk av utbyggingsavtaler i Verdal kommune

Saksbehandler: Bjørn Petter Salberg E-post: bjorn.petter.salberg@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2006/6593 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.08.2006	66/06

Rådmannens forslag til vedtak:

1. PUK støtter rådmannens forslag til tilråding. Forslag til tilråding legges ut til offentlig ettersyn i 14 dager.

Rådmannens forslag til tilråding:

1. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 64 og kommuneplanens Arealdel, vedtar Verdal kommunestyre at hele kommunen omfattes av adgangen til å kreve utbyggingsavtaler når øvrige forutsetninger for avtaleinngåelse er tilstede.
2. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. I hovedsak vil utbyggingsavtale etter behov kunne omfatte følgende tiltak:
 - Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i § 67 og 69 i plan- og bygningsloven.
 - Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming.
 - Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Særlige forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være tilstede.
3. Vedtaket begrunnes med ønsket om et likhetsprinsipp for hele kommunen, økt forutsigbarhet og behovet for en riktigere kostnadsfordeling mellom utbygger og kommune enn tidligere.
4. Vedtaket gis videre oppfølging ved rullering av kommuneplanen.

Vedlegg:

- 1 Lovtekst: Nytt kapittel XI-A "utbyggingsavtaler" i plan og bygningsloven.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Brev fra KS advokatene datert 23.03.06
KRD, mai 2006: Veileder utbyggingsavtaler

Saksopplysninger:

Stortinget vedtok nye lovregler om bruk av utbyggingsavtaler. En forutsetning for fortsatt bruk av utbyggingsavtaler etter at de nye reglene har trådt i kraft, er at kommunestyret før inngåelse av utbyggingsavtaler har truffet vedtak med angivelse av hvor kommunen vil bruke utbyggingsavtaler, og hvilket innhold kommunestyret forventer brukt i en utbyggingsavtale.

Reglene gjelder for alle typer utbyggingsavtaler. Det er ikke gjort unntak for enkle / mindre vesentlige utbyggingsavtaler, hvor for eksempel kommunen i situasjoner med flere eiere og utbyggere, for å oppfylle rekkefølgebestemmelsene, tar ansvaret for å forskuddtere vei, vann og avløp og gjennom en avtale krever inn anleggsbidrag som utbygger/eier etter gjeldende regler i plan og bygningsloven § 67 flg plikter å betale. Det er lagt til grunn at de nye vedtatte reglene om utbyggingsavtaler også gjelder for slike avtaler.

Det fremgår av ny vedtatt bestemmelse i plan og bygningsloven § 64 a følgende, sitat:

*”§ 64a. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler
Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen”*

Etter ny bestemmelse i § 8 i plan og bygningsloven skal nevnte vedtak treffes av kommunestyret. Det er ikke adgang til å delegere kompetanse til andre kommunale organer.

Utbyggingsavtaler er et viktig styringsredskap. Verdal kommune benytter utbyggingsavtaler for å sikre en forsvarlig gjennomføring av reguleringsplaner, som utbyggings- og boligpolitisk virkemiddel, og i saker hvor kommunen som eier har grunneierinteresser.

De nye lovbestemmelsene legger til grunn vilkår for videre bruk av utbyggingsavtaler. I stor grad er dette en videreføring av kommunens praksis, men en del formelle krav er kommet i tillegg. Bla. Stilles det krav til kunngjøring, samt at muligheten til å avtale bidrag til sosial infrastruktur (rene kommunale oppgaver), opphører.

Utbyggingsavtaler spiller en stadig viktigere rolle i gjennomføringen av reguleringsplaner, både for å sikre en rasjonell prosess, men også for å sikre kvalitet i gjennomføringen av planer. Bruk av og innholdet i utbyggingsavtaler er ikke regulert i lovverket i dag. Praksis viser at der svært ulik bruk av slike avtaler i kommunene, både mht. prosess for inngåelse av avtalene og innholdet i dem. Kommunaldepartementet har varslet en gjennomgang av dagens praksis.

En utbyggingsavtale defineres i plan og bygningsloven § 64 som: ”En avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov, og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan”

Fra plan og bygningsloven hitsettes § 64b, vedrørende hva en utbyggingsavtale kan inneholde:

§ 64b. Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Under Stortingets behandling ble det i tillegg lagt føringer for en forskrift til bestemmelsen. Formålet med denne skal være å forby bidrag fra utbygger/grunneier til ”sosial infrastruktur” som ”skoler, barnehager og sykehjem m.v.” Forskriften hitsettes:

Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler.

I

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

II

Forskriften trer i kraft 1. juli 2006.

Holt-utvalget uttalte at en utbyggingsavtale burde kunne ”pålegge partene mer vidtgående forpliktelser på enkelte punkter enn loven tillater ellers, så lenge avtalen ellers samlet gir en fordeling av plikter og rettigheter som grovt sett ligger innenfor de rammer som følger av lovgivningen”

Det er ønskelig å gjennomgå prinsippet for og bruken av utbyggingsavtaler i kommunen. Dette gjelder både gjennomføringen av forhandlingene, vedtaksprosessen og selve innholdet i en utbyggingsavtale.

Innholdet i den enkelte utbyggingsavtale vil bero på prosjektets størrelse, utforming, samfunnsinteresser og økonomi. Uavhengig av dette er det behov for en del prinsipielle avklaringer knyttet til hvordan forhandlings- og vedtaksprosessen bør gjennomføres, herunder rolleavklaring mellom administrasjon og politikk, tydeliggjøring av det formelle skillet mellom kommunen som planmyndighet og kommunen som avtalepart.

Det legges til grunn at bruk av utbyggingsavtale er et viktig styringsredskap for å sikre kontroll med gjennomføringen i forhold til de intensjoner som er lagt i reguleringsplanen, og kommunens boligpolitikk og utbyggingspolitikk forøvrig. Utbyggingsavtaler er også et viktig

supplement til plan- og bygningslovens bestemmelser mht. regulering av økonomiske spørsmål mellom partene.

En utbyggingsavtale ligger i grensen mellom offentlig rett og privatrett, og det er viktig å tydeliggjøre skillet mellom kommunen som planmyndighet og kommunen som avtalepart, og hvor det går en grense mot myndighetsmisbruk.

Kommunen kan i en utbyggingsavtale ikke overføre typiske kommunale oppgaver og kostnader på en utbygger. På den annen side er det avtalefrihet og hvor partene, forutsatt at avtalen inngås frivillig, står fritt til seg i mellom å regulere de fleste forhold. Grunnkravet vil være at avtalen som sådan har et rimelig omfang, at behandlingen fremstår som forsvarlig, og at avtalen tjener til å fremme boligpolitiske og utbyggingspolitiske formål.

Momenter som det er særlig viktig å sikre i utbyggingsavtalene er:

- Ivaretagelse og sikring av friområder
- Ivaretagelse av den kommunaltekniske infrastruktur
- Sikkerhetsstillelse for avslutning av de kommunaltekniske anlegg ved utbyggers konkurs/mislighold
- kommunal overtagelse
- avklare etterfølgende vedlikeholdsplikt
- vederlagsfri overdragelse av offentlige areal og anlegg
- risikovurdering av forurensing, ras og oversvømmelser (risiko og sårbarhetsanalyse)
- ivaretagelse av eksisterende brønnvannskilder

Rådmannen foreslår videre et tydelig skille mellom kommunen som planmyndighet og kommunen som forhandlingspart i utbyggingsavtaler. Dette for på den ene siden å sikre at utbyggingsavtalen ikke binder opp reguleringsmyndigheten, og på den annen side forhindrer myndighetsmisbruk ved usaklig press ovenfor utbygger.

Forhold til eksisterende plandokumenter

Kommunens planansvar løper uavhengig av en evt. utbyggingsavtale.

Kommunen kan og bør, uavhengig av en utbyggingsavtale, knytte nødvendige rekkefølgebestemmelser til planen, for å sikre en forsvarlig ivaretagelse av også kommunale oppgaver.

Økonomiske konsekvenser

Utbyggingsavtaler vil ikke medføre økte inntekter for kommunen.

Etter 01.juli 2006 kan det ikke lenger stilles krav om bidrag til sosial infrastruktur. Det innebærer at kommunen kan få store omkostninger gjennom de kommunale behov utbyggingen fremtvinger, og må dekke dette alene.

Dette vil igjen kreve større kontroll og restriksjoner med hvor, og når, det tillates utbygget.

Miljøkonsekvenser

Utbyggingsavtaler er et virkemiddel for å sikre forsvarlig gjennomføring av plan, herunder miljøhensyn.

Videre er vedtatt en ny forskrift om krav til sikkerhetsvurdering og tiltak ved fare for ras, oversvømmelse og forurensing og som bør inntas i utbyggingsavtalene.

Vurdering:

Rådmannen mener utbyggingsavtaler er et viktig virkemiddel for på den ene siden å sikre en forsvarlig gjennomføring og kontroll av utbyggingsområder, og på den annen side å sikre forutsigbarhet og likebehandling ovenfor utbyggerne. Det innebærer ikke at alle utbyggingsavtaler skal være like, men at det skal være forsvarlige og saklige grunner for forskjeller som avtales, basert på utbyggingens størrelse og utbyggingsområdet særegenhet og behov.

Etter 01.juli 2006 kan det ikke lenger stilles krav om bidrag til sosial infrastruktur. Det innebærer at kommunen kan få store omkostninger gjennom de kommunale behov utbyggingen fremtvinger, og må dekke dette alene. Dette vil igjen kreve større krav til aktiv styring fra bygningsmyndighetens side om kontroll, og evt. restriksjoner, med hvor, og når, det tillates utbygget.

Utbyggingsavtaler må inngås samtidig med behandling av reguleringsplanen.

Særlig viktig mener rådmannen det er at en skiller mellom kommunen som reguleringsmyndighet og kommunen som avtalepart. Dette for å hindre myndighetsmisbruk eller unødig tvist om en avtales gyldighet.

I brev av 22.12.05 til kommunene gjør Kommunal- og Regionaldepartementet oppmerksom på at lovendringene trer i kraft 1. juli 2006, og at det er visse forhold kommunene bør gjøre før ikrafttredelse:

- Vurdere om utbyggingsavtaler skal benyttes i deler av kommunen
- Hvis utbyggingsavtaler skal benyttes, må kommunestyret ha fattet et vedtak om dette før avtalen fremforhandles. Etter ikrafttreden må avtaler ha grunnlag i et slikt vedtak for å være gyldige, og pågående forhandlinger må eventuelt avbrytes i påvente av vedtaket.
- Kommunen bør ha vurdert hvordan saksbehandlingen i plan-/byggesak skal samordnes med saksbehandlingen av avtalene.

Departementet har imidlertid forespeilet kommunene en egen veileder til hjelp i saksforberedelsen. Veilederen forelå først 16.05.06, og saken er derfor kommet under tidspress. I tillegg ble nevnte forskrift innført 22.04.06.

Departementets veileder lister opp følgende forhold som kan vurderes i forbindelse med et ”§ 64a vedtak”:

- Hvilke deler av kommunen 64a vedtaket omfatter.

Side 4 av 5

- Oversikt over hvilke dokumenter som legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av kommunale tjenester.
- Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av intern og ekstern teknisk Infrastruktur (grønnstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper m.v.)
- Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av annen nødvendig infrastruktur.
- Boligsosiale tiltak i nye utbyggingsområder.
- Områder i kommunen der det forutsettes at det gjøres eget § 64a vedtak i forbindelse med planlegging av området (f. eks. knyttet til en kommunedelplan).

Vedtaket bør innarbeides og oppdateres/revideres som en del av kommunens overordnede plan på området, vanligvis kommuneplanens Arealdel.

Det er av stor viktighet at Verdal kommune sikrer en håndtering av fremtidige utbyggingsavtaler med den forutsigbarhet og regulerte utgiftsfordeling som lovendringen legger opp til. På grunn av at loven har trådt i kraft og den knappe tiden, har det ikke vært mulig å innarbeide vedtak om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i det kommunale planverket.

Med denne saken gjøres særskilt vedtak etter loven som sikrer at ethvert utbyggingstiltak i kommunen knyttet til en arealplan og som berører offentlige anlegg, berettiger inngåelse av utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommune.

Ved senere vedtak, knyttet til overordnet planverk, vil kommunestyret kunne foreta differensiering av ulike deler av kommunen, samt innføre sterkere presiseringer av hva enkeltavtalene skal omfatte. Dette vil en måtte komme tilbake til ved rullering av kommuneplanen.

Av de forhold som departementet gir kommunen anledning til å vurdere nærmere vil en i denne omgang begrense seg til å:

- innføre lovbestemmelsen om utbyggingsavtaler i hele kommunen,
- fastsette at videre oppfølging knyttes til kommuneplanens rullering,
- angi at enhver utbyggingsavtale knyttes til en godkjent arealplan som impliserer bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasninger til slike.

Nærmere presiseringer av prinsipper for kostnadsfordeling og dekningen av boligsosiale tiltak vil det være anledning til å ta opp ved kommuneplanrulleringen. I spesielle plan- og utbyggingssituasjoner kan kommunen gjøre eget, supplerende §64a vedtak som er direkte rettet mot dette planområdet, helt ned på reguleringsnivå.

Inntil da vil en, med det foreslåtte vedtaket, ha hjemmel til å kreve enhver utbygger for utbyggingsavtale, innenfor det lovlig fattede vedtaket og for øvrig de rammer som loven setter.



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	25.08.2006	67/06

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger: