



Verdal kommune
Sakspapir

1721/19/205 - Reguleringsplan Treskosvingen 14

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no Tlf.: 74 04 82 73	Arkivref: 2009/7670 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	09.02.2010	13/10

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Treskosvingen 14, datert 12.01.2010, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, i hht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Ved søknad om bygging/bruksendring vedlegges avtale om adkomst/parkering på naboeiendom.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse, datert 12.01.2010 (mottatt 28.01.10)
- 2 Plankart, datert 12.01.2010
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 12.01.2010
- 4 Illustrasjon; Situasjonsplan med snitt, datert 12.01.2010

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Kopi av forhåndsuttalelser.

Saksopplysninger:

Planforslaget er utarbeidet av Planstyring as, pva. Treskohuset eiendom AS. Planområdet foreslås regulert til bebyggelse og anlegg; bolig/kontor/lager, uteoppholdsareal og plass for avfallsbeholdere samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med formålene veg og parkering. Vegen foreslås å være felles med to naboeiendommer. Gjennom endringsforslaget søkes det bl.a. lagt til rette for 10 hybler i 2. etasje av eksisterende næringsbygg.

Planområdet

Planområdet ligger på Tinda, mellom Rv. 757 og jernbanen. Planområdet er bebygd med et næringsbygg som pr. i dag huser Stiklestad Lyd og Lys AS og VMT Skade. Området har kjøreadkomst fra Treskosvingen og gangforbindelse til sentrum via gangbro over Rv. 757. Gangforbindelsen fortsetter til boligområdet på Tinda, via jernbanekryssing sikret med bom.

Planstatus

Området er avsatt til boligformål i kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007. Det er bl.a. plankrav for mer enn 3 boenheter. Planforslaget overlapper delvis reguleringsplan for Treskosvingen, Stekke, vedtatt 27.05.1998.

Medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble varslet med brev av 09.09.09 og annonsert i lokalavisa 17.09.09. Kunngjøringen har også vært tilgjengelig på kommunens internettsider. Tema i forhåndsuttalelser fra fylkesmannen, fylkeskommunen og Jernbaneverket er nevnt i planbeskrivelsen.

I kommunen er planforslaget forelagt teknisk drift, barns representant i plansaker samt kommunelegen. Det er ikke mottatt merknader/innvendinger.

Vurdering:

Reguleringsformål

Foreslått boligformål er i hht. gjeldende kommunedelplan, men foreslått kombinasjon med kontor/lager er ikke i samsvar. Sistnevnte formål dekker imidlertid nåværende bruk, som tenkes videreført i deler av bygget.

Grad av utnytting

For planområdet gjelder kommunedelplanens bestemmelse punkt 3.4 for boligformål: *"Største tillatt bebygd areal (BYA) er 33 % av netto tomt. Ved samlet utbygging av flere tilstøtende eiendommer kan BYA tillates økt inntil 66 %, men ikke større enn at det kan skaffes tilstrekkelig parkeringsarealer og utearealer for beboerne."*

For områder avsatt til blanda sentrumsformål og forretning gjelder BYA på 66 % av netto tomt.

Foreslått utnyttingsgrad på maks %-BYA = 100 % er vesentlig høyere enn kommunedelplanen angir for både boligformål og andre formål. Vi kjenner ikke antall kvadratmeter bebygd areal, men anslår at eksisterende bygg inkl. takutstikk, ekskl. evt. ramper, dekker ca. 62 % av tomta. Videre vil parkeringsplasser i område for bebyggelse og anlegg regnes som bebygd areal. Sett i lys av eksisterende situasjon bør dette kunne aksepteres. Forøvrig vil byggegrenser (forklart i bestemmelsenes § 2.1.1) avgrense bebyggbart areal.

Bebyggelsen

Det foreslås gesimshøyde for takopplett på 7,5 m og mønehøyde på 9,0 m. Foreslått gesimshøyde er en meter høyere enn kommunedelplanen angir for boligformål. Tatt i betraktning at dette allerede er et næringsbygg synes ikke dette urimelig. Illustrasjonene viser takopplett mot syd, men planen er ikke til hinder for lignende løsning/høyde mot nord.

Om ett felles kjøkken, felles vaskerom og to dusj-/WC-rom er tilstrekkelig for 10 hybler antas å bli et forhold mellom eier og leier av hyblene som helsemyndighetene ikke har mulighet til blande seg inn i. Husbanken har imidlertid en [veiledning](#) i fht. finansiering av studentboliger.

Adkomst, trafikk, parkering

Kjøreadkomst er fra Treskosvingen, som også delvis inngår i gangforbindelsen til/fra sentrum.

Foreslått intern/privat veg gir kjøreadkomst også til eiendommene gnr. 19/113 og 19/204.

Bruksendring til 10 hybler i 2. etasje kan innebære noe trafikkøkning – det skal bl.a. sikres en parkeringsplass pr. hybel. Mesteparten av Treskosvingen er i tidligere reguleringsplan regulert med 6 m vegbredde pluss 1,5 og 2,0 m annen veggrunn på sidene. Vegen har ikke fortau, men regulert totalbredde anses tilstrekkelig for strekninger hvor det er potensiale for gang- og sykkeltrafikk. Strekningen øst for bygget, som også benyttes som gangforbindelse til sentrum, omfattes ikke av noen reguleringsplan og er vesentlig smalere. Denne benyttes imidlertid som kjøreadkomst til et fåtall boliger samt tilliggende næringstomter.

Parkering: Ifølge kommunedelplanens retningslinjer skal arealbehov for nye parkeringsplasser fortrinnsvis søkes løst ved bygging av parkeringskjeller/-hus. Dette er ikke ideelt i flomutsatte områder, men eksisterende kjeller tenkes benyttet til parkering (5 plasser) og lager. Situasjonsplanen viser ytterligere 12 biloppstillingsplasser, hvorav en for lastebil.

Retningslinjer og vedtekter omfatter ikke egen parkeringsanbefaling i fht. hybler, men for boligformål gjelder 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 0,2 til gjester. Forslaget om en plass pr. hybel er imidlertid i samsvar med nabokommunen Levangers vedtekter.

Forslått parkeringskrav for kontor og lager anses å være i samsvar med kommunens vedtekter og kommunedelplanens retningslinjer. Parkeringskravet for lager bør også angis i fht. BRA i bebyggelsen. Videre bør det være tilstrekkelig lasteareal for varer og lastebiler samt evt. containere. Det er ikke satt krav om utomhusplan, men ved søknad om bygging/bruksendring i hht. planen, bør situasjonsplan vise planlagt bruk av utearealene og det bør i tillegg vedlegges nødvendig dokumentasjon/avtale om adkomst/parkering på naboeiendom.

Renovasjon

Erfaringsmessig gir knapt utomhusareal utfordringer ved plassering av avfallsbeholdere, og dette er følgelig hensyntatt med eget formål.

Uteoppholdsareal

Kommunedelplanens bestemmelser for boligformål:

- 3.5 I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. bolig. Innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen skal det sikres fortrinnsvis sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 100 m², og innenfor avstand på 250 m skal det sikres areal til kvartalslekeplass på minimum 1,5 dekar. Arealene skal ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare. Uteareal til lek og opphold for barn og unge, skal ferdigstilles samtidig med hovedtyngden av de boliger det skal betjene.

I planbeskrivelsen er det argumentert for at overnevnte ikke er aktuelt, da hyblenes størrelse på ca 15-17 m² og med felles kjøkken og sanitærløsning tilsier at det ikke er aktuelt å leie ut til barnefamilier. Vi har forståelse for at det ikke planlegges lekeplass i tilknytning til nevnte hybler, men mulighet for opphold utendørs, i nærheten av bostedet, er en kvalitet også for ungdom og voksne, spesielt hvis boarealet er lite. Det er vel 200 m til elvepromenaden (friområde langs elva), men noe mer til større grønne områder. Sett i lys av at det for blandet sentrumsformål kreves kun 5 m² uteareal pr. boligenhet, ble det etter møte med forslagsstiller og grunneier foreslått en felles uteplass for beboerne på østsiden av bygget, på 53,5 m².

Universell utforming

I plan- og bygningslovens § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. I reguleringsplan kan det gis bestemmelser til arealformål om krav til kvalitet og utforming som sikrer definerte funksjonskrav bl.a. universell utforming av bygninger, anlegg og utearealer, jfr. § 12-7 nr. 4. Man kan også gi bestemmelser om antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov, jfr. § 12-7 Nr. 5.

Universell utforming er ikke tema i plandokumentene, noe vi antar skyldes at hyblene ikke er tiltenkt grupper med spesielle behov. Universell utforming er imidlertid gunstig for alle brukere.

Ifølge kommunedelplanens retningslinjer skal prinsippene for universell utforming legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesareal, trafikkanlegg m.m. Hvorvidt dette gjelder aktuell næringsvirksomhet er for oss noe uklart, og en reguleringsplan griper i utgangspunktet ikke inn i eksisterende virksomhet. Ved bruksendring i 2. etasje bør en også ta i betraktning at dette gjelder et eksisterende bygg. Vi begrenser oss derfor til å oppfordre om universell utforming.

Biologisk mangfold

Planforslaget anses ikke å være til skade eller ulempe for evt. biologisk mangfold.

Støy

Bygget ligger ca. 30 m fra jernbanen og ca. 65 m fra Rv. 757. Ifølge forslag til bestemmelse § 3.1.6 skal støybelastningen innendørs for hyblene følge gjeldende grenseverdier i T-1442. Støynivå i fht. næring samt utendørs (på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk) er ikke nevnt i plandokumentene. Ifølge T-1442 bør støynivået utenfor boliger ikke overstige L_{den} 55 dB for støy fra veg og L_{den} 58 dB for støy fra bane. Det tas følgelig forbehold om at bestemmelsen kan bli justert på bakgrunn av evt. innspill i høringsperioden.

Kulturminner

Ifølge Riksantikvarens database for kulturminner på internett; Askeladden, er det ikke registrert kulturminner i dette området. Ved evt. funn av automatisk fredete kulturminner gjelder kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt.

Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsvurdering

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det jfr. pbl § 4-3 gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Dette for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier m.m. I punkt 8.3 i planbeskrivelsen er planforslaget vurdert opp mot Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder; "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging." Følgende er nærmere vurdert; Flomfare, skred/grunn-forhold, brann, orkan/storm og trafikk. Det er konkludert med at området ikke er spesielt utsatt for risiko eller sårbarhet og at ombyggingen som er planlagt ikke vil påvirke denne situasjonen.

Tilleggskommentarer:

Det er ca. 170 m til elva, og for sikring mot 200-årsflom bør overkant grunnmur ligge over kote +3,5 (inkl. 0,5 m sikkerhetsmargin). Terrenget i planområdet ligger ca. 1,5 m høyere, og flomsonkart for 200-årsflom viser også at eksisterende bygning ikke er flomutsatt. I flomsonkart for 100-årsflom er området vist som kjellerfri sone, grunnet fare for vann i kjeller.

Verken planområdet eller dets nærområde er registrert som fareområde kvikkleire. Planområdet ligger på en større grus- og sandforekomst som består av elve- og bekkeavsetning.

Vi har ikke noe oppslagsverk i fht. evt. radonutsatte områder i kommunen.

Av menneske- og virksomhetsbaserte farer kan ulykker med transportmidler (tog og andre kjøretøy) utgjøre en fare, men det er lite trafikk i området og hastigheten lav, så sannsynligheten for ulykker antas liten. Omdisponeringen antas i liten grad å medføre økt ferdsel over jernbanen.

Energibruk

Kommunens klima- og energiplan, vedtatt 29.09.08, har bl.a. et mål om at 100 % av nybygg skal ha vannbåren varme samt at ingen bygninger skal ha oljefyring. Selv om dette gjelder nybygg bør miljøvennlige løsninger også vurderes ved ombygging av eksisterende bygg.

Konklusjon

Det er positivt at det tas initiativ til å dekke evt. hybelbehov i sentrum. Dette samt eksisterende forhold tatt i betraktning, finner vi å kunne godta at planforslaget avviker noe fra kommunedelplanen mht. formål, grad av utnytting, gesims og uteoppholdsareal. Vi tilrår at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.