



Verdal kommune
Møteinnkalling

Plan- og utviklingskomiteens medlemmer.

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Verdal
Møtested: Møterommet 3. etasje, Herredshuset
Dato: 24.05.2011
Tid: 09:00-ca. kl 17:00

Etter at sakene er behandlet forflytter vi oss til Kvernmo Motorsportsanlegg i Inndalen for å se på anlegget. Så drar vi videre østover til Sandvika, hvor det blir befaring i ett av hytteområdene. Det blir bispising i løpet av turen! Transport samordnes.

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgssekretær på e-post: inger.storstad@verdal.kommune.no eller tlf. **740 48250** (Line Ertsaas). Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 16. mai 2011

Marit Voll Skrove
leder

***SAKLISTE TIL PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITEENS
MØTE 24. MAI 2011***

Saksnr	Innhold
PS 29/11	Godkjenning av møteprotokoll
PS 30/11	Referatsak
PS 31/11	Detaljert reguleringsplan Verdalsøra barne- og ungdomsskole
PS 32/11	Reguleringsplan Melby masseuttak - planprogram
PS 33/11	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Storholmen hyttefelt - nytt feste på eksisterende hytte - 1721/234/1/67 - klage på arealbegrensning i PUK sak 17/11
PS 34/11	Andre saker

PS 29/11 Godkjenning av møteprotokoll

PS 30/11 Referatsak

- 1. Vedtak - Fradeling av festetomt eksisterende hytte - 1721/234/7 Gauphaugen Hyttefelt - Sandvika Eiendomsselskap - Godkjent**
- 2. Vedtak - Oppføring av bolighus m/hybelleilighet - 1721/23/82 Reinsholm 12 C - Johnny Søreng - Godkjent**
- 3. Søknad om plassering av bolig på eiendommen 1721/38/127 Kattuglevegen 8 - Lars Morten Lersveen - innvilget**
- 4. Søknad om oppføring av garasje, endring av tiltak - 1721/19/521 Tindvegen nedre 67 - Jan Erik Myrvold - godkjent.**
- 5. Søknad om takoverbygg over terrasse og mindre fasadeendringer - 1721/35/3 - Støavegen 14 - Une og Robert Hallem - godkjent**
- 6. Søknad om takoverbygg på altan - 1721/18/722 - Stig M. Elverum - Movegen 3 - innvilget**
- 7. Søknad om oppføring av lysthus - 1721/262/7 Vinnesmoen 69 - Ellen Vinne - innvilget**
- 8. Søknad om tilbygg til bolig - 1721/16/52 Gamle Kongeveg 28 - Kurt Ove Melbye - godkjent.**
- 9. Søknad om tilbygg til hytte og anneks - 1721/198/2/23 Tangberget - Elin G og Morten Øyen - godkjennes**
- 10. Søknad om rammetillatelse for oppføring av industribygg - 1721/18/1369 - Kaefer Energy AS - innvilget**
- 11. Oppføring av industribygg - 1721/18/1369 - Kaefer Energy AS - igangsettingstillatelse**
- 12. Søknad om rehabilitering av pipe - 1721/18/8 Smedveita 6 A - Svein Snekkvik - innvilget**
- 13. Søknad om oppføring av levegg - 1721/18/70 Fridheimsgate 2 - Krisesenteret i Nord-Trøndelag - innvilget**
- 14. Søknad om oppføring av garasje - 1721/10/164 Konvallvegen 3 - Roger Skaret - godkjent.**
- 15. Vedtak - Rehabilitering av skorstein - 1721/25/14 - Kirkehaug 8 - Godkjent**
- 16. Søknad om utbygging av tak over uteplass - 1721/18/1244 - Terje Venås - godkjennes**
- 17. Vedtak - Endring av tidligere tillatelse - Tilleggsareal - 1721/10/33 Symrevegen 17 - Geir Ivar Sørensen - Godkjent**

18. Søknad om renovering av bad - 1721/18/827 Seljevegen 19 - Tomas Lyng - godkjennes
19. Søknad om tillatelse til tiltak for tilbygg til bolig (innredning av rom over garasje) på eiendommen 1721/19/666 Mikvollvegen 1 - Sissel H Bjørkmann Grove - innvilget
20. 1721/18/743 - Jostein Skavhaug, Granvegen 40 - Søknad om nytt bad i eksisterende kjellerplan - Innvilget
21. Vedtak - Bolighus - 1721/23/76 Reinsholm 8 - Jonny Aune - Godkjent
22. Søknad om oppføring av anneks - 1721/200/1/46 Tomt nr 44 Juldalens Almending - Håvard Minsaas og Ragnhild E Hildrum Olsen - innvilget
23. Søknad om takoverbygg på veranda - 1721/25/63 - Johan Aasan - godkjent
24. 1721/38/112 - Sissel Åsvoll og Joachim Bakken - Grågåsvegen 7 - Søknad om tillatelse til oppføring av garasje 96m² - Innvilget
25. 1721/18/659 - Tine Midt-Norge - Mysefabrikk - Melkevegen 1 - igangsettingstillatelse for del av tørketårn (IG 13)
26. Søknad om bygging av tak over inngangsparti - 1721/19/400 St Olavs Alle 9 - Thomas Arnevik - godkjent.
27. Søknad om bruksendring fra bolig til barnehageformål, ombygging og nye tekniske installasjoner - 1721/6/21 Bakaunet - Trones Barnehage - innvilget
28. Søknad om takoverbygg veranda - 1721/234/1/338 Finnvola - Torbjørn Hojem
29. Søknad om riving av bygning etter brann - 1721/18/672 og 677 Heggvegen 28 30 og 32 - Saga Borettslag - godkjennes
30. Søknad om endring av våtrom i eksisterende bygning - 1721/125/1 Barlivegen 5 - Åge Barli - godkjent.
31. Søknad om fasadeendring bolig og bruksendring av kjellerrom - 1721/77/24 Sendesvegen 55 - Fred Bjørnebo - innvilget
32. Søknad om tilbygg bolig og nytt bad i kjeller - 1721/10/1 Nordbergshaugvegen 4 - Bjørn Okkenhaug
33. Søknad om rehabilitering av pipe - 1721/276/40 Einerhaugen - Ole Chr Nevermo - godkjent.
34. Søknad om oppføring av mast for jernbanens nødsamband - 1721/21/10 Verdal Stasjon - Netel AS for Jernbaneverket - innvilget
35. Søknad om endring av gitt tillatelse for bygging av garasjer - 1721/16/315 Kalv Arnesons gate 28 - Kai og Mona Veium - godkjent.

36. Søknad om tilbygg av vedbod til bolighus - 1721/18/724 Movegen 7 - Tor Hildrum - godkjent.
37. Vedtak - Oppretting av feste på eiendommen 1721/225/6 Stormoen østre - John H Stormo - Godkjent
38. Vedtak - Oppføring av bolighus og garasje - 1721/283/184 - Gamle Kjæran 4 - Camilla Altø og Thomas Nesse - Godkjent
39. Søknad om renovering av bad - 1721/264/3 Myrbakkvegen 59 - Arne Kristoffersen - godkjent.
40. 1721/40/17 - Hanne Eriksson - Ombygging av bolighus- Landstadvegen 108 - godkjent.
41. Vedtak - Deling av eiendommen - 1721/20/27 Vektargata 13 - Karl Hoås - Deling mellom bolig og næring - Godkjent
42. Søknad om ombygging av bolig - 1721/40/17 Landstadvegen 108
43. Søknad om rehabilitering av pipe - 1721/54/7 Solbergslia 216 - Ole Morten Landsem - godkjent
44. Søknad om oppføring av skilt og reklameinnretninger - 1721/19/718 Fløytarvegen 1 - YX Betjent AS - godkjent.
45. Vedtak - Bolighus - 1721/23/75 Reinsholm 16 A - Ove Morten Grande - Godkjent
46. Søknad om oppføring av hytte - 1721/200/1/126 Juldalens Almenning - Halvard Vangstad - godkjent.
47. Søknad om rehabilitering av bad - 1721/18/599 Gamle Kongeveg 36 - Toril Aarvik Westerfjell - godkjent.
48. Søknad om ombygging av våtrom - 1721/18/661 Fridheims gate 21 - Anita Beate Solberg - godkjent.
49. Søknad om rehabilitering av pipe - 1721/148/3 Ulvillvegen 344 - Oddleif Sellæg - godkjent.
50. Søknad om bruksendring av hytte og naust - 1721/289/1/2 Fånetthytta - Verdal Fjellstyre - godkjent.
51. Vedtak - Tilbygg til bolig - 1721/18/193 Maritvoldgata 11 - Håkon Valgeirsson - Godkjent
52. Vedtak - Endret plassering av støy- og sikkerhetsvoll og omlegging av veg - 1721/254/3/4 - Verdal Jeger- og Fiskeforening - Tromsdalen
53. Søknad om oppføring av 2 boliger - 1721/38/131 Hubroberget 1 - Andreas Musum og Christina Olsen Almli - godkjennes

- 54. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/200/1/8 Juldalens Almenning - Arne Dahlum - godkjent.**
- 55. Søknad om ny fasade og tilbygg lager og kontorbygg - 1721/18/1340 - Byggmesteran Eiendom AS - godkjent**
- 56. Søknad om oppføring av lagerbygg - 1721/18/1382 Havfruevegen 7 - BS-Kranutleie AS - innvilget**
- 57. Fylkesmannens behandling av klagesak framføring av VA-anlegg Kvernmo Motor AS - kommunens vedtak stadfestes**
- 58. Søknad om etablering av barrikader/sikringstiltak og omlegging av veg ved Tømmersjøen lager - 1721/122/3 Austad maskinstasjon - søknad innvilget**
- 59. Søknad om tilbygg til bolig og ny garasje - 1721/19/444 Frydenlundsgata 20 - Kjell Anders Strand og Katrine Iversen**



Detaljert reguleringsplan Verdalsøra barne- og ungdomsskole

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no Tlf.: 74 04 82 73	Arkivref: 2010/3200 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	24.05.2011	31/11
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Reguleringsplan for Verdalsøra barne- og ungdomsskole, datert 25.10.2010, med bestemmelser sist rev. 10.05.2011, vedtas iht. plan- og bygningslovens § 12-12.

Skråningen i sydøst, innenfor planens område N1, bør tas med i endelig utomhusplan.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 25.10.2010, rev. 09.11.2010
- 2 Plankart 25.10.2010
- 3 Reguleringsbestemmelser 25.10.2010, sist rev. 10.05.2011
- 4 Foreløpig utomhusplan 25.10.2010

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Geoteknisk vurdering, Rambøll, 29.06.2010
- Notat vedr. støy fra samferdsel, Multiconsult, 26.08.2010, sist rev. 21.10.2010
- Notat vedr. støy fra nærmiljøanlegg, Multiconsult, 26.08.2010
- Riksantikvaren, 10.05.2011

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult på vegne av Verdal kommune ved Teknisk drift.

I mai 2010 ble det gitt midlertidig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans plankrav (om bebyggelsesplan), ifb. rammetillatelse for ny barne- og ungdomsskole med idrettshall og basseng. Rammesøknad og -tillatelse omfattet ikke utomhusområdene.

Denne planen vil oppfylle plankravet, og gi de juridiske rammene for utbyggingen med tilhørende utomhusområder og nærmiljøanlegg.

Tidligere Verdalsøra barneskole og Verdalsøra ungdomsskole skal rives og erstattes med en felles skolebygning. Planarbeidet ble igangsatt våren 2010 og har pågått parallelt med detaljprosjekteringen av bygningene og uteområdene. Planforslaget er stort sett i samsvar med gjeldende flatereguleringsplan fra 2009. Detaljreguleringsplanen bygger på vinnerutkastet fra arkitektkonkurransen (utarbeidet av LINK signatur og Multiconsult) høsten 2009.

Planområdet omfatter skoleområdet med adkomster og parkeringsareal. Skolens utearealer i søndre del av planområdet er avsatt til nærmiljøanlegg. Flerbruk av både bygningsmasse og utomhusarealer har vært viktig i prosjektet. Det har derfor vært lagt vekt på at skolens uteområder skal fremstå åpne, tilgjengelige og attraktive også utover skoletiden. Den nye skolen vil få over 800 elever og over 100 ansatte. I forbindelse med skolestart og -slutt vil det være mange fotgjengere og mange kjøretøy inn og ut av området på samme tidspunkt. I planforslaget er det regulert inn fotgjengerarealer adskilt fra kjørearealer for å gi de myke trafikkantene best mulig trafiksikkerhet.

Planforslaget har vært på høring/offentlig ettersyn, med høringsfrist 26.01.2011. Det er mottatt 11 uttalelser, hvorav 6 med konkrete innspill til planen og 1 (fra velforening) som gjelder friområde/skoleveg utenfor planområdet.

Planområdet

Planområdet omfatter skoleområdet mellom Ringveg Nord, Haakon den VII's Alle og Bakkegata. Planområdet er på totalt 55,4 daa.

Verdalsøra barne- og ungdomsskole har i dag til sammen ca. 820 elever og mer enn 100 ansatte. Skolene har i lang tid hatt behov for betydelig oppgradering. Det gjelder også for svømmehallen som er bygd sammen med ungdomsskolen. I tillegg er det behov for en ny flerbrukshall i tilknytning til skolebygningene.

Adkomst til skoleområdet er i dag fra Fv 173, Haakon den VII Allé til barneskolen og fra Fv 167, Ringveg Nord til ungdomsskolen og svømmehallen. Det er et godt utbygd nett med gang- og sykkelveger langs alle hovedvegene som fører inn til skoleområdet. I notat om støy er det bl.a. lagt til grunn at Haakon den VII's Allé har fartsgrense 40 km/t og en årsdøgntrafikk på 5000 kjt/døgn. Samt at Ringveg Nord har tilsvarende 50 km/t og 1500 kjt/døgn.

Bussene har i dag to holdeplasser, en i Haakon den VII's Allé og en i Ringveg Nord.

Vest i planområdet er det registrert en gravhaug.

Planstatus

Planområdet omfattes av kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007, og av reguleringsplan for Verdalsøra barne- og ungdomsskole, vedtatt 31.08.2009. Det er krav om bebyggelsesplan (detaljregulering) før det kan søkes byggetillatelse.

Bebyggelsesplanen må angi avkjørsler, byggegrenser, tomtedeling, veiledende plassering

og omriss av bygninger, takform, tillatt maksimale mønehøyder, møneretninger, uteoppholdsarealer, interne veger, parkeringsplasser og gangveger m.m.

Planforslaget

Grad av utnytting

For skolebygningene i område O1.1 og O1.2 er maksimalt tillatt bruksareal 15000 m² BRA, jfr. det som også var intensjonen i gjeldende plan. Parkeringsplasser er nå angitt med eget formål.

For fjernvarmeanlegget i område FV1 foreslås det maks %-BYA = 50 %.

For skoleområdet er minste uteoppholdsareal (MUA) nå satt til 30 m² pr. elev.

Bebyggelse

For skolebygningene er det nå spesifisert at maks gesimshøyde er 15,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, samt at nye bygninger/tilbygg skal ha flatt tak eller pulttak. Dette er i samsvar med totalhøyden i gjeldende plan. Plankartets omriss av planlagt bebyggelse er kun veiledende. Område for undervisningsbygg er imidlertid avgrenset, og byggegrenser gir de ytre rammene for bebyggelsens plassering. Nordre fløy av ungdomsskolen beholdes, øvrige skolebygninger rives når nybygget står ferdig. Det nye anlegget er trefløyet med barneskole nord-østre fløy, ungdomsskole mot sør-øst og svømmehall og flerbrukshall mot nordvest.

Fjernvarmeanleggets bygninger (i område FV1) skal ha flatt tak med maks gesimshøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terreng. Takoppbygg for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates inntil 2,0 m over tillatt gesimshøyde. Pipe tillates oppført inntil 15,0 m over tillatt gesimshøyde. Det er også gitt bestemmelser om estetisk utforming.

Trafikkløsninger - gang-/sykkelveg, biladkomst, busslommer

I tråd med trafikksikkerhetsutvalgets henstilling i forutgående planprosess er det lagt vekt på å skille gående og kjørende. Det er lagt til rette for trafikksikre gang- og sykkelvegforbindelser frem til inngangspartiene på det nye skole- og idrettsanlegget. Universell utforming har også vært viktig. Videre skal det legges vekt på god trafikksikkerhet ved planlegging av løsning for manøvrering og tømning av flis/pellets for fjernvarmeanlegget.

Det foreslås fire parkeringsplasser, hvorav en med adkomst fra Ringveg nord, resten fra Håkon den VII Allé via Bakkegata (V3) og internt vegsystem (V2). Adkomsten fra Ringveg nord har snuplass/rundkjøring ved hovedinngangen.

I lommer langs Ringveg Nord (T1 og T2) er det avsatt oppstillingsplasser for 5 - 6 skolebusser.

Busslomme T3 i Haakon den VII Allé er for ekspressbussen (Trondheim - Namsos) i nordgående retning. Ny holdeplass for ekspressbussen i sørgående retning vil bli på vestsiden av Haakon den VII Allé. Løsning for dette (ny busslomme alternativt stopp i gata) vil bli løst som egen sak og inngår ikke i arbeidet med reguleringsplanen for skoleområdet.

Parkering

I gjeldende reguleringsplan var det krav om 0,2 sykkeloppstillingsplasser pr. elev, hvorav 50 % under tak. Det foreslås nå 0,3 sykkeloppstillingsplass pr. elev, og krav om tak er tatt ut. Dette vil gi minimum 255 sykkelplasser ved 850 elever. Utomhusplanen viser en løsning med ca. 310 sykkelplasser.

I gjeldende reguleringsplan var det krav om minimum 180 parkeringsplasser for bil innenfor planområdet. Dette er redusert til minimum 140 plasser, hvorav minimum 4 plasser skal være tilpasset HC. Planforslaget viser totalt 46 + 32 + 40 + 5 HC, som gir totalt 123 plasser innenfor P1, P2 og P3. Resterende 17 plasser dekkes opp innen område P4.

Lek og uteopphold

I gjeldende reguleringsplan er minste uteoppholdsareal (MUA) pr. elev satt til 40 m². Sosial- og helsedirektoratets anbefaling for store skoler (over 300 elever) er for en slik skole med 850 elever, 34 m² pr. elev. Ved nærmere vurdering av egnet areal innenfor planområdet, har en kommet fram til at dette kan settes til 30 m² pr. elev. Størrelsen på uteoppholdsarealene er til sammen nært det anbefalte minstekravet og med god kvalitet og tilpassede tilbud for de ulike aldersgruppene forventes løsningen å bli tilfredsstillende.

I tilknytning til barneskoledelen er det avsatt et leke- og oppholdsareal tilpasset de yngste elevene. Arealene i sør nærmest ungdomsskolen, reguleres til nærmiljøanlegg med muligheter for å etablere ballbaner, sykkeløype og et mindre skateanlegg. Nærmiljøanlegget er tenkt å fungere som et aktivitetsområde for barn- og unge i sentrumsområdet også etter skoletid.

Universell utforming

Universell utforming er hensyntatt i bestemmelsenes § 2.4, og omarbeidet etter høring.

Støy

Det er utført støyvurderinger ift. samferdsel og nærmiljøanlegg. Anbefalinger er fulgt opp i plankart og bestemmelser. Det er gitt generelle reguleringsbestemmelser om støy (§ 2.5). Videre er støy fra nærmiljøanlegg omtalt i bestemmelsenes § 3.2 og støy fra fjernvarmeanlegget i § 3.4.

For å oppnå tilfredsstillende støynivå på planlagte leke- og uteoppholdsareal, må det etableres støyvoller som vist på plankartet mot Ringveg Nord. Støyvollene ved gapahuk-/bålplass-området og ved ballbingen skal ha en minimumshøyde 2 m relativt til planert terreng (i skoleområdet).

Beregningene viser at det ikke vil være behov for særskilte fasadetiltak for å oppnå tilfredsstillende lydnivå i de planlagte skolebygningene.

For støy fra nærmiljøanlegg finnes det ikke et regelverk tilsvarende som for trafikkstøy m.m. som gir absolutte krav for hva som er akseptable maksimums verdier. Helsedirektoratet har utarbeidet en veileder med anbefalinger som det er opp til kommunen å velge å ta hensyn til.

Beregningene for det planlagte nærmiljøanlegget viser at det ved skjermingstiltak og bruk av støysvake materialer vil være mulig å komme ned mot og under de anbefalte maksimums verdiene for alle de nærmeste bolighusene omkring skolen. Støy fra planlagt ballbinge ved Ringveg Nord vil kunne dempes ved støyvoller og bruk av støysvake konstruksjoner. I planen er også vist støyvoller og støyskjerm på vestsiden av ball og skateområdet i N1 mot Bakkegata. For et evt. skateanlegg samt ballbaner innen N1 vil det i tillegg være aktuelt å benytte støysvake materialer i konstruksjonene for å ta hensyn til beboere i nærområdet.

Fra planlagte fjernvarmeanlegg/varmesentral forventes det lite støy.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Fylkesmannens ”Sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” ble gjennomgått i forbindelse med reguleringsplanen i 2009. Det ble da ikke vurdert å være behov for spesielle undersøkelser eller beredskapstiltak for å unngå naturkatastrofer som ras, flom eller lignende. Det ble forutsatt at det ifb. videre detalj-planlegging skulle gjennomføres egne risikovurderinger og fremlegges dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk stabilitet i anleggsfasen og ved ferdigstilt anlegg. Rambøll har nå foretatt geotekniske vurderinger og undersøkelser knyttet til grunnforholdene og konkluderer med at planlagte utbygging ikke vil medføre negativ påvirkning på stabiliteten i området verken under eller etter anleggsfasen. Reguleringsbestemmelse om grunnforhold (§ 2.6) er forenklet noe ift. gjeldende plan, sett i lys av den geotekniske vurderingen.

Videre anses trafiksikkerhet viktig, og ved planlegging av bussholdeplasser, parkeringsarealer og hente- og bringeområde for bil er det lagt stor vekt på å finne trafiksikre løsninger der fotgjengere og kjøretøy i størst mulig grad holdes adskilt. I den videre utformingen av område for vareleveranser til skole- og idrettsanleggene og leveranser med biobrensel til fjernvarmeanlegg vil trafiksikkerhet ha ekstra fokus.

Det forventes ikke konflikter knyttet til forurensning fra luftutslipp fra fjernvarmeanlegget (mest damp). I bestemmelsene stilles det krav om at luftutslipp ikke kan overskride grenseverdiene fastsatt i Forurensningsforskriften kap. 27.

Kulturminner

Det er registrert ett kulturminne innenfor planområdet. Dette er en automatisk fredet gravhaug fra jernalder, ID 16710. I gjeldende reguleringsplan er denne regulert som spesialområde bevaring. I detaljreguleringen er denne foreslått som hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert spesielle forhold som må ivaretas.

Vann, avløp, energiløsninger

Planen er utarbeidet pva. Teknisk drift i kommunen, som bl.a. har ansvar for kommunaltekniske anlegg. Det legges til rette for fjernvarmeanlegg i område FV1, ved Håkon den VII Allé.

Planprosess

Medvirkning

Det er gjennomført en forhåndskonferanse den 09.04.10. Varsel om planoppstart ble kunngjort i Trønder-Avisa den 8. mai 2010 og på kommunens hjemmeside. Innspill ifb. flatereguleringen i 2009 er forsøkt hensyntatt i arbeidet med detaljreguleringsplanen. Det er ikke mottatt innspill ifb. oppstart av detaljreguleringen.

I kommunen er planforslaget forelagt kommunalteknikk, barnerepresentant, ungdomskontakten, kommunelege, rektorer og brann. Det er ikke mottatt merknader.

Høring/offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring/offentlig ettersyn, jf. Plan- og utviklingskomiteens vedtak i møte den 16.11.10, sak 87/10. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 11.12.10, og berørte parter ble tilskrevet med brev av 01.12.2010. Høringsfristen var satt til 26.01.2011.

Følgende høringsuttalelser er mottatt:

- 01 Kommunens trafikksikkerhetsutvalg (KTU), 21.12.10
- 02 Rådet for likestilling av funksjonshemmede, 03.01.11
- 03 Nord-Trøndelag Fylkeskommune, 14.01.11
- 04 Eldrerådet, 18.01.11
- 05 Nord-Trøndelag Idrettskrets, 19.01.11
- 06 Knut Reitan for Bakkegata 6, 17 og 19, 19.01.11
- 07 Monica og Morten Hynne, 19.01.11
- 08 Garpa og Prærien Velforening, 23.01.11
- 09 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 25.01.11
- 10 NVE, 01.02.11
- 11 Nord-Trøndelag Fylkeskommune, 10.05.2011

I det følgende er uttalelsene oppsummert og evt. kommentert:

01 Kommunens trafikksikkerhetsutvalg (KTU), 21.12.10
KTU behandlet saken i møte den 23.11.2010, sak 26/10, og gjorde følgende vedtak:
"KTU er av den oppfatning at trafikksikkerheten synes godt ivaretatt i reguleringsplanforslaget."

02 Rådet for likestilling av funksjonshemmede, 03.01.11
Rådet behandlet saken i møte 15. desember 2010 og ga slik uttalelse til § 2.4 i bestemmelsene:
"Utomhusanlegg og bygninger **skal** gis universell utforming... (ikke skal i størst mulig grad).

Kommentar:

§ 2.4 Universell utforming: "i størst mulig grad" er tatt ut og bestemmelsen er omarbeidet mer i tråd med ny Byggteknisk forskrift TEK 10 kapittel 8 og 12:
"Utomhusanlegg og bygninger skal gis universell utforming, med mindre byggverket/anlegget eller deler av byggverket/anlegget etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse."

I veiledning til ny Byggteknisk forskrift TEK 10 er universell utforming definert slik: ”Utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig.”

Flere av uteaktivitetene kan være utfordrende å tilrettelegge for alle, men som pilotkommune for universell utforming bør en strekke seg noe ekstra for å finne brukbare og gode løsninger.

Oppføring av skolebygget pågår, så bestemmelsen vil gjelde nye tiltak, bl.a. utomhusanlegget.

03 Nord-Trøndelag Fylkeskommune, 14.01.11

Det vises til et grundig planmateriale og en innholdsrik utomhusplan. Det bemerkes imidlertid at arealkrav i vedtatt reguleringsplan er redusert på flere områder. Krav til parkering er redusert fra 180 til 140 plasser. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er redusert fra 40 til 30 m² pr. elev. Dette er en vesentlig reduksjon som ligger under beregnet anbefaling pr. elev, på 34 m². Det går ikke tydelig fram hvilke areal som er tatt med i beregningsgrunnlaget da det er ”egnede uteoppholdsareal innen O1.1, N1 og G1, samt gangareal bl.a. i tilknytning til hovedinngangen” som inngår. I utomhusplanen er samme gangareal planlagt med sykkelparkering for 70 sykler. Beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal bør tydeliggjøres. Høy kvalitet med godt aktivitetstilbud øker bruksmuligheten av områdene, men vi mener at det ikke er argument nok for å redusere arealkravet ned til 30 m² uteareal pr elev.

Skråningen ned mot Bakkegata er en del av nærmiljøanlegget og bør tas med i utomhusplanen for å sikres opparbeiding og drift. Med godt tilpasset vegetasjon kan området være en viktig del av grøntstrukturen omkring skolen.

Til sammen viser reduksjon av arealkrav en knapphet på areal sett ift. den kapasitet skolen er vedtatt å skulle ha. Vi er betenkt på nedskjæring av arealkrav ut ifra elevenes plass og aktivitetsmulighet ute. Parkeringssituasjonen ved bruk av anlegget utover ordinær skolesituasjon på dagtid vil og kunne bli svært krevende.

Universell utforming sikres gjennom bestemmelsene i § 2.4. For å sikre dette i praksis er detaljutforming og opparbeidingsfasen avgjørende. Som eksempel må grusareal for leik ha en slik kvalitet at forflytningshemmede kan komme fram til fuglerede huske som også er egnet til bruk for denne gruppen. Det bør og gis tilbud om sandleik på opphøyet nivå, egnet for rullestolbrukere.

Kulturminner:

Innafor planområdet ligger ID 16710 i askeladden, samt innafor denne haugens vernesone et velbevart hus. Huset er avmerket på planen for riving, siden rivingen vil berøre fornminnets vernesone (KML § 6, 5 m sone) så vil tillatelse til dette betinge at planen behandles hos Riksantikvaren etter KML § 8.4. Ber kommunen bekrefte om planen skal oversendes til Riksantikvaren eller om planen skal endres om huset bevares. Stiller spørsmål ved om det er nødvendig å rive huset og hvilke argumenter kommunen har for dette.

Kommentar:

Anbefalt økning av minste uteoppholdsareal (MUA) fra 30 til 34 m² pr. elev, vil med ca. 850 elever utgjøre ca. 3,4 daa. Skoleområdet er omkranset av bebygde eiendommer og veger, hvorav Ringvegen grenser til dyrka mark (LNF i kommunedelplan). Med disse forutsetningene synes det svært utfordrende og lite aktuelt, å oppnå mer uteareal (inkl. parkering). Ifb. forrige planprosess ble det også innløst to boligeiendommer for å oppnå mer uteareal, og vi vil nødig innløse flere eiendommer eller fjerne mer bebyggelse enn det som anses som absolutt nødvendig. Vi håper derfor fortsatt at høy kvalitet på utearealer og aktivitetstilbud kan veie opp for noe knapt uteoppholdsareal ift. anbefalingen. Noe sørøst for skoleområdet ligger det også et regulert friområde, omtalt bl.a. av Garpa og Prærien Vel i denne saken.

Detaljreguleringens minstekrav til parkering synes heller ikke knapt ift. vegnormalenes anbefaling for skoler (0,6-1 bilplass pr. ansatt). Dvs. at en skole med ca. 100 ansatte bør ha minst 60-100 parkeringsplasser. Her antydes det over 100 ansatte og kreves minst 140 plasser. Videre er området sentrumsnært og med gode gang- og sykkelforbindelser. Dette kombinert med evt. lav parkeringsdekning kan også være et virkemiddel for å få flere til å gå/sykle, reise kollektivt eller samkjøre. Parkeringsbehovet utover ordinær skoletid er noe mer uforutsigbart. Vi håper at minstekravet vil vise seg tilstrekkelig.

Da vi finner det vanskelig å oppfylle anbefalt minstekrav til MUA, er det ikke bedt om nærmere redegjørelse for beregningsgrunnlaget. Det opplyses også å være egnet uteoppholdsareal som er beregnet. I veiledning til Byggeteknisk forskrift § 5-6 står følgende: ”Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet omfatter den ubebygde delen av tomte, som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til for eksempel søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold, og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.”

Arealet i sydøst, som omfattes av reguleringsplanen, men ikke av foreløpig utomhusplan, inngår muligens i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal. Tiltakshaver bør vurdere å ta med skråningen i endelig utomhusplan, men om dette ikke gjøres er det likevel ikke til hinder for at skråningen kan opparbeides med vegetasjon/beplantning. Evt. trær bør ikke være høyere enn nabolovens bestemmelser og skoleområdets utsikt bør veies opp mot naboers ønske om å begrense innsyn.

Universell utforming: Innspillene forutsettes vurdert nærmere av tiltakshaver.

Kulturminner: Den 18.01.2011 ba vi fylkeskommunen om å oversende saken til Riksantikvaren for behandling. Dette ble gjort den 08.03.2011. Fylkeskommunen har i siste uttalelse krevd arkeologisk overvåking av rivingen, se uttalelse nr. 11.

04 Eldrerådet, 18.01.11

Eldrerådet behandlet saken i møte 16.12.10, sak 38/10, og vedtok følgende uttalelse: ”Eldrerådet synes planen er god. At det er lagt vekt på flerbruk er viktig. Det ser også ut til å være tilrettelagt både for besteforeldre- og oldeforeldregenerasjonen, noe som er svært viktig. At universell utforming er ivaretatt i henhold til bestemmelser er også positivt”.

05 Nord-Trøndelag Idrettskrets, 19.01.11

NT Idrettskrets har forelagt saken for Anleggskomiteen/NTIK og Verdal Idrettsråd. NTIK har følgende synspunkter i saken:

- NT Idrettskrets støtter planforslaget og er svært tilfreds med at det her planlegges et flott og allsidig nærmiljøanlegg i nær tilknytning til skoleanlegget.
- Planforslaget som inneholder et godt tilrettelagt miljø med aktivitetsanlegg for skateboard, håndball, basketball, volleyball, fotball, sykkel samt idrettshall og svømmehall, vil helt sikkert øke den fysiske aktiviteten både i skolehverdagen og i den frivillige idretten etter skoletid. Anlegget vil dermed være et viktig anlegg både for idretten i Verdal generelt og for folkehelse som et prioritert satsingsområde i Nord-Trøndelag.

06 Knut Reitan for Bakkegata 6, 17 og 19, 19.01.11

Skuffende at tidligere uttalelser fra Bakkegata ikke er innarbeidet i planen.

Etterlyste støyskjerming og fysiske sperrer mot eiendommene i hele Bakkegata.

I beskrivelsen 3.5 står det riktignok at ”det er vist støyvoller og støyskjerm på østsiden av ball og skateområdet i N1 mot Bakkegata.” Dette fremkommer ikke i plankartet som er sendt på offentlig ettersyn - men derimot i vest er det tegnet støyskjerm. Det må altså til skjerming også mot sør og øst (også pga. trafikalt problem, se tidligere skriv).

Det må også gjøres tiltak for å redusere trafikken til/fra skolen over beboernes eiendommer. Hundrevis av barn går nå daglig over Bakkegata 6 og 19, noe som er blitt en større og større belastning etter hvert. Denne trafikken mellom Mekken og skolen (skjer også ved utetimer i skoletida med lærere som stifinnere) må kunne ledes mot Ringvegen. Problemet må få større oppmerksomhet, og uteområdet utformes deretter.

Kombinasjonen støyskjerm/ballnett mot alle eiendommene vil kunne hjelpe på.

Kommentar:

Bakkegata 6, 17 og 19 tilsvarende gnr. 18/1121, 18/1119 og 18/86.

Bakkegatas tidligere fellesuttalelse ifb. rammesøknad, er oppsummert under uttalelse nr. 07.

I planbeskrivelse og sakspapir var det ved en skrivefeil angitt feil lokalisering av støyskjerm (øst i stedet for vest). Reitan har derfor rett i at plankartet i område N1 kun viser støyskjerming mot Bakkegata i vest. Vi anser likevel at støy er tilstrekkelig omtalt/vurdert i planbeskrivelsen, hvor det bl.a. vises til resultater fra støyvurdering ift. nærmiljøanlegg (ikke vedlagt saksdokument). I bestemmelsene til nærmiljøanlegg N1 er det bl.a. angitt at: ”For å begrense teknisk støy fra nærmiljøanlegget skal det benyttes støysvake konstruksjoner / materialer i anleggene. Om nødvendig etableres tilpassede skjermingstiltak som vuller og støygjerder for å oppfylle anbefalinger i Helsedirektoratets Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg (IS-1693).” Det vil si at evt. behov for støyavbøtende tiltak utover det som er vist på plankartet og angitt i bestemmelsene ikke avklares i planprosessen. Søknadspliktige tiltak skal for øvrig nabovarsles.

Foreløpig utomhusplan viser ballnett i sydøst, langs ballbaner. Evt. ballnett vil også fungere som en fysisk sperre og muligens begrense ferdsel og aking i skråningen. Det kan være vanskelig å bryte gamle uønskede ferdselsmønstre. Både ballnett, langvarig anleggs-/byggearbeid og ny lokalisering av skolebebyggelsen (lengre unna

Bakkegata, nærmere gangveg langs Ringvegen og ned til friområdet/Mekken) vil forhåpentligvis bidra til at uønsket ferdsel over private boligeiendommer i Bakkegata opphører. Uønsket ferdsel kan evt. tas opp med skolen med tanke på en holdningsendring, men kan også søkes stoppet med fysiske hindringer som for eksempel beplantning. Det kan nevnes at gjeldende reguleringsplan for Helgebustad, vedtatt 10.05.1988, viser gangforbindelse mellom skoleområdet og friområdet, langsetter det som i dag er Reitans eiendom. Den regulerte gangforbindelsen er ikke gjennomført og reguleringsmessig ble forbindelsen brutt med reguleringsplanen for skolen i 2010. Fra skolen er det adkomst til friområdet/Mekken via offentlig gangveg langs Ringvegen.

07 Monica og Morten Hynne (gnr. 18/90), 19.01.11

Viser til tidligere innvendinger i merknader til nabovarsler (oppsummert nedenfor). Hynne kan ikke se at disse er innarbeidet eller tatt hensyn til i den nye planen, og opprettholder derfor disse inntil de får en god redegjørelse for hvordan de problemene de har påpekt er tenkt løst.

Merknad 21.03.10, fra beboere i Bakkegata 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19 til Link Signatur:

Viser til nabovarsel med situasjonsplan utsendt 11.03.10, og utomhusplan oversendt 19. mars.

Støy og innsyn: Dersom terreng på utearealer mot Bakkegata senkes med 1,5-2 m slik det ble presentert på infomøtet på skolen, vil støyproblematikken bli ytterligere forsterket.

Ønsker at det etableres jordvoll evt. annen type støyskjerming mellom uteområdene og skråningen ned mot Bakkegata og mot øst (Bakkegata 6). Etablering av dette vil også kunne begrense innsyn til eiendommene fra uteområdene på skolen.

Ferdsel utenfor skolens uteområder og trafikksikkerhet: Skråningen mellom skolen og Bakkegata er i dag hyppig brukt som akebakke i skoletida. Dette er forståelig da det er lite alternative områder å leke på for ungene. Ifb. aking og henting av baller oppstår det av og til trafikkfarlige situasjoner. Ungene må ofte helt ned i hagene nedenfor veien for å hente baller. I iveren tar de ofte korteste vei, selv om dette er gjennom hekker og blomsterbed.

Ønsker at det blir satt opp ballnett el.l. ifb. kunstgressbanen, mot skråningen.

Ved hjelp av beplantning el.l. bør det også lages fysiske sperrer som styrer ferdsel ned skråningen til faste stier. Beplantning vil også gjøre skråningen mindre egnet som akebakke vinterstid.

Ønsker å få tilsendt et terrengsnitt og utomhusplan som viser hvordan skolebygningene og de ulike aktivitetsområdene vil bli liggende i terrenget ift. naboeiendommene.

Merknad 20.04.10 fra Bakkegata 13 (gnr. 18/90) til Link Signatur:

Da det er litt uklart for oss hva de sist utsendte nabovarslene, datert 6. og 13. april omfatter, ønsker vi med dette å varsle at merknadene i brevet datert 21. april fortsatt er å oppfatte som en innsigelse til planen. Dette gjelder inntil vi får en klargjørende tilbakemelding på hvordan de problemstillingene vi har påpekt er tenkt løst.

Kommentar:

Hynne viser til merknader ifb. nabovarsel, dvs. ifb. rammesøknad (ikke planprosess). Merknadene går på utendørsområdet med installasjoner og aktiviteter sett opp mot støy og innsyn samt ferdsel og trafikksikkerhet. Rammesøknaden ble behandlet i Plan- og utviklingskomiteen i møte den 18.05.2010, sak 44/10. I saken går det fram at merknadene er kommentert av ansvarlig søker.

I søkers kommentar til den første merknaden er det blant annet anført at banen (kunstgressbanen) anses som en naturlig del av et nytt uteområde for skolen, at ballnett og beplantning ligger inne i planen. Det bemerkes også at området ved banen ikke skal senkes slik merknaden sier, men at området må planeres for etablering av baneanlegg.

Det går videre fram i saken at nabovarsel ble sendt på nytt i samsvar med justert søknad der utomhusplanen var trukket fra søknaden. I søkers kommentar til ny merknad fra Hynne ble det vist til at dette gjelder utomhusplanen som da var tatt ut av søknaden fram til nærmere avklaringer omkring disse forholdene forelå. Videre at utomhus vil bli vurdert ut fra nabomerknadene, og at spesielt støyprobatikk vil bli gjennomgått grundig.

Da utomhusområdet var trukket fra rammesøknaden, var nabomerknadene mindre direkte aktuelle ift. rammesøknaden, men det ble vist til at det var satt krav om at Miljøvern-departementets retningslinjer for støy i T-1442 skal legges til grunn for nye tiltak.

Terrengforhold: Pga. søkers kommentar, nevnt ovenfor, har vi ikke sett grunn til å kreve terrengsnitt av utearealene. Reguleringsplanen, som vil bli juridisk bindende, viser heller ikke planlagte terrenghøyder. Reguleringsplanen tar følgelig ikke stilling til evt. terrenginngrep, dels med unntak av regulerte støyskjermer (voller). En må likevel påregne noe terrengbearbeiding ifb. bakkeplanering, universell utforming av utearealer, opparbeidelse av sykkeløype, akebakke og lignende. Den foreløpige utomhusplanen, som i bestemmelsene ikke er gitt noen juridisk føring, er noe mer detaljert og viser nye og eksisterende koter samt punkthøyde. I Byggesaksforskriften § 4-1 c) er det angitt hvilke mindre tiltak utendørs som er unntatt søknadsplikt. Motsatt ser det ut til at evt. fylling eller planering av terreng med større avvik enn 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk er søknadspliktig. Muligens kan søknadsplikten vurderes strengere inntil naboeiendommer med tett bebyggelse. Terrenginngrep unntatt søknadsplikt skal også ha en avstand fra fyllingsfot til nabogrense på minst 2,0 m. Søknadspliktige tiltak skal for øvrig nabovarsles.

Støy: Se vår kommentar til uttalelse nr. 06.

Innsyn: Dagens skolegård og planlagt område for nærmiljøanlegg ligger noe høyere i terrenget enn mesteparten av boligbebyggelsen i Bakkegata. Hynnes bolighus ligger omtrent på terrengnivå kote 18, mens flata med dagens skolegård / framtidige ballbaner ligger på ca. kote 23. Planlagte uteaktiviteter/baneanlegg i syd må nødvendigvis ligge noe unna skråningen, og i utomhusplanen er amfi (for tilskuere) illustrert på nordsiden av ballbaner. Skråningen i syd, inkl. forholdet til evt. beplantning, er omtalt i vår kommentar til uttalelse nr. 03.

Ferdseel utenfor skolens uteområder og trafikksikkerhet: Se vår kommentar til uttalelse nr. 06.

08 Garpa og Prærien Velforening (GPV), 23.01.11

Velforeningen består av frivillige medlemmer/beboere i nærområdene til Verdalsøra Barne- og Ungdomskole (VBU). GPV gleder seg til ny skole med uteområde ferdigstilles sommeren 2012.

GPV har ansvar for vedlikehold av bl.a. det mye brukte kommunale friområdet "Mekken". Dette er i dag treningsarena for de yngste fotballspillerne i Verdal IL som tilhører VBU. Fotballbanen er også hyppig brukt av mosjonister og rugbyentusiaster. Området har turstier rundt fotballbanen, rester av en basketballbane, gapahuk med bålplass. Annen bruk av området som nevnes er sykkelaktiviteter blant barn og ungdom samt aking og skilek om vinteren.

Området har de siste årene blitt svært nedslitt. Etter hvert som vegetasjonen har gitt tapt har akebakken, og spesielt gravhaugen som ligger midt i bakken blitt utsatt for kraftig erosjon. Et resultat av dette er at flere store or trær har veltet, og flere står for fall. Når vegetasjonen forsvinner vil erosjonen tilta. Området blir etter hvert mindre attraktivt som lekeplass, og vi frykter også at trær kan velte mens unger leker i bakkene. Dette kan få fatale konsekvenser.

Før uteområdene på gammelskolen ble avstengt var Mekken et hyppig brukt utfartssted for barneskolen på turdager. Nå når utearealene er svært begrenset vil området bli enda mer brukt. Dette vil påskynde slitastjen spesielt i akebakken, men også gapahuk og resten av området preges av økt bruk. Når VBU står ferdig vil i tillegg Mekken bli en naturlig skoleveg for barneskoleelevene fra sentrumsområdene da dette gir direkte og bilfri adkomst til barneskolen.

For å stoppe erosjonen har GPV sammen med hagekonsulent funnet at de mest åpenbare tiltakene er å etablere en støttemur langs gangstien opp bakken, drenere et oppkomme midt i bakken samt fornye vegetasjonen og delvis erstatte denne med vekster som binder opp bakkene i gravhaugen. Belysningen bør også vedlikeholdes slik at den gir tilstrekkelig lys til at barna føler trygghet på tur til skolen, og ved aking på kveldstid.

Ber PUK vurdere om opprusting av Mekken kan ses i sammenheng med uteområdene på VBU. Noen av tiltakene som må gjøres (støttemur, drenering) koster mer enn GPV har mulighet til å gjennomføre, men hvis det settes i sammenheng med uteområdet på skolen kan det kanskje totalt sett medføre vinn-vinn situasjon for både kommunen, VBU og beboerne i området. Mekken innehar mange kvaliteter som kanskje kan erstatte en del av de aktivitetstilbudene som er planlagt på skolens uteområde. I tillegg vil det med enkle grep kunne etableres løyper/bane for friidrettsaktiviteter, noe som vel ikke er tegnet inn på dagens utomhusplan.

Vedlikehold av Mekken gjøres i dag på dugnad mellom GPU og Verdal IL. Forutsatt at området fortsatt bevares som en attraktiv naturlekeplass, kan denne ordningen fint fortsette selv om VBU i større grad tar området i bruk som uteområde på turdager og ved annen uteaktivitet.

Stiller gjerne opp til befaring/møte for å presentere skisser for området.

Kommentar:

Uttalelsen gjelder forhold utenfor planområdet, som ønskes oppgradert ifb. skoleutbyggingen. Uttalelsen er forelagt tiltakshaver/Teknisk drift, som kan vurdere forslaget uavhengig av detaljreguleringen.

09 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 25.01.11

Landbruksavdelingen og Miljøvernavdelingen: Ingen merknader.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

En reguleringsplan er et rettslig bindende dokument, og det er derfor viktig at den er klar og entydig. Tilrår at ”i størst mulig grad” i bestemmelsenes § 2.4 og ”generelt” i § 2.5 tas ut.

Kommentar:

§ 2.4 Universell utforming: ”i største mulig grad” er tatt ut og bestemmelsen er omarbeidet, se vår kommentar til Rådet for likestilling av funksjonshemmede. I § 2.5 Støy, er ”generelt” tatt ut.

10 NVE, 01.02.11

NVE har fått utsatt høringsfrist til 1. februar i år.

På bakgrunn av Rambølls rapport 2010-06-29, har NVE ingen merknader til denne saken.

11 Nord-Trøndelag Fylkeskommune, 10.05.2011

Planen er nå behandlet av Riksantikvaren, og Riksantikvaren vil at følgende tas inn i bestemmelsene til reguleringsplanen: ”Riving av bygning innenfor reguleringsplanens område B1 skal overvåkes arkeologisk da dette berører sikringssonen til en gravhaug, id 16710. Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske overvåkingen kan fastsettes.” Vi har ikke andre merknader eller innsigelser såfremt overnevnte bestemmelse tas inn i planen.

Brev fra Riksantikvaren 10.05.2011 fulgte som vedlegg.

Kommentar

Vi har rettet B1 til N1, da det er her aktuell bygning ligger, og tatt bestemmelsen inn i planen som en fellesbestemmelse § 2.7.

Endringer av planen etter offentlig ettersyn

Reguleringsbestemmelsene

§ 2.4 Universell utforming: ”i største mulig grad” er tatt ut og bestemmelsen er omarbeidet.

§ 2.5 Støy: ”Generelt” er tatt ut.

§ 2.7 (fellesbestemmelse), tilføyd: ”Riving av bygning innenfor reguleringsplanens område N1 skal overvåkes arkeologisk da dette berører sikringssonen til en gravhaug, id 16710.

Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske overvåkingen kan fastsettes.”

Vurdering:

Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert i saken, men her er en kort oppsummering:

Merknader til bestemmelsene, fra Rådet for likestilling av funksjonshemmede og fylkesmannen, er søkt imøtekommet.

Fylkeskommunens råd om å øke kravene til uteoppholdsareal og parkering anses vel utfordrende å imøtekomme, da eksisterende forhold ikke ligger til rette for ytterligere ca. 3,4 daa uteoppholdsareal samt noe mer parkering. Rådet om å ta med skråningen ned mot Bakkegata i utomhusplanen bør vurderes fulgt opp av tiltakshaver. Det samme gjelder rådet mht. universell utforming. Riving av bygning innenfor felt N1 vil berøre et fornminnes vernesone, og det er gitt bestemmelser om arkeologisk overvåking av rivingen, jf. fylkeskommunens siste uttalelse.

Naboer i Bakkegata etterlyser støyskjerming ift. nærmiljøanlegg også mot sør og øst og de ønsker ballnett/fysiske sperrer/beplantning i syd. Vi anser at støyforholdene likevel er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i bestemmelsene. Ikke alle detaljer kan avklares i planprosessen. Foreløpig utomhusplan viser ballnett. Skråningen i syd omfattes ikke av utomhusplanen, men bør gjerne gjøre det med tanke på evt. beplantning/vegetasjon. Naboene ber også om at det gjøres tiltak for å redusere ferdsel til/fra skolen over eiendommene Bakkegata 6 og 19. Denne ferdselen bør kunne ledes via gangsystemet langs Ringvegen.

Garpa og Prærien Velforening sitt ønske om at oppgradering av friområdet Mekken (utenfor planområdet) ses i sammenheng med opparbeidelse av utearealene ved skolen er forelagt tiltakshaver/Teknisk drift, som kan vurdere dette uavhengig av detaljreguleringen.

Øvrige innspill uten innvendinger er ikke kommentert, da disse tas til orientering.

Konklusjon

Detaljreguleringen er en oppfølging/videreføring av gjeldende reguleringsplan. Planen viser bl.a. lokalisering av bebyggelse og nærmiljøanlegg, gangforbindelser, kjøreadkomst, parkering, busslommer m.m. Løsningene synes godt gjennomtenkt. Geotekniske forhold er vurdert som uproblematisk, og støy fra både trafikk og nærmiljøanlegg synes tilfredsstillende vurdert og hensyntatt. Merknader til planen er så langt som mulig søkt imøtekommet, men noen detaljer avklares ikke i planen. Vi tilrår at planforslaget vedtas.



Reguleringsplan Melby masseuttak - planprogram

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2009/4444 - /1721/129/1
---	--

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	24.05.2011	32/11
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9 fastsettes planprogram for Melby masseuttak sist dat. 02.05.2011.

Vedlegg:

Planprogram Melby masseuttak, dat. 2. mai 2011.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

6 stk. høringsuttalelser.

Direktoratet for mineralforvaltning, svarbrev på forelegging dat. 11.04.2011.

PUK-sak nr. 54/09.

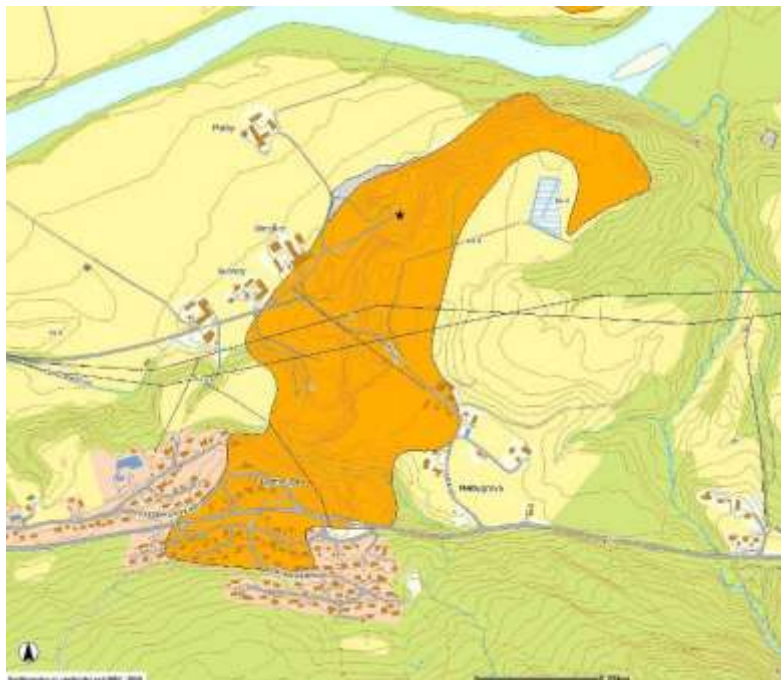
Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Plan- og utviklingskomiteen behandlet sak om videre driftsvilkår for Melby masseuttak i møte den 18.08.2009, sak nr. 54/09. Bakgrunnen for det var at tiltakshaver har vurdert driftsforholdene i eksisterende uttaksområde så krevende, at det ønskes tatt ut masse fra området med dyrka mark på flata under eksisterende uttak. Uttak av masse her vil gi grunnlag for oppbygging av økonomi, slik at videre uttak i eksisterende område samt tilfredsstillende avslutning og etterbehandling vil kunne realiseres. Kommunen vedtok i behandlingen av saken å gi sin tilslutning til at videre driftsforhold og avslutning av Melbygruva på eiendommen gnr. 129, bnr. 1, avklares gjennom behandling av regulerings- og driftsplan.

Beskrivelse av forekomsten.

Masseuttaket på eiendommen Melby 129/1 er del av grusforekomsten Sunnby som strekker seg fra Lysthaugen nordøstover til Verdalselva. Forekomsten er en breelavsetning som hovedsaklig består av sortert sand og grus. Det er betydelige lag av leir-/silt-sedimenter på toppen av forekomsten. Forekomsten har en utstrekning på ca 370 dekar, og antas å ha et volum på litt i overkant av 7 mill. m³. Avsetningen har en fortsettelse mot nord under Verdalselva, der forekomsten antas å representere et større grunnvannsmagasin. Søndre del av forekomsten er bebyggt av boligfelt i Lysthaugen. I midtre parti av forekomsten er det et større gravfelt med mange gravhauger, som er automatisk fredet kulturminne.



Utsprekning av grusforekomsten Sunnby

Det er tatt ut betydelige mengder grus fra flere masseuttak gjennom årene. På eiendommen Sundby østre har det foregått uttak som ble avsluttet for ca 20 år siden. Uttaksområde framstår som et stort inngrep med ca 50 m høye skråninger. Rett nord for Sundby østre på eiendommen Østgård har det også foregått uttak som nå er avsluttet. Her står det også fortsatt bratte skråninger uten vegetasjon, som representerer stygge sår i landskapet og burde vært reparert. På Graven søndre har det vært uttak til husbehov. Kommersiell drift som ble igangsatt i 1990, ble stanset på grunn av nærhet til gravhaugene nord for uttaksområdet.

Melby er det uttaksområdet som nå fortsatt er i drift. Dette er et forholdsvis stort uttak med et volum på ca 30 – 50.000 m³ pr år. I tillegg til grus er det også sprengt ut en mindre fjellforekomst innenfor området, som er knust til pukk. Massene går hovedsaklig til asfalt- og betongproduksjonen. På grunn av mektige leirlommer i uttaksområdet har det de senere årene oppstått betydelige driftsproblemer med å få tatt ut grusen.

Planstatus.

Kommunedelplanen for massetak som er en tematisk plan ble vedtatt av kommunestyret i januar 2001. Med denne planen ønsket kommunen å få bedre styring med masseuttakene samt legge en langsiktig forvaltningsstrategi for utnyttelsen av grus- og pukkressursene. For Sunnbyforekomsten er det i kommunedelplanen vurdert at uttak kun bør foregå i den nordre del av forekomsten. Uttak her vil også medføre et betydelig landskapsinngrep. Massene er imidlertid av god kvalitet, uttaket ligger sentralt, få mennesker sjeneres direkte av driften eller transport fram til riksveg 72. Det konkluderes med at den nordvestre del av forekomsten, disponeres til område for masseuttak. Kommunen innstilte da på at det ble gitt midlertidig dispensasjon for videre drift i Melbygruva, inntil arbeidet med reguleringsplan var gjennomført.

Planforslag.

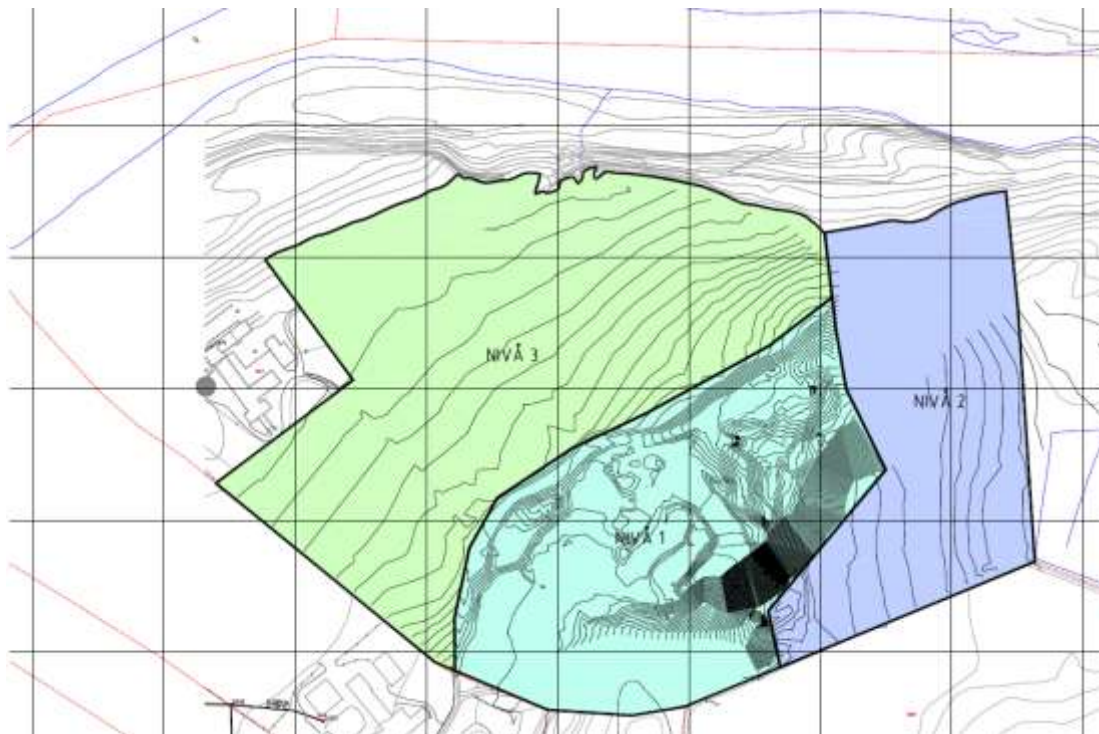
Et kjennetegn for dagens masseuttak i Melby er at et stort område ligger blottlagt, med innsyn fra store deler av Verdalen. Området ligger svært godt synlig både for de nærmeste omgivelsene og for de som kjører langs Rv 757, spesielt i østlig retning.

Uttaket skal drives på tre nivåer.

Nivå 1 – eksisterende uttak Det skal tas ut grus og fjell i bunnen av dagens uttak. Her er det aktuelt å senke nivået 5-10 m fra eksisterende bunn i uttaket. Når man er kommet ned til ønsket nivå skal det fylles opp og planeres med leire fra nivå 2, tilføres matjord og nytt landbruksareal skal etableres.

Nivå 2 - skråninger Uttaket skal utvides sørover og østover ved videre drift i dagens skråninger. Dette for å utnytte ressursen, men det er også helt nødvendig for å få etablert vegetasjon og få ferdigstilt skråningene i bakkant av uttaket. For å kunne drive ut grusen i skråningene, så må leirelaget på toppen fjernes først. Dette laget har en tykkelse på ca 20 meter, så det er en omfattende oppgave. Leira skyves ned og planeres ut i bunnen av dagens uttak (nivå 1) før etablering av landbruksareal.

Nivå 3 – dyrket mark i nord På dyrket mark på flata nord for dagens uttak etableres etappevis uttak. Dette gjøres for å utnytte ressursen som ligger der, samtidig som at uttak av en lett tilgjengelig ressurs bidrar til finansiering av istandsetting av nivå 2.



Fjerning av leire vil ikke generere inntekter til foretaket, men kostnadene vil være betydelige, så derfor er nivå 3 nødvendig for å finansiere nivå 1 og 2. Det skal settes av mer midler i forbindelse med uttak på flata enn det som er vanlig/påkrevet for å sørge for at det finnes midler til dette arbeidet. I tillegg til fjerning av leire vil også arbeidet med oppfylling, intern flytting og planering av leire i bunnen av uttaket kun medføre kostnader for foretaket.

Planprogram.

For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Tiltakshaver har fått utarbeidet planprogram som ble lagt fram for høring og offentlig ettersyn i april 2010. Til planprogrammet har det kommet uttalelse fra følgende instanser:

- Norges vassdrag- og energidirektorat, dat. 18.05.2010.
- Reindriftsforvaltningen Nord-Trøndelag, dat. 11.05.2010.
- Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 15.06.2010.
- Direktoratet for mineralforvaltning, dat. 07.06.2010.
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 15.06.2010.
- Sametinget, dat. 25.05.2010.

Med grunnlag i høring av planprogrammet er det også gjennomført arkeologiske undersøkelser i området. Disse konkluderer med at tiltaket vil komme i konflikt med

automatiske fredete kulturminner, og spørsmålet om dispensasjon fra kulturminneloven vil avgjøres når reguleringsplanen blir sendt på høring.

Planprogrammet er revidert med grunnlag i høringsuttalelsene og oversendt kommunen for behandling. I henhold til forskrift om konsekvensutredninger skal planprogram for reguleringsplaner som omfatter masseuttak, forelegges Direktoratet for mineralforvaltning før behandling i kommunen. Dette er gjort og de få merknader Direktoratet har gitt er rettet opp i planprogrammet dat. 2. mai 2011, som nå framlegges for kommunal behandling.

Vurdering:

Den pågående drift i Melby grustak viser store utfordringer med å ta ut massen på en måte som er forsvarlig av hensyn til ressursbruk og miljø. Behov for flytting av store leirmasser gjør lønnsomheten med driften vanskelig, noe som har avgjørende betydning for avsetting av midler for framtidig avslutning. Uttak på dyrka mark nedenfor dagens uttaksområde synes driftsmessig å kunne bli langt enklere, selv om det også her vil være utfordringer til blant annet kulturminner og midlertidig omdisponering av dyrket mark.

Planprogrammet synes på tilfredsstillende måte å gjøre rede for formålet med planarbeidet, og hvilke problemstillinger som anses viktig i forhold til miljø og samfunn. Det tilrås derfor at planprogrammet godkjennes som grunnlag for videre arbeid med reguleringsplanen.



Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Storholmen hyttefelt - nytt feste på eksisterende hytte - 1721/234/1/67 - klage på arealbegrensning i PUK sak 17/11

Saksbehandler: Hilde Røstad	Arkivref: 2010/7270 -
E-post: hmr@innherred-samkommune.no	/1721/234/1/67
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	24.05.2011	33/11

Rådmannens forslag til vedtak:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksfremlegget og i PUK sak 17/11 opprettholdes det vedtak som ble fattet av PUK i sak 17/11.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Uttalelse fra Statskog datert 13.8.2010
2. Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan mottatt 7.9.2010
3. Oversendelsesbrev til NTFK og Fylkesmannen datert 21.9.2010
4. Brev vedr. utsettelse av saksbehandling datert 4.10.2010
5. Nytt brev til NTFK og Fylkesmannen –trekking av søknaden datert 5.10.2010
6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag mottatt 11.10.2010
7. Brev vedr ønske om at saksbehandlingen gjenopptas mottatt 3.11.2010
8. Brev til NTFK om at saksbehandlinga gjenopptas datert 8.11.2010
9. Uttalelse fra NTFK mottatt 11.11.2010
10. Brev vedr. manglende dokumenter (Borgen Lund) datert 24.11.2010
11. Brev vedr. manglende dokumenter (Stensli) datert 24.11.2010
12. Gjenpart av nabovarsel mottatt 3.3.2011
13. Situasjonsskart – planlagt utbygging
14. PUK Sak 17/11
15. Klage på vedtak i PUK sak 17/11 (Borgen Lund) datert 31.3.2011
16. Anmodning om sidestillelse (Stensli) datert 12.4.2011

Saksopplysninger:

Gunnfrid Borgen Lund søkte den 6.9.2010 om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Storholmen hyttefelt for oppretting av nytt festenummer på eksisterende tomannshytte på Storholmen i Sandvika.

Hytta har i følge matrikkelen et bruksareal på 82m² i dag (begge enhetene).

Plan- og utviklingskomiteen fattet i sak 17/11 følgende vedtak:

”Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Storholmen hyttefelt pkt.2.1 for oppføring av nytt punkt feste på følgende vilkår:

- *Samlet bruksareal kan ikke overstige 70m² bruksareal pr. hytteenhet, dvs. 140m² bruksareal totalt.*

Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.”

I brev datert 28.3.2011 påklaget Gunnfrid Borgen Lund vedtaket. Klagen begrunnes med følgende:

”Saken gjelder hytte med 2 eiere fra 1963, som i 1989 ble bygd ”sammen” med en felles vegg, totalt 80m² (1 felles feste). Nå skal ny generasjon overta ene delen av hytta, (her omtalt som ”del 1”) og vi har derfor søkt dispensasjon fra reguleringsplanen, og fått tillatelse til et nytt feste.

Det har hele tiden, siden vi startet med saken i februar 2010 ligget i ”kortene” at hvis vi fikk 2 fester, ble det automatisk i 100m² på hver ”side”, slik som alle andre hytteeiere på Storholmen har. Saken har gått på om vi får et nytt feste, og til hvilken pris.

Vi ble derfor både overrasket og skuffet da det på møte i PUK 22/3 – 2011 ble gitt dispensasjon med vilkår, og vedtatt arealbegrensning på 70m² pr. hytte, med begrunnelse estetikk/ for samlet stort areal.

Etter at nytt feste blir opprettet, mener vi å kunne likestilles med resten av hytteeierne i området, altså fritt kunne disponere et areal på opptil 100m² pr. hytte.

Det spesielle med at denne hytta i 1986 ble ”bygd sammen” med en felles vegg (på grunn av 1 felles feste) kan ikke vi som ny generasjon ”straffes” for. Dette ble en gang gjort i 1986 og vi må forholde oss til det, selv om det ikke er noen ideell løsning (og det får stor betydning for den praktiske løsningen på det planlagte tilbygget). Vi mener det blir mest riktig og rettferdig at vi får samme mulighet til areal som er vanlig praksis i hytteområdet. 70m² er mindre enn det areal som var tillatt i 1986. Vi ber om at begge hyttene må sees på som 2 selvstendige hytteenheter.

70m² hadde vært tilstrekkelig for ei hytte som står "alene", men på grunn av flere spesielle praktiske hensyn som følge av "sammenbygningen" i 1986 har vi, tross flere tegneforslag landet på 80m² (på del 1 Borgen/ Lund). For å få to adskilte uteplasser ønsker vi et utbygg mot vest (i front stue), som er nødvendig for å "skille" uteplassene. I tillegg ønsker vi et tilbygg mot nord for å få et ekstra soverom, wc, bod, gang og kjøkken. Vi har etter beste evne prøvd å tegne flere forslag, uten å kunne se hvordan vi kan få en praktisk god løsning på 70m² (med de hensyn som må tas). For å få til en del utbygging mot nord, kreves det en del sprenging, så dette arbeidet er ikke aktuelt å gjøre i 2 "etapper" (søke om mer areal senere).

Til informasjon er det bare fasade mot vest (framside mot veien) som er synlig, resten blir ganske "bortgjemt" i terrenget. Ved å "smale" inn på lengden (tilbygg mot nord), og heller trekke hytta bakover (krever mer sprenging) vil totalfasaden virke mindre (selv om arealet blir større enn tegningene som er levert kommunen). Utbygget mot vest vil "dele opp" hyttene, slik at fasaden virker mindre/ ikke så lang.

Håper og ber om forståelse for at dette er en "spesiell sak", der en del praktiske hensyn må tas for å få en best mulig løsning. Håper at hyttene (på tross av at de "henger sammen") kan ses på som 2 likeverdige hytter, på lik linje med alle andre hytter i området. Vår inderlige ønske er derfor at dere går for 3. mulighet for vedtak i denne saken: "Dispensasjon uten vilkår" (inntil 100m² bruksareal pr. enhet, alternativt 80m² pr. enhet)."

I brev datert 12.4.2011 anmoder Bjørn Stensli (eier av andre delen av hytta) om at hytteenhet 234/1/67 sidestilles dersom areal økes etter klagebehandlingen, og tildeles samme areal. Dette jfr. Vedtak i PUK 22/3-11: "Samlet areal kan ikke overstige 70m² bruksareal pr. hytteenhet, dvs. 140m² bruksareal totalt."

Vurdering:

I henhold til forvaltningslovens § 28 kan enkeltvedtak påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken.

Når klage på kommunens vedtak mottas må saken vurderes på nytt. Kommunen har plikt til å vurdere anførsler av betydning for vedtaket, som nye opplysninger eller påpeking av konkrete feil.

Tiltakshaver (Borgen Lund) begrunner sin klage med følgende:

1. De mener det hele tiden har ligget i kortene at hvis de får to fester så får de også 100m² hver.
2. De mener det blir mest riktig og rettferdig at de får samme mulighet til å bygge samme areal som er vanlig praksis i hytteområdet. 70m² er mindre enn det areal som var tillatt i 1986.
3. Mener at "ny generasjon" ikke skal straffes for at enhetene er bygd sammen.

4. *De har vanskeligheter med å finne en praktisk god løsning på 70m². De ønsker et utbygg mot vest (i front stue) for å skille uteplassene. I tillegg ønsker de et tilbygg mot nord for å få et ekstra soverom, wc, bod, gang og kjøkken.*
5. *Det er bare fasade mot vest (framside mot vegen) som er synlig, resten blir ganske bortgjemt i terrenget. Utbygget mot vest vil "dele opp" hyttene, slik at fasaden virker mindre/ ikke så lang.*
6. *De ønsker er at Plan- og utviklingskomiteen går for dispensasjon uten vilkår, alternativt 80m² pr. enhet.*

Vedr. pkt.1: Slik bestemmelsene til reguleringsplanen er formulert er det tillatt å bygge 100m² BRA pr. hytteenhet. Dette er imidlertid en dispensasjonssak. I henhold til PBL § 19-2 kan det settes vilkår for en dispensasjon.

Hvilke vilkår som kan oppstilles, er omtalt i forarbeidene til PBL § 7, jf Ot.prp. nr. 56 (1984-1985) s. 102:

"Det er ikke hvilke som helst vilkår som kan settes, disse må ligge innenfor rammene av de hensyn loven skal ivareta. Det må også være en naturlig sammenheng mellom dispensasjon og vilkår, for eksempel slik at vilkår så langt som mulig kompenserer for ulemper dispensasjon ellers kan medføre."

Vi anser de vilkårene som er satt til å ligge innenfor ovennevnte.

Vedr. pkt.2:

Vi forstår at tiltakshaver synes dette er rimelig, da begge partene vil betale de samme avgifter som hytteeierne ellers. Ulempen er imidlertid det estetiske, hytta kan bli inntil 200m².

Vedr. pkt.3:

Det var ganske vanlig på 1960-tallet at det var flere eiere på samme hytte. Det var heller ikke uvanlig å utvide hytta for å benytte hver sin del, som der her ble gjort i 1986.

Vedr. pkt. 4:

Tiltakshaver (Borgen Lund) har jobbet mye med tegningene, men har ikke funnet noen praktisk god løsning på 70m² med antall rom som ønskes. Dette er fordi de ønsker et utbygg mot sør for å kunne få til en skjerming mot nabo. Det er mange måter å foreta en rominndeling på. Ofte ser vi at tiltakshaverne "låser" seg til spesielle løsninger. Vi ser imidlertid at i de tilfellene tiltakshaverne engasjerer arkitekt, gjør dette at man får en bedre utnyttelse på færre kvadratmeter.

Vedr. pkt.5:

Det er foretatt befaring i området. Området er småkupert og godt bevokst med grantrær, så selv om det er tett utbygd virker det ikke slik, da hyttene ligger godt skjermet for hverandre. Det er riktig at det bare er fasade mot vest (fremside mot vegen) som er godt synlig. Denne fasaden er imidlertid godt synlig også fra felles parkeringsplass om vinteren.



Hytta sett fra felles parkeringsplass



Nærbilde av hytta med uthus

Vedr. pkt. 6:

Tiltakshaver ønsker å bygge 100m², alternativt 80m². Ved 80m² (160m² totalt) vil hytta bli omtrent dobbelt så stor som i dag.

Størrelse, utforming, tilpasning til terreng og fargebruk er alle momenter som er med på å avgjøre om en hytte har god estetikk eller ikke. Det viser seg at det er vanskeligere å få til gode estetiske løsninger med store hytter, derfor settes det arealbegrensninger i reguleringsplaner.

Vi har gjennomgått klagen fra Borgen Lund, og har vurdert om arealgrensen skal endres i forhold til det vedtak som ble gjort i sak 17/11. Vi kan ikke se det er noe vesentlig nytt i klagen som ikke var kjent da saken ble behandlet forrige gang og som gjør at vedtaket i sak 17/11 bør endres eller oppheves.

Dersom plan- og utviklingskomiteen vedtar å endre/ oppheve vedtaket i sak 17/11, og det blir truffet nytt vedtak, vil det være klageadgang på det nye vedtaket. Det vil imidlertid være både riktig og naturlig at hver enhet får bygge ut like mye.