



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**1721/37/232 - Måkevegen 2**

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>Saksbehandler:</b> Ingrid Okkenhaug Bævre                  | <b>Arkivref:</b> 2008/5381 - |
| <b>E-post:</b> ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no | /1721/37/323                 |
| <b>Tlf.:</b> 74048500   |                              |

Saksordfører: (Ingen)

| Utvalg                               | Møtedato   | Saksnr. |
|--------------------------------------|------------|---------|
| Plan- og utviklingskomiteen i Verdal | 16.03.2010 | 21/10   |

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til reguleringsplan for Måkevegen 2, datert 13.01.10, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i hht. plan- og bygningsloven § 12-10.

**Vedlegg:**

- 1 Planbeskrivelse, 13.01.10
- 2 Plankart, 13.01.10
- 3 Reguleringsbestemmelser, 13.01.10

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

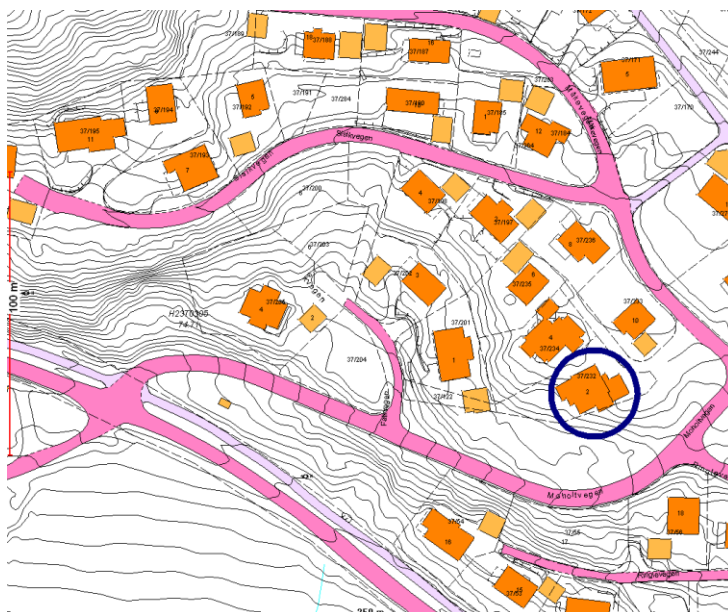
Ingen

**Saksopplysninger:**

Planforslaget er utarbeidet av Planstyring pva. grunneiere Stein Erik Fiskum og Rigmor Vangstad.  
Planforslaget legger til rette for omdisponering av friområde som tilleggsareal for garasje og bedre tomtearronding. Dette tilleggsarealet ligger på kommunal grunn.

**Planområdet**

Planområdet ligger i boligfelt Forbregd-Lein i Verdal kommune. Området har i dag funksjon som enebolig med utleie i sokkeletasje, samt offentlig friområde. Friområdet er ikke opparbeidet og det ligger ned mot Moholtvegen, sør-øst for eiendommen.



Planområdet beliggenhet i boligfeltet Forbregd-Lein

### **Planstatus**

I reguleringsplan for Forbregd-Lein, vedtatt 01.02.1983, er det aktuelle området regulert til boligområde for tunbebyggelse og felles garasjeanlegg/parkering. Det er senere gjort en mindre vesentlig reguleringsendring den 26.06.1985, der tomtene i Måkevegen 2 – 10 er endret til eneboligtomter med garasje på egne tomter. I tillegg er deler av det omsøkte planområdet regulert til friområde.

### **Planforslaget**

Det er planlagt bygging av garasje delvis på eksisterende tomt og på tilleggsareal. Garasjen skal oppføres i stil med den eksisterende bebyggelsen på eiendommen, og størrelsen på garasjen er planlagt å bli 70 m<sup>2</sup>. Tilleggsarealet som ønskes kjøpt er på ca 300 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsen

Tillatt % bebygd areal (%-BYA) er satt til 40 %. Bygningen skal ha form og dimensjon tilpasset den opprinnelige bebyggelsen, dvs. saltak og takvinkel mellom 27 og 35 grader. På garasjen skal maks gesimshøyde være 3 m og maks mønehøyde 6 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Området ligger på fjellgrunn og utgjør dermed ingen risiko i forhold til ras. Vi har gjennomgått fylkesmannens ”Sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” uten å finne andre forhold som må hensyntas.

## Planprosess

### Medvirkning

Tiltakshaver har mottatt forhåndsanmerkninger fra Fylkesmannen, Fylkeskommunen, samt berørte naboer.

Fylkesmannen:

- Barn og funksjonshemmede må gis mulighet til å delta i prosessen
- Grenseverdier for støy må overholdes
- ROS-analyse må foretas

Fylkeskommunen:

- Avklaring om området benyttes til lek. Eventuelt erstatningsareal.
- Tomtetillegget bør reduseres til standard garasjedybde; 6m der garasjen skal plasseres
- Arrondering ved regulert felles parkeringsplass
- Kulturminner

Naboer:

- Ønsker skisse som viser planområdet

Til kommunen har det kommet uttalelse fra barnerepresentanten, som ikke har noen innvendinger til den framlagte reguleringsplanen.

### **Vurdering:**

Søknad om kjøp av tilleggsareal fra friområdet er tidligere behandlet i PUK-sak nr. 54/08 og kommunestyresak 78/08. Det ble da søkt om kjøp av ca 900 m<sup>2</sup>, og vedtaket den gang var at saken sendes tilbake til administrasjonen som bes komme i dialog med søker om kjøp av mindre areal. Framlagt reguleringsforslag omfatter nå et tilleggsareal fra friområde på ca 300 m<sup>2</sup>.

Tilleggsarealet er i utgangspunktet regulert til friområde. Men det ligger i bratt terreng ned mot Moholtvegen, og det er lite egnet til rekreasjon, opphold og lek. Områdets egenverdi med vegetasjon har imidlertid betydning i forhold til skjermingseffekt, oppbrytning av boligfeltet og som leveområde for fugler, dyr og planter.

Når det gjelder forhåndsanmerkningene ovenfor, så kan det neves at støy ikke er en aktuell problemstilling. Dette gjelder bygging av en garasje, som evt. vil ha funksjon som skjerming.

Etter som garasjen skal bygges på berggrunn, vil det ikke være fare for ras, og det er ingen andre forhold i ROS-analysen som er aktuelle her.

Reguleringsplanen for området som viser felles parkering er ikke gjeldende. Utbyggingen i området er ikke i overensstemmelse med reguleringsplanen. Det er laget en bebyggelsesplan for området i etterkant.

I reguleringsbestemmelser for Forbregd/Lein, del 2, står det at garasjer skal ha maks. grunnflate på 35 m<sup>2</sup>. Det er i området også tillatt bygd garasjer på 50-70 m<sup>2</sup>. Det ønskes gjennom planforslaget at bygging av garasje på 70 m<sup>2</sup> kan aksepteres. Det tilrås derfor at planforslaget sendes på høring.