



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan for Arnljots gate og Kalv Arnesonsgate – to boligtomter

Saksbehandler: Kristine Roaldsnes Ulvund E-post: krul@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2009/3264 - /L12
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal		
Verdal kommunestyre	31.08.2009	68/09

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas reguleringsplan for Arnljotsgate og Kalv Arnesonsgate, sist revidert 24.08.2009.

Arbeid på tomtene kan ikke igangsettes før befaring og endelig avklaring fra Fylkeskommunen vedrørende eventuelle kulturminner foreligger.

Vedlegg:

Plankart, sist rev. 24.08.09

Reguleringsbestemmelser, sist rev. 24.08.09

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

PUK sak nr. 23/09,

1. Uttalelse fra Verdal kommunes trafikksikkerhetsutvalg,
2. Uttalelse fra Sametinget,
3. Uttalelse fra Oddvar Rønsåsbjørg,
4. Uttalelse fra Roger Johnsen (per tlf.),
5. Uttalelse fra NTE,
6. Uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune,
7. Uttalelse fra Norges Vassdrags- og Energidirektorat,
8. Uttalelse fra Fylkesmannen,

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

I forbindelse med forestående ombygging av Verdalsøra barne- og ungdomsskole, vil Verdal kommune løse ut to boligtomter. Kommunen har ikke tomter å tilby i nærområdet, og har derfor sett på muligheten til å finne erstatning for beboerne som mister eiendommene sine. Flere områder er vurdert, men basert på diskusjoner med

bla. grunneiere og landbruks-myndighetene vil kommunen foreslå å legge til rette for 2 boligtomter mellom Arnljots gate og Kalv Arnesons gate. RG-prosjekt har fått i oppdrag av Verdal kommune å utarbeide reguleringsplan for dette området.

Gjeldende planer

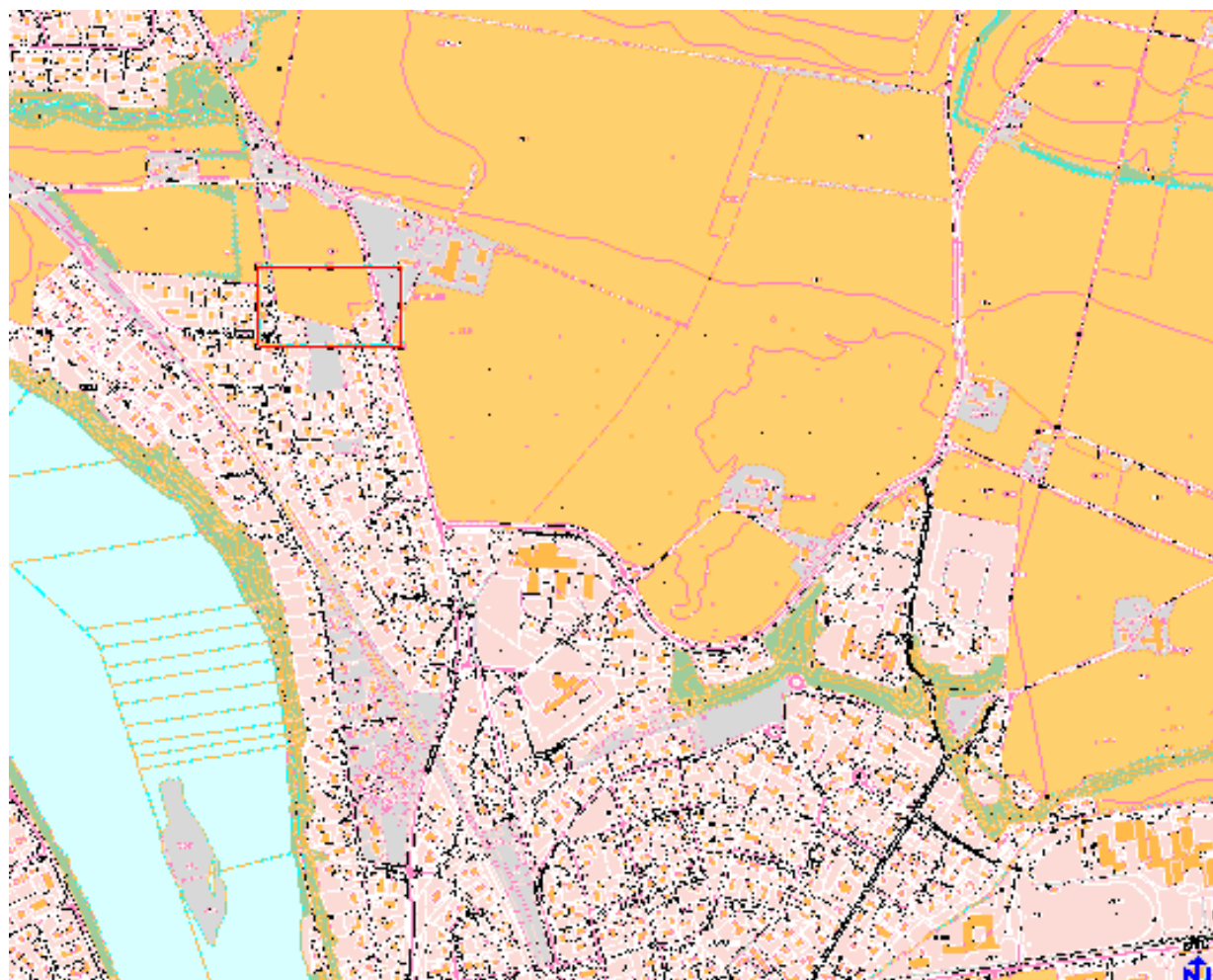
Planområdet er avsatt til LNF-område i gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007. Området inngår ikke noen reguleringsplan.

Planforslaget

Planområdet ligger i enden av Kalv Arnesons gate, mellom denne og Arnljots gate (Figur 1). Det er i følge kartverket fulldyrket, lettbrukt jord, og det dyrkes i dag korn på åkeren. Åkeren er totalt ca. 22 daa og tilhører gården Nestvold (gnr./bnr. 16/1). Området er flatt. Planområdet grenser mot eksisterende boliger. Dette er bebyggelse som delvis er bygd like etter krigen og delvis fra 1960 – 70 tallet.

Planforslaget omfatter 3,6 daa, og det er regulert inn følgende formål:

Byggeområde – frittliggende småhusbebyggelse	3 daa
Offentlige trafikkområder - kjøreveg	0,2 daa
Offentlige friområder - lekeplass	0,4 daa



Figur 1: Oversiktskart, planområdet er merket med rød firkant.

Bebyggelsen

Det er regulert inn to like store boligtomter (tomt 1 og 2) på ca. 1,5 daa hver. Tomtene skal bebygges med en enebolig på hver.

Adkomst

Adkomst til planområdet vil være fra fv. 173, Haakon den VII's alle via Kalv Arnesons gate og Arnljots gate. Gjennom tidligere utbygginger er det lagt til rette med nødvendig infrastruktur. Dette er interne boliggater med begrenset trafikk, og fartsgrensen i boligområdet er 30 km/t.

For å få adkomst til tomt 2 er det vist en forlengelse på Kalv Arnesons gate med ca. 15 m. Det er her regulert inn en snuplass som vil kunne bedre forholdene for bla. brøyting. Tomt 1 planlegges med adkomst fra Arnljots gate.

Lek og uteopphold

Verdal kommune har sikret en lekeplass på 4,4 daa mellom Arnljots gate og Kalv Arnesons gate. Det reguleres derfor inn en korridor på 3 m mellom planlagte tomter og eksisterende bebyggelse for å sikre adkomst inn til lekeplassen. For øvrig ligger området i kort avstand fra Verdalselva og turveisystemet langs den.

Kulturminner

Det er ikke kjente registrerte kulturminner i planområdet.

Støy

Det forutsettes at gjeldende krav i Miljøverndepartementets T-1442 "Retningslinjer for støy i arealplaner" gjøres gjeldende. Planområdet vil være lite belastet med uønsket støy.

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn

Fylkesmannens "Sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen" er gjennomgått. Forslagsstiller er ikke kjent med at det vil være behov for spesielle undersøkelser eller beredskapstiltak for å unngå naturkatastrofer som ras, flom eller lignende.

Det er etter NVE's kvikkleirekart ikke registrert kvikkleireforekomster innenfor planområdet.

De områdene som i NVE's kvikkleirekart er markert med forekomst av kvikkleire, ligger relativt langt unna planområdet. Området mellom fareområdet for kvikkleire og planområdet er relativt flatt. De to boligene oppføres i tilknytning til et eksisterende boligområde. På bakgrunn av ovenstående vurderer Verdal kommune at det ikke vil være behov for ytterligere vurderinger av kvikkleire.

Planprosess

Høring

Reguleringsplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn i april 2009, med frist for å gi uttalelse 27. mai 2009. I forbindelse med høringen har det innkommet uttalelser som det nedenfor er gitt sammendrag av og kommentarer til:

1. Kommunens trafiksikkerhetsutvalg.

Har ingen trafiksikkerhetsmessige merknader til planforslaget.

Kommentar.

Tatt til etterretning

2. Sametinget.

Sametinget har ingen særskilte merknader til planforslaget. Skulle det likevel under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeides stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Sametinget minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet i henhold til kml. § 4 annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf kml, §§ 3 og 6.

Kommentar.

Tatt til etterretning. Varslingsplikt viderefremmes til de som skal utføre arbeidet i marken.

3. Oddvar Rønsåsbjørg, grunneier (gnr/bnr 16/126).

Ønsker at snuplassen som er innregulert ved innkjørsel til tomt 2 i reguleringsplan for Arnljotsgate og Kalv Arnesonsgate flyttes noe lenger nordover for å bedre innkjørselen til grunneier.

Kommentarer

Plankartet er revidert slik at snuplassen er flyttet to meter lengre nordover, for å gi bedre innkjørsel til tomten.

4. Roger Johnsen (per telefon 25.08.09).

Snuplassen vil ta noe areal fra hans tomt. Det må gis erstatning for eventuelle busker eller trær som må fjernes. Eventuelt må de flyttes av de som utfører arbeidet.

Kommentar.

Før oppstart av gravearbeider må det inngås en arbeidsavtale med grunneier. I denne sammenheng vil det bli fastsatt eventuell erstatning og eller flytting av busker/trær.

5. Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk.

NTE Nett AS har ingen merknader til planen.

Kommentar

Tatt til etterretning.

6. Nord-Trøndelag fylkeskommune.

Fylkeskommunen påpeker at tomtene er plassert på fulldyrket jord, som er disponert til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det fremgår ikke hvilke andre alternativer som er vurdert. Fylkeskommunen mener det er klart uheldig å omdisponere fulldyrket jord utenfor de utbyggingsområder som er vedtatt i kommuneplanens arealdel.

Fylkeskommunen har forståelse for behovet for å finne erstatningstomter i nærheten av opprinnelig bolig. Ut ifra dette hensyn og at området etter utvidelsen vil framstå med en rasjonell og tydelig grense mot landbruksområdet vil fylkeskommunen derfor likevel aksepterte kommunens forslag.

Kulturminner.

I denne saken må det foretas en befaring og flateavdekking med maskin. Dette for å avklare om planen berører automatisk freda kulturminner, jfr KML §3 og 8.4. Etter KML §10 belastes kommunen med utgiftene. Disse vil ikke overstige kr 10.000,-. Vi ber kommunen ta kontakt for avtale om gjennomføring. Dersom kulturminner påvises må planen behandles av Riksantikvaren. Denne uttalelsen er derfor foreløpig, og endelig uttalelse kan ikke gis før befaringer og eventuell behandling hos RA er gjennomført.

Kommentar

Tatt til etterretning. Kommunen avtaler tidspunkt for befaring med Fylkeskommunen. Arbeid i marken kan ikke igangsetting før befaring og endelig uttalelse fra Fylkeskommunen foreligger.

7. Norges vassdrags- og energidirektorat.

NGUs løsmassekart viser at det er elveavsetninger i planområdet, og hav- og fjordavsetninger et stykke nord for planområdet. Selv om faregradskart for kvikkleire ikke viser kvikkleiresoner i planområdet, kan det ikke utelukkes at det finnes lommer med kvikkleire her. Det er derfor viktig at kommunen sørger for at geoteknikisk fagkyndig får vurdert dette.

Skulle det vise seg at det er kvikkleire innenfor planområdet, er det viktig at kommunen sørger for at områdestabiliteten (helhetlig faresonevurdering) for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet.

Dokumentasjonen fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og ved ferdigstilt anlegg. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. NVEs retningslinjer 1/2008 med vedlegg (www.nve.no) beskriver en dokumentasjonsprosedyre for dette. For øvrig viser vi til NS 3480 mht ekstern kontroll av de geotekniske vurderinger/bergninger og omfanget av dette.

Det er viktig at reguleringsplanen ikke hindrer eventuelle eksisterende og planlagte høyspentledninger etc. I den forbindelse ber vi kommunen kontakte NTE og Statnett.

Kommentar.

Det tas inn i reguleringsbestemmelsene at det må foretas en geoteknisk vurdering av faren for kvikkleire i planområdet, samt områdestabiliteten både i anleggsfasen og ved ferdigstilt anlegg.

NTE har fått saken til høring.

8. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.

Landbruksavdelingen.

I lys av det klart innskjerpede jordvernet og den løsning som er framkommet for utvikling/fortetting av skoleområdet sør for Ringveg Nord, er landbruksdirektøren, etter dialog med Innherred samkommune, innstilt på at det reguleres 2 erstatningstomter i Arnljots gate og Kalv Arnesons gate. Landbruksavdelingen viser for øvrig til vår uttalelse til reguleringsplan for Verdalsøra barne- og ungdomsskole. Landbruksavdelingen har dermed ingen merknader til planforslaget.

Miljøvernavdelingen.

Miljøvernavdelingen har ut fra nasjonale og regionale miljøvern hensyn ingen merknader til planforslaget.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen.

Av hensyn til at planen skal være entydig tilrår vi at "som hovedregel" tas ut i forslaget til bestemmelser pkt. 2.1. Vi tilrår videre at "33 % av netto tomt" i forslaget til bestemmelser pkt. 3.1 siste ledd endres til " 33 % av ubebygd del av tomta", slik at det blir samsvar med teknisk forskrift § 3-5.

Kommentar.

Som hovedregel tas ut av pkt. 2.1. Bestemmelsen i punkt 3.1. er endret fra "Største tillatt bebygd areal er 33% av netto tomt", til "Største tillatt bebygd areal er 33%."

Endring etter høring.

Plankart.

Etter innspill fra nabo og grunneier Oddvar Rønsåsbjørg (gnr/bnr 16/126), er snuplassen flyttet to meter mot nord. Dette gjør at veien kommer noe lenger inn på Roger Johnsens tomt (gnr/bnr 16/98). Begge innløsningstomtene er redusert med 15 m² som følge av endringen.

Planbestemmelser.

Pkt. 2.1, som hovedregel er tatt ut.

Pkt. 2.3 er tilføyd som nytt punkt med følgende bestemmelse: "Før utbygging starter må det være dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot skred i henhold til NVEs retningslinjer 1/2008 om planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag."

Pkt. 3.1. er endret til "Største tillatt bebygd areal er 33 %".

Vurdering:

Planforslaget legger til rette for en utbygging av to boligtomter til erstatning for tomter som innløses ved utbyggingen av Verdalsøra barne- og ungdomsskole. Tomtene ligger i tilknytning til et eksisterende boligfelt og lekeplass og den foreslåtte løsning synes å kunne bli et godt tilbud til erstatning for eksisterende tomter. Planen er endret noe siden offentlig ettersyn for å imøtekomme ønsker fra grunneier og nabo Oddvar Rønsåsbjørg. Revisjon av planforslaget i forhold til opprinnelig forslag vurderes å ikke være så omfattende at det kreves ny høring. Revidert planforslag tilrås dermed vedtatt.