



Verdal kommune
Møteinnkalling

Komité plan og samfunn.

Det innkalles til følgende måte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Møterommet i 3. etasje, Herredshuset
Dato: 22.05.2012
Tid: 09:00-ca. kl 15:30

Møtet starter med befaring ved massuttakene i kommunen. Avreise med buss fra Rådhuset etter at møtet er satt (ca kl 09:10) og retur slik at man er tilbake ca kl 13:15. Møtet fortsetter på Herredshuset. Det vil bli servert (medbragt) lunch undervegs. Hvis dere ønsker kaffe oppfordres hver enkelt til å ta med det selv.  

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes på e-post til:
line.ertsas@verdal.kommune.no eller tlf. 740 48257. Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 16. mai 2012

Ove Morten Haugan, leder
/sign./

SAKLISTE
KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
MØTE 22. MAI 2012

Saksnr	Innhold
PS 39/12	Godkjenning av møteprotokoll
PS 40/12	Referatsak
PS 41/12	Søknad om oppføring av brakkerigg/hybelhus - 1721/283/57 Magnus den godes veg 8 - Åsmund Vangstad Eiendom AS
PS 42/12	1721/19/260 - Detaljregulering for Gyldentann terrasse - Nordåkeren 2-4
PS 43/12	Reguleringsplan gang-/sykkelveg fv 167 og fv 166 Holte - Minsås - Lein, del 2
PS 44/12	Detaljregulering for Urvold Grustak på eiendommen Mønnes Vestre gnr. 247 bnr. 1 i Vuku, Verdal kommune
PS 45/12	Detaljregulering boligfelt Kulstad, gnr. 144 bnr. 1 Vuku, Verdal kommune
PS 46/12	Ulovlighetsoppfølging - Politisk forankring - Verdal kommune
PS 47/12	Søknad om oppføring av midlertidig brakkerigg for beboelse - 1721/18/1340 Russervegen 6 - Byggmesteran AS
PS 48/12	Andre saker

PS 39/12 Godkjenning av møteprotokoll

PS 40/12 Referatsak

- 1. Søknad om tilbygg til garasje - 1721/79/4 Åsavegen 13 - Torgeir Langåssve - innvilget**
- 2. Endring av ansvarsretter - Oppføring av bolighus og garasje - 1721/283/184 Gamle Kjæran 4 - Camilla Altø og Thomas Nesse**
- 3. 1721/18/593 - Sandheim Terrasse AS - Påbygg/tilbygg - Tangevegen 5-7 - endringssøknad vedrørende teknisk rom på tak - innvilget**
- 4. Søknad om tilbygg til hytte og oppføring av anneks - 1721/234/1/332 tomt nr 68 Finnvola Midtre - Gunn Inger og Olav Ingebrigtsen innvilget**
- 5. Søknad om oppføring av uthus og veranda ved hytte - 1721/234/1/268 Tomt nr 4 Finnvola Midtre - Hallstein Buran - innvilget**
- 6. Vedtak - Fradeling av boligtomt fra eiendommen 1721/223/3 Stornæsset - Karl Ove Indal - Godkjent**
- 7. Søknad om påslipp av oljeholdig avløpsvann - installasjon av oljeutskiller - 1721/18/1383 Brennevegen 3 - Norum Bилpleie AS - innvilget**
- 8. Søknad om tilbygg og oppføring av ny veranda Knøttene barnehage - 1721/16/151 Dag Ringsons gate 10 - Læringsverkstedet AS - innvilget**
- 9. 1721/19/21 - Jernbanegata 21 AS v/Kåre Hynne - Oppføring av midlertidig uteserveringsplass - Jernbanegata 21 - innvilget**
- 10. Søknad om riving av bygg/oppføring av nye bygg Coop Marked - 1721/139/19 Bredingsberg 4 B - Coop Inn-Trøndelag SA - igangsettingstillatelse**
- 11. Vedtak - Fradeling av boligtomt fra eiendommen 1721/76/5 Musum lille - Asle Green - Godkjent**
- 12. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/23/38 Eng nordre - Coop Inn-Trøndelag SA - Tilleggsareal - Godkjent**
- 13. Søknad om oppføring av bod - 1721/20/176 Møllegata 9 - Eirik Ulseth - innvilget**



Søknad om oppføring av brakkerigg/hybelhus - 1721/283/57 Magnus den godes veg 8 - Åsmund Vangstad Eiendom AS

Saksbehandler: Audhild Slapgård	Arkivref: 2012/1931 - /1721/283/57
E-post: audhild.slapgard@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	22.05.2012	41/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 jf. § 12-4 (rettsvirkninger av reguleringsplan) gis Åsmund Vangstad avslag på sin søknad om fradeling av parsell til oppføring av rekkehus på 24 boenheter på eiendommen 283/57 I Verdal kommune.

Vedlegg:

Oversiktskart,
Situasjonsplan,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om oppføring av brakkerigg/hybelhus
2. Søknad om dispensasjon
3. Gjenpart av nabovarsel
4. Tegninger
5. Søknad om ansvarsrett
6. Gjennomføringsplan

Saksopplysninger:

Åsmund Vangstad søkte den 12. mars 2012 Innherred-Samkommune, om fradeling av tomt til boligformål. Der har han ønske om å oppføre et permanent rekkehus med 24 boenheter, der hver boenhet er på 25 m2.

Planstatus:

Det aktuelle området er regulert av en eldre reguleringsplan med plan id 1973001, plannavn  rmelen Syd, samt kommunedelplanen for Verdal by. Reguleringsplanen  rmelen Syd er ikke tenkt videreført, dette innebærer at ved eventuell motstrid er det kommunedelplanen for Verdal by som skal gå foran.

Det aktuelle området er regulert til forretnings formål. En fradeling til boligformål krever således en dispensasjon fra formålet. Videre ønskes bygget oppført nærmere jernbanen enn hva jernbane loven tilsier. Oppføringen av hybelhuset krever således en dispensasjon fra jernbaneverket / jernbanelovens paragraf 10 også.

Nabovarsling:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningslovens paragraf 21-3. Det har ikke kommet noen merknader til tiltaket.

Andre myndigheter:

Saken har ikke vært på høring, da denne saken ikke er av en slik karakter at høring anses som nødvendig.

Dispensasjonssøknaden lyder som følger:

G/Bnr: 283/57 - Søknad om dispensasjon for fradeling av parsell til boligformål.

Eiendommen ligger i regulerings området Ørmelen Syd - stadfestet og vedtatt i Kommunestyret den 28.03.1972.

Eiendommen ligger innenfor område som i reguleringsplanen er disponert for industri, bilservice og lignende. Det er ikke tatt med i planen at eiendommen også hadde boligformål i bygningens 2.etg. - helt fra bygget ble oppført tidlig i 1960årene.

I henhold til Plan og Bygningslov § 19 kan det søkes om dispensasjon fra lokale planer og bestemmelser så fremt søknaden kan grunngis. Åsmund Vangstad Eiendom as vil gjennom å fradele parsell på eiendommen søke å oppføre hybelhus med 24 hybler, hver med 25 kvm bruksareal - langs Kjørhaugvegen.

En av grunnene for fradelingen er å få et ryddigere område med skiller mellom boarealer og Næringsvirksomheten som leietakere driver. Videre har leietakere på eiendommen kritisk mangel på boforhold for innleid arbeidskraft, samtidig som det er en generell mangel på boforhold for alle som driver næringsvirksomhet med innleide medarbeidere i hele regionen. Med tanke på utleie til innleid arbeidskraft på industriområdet vil også hybelhuset være attraktivt da det ligger i gåavstand til arbeidsplassene.

Ørmelen Syd fremstår i dag mest preget av boligformål og detaljvarehandel. Industrien har på lik linje som bilbransjen flyttet til Ørin Industriområde. Det vises her spesielt til Bobynd som har flere foretak som driver detaljvarehandel. Nye planer går ut på at bygg varehus skal tilflyttes området. Industriforetaket Midt Norsk Betong as har flyttet fra området og har etablert seg på Ørin Industriområde.

Pr i dag er det ingen virksomheter som driver med bilservice som hovednæring - det er foretak som driver virksomhet opp mot bilbransjen med bildekk, mc og båt og traktor/landbruksmaskiner. Industrien har avgitt område til detaljvarehandel, bygge bransjen og til lagerområder.

Med bakgrunn i overnevnte søkes det om dispensasjon til fradeling av arealer og oppføring av hybelhus.

Vurdering:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon fra gjeldende planer følger av plan- og bygningslovens § 19-2(1) hvor det fremgår at kommunen har ”adgang til å gi varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov”.

Utgangspunktet er således at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan Ørmelen Syd.

Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid i følge § 19-2 annet ledd at ”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse [ikke] blir vesentlig tilsidesatt”. Videre kreves det at ”fordelene med å gi dispensasjon [må] være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”. Vilåårene er kumulative, og begge vilååer må således være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Vilåårene i § 19-2 annet ledd erstatter det tidligere vilååret ”særlig grunner” i pbl. av 1985, § 7. I følge forarbeidene (Ot.prp.nr.32 2007-2008 s.242) var hensikten å klargjøre, samt å stramme inn adgangen til å gi dispensasjon. Det gis anvisning på en interesseavveining hvor det ikke lenger er snakk om en alminnelig interesseovervekt, men hvor det kreves klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I forarbeidene er det understreket at dispensasjon ikke skal være noen kurant sak, da dette kan undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Samtidig understrekes det at den høye terskelen i § 19-2 ikke skal stå i veien for at det dispenseres fra eldre planer hvor bestemmelsene er til hinder for eller motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I den foreliggende sak er det som nevnt snakk om å dispensere fra reguleringsformål forretning/industri til boligformål. Spørsmålet blir i henhold til pbl. § 19-2 annet ledd om dette medfører at hensyn bak reguleringsformålet blir ”vesentlig tilsidesatt”.

Formålet med å regulere et område til industri og forretning er klart nok et ønske om å unngå nettopp boligbebyggelse i slike områder. Blant annet gjør miljøhensyn seg gjeldende, da man som hovedregel må anta at et industri- og forretningsområde ikke er tilrettelagt for boligbebyggelse. Det kan foreligge økt forurensning og liten eller ingen tilgang til utendørs oppholdsareal. Hovedformålet bak planen selv må også ha betydning i den samlede vurdering.

Vilååret ”vesentlig tilsidesatt” må sees i sammenheng med pbl. § 19-2 tredje ledd. Der fremgår det at man skal legge vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Formålet med bestemmelsen er å forhindre at dispensasjon åpner for løsninger som er til nevneverdig skade for slike hensyn.

Spørsmålet er så om en samlet vurdering tilsier at fordelene med dispensasjon til boligformål er ”klart større enn ulempene”.

Fordelene med å gi dispensasjon er i dette tilfellet at man sørger for at lokale bedrifter får mulighet til å huse den arbeidskraft som er nødvendig. Fra et næringsmessig perspektiv kan tiltaket således hevdes å være positivt. Tiltaket medfører også at arbeidstakerne vil ha enkel tilgang til arbeidsstedet uten en for lang reisevei. Det er også et faktum at det er boliger i nærheten av den aktuelle tomten, da først og fremst på andre siden av jernbanen.

Videre er det slik at det pr. i dag er beboelse i 2.egt på eksisterende bebyggelse på tomten. Søker ønsker å få til et klarere skille mellom det som er industri- og det som er bolig formål enn hva som er tilfellet i dag. Søker ønsker en permanent endring og en permanent oppføring av

rekkehus. Dette innebærer også at bygget som søkes oppført, må oppfylle dagens standardkrav og vil omfattes av TEK 10.

Dispensasjon i dette tilfellet vil på den annen side medføre forholdsvis stor ringvirkning. Slik at denne saken kan danne et mønster for senere avgjørelser av samme karakter. Det foreligger ingen spesielle forhold hos tiltakshaver som kan begrunne avslag på senere lignende søknader. Gjennom å innvilge dispensasjon i dette tilfellet risikerer man derfor at industriområder blir bebygget med flere slike hybelhus/ rekkehus. Det er en overhengende risiko for at industri- og forretningsformålet utvannes gjennom dispensasjon til boligformål. Det må antas at dette ikke har vært hensikten med gjeldende reguleringsplan, da slik bebyggelse ikke er nevnt i bestemmelsene. Dette er en ulempe som bør veie tungt i den foreliggende sak.

Som nevnt ovenfor er det en fordel at man sørger for tilstrekkelig boplass for innleid arbeidskraft. På den annen side finnes det muligens områder i kommunen som er mer egnet for slik bebyggelse.

Selv om tiltakshaver viser at hensyn bak reguleringsformålet til en viss grad kan ivaretas, mener kommunen at boligformål på Ørmelen Syd må anses for å være i strid med planens hovedformål, som nettopp er å sørge for at området benyttes i forretnings- og industriøyemed. Tillater man boligformål i dette området, undergraver man reguleringsplanen som informasjons- og beslutningsformål gjennom at hovedformålet bak planen i sin helhet blir ”*vesentlig tilsidesatt*”. De nevnte fordelene med å oppføre et rekkehus på eiendommen 253/57, kan heller ikke sies å være ”*klart større enn ulempene*”, all den tid man risikerer en forholdsvis stor ringvirkning med et positivt vedtak, siden denne avgjørelsen vil kunne danne et mønster for senere avgjørelser.

Ovennevnte vurdering viser at vilkårene for å innvilge dispensasjon i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. Kommunen har da ikke anledning til å innvilge dispensasjon.



1721/19/260 - Detaljregulering for Gyldentann terrasse - Nordåkeren 2-4

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2011/2878 -
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	/2011002
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	22.05.2012	42/12
Verdal kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- § 2.3 *Bebyggelse* endres til § 2.3 *Utomhusplan* og suppleres med renovasjon og varelevering.
- § 3.1.1: Maks kotehøyde for gesims relateres til eksisterende høydegrunnlag NN54.

Vedlagte detaljregulering for Gyldentann terrasse – Nordåkeren 2-4, med overnevnte endring, vedtas iht. plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse rev. 27.04.12 (versjon 3 mottatt 14.05.12)
- 2 Plankart første etasje og kjeller sist rev. 27.04.12
- 3 Plankart andre til fjerde etasje rev. 19.01.12
- 4 Reguleringsbestemmelser rev. 27.04.12
- 5 Snitt
- 6 Sol-/skygge 21. juni og 23. september
- 7 Illustrasjoner 26.04.2011
- 8 2 stk. foto med skissert takhøyde (4 etg.)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Sakspapir Komité plan og samfunn i Verdal, 17.01.2012, sak 9/12 (første gangs behandling)
- Kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007
- Snøhettas mulighetsstudie 09-2011 og høydestudie 27.04.2012
- Planstyring, 07.05.2012 (oversendelsesbrev rev. planforslag)
- RG-prosjekt AS, 11.05.12: Støyberegning

- Høringsuttalelser (7 stk.)

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Planstyring as på vegne av Sølvver Eiendom AS. Planforslaget legger til rette for et nytt bygg med forretning/kontor/bolig i første etasje, boliger i tre øvrige etasjer, parkering i kjeller pluss sør og øst for bygget, og uteoppholdsareal i vest. Eksisterende bygning "Radmannbygget" forutsettes fjernet.

Planområdet berører gnr/bnr 19/260 (Sølvver Eiendom AS), gnr/bnr 16/296 og 19/372 inntil/innenfor kommunal veg Nordåkeren (Verdal kommune) samt kommunal veg innenfor gnr/bnr 19/223 (Coop Inntrøndelag SA). Støyskjerm illustrert i planbeskrivelsen berører vegvesenets grunn og kommunal grunn forutsatt kjøpt som tilleggsareal til tomta.

Forholdet til overordna plan (kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.07)

Plankrav: Området er avsatt som boligformål i gjeldende kommunedelplan og det er plankrav for tiltak med bruksareal (BRA) fra 500 m² eller hvis tiltaket omfatter 3 eller flere boenheter.

Både planens omfang i bruksareal og antall leiligheter utløser plankrav.

Andre forhold som støtter opp om plankravet:

Det foreslås ca. 5,5 m høyere gesimshøyde enn forutsatt i kommunedelplanen, og samtidig ca. 2,5 m høyere maks byggehøyde. Ifølge plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd kan bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12. Kommunedelplanen etter kapittel 11 hjemler ikke foreslått gesimshøyde på kote +17,7, som tilsvarer ca. 12 m over planert terreng i sørøst. Detaljreguleringen etter kapittel 12 kan hjemle større byggehøyde.

Plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd sier følgende: "Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter". Kommunen kan imidlertid godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Mindre avstand kan også avklares gjennom detaljregulering.

Foreslått løsning med forretning/kontor i første etasje er ikke i tråd med gjeldende kommunedelplan, hvor arealet er avsatt som rent boligformål. Videre er det i kommunedelplanens retningslinjer for lokalisering av handel og service forutsatt at publikums- og detaljorienterte virksomheter skal lokaliseres innenfor angitt sentrumsavgrensning. Planområdet ligger like utenfor, i og med at sentrumsavgrensningen går på andre siden av vegen.

Det foreslås mindre uteoppholdsareal pr. boenhet enn forutsatt for rent boligformål. Foreslått areal er likevel innenfor føringer for blanda sentrumsformål.

Foreslått blanda formål, byggehøyde, volum, uteoppholdsareal og parkering i kjeller, har større likhetstrekk med sentrumsmessig bebyggelse enn med det boligformålet det er avsatt til i kommunedelplanen. Dette fordrer avklaringer av prinsipiell karakter, som vil gi presedensvirkninger og legge føringer ved revisjon av kommunedelplanen. Faglig anses byggehøyde, volum, takutforming og naboskap som de største utfordringene.

Kommunedelplanens fellesbestemmelse (§ 2.5) sier bl.a. at nybygg skal utføres med bygningsformer, volum, materialvalg og farger tilpasset omgivelsene. Videre har kommunedelplanen ulike bestemmelser og retningslinjer for boligformål (gjelder her) og blanda sentrumsformål (som planforslaget har likhetstrekk med). For boligformål (§ 3.1) skal bl.a. takutforming og møneretning tilpasses naboskapets bygninger. For sentrumsformål (§ 4.1) skal bebyggelsen bl.a. ha høyde som harmonerer med det aktuelle kvartal eller strøk sitt særpreg.

Bomiljøet i nærområdet må hensyntas. Eierforhold er ikke vurderingskriterie.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Plan- og bygningsloven sier bl.a. følgende:

§ 12-9. Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Delformålet forretning/kontor og bebyggelse i fire etasjer er ikke i samsvar med overordna plan.

Som planmyndighet har vi likevel ikke sett behov for planprogram eller konsekvensutredning. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning på andre måter. Det anses som tilstrekkelig at virkningene beskrives. Pbl § 4-2 angir at alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Forholdet til forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og kommunedelplanens retningslinjer for lokalisering av handel og service

Forskriftens § 3 første ledd sier følgende:

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

I felles fylkesplan 2009-2012 står følgende:

Eksisterende regionalpolitiske retningslinjer og strategier for lokalisering av kjøpesentre videreføres. Dette betyr at det skal legges vekt på utvikle handelsmønstre som styrker eksisterende by- og tettstedssentre og som unngår unødvendig byspredning og økt bilavhengighet. Fylkesdelplan for areal og transport i Trondheimsregionen (Ny giv) og regionalpolitiske retningslinjer i Fylkesplanmelding nr. 2 - 2001 (Arealmelding for Nord-Trøndelag) gir retningslinjer for lokalisering av kjøpesentre. Etablering av slike

sentre over 3000 m² i strid med disse retningslinjene skal avklares med regionale myndigheter.

I kommunedelplanens retningslinjer er det forutsatt at kommunen vurderer detaljhandelsetableringer under 3000 m² utenfor vedtatte sentrumszoner på grunnlag av fylkesplanens lokaliseringkriterier.

Det foreslås forretning/kontor kun i første etasje og formålet er på ca. 481 m². Ifølge kommunedelplanens retningslinjer ligger planområdet like utenfor det sentrumsområdet hvor det er tillatt med lokalisering av handel og service i form av publikums- og detaljorienterte virksomheter. Planforslaget skal følgelig vurderes ift. fylkesplanens lokaliseringkriterier.

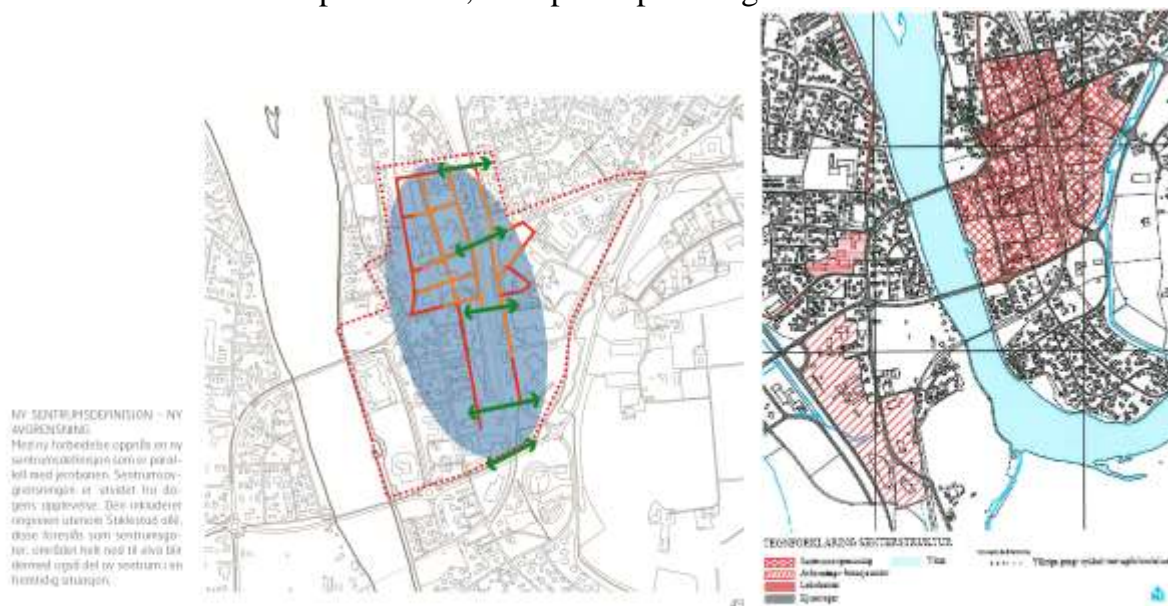
Fylkesplanens lokaliseringkriterier - punkt 4.3 første ledd:

4.3. Utenfor sentrum

Utenfor sentrum, i boligområder og lokalsentre, tillates etablert mindre virksomheter som nærbutikker, frisører o.l. dimensjonert for å dekke et lokalt behov. Utsalg av lokalproduserte varer og varer tilpasset et begrenset marked tillates, forutsatt at ikke utsalget medfører trafikk- eller andre miljøulempere for omgivelsene.

Forholdet til Snøhettas mulighetsstudie og høydestudie/3D-studie

Mulighetsstudien kan være nyttig ved kommunens arbeid med sentrumsplan / revisjon av kommunedelplanen. Mulighetsstudien har ingen rettslig binding og legger ikke føringer for kommunens videre planarbeid, men peker på muligheter.



I Snøhettas forslag til ny sentrumsdefinisjon (se over til venstre) er bl.a. bebyggelsen langs nordsida av Nordåkeren tatt med. Gjeldende definisjon til høyre. I mulighetsstudien går det fram at: "For å oppnå vekst i handel og servicenæringen trengs flere sammenhengende gateløp med tosidig handel på gateplan. Større utbygging i høyden gir rom for mange nye boliger i sentrum." Snøhetta nevner flere gater som har bredde nok til tosidig parkering (19 m bredde), bl.a. Nordåkeren. Foreslått løsning er ikke gjennomførbar. Gatebredden er for smal for at busser skal kunne møtes. Snøhetta skriver også at: "For å etablere konkrete retningslinjer for høyder i sentrum av Verdal bør det utføres en 3d-studie."

I nylig mottatt høydestudie anbefaler Snøhetta 10 m byggehøyde (3 etg. + loft) i aktuelt område. Planforslaget maks gesims kote +17,7 tilsvarer en gesimshøyde på ca. 12 m over planert terreng i sørøst, dvs. ca. 2 m høyere enn Snøhettas anbefaling. I høydestudien er aktuelt område langs nordsida av Nordåkeren kalt tilpasningsområde – ikke sentrumsområde.

Planområdet

Planområdet omfatter ca. 1,5 dekar og ligger på Verdalsøra, nordøst for vegkrysset Håkon den VIIIs allé x Nordåkeren. Eksisterende forretningsbygg i 2 etasjer forutsettes fjernet. Bygningen har hatt et betydelig forfall gjennom mange år, og framstår i dag som svært skjemmende i bybildet. Eiendommen har siden 1970-tallet vært benyttet til forretningsformål.

Områdene omkring planområdet består av boliger/småhusbebyggelse i vest og nord, bolig/forretning i øst og leilighets-/næringsbygg med tilhørende parkeringsplasser i sør.

Planstatus

I kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.07, er planområdet avsatt til boligformål med gesims- og mønehøyde på hhv. 6,5 og 9,5 m over ferdig planert terreng og utnytningsgrad maks bebygd areal på 33 % av netto tomt.

Planområdet omfattes ikke av noen reguleringsplan.

Planforslaget

Generelt

Planforslaget legger til rette et kombinert forretning-/kontor-/boligbygg i 4 etasjer, med tilhørende parkering i kjeller og på parkeringsplasser sør og øst for bygget. Felles uteoppholdsareal for boligene foreslås i vest. Tilliggende offentlige vegger med eksisterende og planlagt nytt fortau er også tatt med i planen. Første etasje er til forretning/kontor/bolig, 2.- 4. etasje til boliger. Ved første gangs behandling var det planlagt 11 leiligheter. Etter høring er planen supplert med mulighet for bolig også i første etasje. At boligparkeringen skal være i kjeller er følgelig tatt ut. Antall leiligheter må for øvrig tilpasses krav til parkering.

Den juridiske delen av planforslaget omfatter to plankart og bestemmelser. Det ene plankartet viser formål for første etasje samt utstrekning av parkeringskjeller. Det andre plankartet viser 2. til 4. etasje.

Utomhusplan: Ifølge bestemmelsenes § 2.3 skal utomhusplan vedlegges bygge-/rammesøknad.

Rekkefølgebestemmelse: Ifølge bestemmelsenes § 4.1 skal parkeringsplasser, uteoppholdsareal, fortau og eventuell støyskjerming av uteoppholdsarealet opparbeides samtidig med bygning.

Bebyggelsen

Byggehøyde og takform

Det foreslås bebyggelse med flatt tak og maks tillatt gesimshøyde kote +17,7 m.

Dette utgjør ca. 12 meter gesimshøyde over planert terreng på hjørnet mot vegkrysset Johannes Bruns gate x Nordåkeren. Langs nedkjøring til parkeringskjeller vil fasaden bli høyere.

Dagens terrengnivå ligger på ca. kote +6, og terrenget stiger noe mot fylkesvegen. Eksisterende bygning er i to etasjer (takkant ca. kote +12).

Kommunedelplanens føringer for boligformål er gesims- og mønehøyde på hhv. 6,5 og 9,5 m.

Undervegs i prosessen har kommunens planavdeling signalisert at 4 etasjer ansees som mye i dette området, men grunneier har likevel ønsket å få dette vurdert gjennom planprosessen. Se vurdering til slutt i saken.

Lokalisering på tomte

Bygget foreslås plassert noe lenger unna vegen Nordåkeren enn eksisterende bygning og øvrig bebyggelse langs samme veg. Dette er gjort for å få tilstrekkelig bredde på parkeringsplass.

Se vurdering til slutt i saken.

Byggegrenser sier noe om planlagt byggs avstand til veger (senterlinje) og nabogrense. Ny bebyggelse på 4 etasjer foreslås lokalisert ca. 4 m fra nabogrense mot boligeiendom i nord.

Nedkjøringsrampe til kjeller kommer nærmere nabogrensa.

Tilpasning til omgivelser og strøkets bygningsmiljø

Kommunedelplanen har flere føringer for dette, både bestemmelser og retningslinjer. Planlagt nybygg bryter mer med bebyggelsen rundt enn det eksisterende bygning gjør. Dette gjelder volum, antall etasjer, takform, gesims og forholdet til eksisterende byggelinje langs gateløpet. Se vurdering til slutt i saken.

Grad av utnytting

Under bebyggelse og anlegg foreslås det prosent bebygd areal %-BYA = 100 %. For feltene som kan bebygges er formålet forretning/kontor/bolig på ca. 481 m² og boligformålet i 2. til 4. etg. på ca. 555 m². Både parkeringskjeller og boligetasjer kan strekke seg noe utover første etasje. For parkeringskjeller er dette vist med bestemmelsesgrense på plankart for 1. etasje. Utstrekningen av 2-4 etasje er vist på plankart med boligformål.

Planforslagets utnyttingsgrad er ikke direkte sammenlignbar med kommunedelplanens føring om 33 % av netto tomt (eller 66 % for blanda sentrumsformål eller utbygging av flere tilstøtende eiendommer). Planens tomteareal utgjør ca. 1338 m². 100 % utbygging av overnevnte felt/formål utgjør ca. 36-41,5 % av tomtearealet. Utnyttingsgraden bør uansett ikke være større enn at det kan skaffes tilstrekkelig parkerings- og uteoppholdsareal. Hvis også øvrige forhold anses akseptable, kan det godtas høyere utnytting. Relevante forhold er vurdert til slutt i saken.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Kjøreadkomst til planområdet er vist med to avkjørselspiler fra Johannes Bruns gate i øst, som er kommunal veg. Adkomst i nord er til p-kjeller, den andre er til parkeringen sør for bygget.

Planforslaget viser eksisterende offentlig fortau langs vegen Nordåkeren, og nytt offentlig fortau langs Johannes Bruns gate.

Tre parkeringsplasser i øst har adkomst over planlagt fortau. Med tanke på trafikksikkerhet og framkommelighet er ikke dette ideelt, men vegen har og vil få forholdsvis liten trafikk. Kjøring over fortau fordrer lav kantstein. Fortau og veg (samlet bredde ca. 6,5 m) må benyttes for å snu.

Parkering

Boliger skal ha minst 1,2 parkeringsplass pr. boenhet (revidert etter høring). Kontorvirksomhet skal ha min. 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA i bebyggelsen. Forretningsvirksomhet detaljhandel skal ha min. 1 plass pr 25 m² BRA i bebyggelsen.

Overnevnte forslag er iht. minstekravet i kommunedelplanens retningslinjer. Om parkeringskravet for boenheter også gjelder evt. hybler vil bli en vurderingssak. I tillegg må det avsettes plass for varelevering, men dette går ikke fram av bestemmelsene.

Parkering er planlagt på parkeringsplass sør og øst for bygget samt i kjeller. Etter høring er planforslaget supplert med mulighet for bolig også i første etasje. Bestemmelser om hvor de ulike formål skal parkere er samtidig tatt ut.

Planen viser 9-10 pluss 3 parkeringsplasser ute, inkl. 1 HC-plass. Evt. plass inntil uteoppholdsarealet er lite hensiktsmessig i forhold til å snu.

Parkeringskjelleren er planlagt delvis under parkeringsplass sør for bygget. Dette er vist med bestemmelsesgrense på plankartet og angitt i bestemmelsene. Adkomst til parkeringskjeller er planlagt i eksisterende nedkjøring til kjeller på nordsida av bygget. (Foreløpig prosjekt med 10 leiligheter viste 15 p-plasser i kjeller i tillegg til diverse andre rom).

Ved første gangs behandling var det planlagt 11 leiligheter i de tre øverste etasjene, men samlet bruk av bygget er ikke avklart ennå. Antall leiligheter og evt. areal for forretning/kontor kan justeres innenfor rammene i planen. Det blir søkers ansvar å dokumentere at relevante parkeringskrav oppfylles ved bygge-/rammesøknad. Ett eksempel på bruk kan være boligbygg med 15 leiligheter og krav om 18 p-plasser. Et bygg med for eksempel 11 leiligheter og ca. 400 m² BRA forretning i første etasje tilsier behov for 30 parkeringsplasser, og det virker ikke oppnåelig innenfor egen tomt. Parkeringskravene for kontor er for øvrig lavere enn for forretning. Frikjøp av parkeringsplasser kan være en mulighet.

Det bør avsettes hensiktsmessig plass for daglig hensetting av sykler, barnevogner og lading av uterullestoler, gjerne i parkeringskjeller og/eller på annet egnet sted.

I tråd med retningslinjer i kommunedelplanen der parkeringsløsning etableres i kjeller, bør behovet for gjesteparkering primært løses ved parkering på bakkenivå.

Parkeringsplassen i sør er ca. 11 m bred, fra fortau til bebyggbart formål. Dette er iht. anbefalt minstekrav, men er knapt når plassen begrenses av vegger og mur.

Parkering for bevegelseshemmede: Se tema Universell utforming og tilgjengelig boenhet.

Varelevering

Varelevering til forretning er tenkt på østsida av bygget. Parkering og lasting/lossing skjer der, og varer er tenkt tatt inn i bygget via port på sørsida. Detaljer avklares i forbindelse med detaljprosjektering av bygget. Lokaliseringen går ikke fram av planen, men bør vises i utomhusplan ved bygge-/rammesøknad.

Lek og uteopphold

I bestemmelsene er det foreslått at uteoppholdsareal for boliger skal ha et areal på min 5 m² pr. boenhet. Samtidig foreslås det ca. 240 m² uteopphold vest for bygget, mot Fv 173. I støyberegning antydes det at ca. 18 m² går tapt ved plassering av støyskjerm. Et realistisk antall boenheter tilsier likevel at uteoppholdsarealet vil utgjøre mer enn 5 m² pr. boenhet. Jf. vedtak ved første gangs behandling skal området utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske.

Kommunedelplanen har mye lavere arealkrav til uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor blanda sentrumsformål (min. 5 m² fellesareal) enn innenfor boligformål (min. 50 m² offentlig eller felles uteareal, min. 100 m² småbarnslekeplass osv.). Planforslaget oppfyller ikke arealkravet for avsatt boligformål, men arealet anses tilstrekkelig ift. planlagt sentrumsmessig bebyggelse.

Egnethet: Uteoppholdsarealet er foreslått innenfor gul støysone, og støyberegning viser behov for støyskjerm mot fylkesvegen. Ifølge bestemmelsenes § 2.5 skal det ved ramme-/byggesøknad dokumenteres at tilfredsstillende støynivå vil oppnås. Ifølge bestemmelsenes § 4.1 skal evt. støyskjerming opparbeides samtidig med bygning. En støyskjerm kan gi dårligere solforhold. Ifølge Husbanken bør 50 prosent av uteoppholdsarealet være solbelyst kl. 15:00 ved jevndøgn. Vedlagte illustrasjon av sol-/skygge 23. september kl. 14:00 viser ikke situasjonen med støyskjerm.

Når det er krav om heis skal uteoppholdsarealet og gangadkomsten til dette være universelt utformet. Det anbefales at det legges til rette for direkte adkomst fra bygningen, utenom trafikkerte arealer.

Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Temaet er berørt i bestemmelsenes § 3.1.2 om uteoppholdsareal. Minstekravene i TEK 10 vil likevel gjelde. TEK 10 krever bl.a. universell utforming av byggverk for publikum og arbeidsbygning. Enten utbyggingen blir i 3 eller 4 etasjer vil det også være krav om heis, og da inntreffer krav om tilgjengelige boenheter og universell utforming av utearealer.

Ifølge bestemmelsene skal både blanda formål og boligformål ha minst en parkeringsplass som er tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det kan gis bestemmelser med krav om undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for bl.a. tilgjengelighet for alle, ved gjennomføring av planen. Dette er ikke gjort. Det anbefales at tiltakshaver benytter sjekklister for å sikre at tilgjengelighet og universell utforming blir ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ifølge planbeskrivelsen er området vurdert iht. DSBs veileder “samfunnssikkerhet i arealplanleggingen” mht. diverse naturfarer samt menneske- og virksomhetsbaserte farer.

Forholdet til evt. kvikkleire og støy er nærmere omtalt. Andre forhold anses lite aktuelle.

Kvikkleire/rasfare

Det framgår ikke at NVEs anbefalinger i forhåndsuttalelsen er fulgt, men det vises til at erfaringer fra gravearbeider som er utført i området omkring Nordåkeren tidligere tilsier at det er kun sand- og grusmasser i grunnen – i det minste i øvre lag.

Støy

Planområdet ligger ved Fv. 173 som ifølge Nasjonal vegdatabank har en trafikkmengde på ca. 5200 kjøretøy pr. døgn. En stenging av jernbaneanlegget i Nordgata, vil medføre at noe av trafikken kanaliseres til Nordåkeren, slik at en må påregne økt trafikk forbi planområdet i en slik situasjon.

Støyvarselkart fra Statens vegvesen beregnet i 2010 viser at planområdet ligger delvis i gul støysone. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av bl.a. nye boliger. Etablering av andre bygninger med støyfølsomme bruksformål kan bare tillates dersom krav til innendørs støynivå er tilfredsstillende. Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i vurderingssonen skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak. Bygging av boliger bør i utgangspunktet bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2.

Støyberegning utført av RG-prosjekt den 11.05.12 viser at det er behov for støyskjerm. Topp skjerm må være minimum 2,5 m over gangveggnivå for å oppnå tilfredsstillende lydnivå på uteoppholdsarealene. Aktuell plassering er vist i planbeskrivelsen. Ifølge støyrapporten er skjermen plassert på gangvegskulder og langs frisisiktsone etter gjeldende reguleringsplan. Frisisiktsonen går en del inn på planlagt uteoppholdsareal. Ca. 18 m² av uteoppholdsarealet blir da utenom støyskjermen og følgelig uegnet som uteoppholdsareal. Det er også konkludert med at før tiltak settes i gang, må det gjennomføres støyfaglig vurdering for bebyggelsen. Ifølge planbeskrivelsen vil innvendig støy i leilighetene bli tatt hånd om gjennom det bygningstekniske. Støyskjermingen er ikke planavklart, og en bedre løsning bør vurderes til bygge-/rammesøknad.

Planforslaget har bestemmelser (§ 2.5) som skal sikre tilfredsstillende støyforhold og det går fram at utførelse av støydempingstiltak skal være dokumentert ved søknad om igangsettingstillatelse (§ 2.3) og opparbeidet samtidig med bebyggelsen (§ 4.1).

Tilfluktsrom

Vedlikehold av eventuelt tilfluktsrom er eiers ansvar. Før utlegging til offentlig ettersyn opplyste forslagsstiller om at dette er fjernet fra eksisterende bygning for flere år siden. Saken er derfor ikke forelagt sivilforsvaret.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området. Fylkeskommunen minner om aktsomhets- og meldeplikten ift. kulturminneloven. I forslag til bestemmelser § 2.1 er prosedyre ved evt. funn angitt.

Biologisk mangfold - forholdet til naturmangfoldloven

Det er ikke registrert forhold som må hensyntas.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Vann og avløp: Ifølge planbeskrivelsen krever tiltaket ikke noe nytt kommunalt vann- og avløpsnett. Teknisk drift har påpekt at kloakk fra nytt bygg skal gå til Johannes Bruns gate.

Ifølge planbeskrivelsen er det i utgangspunktet tenkt tilrettelegging for vannbåren varme. Det finnes imidlertid mange løsninger for oppvarming i markedet, og alternativer vurderes og avklares i forbindelse med detaljprosjektering. TEK 10 gjelder. Utgangspunktet er at bygning over 500 m² oppvarmet BRA skal prosjekteres og utføres slik at minimum 60 % av netto varmebehov kan dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbruker. Forskriften har også unntaksregler.

Utbyggingsavtale

Teknisk drift har uttalt (i forhåndskonferansen) at det ikke er behov for utbyggingsavtale, men at skader på kommunal veg m.m. skal utbedres av utbygger.

Renovasjon

Opplysninger om renovasjonsløsning er endret siden første gangs behandling. Kommunen har forstått det slik at løsning integrert i bygg (p-kjeller) er lite aktuelt, da renovatør ønsker å hente avfallet på mer tilgjengelig sted. Ifølge revidert planbeskrivelse skal renovasjonsanlegg utføres med felles bunntømte dunker, evt. nedgravde kammer. Løsning utarbeides i samarbeid med Innherred Renovasjon.

Kommunen er noe betenkt over at lokalisering og tilstrekkelig areal ikke avklares i planen, da plasseringen ikke bør gå utover påkrevde p-plasser. Parkeringsfelt er vist som juridisk bindende. I øst er det for eksempel tenkt nedkjøring til p-kjeller, boliginngang, parkering og varelevering. Nevnte renovasjonsløsninger krever også fri løftehøyde, og i øst er 1. etasje planlagt noe inntrukket ift. overliggende etasjer. Detaljer kan imidlertid endres innenfor planens rammer. Totalt antall parkeringsplasser er heller ikke avklart i

planen, da dette må tilpasses bruken av bygget. Felles returpunkt for flere tomter innenfor en avstand på 100 m kan også være en mulighet. Hvis renovasjon skal løses på tomte bør dette vises i utomhusplan ifb. bygge-/rammesøknad.

Planprosess

Medvirkning

Forhåndskonferanse i plansaker ble gjennomført med kommunen den 22.03.2011. Planstyring as varslet planoppstart i april/mai, og ga frist for forhåndsuttalelser til 25. juni 2011.

Forhåndsuttalelser

Planstyring mottok innspill fra fire regionale myndigheter og en nabo:

Fylkeskommunen:

- Forretning er i strid med overordna plan og vurdering ift. KU bør inngå i planbeskrivelsen. Virkninger av planforslaget skal i alle tilfeller inngå i beskrivelsen.
- Da eiendommen er omgitt av småhusbebyggelse, vil funksjon, størrelse og utforming være interessant ift. disse, og i forhold til bolig/forretningsbebyggelse på andre siden av Nordåkeren. Anbefaler illustrasjoner som oppriss, snitt m.v. som en del av planbeskrivelsen.
- Det må sikres tilstrekkelig og egnet areal til lek og opphold ute for boligene.
- Prinsippet om universell utforming bør legges til grunn og konkretiseres i bestemmelsene.
- Minner om aktsomhets- og meldeplikten ift. kulturminneloven.

Fylkesmannen:

Forutsetter at det foretas ROS-analyse og at vurderingene synliggjøres i planforslaget.

Statens vegvesen:

Avkjørsel og parkering må fremgå av planen.

Det må dokumenteres at krav til uteoppholdsareal ang. støy tilfredsstilles.

NVE:

Planen må ta opp problemstilling ift. evt. kvikkleireforekomster i området. Det bør gjennomføres en geoteknisk vurdering av om det innenfor eller nært oppstrøms planområdet kan finnes mulig skredfarlige kvikkleireforekomster og ut fra dette vurdere om det er behov for ytterligere undersøkelser. Dersom det er behov for grunnundersøkelse bør denne følge planen med vurdering av evt. avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene i TEK 10/pbl § 28-1 om sikker byggegrunn.

Naboer:

Nabo på eiendommen nord for tiltaket hadde merknad, men ifølge planbeskrivelsen har tiltakshaver i ettertid kjøpt denne eiendommen, så forslagsstiller har vurdert merknaden som uvesentlig. Merknaden gikk på solforhold og økt trafikk ift. skolebarn og stenging av Nordgata.

Høring av kommunale fagområder

I kommunen er planforslaget forelagt barnerepresentant, Teknisk drift, kommunelege, helsekoordinator, brann og redning samt fagkyndig for universell utforming. Det er ikke mottatt innspill.

Offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring / offentlig ettersyn i samsvar med Komité plan og samfunn i Verdal sitt vedtak i møte den 17. januar 2012, sak 9/12. Komiteen vedtok noen endringer av planen, og dette ble gjennomført før høring. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 21.01.12 og berørte parter ble tilskrevet med brev av 20.01.2012. Høringsfristen var 3. mars 2012.

Det er mottatt følgende høringsuttalelser:

- 1 Statens vegvesen, 06.02.12
- 2 Eldrerådet i Verdal, 14.02.12
- 3 NTE Nett AS, 05.03.12
- 4 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 03.03.12
- 5 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 28.02.12 og retting 11.05.12
- 6 NVE, 12.03.12
- 7 Innherred Renovasjon, 12.04.12

I brev 07.05.2012 har Planstyring as gitt følgende kommentar til høringsuttalelsene:

- Statens vegvesen: Støyberegning er under utarbeidelse, og rapport ettersendes.
- NTE: Strømforsyning er avklart med NTE.
- Renovasjon: Løsning er avklart med Innherred Renovasjon. (Denne infoen er endret senere).

RG-prosjekt AS har utført støyberegninger den 11.05.12.

I det følgende er høringsuttalelsene oppsummert og kommentert:

1 Statens vegvesen, 06.02.12

Planen viser at uteoppholdsarealene er planlagt lengst mot fylkesvegen. Området ligger utsatt til med tanke på støy. I vår forhåndsuttalelse til planen, datert 17. juni 2011, skrev vi at det må dokumenteres at støykrav til uteoppholdsareal tilfredsstilles. Av tilsendte saksdokumenter kan vi ikke se at det er utført støyberegning. Dette må inngå i plandokumentene for å dokumentere at støykrav til uteoppholdsareal innfris.

Kommentar:

Støyberegninger utført 11.05.12 konkluderer med behov for støyavbøtende tiltak ift. uteoppholdsarealet samt støyfaglig vurdering for bebyggelsen før tiltak settes i gang. Saksutredning og planbeskrivelsens risiko- og sårbarhetsanalyse er revidert i samsvar med dette.

Se også vurdering til slutt i saken. Løsning av støyskjermingen er ikke planavklart.

2 Eldrerådet i Verdal, 14.02.12

Kravet om universell utforming synes å være godt ivaretatt i planen. Eldrerådet har derfor ingen merknader til forslaget.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

3 NTE Nett AS, 05.03.12

Ingen merknader til planen, men registrerer at tiltakets behov for strømforsyningsanlegg ikke er kommet med i planen. Noe avhengig av effektbehov må det avsettes plass i første etasje for egen nettstasjon alternativt kan området forsynes fra nabonettstasjon. Ber om å bli kontaktet med tanke på å få avklart evt. tiltak ift. eksisterende nettanlegg og få synliggjort i planen tiltakets behov for nettanlegg.

Kommentar:

Ifølge forslagsstiller er strømforsyning avklart med NTE. Det er ikke redegjort for løsningen. Det er heller ikke gjort endringer i planen vedrørende dette.

4 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 03.03.12

Landbruksavdelingen har ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser ingen merknader.

Miljøvernavdelingen har ut fra regionale og nasjonale miljøverninteresser ingen merknader.

Kommunalavdelingen har ingen merknader.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

5 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 28.02.12

Plassering av eksisterende bygg danner sammen med øvrig eksisterende bebyggelse en tydelig byggelinje mot Nordåkeren. Det er i seg selv uheldig at nytt bygg fraviker denne linjen, og bidrar til å utydeliggjøre gateløpet. Mot nord er avstanden fra bygget til nabogrense kun 4 m. Utenfor bygget kommer i tillegg nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Vedlagt sol-skygge illustrasjon viser at planlagt bygg vil skyggelegge store deler av naboeiendommene på nordsida hele dagen 23. september og selv 21. juni vil vesentlige deler av hagearealet være skyggelagt. Reduksjon av byggehøyde, og flytting av planlagt bebyggelse fram til byggelinje for eksisterende bebyggelse, er begge tiltak som kan redusere disse ulempene.

Snøhettas mulighetsstudie med blant annet økt byggehøyde i sentrum illustrerer interessante muligheter med å gå i høyden og med potensiale for å bygge byen innover. De forutsetter imidlertid videre planarbeid som grunnlag for å kunne foreslå konkret utforming.

Foreliggende forslag til reguleringsplan må vurderes i forhold til vedtatt kommunedelplan, der formålet er boligbebyggelse og med maks byggehøyde 9,5 m. Hovedformålet er i tråd med vedtatt plan, vi har ikke innvendinger til at første etasje disponeres til forretning/kontor. Mulighetsstudien fra Snøhetta kan ikke benyttes som argument for å øke byggehøyden med 2,5 m. Mulighetsstudien gir ingen hjemmel, og gir heller ingen høydeanbefaling i dette området. Byggehøyden må ta hensyn til nabobebyggelsen og det hovedformål kvartalet er disponert for med småhusbebyggelse som trenger lys og luft omkring seg.

Saksutredningen anbefaler at det kan tillates en gesimshøyde tilsvarende 3 etasjes bygg. Med det er planområdet gitt et utviklingspotensiale, samtidig med at bebyggelse og høyde i større grad skal harmonere med det aktuelle kvartal bebyggelse og særpreg. Det åpnes dermed for en viss økning både i utnyttingsgrad og byggehøyde i forhold til gjeldende kommunedelplan.

Uteoppholdsareal: Deler av arealet er smalt og ligger på nordsiden av bygget. Fylkeskommunen mener reguleringsplanen må følge kommunedelplanens bestemmelser for dette området (50 m² offentlig eller felles uteoppholdsareal pr. boenhet) og stille høyere/tilsvarende krav til felles uteoppholdsareal. Planlagt uteoppholdsareal er tilstrekkelig til småbarnsleikeplass, men det må i tillegg dokumenteres tilgang til kvartals/strøksleikeplass i nærmiljøet.

Konklusjon:

Vi vil sterkt frarå at det tillates en byggehøyde på 17,7 m med vist lokalisering. Vi kan akseptere bebyggelse med gesimshøyde tilsvarende 3 etasjer, og plassert med byggelinje i flukt med eksisterende bebyggelse langs Nordåkeren. Videre må krav til felles uteoppholdsareal økes i bestemmelsene, vi anbefaler krav i tråd med vedtatt kommunedelplan. Det må gjøres rede for mulighet for bruk av leikeareal utenom planområdet.

Dette prosjektet representerer en ny type bebyggelse med større volum i dette kvartalet, som kan gi føringer for seinere utbygging. Vi vil anbefale at det gis mer utførlige formingsbestemmelser for ny bebyggelse, enn det som ligger i forslaget.

Plankartet er utarbeidet separat for ulike plan. Det må tydelig framgå i tittelfeltet for hvilke plan de ulike plankart gjelder (mangler på VA-11-02).

Kulturminner som er automatisk freda

Vi har undersøkt om tiltaket er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) § 3. Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget finner vi at det ikke foreligger slik konflikt, jfr også KML § 8.1. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.

Det kan likevel fortsatt ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

Kommentar:

Fylkeskommunen har bekreftet at det er kotehøyde +17,7 m, som foreslått i planforslaget, de sterkt frarår. Uttalelsen er ikke en formell innsigelse som krever meglings, men å ”frarå sterkt” er svært nært opptil en innsigelse. På grunn av evt. misforståelser omkring byggehøyder samt framtidig innføring av nytt høydegrunnlag NN 2000 bør kotehøyden i bestemmelsene relateres til gjeldende høydegrunnlag NN54.

Fylkeskommunens råd om maks 3 etasjer, er i tråd med kommunens faglige tilråding i saksutredning ved første gangs behandling. I nylig mottatt høydestudie anbefaler også Snøhetta ca. 2 m lavere bygg (3 etasjer + loft) i aktuelt område. Hvis tillatt gesimshøyde reduseres med 2 m, og en tar vekk en boligetasje blir bygget ca. 2,8 m lavere. Første etasje er illustrert med kun 3,0 m romhøyde, så her vinner en ikke tilbake evt. tapt etasje ved å omgjøre første etasje til boliger. Se nærmere vurdering og konklusjon til slutt i saken.

Fylkeskommunen ønsker bygget plassert med byggelinje i flukt med eksisterende bebyggelse langs Nordåkeren. Dette lar seg ikke gjøre uten å samtidig endre parkeringsløsning og dermed hele planforslaget. Rådmannen ser ikke grunn til å be om så store endringer av planen.

Uteoppholdsareal: Reguleringsformål i vest og arealkrav pr. boenhet er ikke endret. Å øke arealkravet noe pr. boenhet er det nok rom for, men evt. nytt arealkrav pr. boenhet kan lett oppfattes som nye føringer for slike områder, og det bør ikke baseres på tilfeldige enkeltprosjekt. Etter høring er planforslaget supplert med mulighet for bolig i første etasje. En må følgelig påregne mer enn 11 leiligheter. Antall leiligheter er ikke fastsatt i planen, ei heller minimum leilighetsstørrelse. Antallet må tilpasses føringer i planen (bl.a. parkeringskrav).

Det er gode muligheter for bruk av leikeareal utenom planområdet. Innenfor en avstand på ca. 100 til 250 m ligger 2 kommunalt eide grøntområder.



- Mælbakken friområde på ca. 5 daa ligger rett vest for planområdet, på andre siden av fylkesvegen. Fylkesvegen har ÅDT på ca. 5200 kjt/døgn, men har opphøyd gangfelt i forlengelsen av fortauet på sørsida av Nordåkeren. Friområdet grenser til friluftsområder langs elva.
- Rundhaugen friområde på ca. 1,5 daa ligger ca. 250 m unna, og kan nås via lokale vegger i boligområdet.

- Eksisterende lekeplass ca. 200 m nordvest for planområdet er i kommunedelplanen avsatt som grøntområde, men ikke ervervet av kommunen.
- Skolens uteområde ligger ca. 500 m unna.

Fylkeskommunens ønske om mer utførlige formingsbestemmelser er ikke imøtekommet. Det er vanskelig å gi gode bestemmelser om dette. Forslagsstiller har heller ikke foreslått dette i sin revisjon av bestemmelsene.

Plankart VA-11-02: Det er angitt i tittelen at plankartet gjelder 2. til 4. etasje.

Aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

6 NVE, 12.03.12

I vår uttalelse til melding om planoppstart anbefalte vi at det ble gjennomført en geoteknisk vurdering. Dette er så vidt jeg kan se ikke etterkommet. Imidlertid anser vi sannsynligheten for funn av kvikkleire på tomta som svært liten i og med at tiltaket er lokalisert i et utbygd sentrumsområde hvor det vel tidligere ikke er registrert kvikkleire og på ei tomt som allerede er bebygd. Fra min tid i Jernbaneverket synes jeg å erindre at det heller ikke ble funnet kvikkleire i forbindelse med etablering av kulvertene på Nordåkeren/stasjonsområdet.

På bakgrunn av ovennevnte har vi valgt å henlegge saken.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

7 Innherred renovasjon, 12.04.12

Innherred Renovasjon har fått opplyst fra grunneier at det ikke er aktuelt med renovasjonsanlegg integrert i bygningen som det står i planbeskrivelsen. Grunneier informerte om at det var avsatt område bak bygningen (nord) for avfallsanlegg. Så lenge det er framkommelig for våre biler er dette ok.

Kommentar:

Ifølge revidert planbeskrivelse skal renovasjonsanlegg utføres med felles bunntømte dunker, evt. nedgravde kammer. Løsning utarbeides i samarbeid med Innherred Renovasjon.

Kommunen har ikke mottatt redegjørelse for planlagt plassering, og er noe betenkt over at lokalisering og tilstrekkelig areal ikke avklares i planen. Renovasjon bør vises i utomhusplan ved bygge-/rammesøknad.

Endringer av planen etter høring

Forslagsstiller har foreslått følgende endringer i plandokumentene etter høring:

Planbeskrivelse

Oppdatert i samsvar med revisjon av plankart og bestemmelser, samt ift. utført støyberegning.

Plankart

Formålet forretning/kontor i første etasje er kombinert med boligformål.
Plankart VA-11-02: Det er angitt i tittelen at plankartet gjelder 2. til 4. etasje.

Reguleringsbestemmelser

§ 3.1.2: At uteoppholdsareal for boliger skal være på totalt min. 55 m² ved 11 leiligheter, er tatt ut.

§ 3.1.3: Formålet forretning/kontor er kombinert med bolig og p-krav pr. boenhet er tilføyd.

§ 3.1.4: At hver boenhet skal ha min. 1,4 p-plasser i kjeller er endret til 1,2 p-plasser pr. boenhet.

§ 3.2.3: Det er tilføyd at området også skal benyttes til parkering for boligene.

Vurdering:

Området er i kommunedelplanen avsatt til rent boligformål, men det er i planforslaget lagt opp til blanda arealbruk, utnyttingsgrad, byggehøyde, bygningsvolum, parkeringsløsning (delvis i kjeller) og uteoppholdsarealer mer i tråd med føringer for blanda sentrumsformål.

Det er mottatt 7 høringsuttalelser, hvorav Statens vegvesen og Nord-Trøndelag fylkeskommune har hatt innvendinger. Statens vegvesen etterlyser støyberegninger og dette er utført 11.05.12. Fylkeskommunen frarår sterkt at det tillates en byggehøyde som foreslått og med vist lokalisering. De kan akseptere bebyggelse med gesimshøyde tilsvarende 3 etasjer, og plassert med byggelinje i flukt med eksisterende bebyggelse langs Nordåkeren. De anbefaler også at kravet til felles uteoppholdsareal økes i tråd med vedtatt kommunedelplan.

Høringsrunden har også avdekket at plassering av renovasjon ikke er avklart ennå. Løsning bør framgå av utomhusplan ifb. bygge-/rammesøknad, men kommunens mulighet til å påvirke plasseringen er da mye mindre.

Støyberegninger utført etter høringsperioden viser behov for støyskjerming av uteoppholdsarealet. Planbeskrivelsen viser en måte å støyskjerme dette på. Løsningen er ikke avklart med berørte grunn-/vegeiere (Statens vegvesen og Teknisk drift i kommunen) og ligger delvis utenfor planområdet. Løsningen er følgelig ikke planavklart. Andre/bedre løsninger bør vurderes til bygge-/rammesøknad.

Plankartet kunne vært oppdatert med frisiktzone i vest, jf. reguleringsplan for Fv. 173 – Haakon den VII's alle - Nordgata - Verdalsøra skoler, vedtatt 24.11.2004. Regulert frisikt synes imidlertid noe unødvendig ift. nedsatt fartsgrense.

Endringer av planen etter høring

Mulighet for boliger i første etasje er i tråd med at området i kommunedelplanen er avsatt som boligformål. Hvis en derimot vil forskuttere å innlemme denne husrekken i kommunedelplanens sentrumsområde, vil evt. leiligheter i første etasje ikke være med på å aktivisere Nordåkeren som en handle-/sentrumsgate. I snøhettas høydestudie er aktuelt område imidlertid omtalt som tilpasningsområde - ikke sentrumsområde.

Redusert parkeringskrav for boliger, til 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet er iht. kommunedelplanens retningslinjer for leiligheter, men kan vise seg knapt.

At uteoppholdsareal for boliger skal være på totalt minimum 55 m² ved 11 leiligheter, er tatt ut. Regulert uteoppholdsareal som kreves opparbeidet ifb. utbyggingen er på ca. 240 m², så dette er uproblematisk. I setningen er antall leiligheter nærmest bare et eksempel, og ingen entydig øvre grense for antall leiligheter.

Endringene er i tråd med overordna plan, og rådmannen ser ikke behov for høring av disse.

Blanda arealbruk – kombinasjon med forretning/kontor

Foreslått løsning med mulighet for bl.a. forretning/kontor i første etasje er i strid med kommunedelplanen, både mht. formålet og ift. retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester. Rådmannen finner likevel at det her kan aksepteres et bygg med blanding av funksjoner. Det begrensede omfanget av forretning/kontor antas å legge til rette for virksomheter som sannsynligvis vil ligge innenfor fylkesplanens lokaliseringskriterier punkt 4.3 første ledd (gjengitt tidligere i saken).

Det går ikke fram av planbeskrivelsen hvilke type virksomheter bygget planlegges for. Tjenesteyting antas ikke aktuelt, da planforslaget ikke legger til rette for slikt formål.

Bebyggelsen

Foreslått maks gesimshøyde kote +17,7 antas å utgjøre ca. 12 m over planert terreng i sørøst. Fasadehøyden vil imidlertid variere rundt bygget. Forslaget innebærer altså ca. 5,5 m høyere gesimshøyde enn forutsatt i kommunedelplanen. Foreslått gesims er samtidig ca. 2,5 m høyere enn mønehøyden i overordna plan.

Planlagt bebyggelse kan ikke sies å være særlig godt tilpasset bebyggelsen nord for Nordåkeren.

Bebyggelse med flatt tak oppleves forskjellig fra bebyggelse med skrått tak, der taket utgjør en del av byggets høyde. Fluktende gesims i gateløpet harmonerer bedre enn fluktende høyder fordelt på en sammenblanding av gesims og møner. Saltaksløsninger virker lavere og ”letterere” og gavlene blir langt mindre.

Det er naturlig å tillate større byggehøyder i sentrum, og en gradvis avtrapping mot omliggende omgivelser og eneboligområder. Eksempler på andre leilighetsbygg i nærheten av vanlig eneboligbebyggelse er Spinneriet og Gartneriet. I reguleringsplan for Spinneriet, mellom Møllegata og Hanskemakergata, tillot kommunen 4 etasjer mot høy møllebebyggelse og 3 etasjer mot eneboliger. I reguleringsplan for Gartneriet (Håkon den VII alle 16 A) tillot kommunen leilighetsbygg i 2 etasjer pluss saltakshøyde. Dette for at bygningene skulle passe inn i gatebildet.

Et prinsipp som også er fulgt er at ingen bygninger på yttersiden av ringvegen (Nordåkeren, Håkon den VII allé, Nordgata) skal være høyere enn tre etasjer. Godkjenning av fire etasjer vil forskuttere noe av konklusjonsmulighetene i arbeidet med ny kommunedelplan for sentrum, og i noen grad skape presedens for over tid å kunne

endre bebyggelsen langs Nordåkeren/Nordgata til fire etasjer med flatt tak. Slik utvikling vil ha delte oppfatninger.

Det er viktig å hensynta at det er et boligområde like nord for husrekken langs Nordåkeren. Planlagt bebyggelse vil gi noe dårligere solforhold for tilgrensende boligtomt i nord. Tomtas bomiljø bør hensyntas, uavhengig av eierforhold. Det er ca. 10 m avstand til denne boligen. Se vedlagte sol-/skyggediagram. Med tanke på solforhold vil det for disse boligtomtene være ugunstig med høy bebyggelse i sør. Å tillate gesimshøyde tilsvarende kommunedelplanens mønehøyde gir samme maks byggehøyde, men loft (skråtak) kan gi bedre solforhold på bakken enn flatt tak med samme byggehøyde.

Den faglige tilrådingen er at kotehøyden for gesims begrenses tilsvarende maks 3 etasjer (ca. kote +14,9, dvs. ca. 9,2 m over planert terreng i sørøst). Selv dette vil være høyere enn angitt i kommunedelplanen, men likevel mer i tråd med kommunedelplanens mønehøyde på 9,5 m.

I saksutredningen ved første gangs behandling var Rådmannens innstilling i tråd med den faglige vurderingen om maks tre etasjer. I saksutredningen gikk det likevel fram at Rådmannen selv var positivt innstilt til planforslaget, og mente det var en oppfølging av arkitektfirmaet Snøhettas anbefaling i mulighetsstudie, om å se avslutningen av sentrumsområdet i første byggerække på andre siden av vegen Nordåkeren (ikke ved siste byggerække før vegen). Samt at Snøhetta i forbindelse med mulighetsstudien uttaler at det er potensiale i høyden for Verdalsøra sentrum, men også at det må være en naturlig høydeutvikling fra sentrumskjernen og kornsiloene som landemerke. Rådmannens argumenter for 4 etasjer var samfunnsmessige forhold som bl.a. Verdals behov for boliger og mulighetene for innbyggervest i en situasjon med svært positiv utvikling og stor aktivitet i vårt næringsliv.

Politikerne gikk enstemmig inn for 4 etasjer ved første gangs behandling.

Et nytt moment i saken er at det i Snøhettas høydestudie (nylig mottatt) anbefales 3 etg. + loft i aktuelt område. Samtidig er området foreslått som et tilpasningsområde - ikke sentrumsområde.

Planlagt nybygg bryter også med strøkets eksisterende byggelinje mot veg, men noe klart alternativ ses ikke. Eksisterende forretningsbygg har stort bygningsvolum, men planlagt nybygg er større, ikke bare i høyde, men også i grunnflate – se vedlagte plankart og illustrasjoner. For å få til en hensiktsmessig parkeringsplass ”foran” bygget trekkes sørfasaden ca. 2-3 m tilbake (nordover) ift. eksisterende bygg og øvrige fasader langs gateløpet. Strøkets karakter med frittstående bygning opprettholdes, men eksisterende byggelinje brytes. Plassering av bebyggelsen i flukt med eksisterende bebyggelse lar seg ikke gjøre uten å samtidig endre parkeringsløsning og dermed hele planforslaget. Rådmannen ser ikke grunn til å be om så store endringer av planen.

Saken er av prinsipiell og politisk betydning for hvordan sentrumsutviklingen ønskes, dvs. om husrekken bør trekkes inn i sentrumsområdet eller ikke. Det en vedtar i denne

detaljreguleringen vil kunne legge føringer for revisjon av kommunedelplanen og framtidig byutvikling.

De faglige vurderingene som er redegjort for i saksutredningen tilsier at det anbefales å begrense bygget til tre etasjer. Rådmannen forholder seg likevel til det politiske skjønn som er utøvd ved første gangs behandling av planforslaget og går inn for planforslaget.

Konklusjon

Faglige vurderinger inkl. sterke innvendinger fra fylkeskommunen og anbefalinger i Snøhettas høydestudie tilsier at gesimshøyden bør reduseres. Rådmannen forholder seg imidlertid til politikernes enstemmige vedtak ved første gangs behandling av planen, om å akseptere foreslått gesimshøyde tilsvarende 4 etasjer. Rådmannen tilrår at det innstilles på at planforslaget vedtas iht. plan- og bygningslovens § 12-12.



Reguleringsplan gang-/sykkelveg fv 167 og fv 166 Holte - Minsås - Lein, del 2

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2008/3697 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	22.05.2012	43/12
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Fv. 167/166, Holte – Lein, gang-/sykkelveg del 2, revidert den 14.05.2012.

Vedlegg:

Planbeskrivelse dat. 18.11.2011,
Bestemmelser rev. 14.05.2012,
Plankart rev. 14.05.2012,
Tegnforklaring,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkommne uttalelser
KPS – sak nr. 7/12
Kommunestyresak nr. 27/11

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Kommunen har tidligere behandlet reguleringsplan for gang-/sykkelveg langs fv. 167/166 på strekningen Holte – Minsås – Lein. Riksantikvaren varslet innsigelse til denne planen på grunn av konflikt med gravhaug på eiendommen Lein vestre, og det ble bedt om å vurdere annen løsning i forhold til dette. I samråd med Statens vegvesen, fylkeskommunen og kommunen ble det da valgt å avslutte utstrekningen av reguleringsplanen før Lein vestre, og planen for strekningen Holte – Lein vestre ble vedtatt av kommunen den 28.03.2011, sak nr. 27/11.

Statens vegvesen har etter dette fått utarbeidet nytt planforslag for den resterende strekning fram til Lein. Løsningen her forutsetter flytting av fylkesvegen og gang-/sykkelvegen noe sørover slik at konflikt i forhold til gravhaugen unngås.

Planforslaget.

Generelt.

Planforslaget omfatter en strekning på 650 m, pr. 3080 – 3730. Reguleringsplanen omfatter alt areal som er nødvendig for å få bygd g/s-veg, legge om fv. 166 over en strekning samt å tilpasse avkjørsler. Arealene som berøres er i hovedsak trafikkareal og landbruksareal, men også noen private boligtomter blir berørt. Plangrensen er generelt lagt 1,0 m utenfor planlagt skjæringstopp eller fyllingsfot, men ikke nærmere enn 2,0 m fra g/s-veg eller 3,0 m fra kjøreveg. Planområdet utgjør ca. 30 daa.

Trasevalg.

Gang-/sykkelvegen legges nord for fylkesvegen, hvor de fleste boligene ligger. På sørsiden er det vanskelig terrengforhold, slik at bygging av gang-/sykkelveg her vil bli vanskelig og uforholdsmessig kostbar. Videre ville det gitt store utfordringer med å tilpasse avkjørsler på denne strekningen. Ved å legge gang-/sykkelvegen nord for fylkesvegen vil en få sprengt ut fjellmasser som kan benyttes på steder med masseunderskudd. Fylkesvegen sideforskyves mot sør på strekningen 3115 – 3610.

Vegstandard.

Gang-/sykkelvegen planlegges med 2,5 m asfaltert bredde og 0,25 m grusskulder på hver side. Vegen planlegges generelt i samme nivå som kjørevegen, men på noen partier er den hevet noe for å redusere terrenginngrepene. Trafikkdeler mot kjøreveg er gjennomgående 3,0 m bred og helning 1:4, dvs 0,3 – 0,4 m dyp.

På trange partier og forbi enkelte boligtomter foreslås trafikkskillet redusert til 2 m. Videre vil det være behov for støttemurer på enkelte partier for å unngå store inngrep på naboeiendommene. Enkelte avkjørsler må ombygges og tilpasses det nye vegsystemet. Dette blir mer detaljert i forbindelse med byggeplanleggingen, og i samråd med brukerne.

Det er vist en busstopp i planforslaget, en kantsteinsstopp ved pr. 3320. Busstoppen er utformet og plassert i samråd med busselskapene som betjener de aktuelle rutene. Det skal settes opp veglys på strekningen. Anlegget er ikke detaljprosjektert enda, men det blir trolig 11 m master og masteavstand ca. 40-45 m. Anlegget plasseres fortrinnsvis mellom gang-/sykkelveg og kjøreveg. Detaljert utforming av belyningsanlegget blir bestemt gjennom byggeplanen.

Kulturminner.

Det er registrert kulturminner på den aktuelle strekningen og Riksantikvaren varslet innsigelse på strekningen forbi gravhaugen ved gården Lein vestre. Traseen her er nå lagt om ved at fylkesvegen er sideforskyvet, slik at skulderen for gang-/sykkelvegen nå er lagt i skuldra for eksisterende fylkesveg. Konflikt i forhold til gravhaugen skal da følgelig være eliminert.

Støy.

”Retningslinje for støy i arealplanlegging” - T 1442, gir føringer for hvordan støyforhold utendørs skal behandles i kommuneplaner og reguleringsplaner. Retningslinjen definerer rød og gul sone. Rød sone er et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål og gul sone er et område som kan benyttes til støyfølsom bruk dersom det gjennomføres avbøtende tiltak. Miljø- og sikkerhetstiltak som ikke forverrer støyforholdene ved eksisterende virksomhet, skal som hovedregel kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Et typisk eksempel på denne type tiltak er etablering av gang-/sykkelveg langs eksisterende veg.

Det er gjort overslagsmessige støyberegninger for de boligene som ligger nærmest fylkesvegen. Beregningene er basert på trafikk tallene ovenfor framskrevet til ca. 2020. For fv. 167 er det benyttet ÅDT 1800 kjt og for fv. 166 er det benyttet 1500 kjt. De aller fleste boligene langs strekningen er ut fra disse beregningene innenfor gul sone. Det planlagte prosjektet vil ikke innvirke på støyforholdene i området i merkbar grad.

Universell utforming.

Hensynet til universell utforming med hovedhensikt å legge til rette for alle brukergrupper er vurdert i planen, uten at det er funnet behov for spesielle løsninger. Det er partier på prosjektet som har større stigning enn anbefalt, men siden gangvegen skal følge eksisterende kjøreveger, vil det vanskelig å tilfredsstille alle anbefalingene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser på deler av strekningen (rapport fra Multiconsult datert 3.11.2011). På strekningen mellom Minsås og Lein viser stabilitetsberegninger og – vurderinger tilfredsstillende sikkerhet mot utglidning. På strekningen med påvist sprøbruddsmateriale mellom profil 3250 og 3350 er beregnet stabilitet helt på grensen til kravet. Det er derfor viktig at veglinja ikke heves ytterligere, og at eventuelle nye linjusteringer i det skrånende terrenget må kontrolleres av geotekniker. Der veggen er planlagt i skjæring vil gravearbeidene ikke komme i kontakt med de sensitive massene.

DSB's (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) "Sjekkliste for kommunale areal, regulerings- og bebyggelsesplaner" er gjennomgått uten at det er funnet forhold som bør utredes utover det som er nevnt ovenfor.

Grunnerverv.

Kjøp av grunn og andre erstatningsspørsmål blir normalt avgjort ved minnelige avtaler mellom grunneierne og Statens vegvesen. Dersom forhandlingene ikke fører fram, vil rettslig skjønn være aktuelt. Det vil som en hovedregel bli ervervet grunn til 1 meter utenfor skjæringstopp/fyllingsfot, eller minimum 3 meter fra kant kjøreveg og 2 meter fra kant gang-/sykkelveg. Endelig oppgjør vil bli utregnet etter oppmåling når veggen er ferdig.

Foruten de arealer som inngår i selve veganlegget, vil en del bli berørt som følge av midlertidig anleggsområde. Her vil nødvendig areal bli benyttet i anleggsperioden, og tilbakeføres til opprinnelig stand så godt det lar seg gjøre når arbeidene er gjennomført.

Planprosess.

Medvirkning.

Planoppstart er kunngjort i mars 2008 og forhåndskonferanse mellom tiltakshaver og kommunen er gjennomført i september 2008. Folkemøte for berørte ble arrangert på Volhaugen grendehus i oktober 2008, og plan- og utviklingskomiteen ble orientert om planarbeidet i oktobermøte 2008. Del 1 av planen for strekningen Holte – Lein vestre, ble vedtatt av kommunestyret den 28.03.2011, sak nr. 27/11.

Høring.

Planforslaget er behandlet i komité for plan og samfunn den 17.01.2012, sak nr. 7/12, og ble vedtatt framlagt for høring og offentlig ettersyn. I forbindelse med høring har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert.

1. Sametinget, dat. 24.01.2012.

Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda kulturminner i det omsøkte området. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 dersom det påtreffes kulturminner i det videre arbeidet, og denne plikt må formidles videre til de

som skal utføre arbeidene. Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge Kulturminnelovens § 4.

Kommentar.

Tiltakshaver pålegges å følge opp aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8.

2. NVE, dat. 25.01.2012.

Innsigelse til tidligere plan er etterkommet og planen egengodkjent. I bestemmelsenes § 2 er det tatt inn krav om at det skal gjennomføres og fremlegges ferdig godkjent 3. partskontroll før tiltaksrealisering. Dette er i samsvar med tidligere vilkår for egengodkjenning, og det bes om at 3.partskontrollen oversendes til orientering.

Kommentar.

Tiltakshaver bes følge opp oversendelse av 3. partskontroll til NVE.

3. Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 27.01.2012.

Har ingen planfaglige merknader av regional betydning til saken. Planen oversendes Riksantikvaren og Vitenskapsmuset/NTNU for avklaring i forhold til kulturminnene, og det bes derfor om utsatt høringsfrist for denne behandling.

I oversendelse til Riksantikvaren dat. 22.02.2012 er det opplyst blant annet:

Planen omfatter også bosetningsområder; id 138421 og id 139130. Id 138421 kan strekke seg over vegen og bør undersøkes nærmere. Fylkeskommunen vil derfor anbefale at planforslaget aksepteres slik det nå foreligger. Den nåværende veggrøft mot gravhaugen på Lein vestre beholdes, og fortau legges mot sør for denne, og vegen flyttes da tilsvarende mot sør. Gravhaugen reguleres som hensynssone med bestemmelse. De påviste bosetningssporene gis det dispensasjon for etter Kulturminnelovens § 8.4, mot at det foretas en arkeologisk utgraving.

Kommentar.

Utsatt høringsfrist ble gitt.

4. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 29.02.2012.

Landbruksavdelingen er opptatt av at en primært søker å unngå, alternativt å minimere omdisponering av dyrka jord ved nye utbygginger. Med henvisning til bakgrunn for saken vurderes samfunnsinteressene med å finne en løsning for gang-/sykkelveg på denne strekningen så stor, og det aksepteres at jordvernet her må vike.

Kommentar.

Tas til etterretning.

5. Gerd og Georg Kjeldset, dat. 29.02.2012.

Uttalelse til tidligere plan gir uttrykk for vår mening også i forhold til den siste planen. Det ble her blant annet påpekt at selv om fv.166 foreslås flyttet mot sør, kommer gang-/sykkelvegen bare 6 m fra nærmeste hushjørne. Dette medfører betydelig hageinngrep med tap av hekk som hindrer innsyn på tomte. Det kreves skjermingstiltak mot støy og innsyn i ca. 60 m lengde, eventuelt fasadetiltak på boligen og at utearealene tilrettelegges for bruk som i dag.

I siste plan er det reservert et større anleggsareal, noe som betyr at omtrent hele hagearealet blir anleggsområde i byggeperioden. Håper derfor byggeperioden blir så kort som mulig, og at hagen med plen og beplantning blir satt skikkelig i stand. Som nevnt i tidligere høringen er det behov for god skjerming mot støy og innsyn, og i den forbindelse ønskes det vurdert å mure en tørrmur generelt ca 1 meter over plennivå, og enda en del høyere i østenden på tomta. Regner vi med at veganlegget må bekoste alle utgiftene for å få hageanlegg m. m. i full stand etter utbygginga, og håper på en god dialog med vegbyggerne slik at det kan oppnås en så god løsning som mulig for begge parter.

Kommentar.

Statens vegvesen har i forbindelse med behandling av forrige plan gitt følgende kommentar: Detaljutformingen på tomta vil bli skissert og drøftet med eierne i forbindelse med byggeplanleggingen og som en del av grunnervet.

Vi regner da med at de forhold som påpekes vil bli vurdert på tilfredsstillende måte i samråd med grunneier.

6. Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 02.04.2012.

Riksantikvaren har nå fattet endelig vedtak etter Kulturminnelovens § 8.4, jfr § 3-4 om dispensasjon, slik at endelig vedtak kan fattes for reguleringsplanen. Følgende må settes inn i reguleringsplanens bestemmelser for de berørte kulturminnene:

"Før iverksettingen av bygging av gang- og sykkelveg skal det foretas arkeologisk utgraving av den berørte automatisk fredete kulturminnelokaliteten id 138421 i planområdet.

Gravhaugen id 36727 og den delen av sikringssonen som ikke berøres av tiltak hjemlet i planen skal sikres fysisk i anleggsfasen.

Anleggsarbeidene som berører sikringssonen til gravhaugen, id 36727, skal overvåkes av Nord-

Trøndelag fylkeskommune. Dersom det under dette arbeidet fremkommer hittil ikke kjente

automatisk fredete kulturminner, skal NTNU – Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren kontaktes.

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

Det bes videre om at kulturminnet id 138421 som det er gitt dispensasjon for på vilkår om utgraving, markeres i plankartet med sosi-kode Rp/Bg før planen vedtas.

Det bes om tilbakemelding snarest dersom betingelsene ikke kan oppfylles. Etter Kulturminnelovens § 10 belastes tiltakshaver utgiftene for de arkeologiske undersøkelsene. Når tiltakshaver ønsker utgravningene foretatt, varsles fylkeskommunen i god tid slik at Riksantikvaren kan fatte vedtak etter KML § 10 om omfang og budsjett for utgravningene. Det vil da samtidig bli utarbeidet budsjett for overvåking av anleggsarbeidene ved id 36727.

Kommentar.

Planbestemmelser og plankart endres i samsvar med vilkår fra Riksantikvaren. Tiltakshaver må følge opp nødvendig kontakt med fylkeskommunen for å få avklart når utgraving kan gjennomføres og kostnader knyttet til utgraving og overvåking.

Endring etter høring.

I samråd med Statens vegvesen er det gjort følgende endringer:

Plankartet – kulturminneområde som skal utgraves er markert med sosi-kode Rp/Bg.

Planbestemmelsene – det er gjort følgende tilføyelser;

- ✓ Før iverksettingen av bygging av gang- og sykkelveg skal det foretas arkeologisk utgraving av den berørte automatisk fredete kulturminnelokaliteten id 138421 i planområdet.
- ✓ Gravhaugen id 36727 og den delen av sikringssonen som ikke berøres av tiltak hjemlet i planen skal sikres fysisk i anleggsfasen.
- ✓ Anleggsarbeidene som berører sikringssonen til gravhaugen, id 36727, skal overvåkes av Nord-Trøndelag fylkeskommune. Dersom det under dette arbeidet fremkommer hittil ikke kjente automatisk fredete kulturminner, skal NTNU – Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren kontaktes.
- ✓ Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen og overvåkingen kan fastsettes.

Vurdering:

Gang-/sykkelveg langs fv. 167 og 166 Holte–Minsås-Lein er et høyt rangert trafikksikkerhetstiltak i kommunen, og er prioritert på førsteplass av gang-/sykkelveger langs gamle fylkesveger. Foreslått løsning med forskyvning av fylkesvegen og gang-/sykkelvegen forbi Lein vestre, gjør at konflikt i forhold til gravhaugen elimineres.

Gjennom planbehandlingen har det framkommet nye opplysninger om automatisk fredete bosetningsspor som berører planområdet like øst for Lein vestre. Riksantikvaren setter derfor vilkår om arkeologisk utgraving av dette kulturminne, for å kunne godkjenne at planen kan gjennomføres slik det er forutsatt. Ved å akseptere dette vilkår vil gang-/sykkelvegen kunne bygges ferdig på hele strekningen Holte – Lein.

Det tilrås at planforslaget vedtas med de endringer som Riksantikvaren krever.



Verdal kommune

Sakspapir

Detaljregulering for Urvold Grustak på eiendommen Mønnes Vestre gnr. 247 bnr. 1 i Vuku, Verdal kommune

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2009/2032 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	22.05.2012	44/12
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering for Urvold Grustak på Mønnes Vestre gnr. 247 bnr. 1 i Vuku, rev 02.05.2012.

Vedlegg:

- 1 Bestemmelser datert 2.5.2012
- 2 Plankart datert 2.5.2012
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Forslag til driftsplan
- 5 Arealdisponeringskart
- 6 Plan etapper
- 7 Snitt etapper
- 8 Snitt ferdig
- 9 Detalj istandsetting og skjerming

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

NGU rapport; Undersøkelse av grusforekomst i Vuku, Verdal kommune
Multiconsult rapport; Vurdering av fare for kvikkleireras
Arkeologisk rapport i forbindelse med reguleringsplan Urvold
Innkome merknader ved offentlig ettersyn

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Planstyring AS har på vegne av Frøseth AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for oppstart av grustak på eiendommen Mønnes Vestre gnr. 247, bnr. 1 som eies av Ove Urvold. Bakgrunnen for reguleringsplanen er ønske om å kunne levere gode stein- og grusmasser til bl.a. betong og asfaltproduksjon.

Kommunen har i forbindelse med oppstart av planprosessen i 2009 gjennomført en vurdering av hvorvidt tiltaket falt inn under Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 4-1 og 4-2. Kommunen fant da at det var riktig, i samsvar med PBL § 12-9, å kreve at det ble utarbeidet planprogram iht. til § 4-1. Med bakgrunn i Forskrift om konsekvensutrednings §§ 2 og 3 litra A-K fant kommunen at tiltaket ikke utløste krav om konsekvensutredning iht. PBL § 4-2. Vurderingene ble gjort i samråd med representanter fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen.

Planprogrammet ble lagt ut på høring i perioden 29.10.2009 - 01.12.2009. Det kom inn fem uttaler til planprogrammet, fra hhv. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag fylkeskommune, NVE, NTE og nabo. Revidert planprogram ble fastsatt av Verdal kommunestyre i møte den 13.04.10, sak nr. 037/10.

Planområdet:

Det aktuelle området ligger i Vuku i Verdal kommune. Adkomst er fra Fv 757 og Fv 758 over elva og videre langs Bollgardssletta frem til planlagt avkjørsel. Området består per i dag av noe dyrket mark og noe lauvskog. Området er bratt, og skogen har lav bonitet. Området ligger i en nordhelling, synlig fra Vuku sentrum, men på grunn av terrengets utforming og valgt plan for uttak vil innsyn til grustaket være til liten sjenanse.

Planstatus:

Det aktuelle uttaksområdet er i kommuneplanens arealdel disponert til område for Landbruks-, Natur- og Friluftsområde samt Reindrift (LNFR). Området omfattes/berøres ikke av noen gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget:

Det aktuelle planområdet dekker et område på 153 daa, og av dette er ca. 117 daa masseuttak. Det totale uttaksvolumet er på ca. 1 800 000m³. Med et antatt midlere årlig uttak på 30 000m³ vil uttaket ha en driftstid på 60 år.

Selve uttaket skal drives slik at det ligger skjermet til i driftsperioden, slik at både støy- og støvplager vil være svært begrenset. Det er også nedfelt i bestemmelsene at gjeldende krav til støv

og støy i henholdsvis T-1442 ”retningslinjer for støy i arealplanlegging” og Forurensningsforskriftens §§ 30-7 og 30-5 skal overholdes. Planområdet skal benyttes til uttak av grus, og opplasting og transport til foredling på Ørin. Noe foredling (knusing/sikting) på plassen må påregnes.

Planforslaget hjemler ellers at det oppføres midlertidige bygninger som skal benyttes til kontor, spisebrakker og andre anlegg som har med driften av uttaket å gjøre. I tillegg skal det etableres fangdam for å forhindre at finstoff og slam fra produksjonen renner ut i bekken og forurenser denne. Det nye uttaket skal drives i etapper med utgangspunkt i avlingsveg langs grensa mot nabo i øst. Det drives mot vest fram mot ryggen, og avsluttes etappevis slik at driften ikke blir synlig fra riksvegen. Området vest for ryggen fjernes etappevis fra toppen og nedover, og hver etappe isåes/beplantes etter hvert som man går nedover. På ytterkanten mot vest vil gjenliggende masser for hvert enkelt nivå fungere som skjerming mot både innsyn, støy og støv til såing og planting er ferdig etablert i bakvegg mot øst. Hver etappe avsluttes med at denne skjermvullen fjernes.

Adkomst til uttaket skal skje via eksisterende landbruksveg som går øst for uttaksområdet. Denne skal opprettholdes i minst like god standard som per i dag og avkjørsel fra off. veg skal utformes i henhold til Statens Vegvesen sin vegnormal for dette.

Det kommer av planbeskrivelsen frem at det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med DSBs veileder for slike analyser. Fire tema er nærmere vurdert, nemlig flomfare, grunnforhold, orkan og storm samt trafikk. I forhold til påviste problemstillinger er det bestemt at bekk skal sikres i samråd med NVE slik at denne ikke kan endre løp og gå inn i uttaksområdet. I tillegg er det i forhold til påvist mulig rasfare sør for planområdet, med mulig utløp til planområdet, bestemt at det skal etableres ledevoll som forhindrer at planområdet rammes. For best å sikre ledevollen som en varig konstruksjon er denne gitt eget planformål som LNFR kombinert med andre hovedformål. Området som det skjermes fra er markert som hensynssone som er gitt egne bestemmelser som sikrer at det i dette området ikke kan oppføres bygningsmasse.

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i

Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist

prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på

Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på

naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å

foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Offentlig ettersyn:

Komité for plan og samfunn i Verdal vedtok i møte den 14.2.2012 (sak 16/12) at overnevnte plan skulle legges ut til offentlig ettersyn i medhold av PBL § 12-10.

I forbindelse med høring kom det inn åtte høringssvar fra hhv. NVE, Nord-Trøndelag fylkeskommune, Ståle Moe, Trond Ståle Kvernmo, Reindriftsforvaltningen i Nord-

Trøndelag, Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Sametinget.

NVE: Anbefaler at ledevollen mot mulig kvikkleireskred som i høringsforslaget kun er vist som hensynssone i stedet avmerkes som LNFR område, evt. i kombinasjon med formålet "bebyggelse og anlegg" med tilhørende bestemmelser for å sikre konstruksjonen. Anbefaler videre at det tas inn en bestemmelse i planen med krav om geoteknisk vurdering av ledevollen.

Nord-Trøndelag fylkeskommune: Viser til kulturminnelovens § 8-2 for det tilfellet at nye og hittil ukjente kulturminner skulle bli påvist under arbeidets gang. I så tilfelle skal det tas kontakt med fylkeskommunen snarest råd.

Ståle Moe: Henvendelse på vegne av eiere av eiendommen gnr./bnr. 245/4 i tillegg til seg selv som eier av gnr./bnr. 245/1. Hevder at planlagt atkomstveg til grusuttaket vil føre til store støv og støyplager samt risiko for farlige trafikksituasjoner ved utkjøring fra gårdstun hvor det er skolebarn som går på og av skolebussen. Tilbyr seg å avstå dyrkamark til ny vei (traseforslag medfølger) med vilkår om full bruksrett til veien.

Dersom nytt veialternativ ikke godkjennes stilles det krav om asfaltering langs hele adkomstveien, fartsgrense satt til 30 km/t samt at veien kun tillates brukt til kjøring til og fra grustaket i tidsrommet 06.00-20.00 på hverdager og 08.00-18.00 i helger og helligdager/offentlige ferier.

Trond Ståle Kvernmo: Mønnes og Slapgård senk.Lag. ser for seg at kanalen som går nedenfor Urvold Grusuttak vil trenge hyppigere vedlikehold med fjerning av slam fra grusuttaket. Krever at driver av grusgruven renser kanalen hvis det viser seg at rensing av kanalen trengs hyppigere enn tidligere.

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag: Har ingen merknader til tiltaket.

Direktoratet for mineralforvaltning: Peker på avvik i den formelle prosessen da de verken har mottatt varsel om oppstart eller fått planprogrammet til høring. Planprogrammet skal formelt sett forelegges Direktoratet før godkjenning jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 8. Direktoratet har likevel vært godt orientert om planprosessens innhold hele veien og ser ingen komplikasjoner som følge av dette avviket.

Anbefaler videre at akseptabel driftstid uttrykkes eksplisitt i bestemmelsene i tillegg til å referere til Forurensningsforskriftens § 30. Det samme gjelder evt. forhold som gir grunnlag for dispensasjon fra normal driftstid. Om det synes hensiktsmessig bør også laveste tillate bunnkote i uttaksområdet være nedfelt i bestemmelsene.

Understreker viktigheten av at det ikke inngår noen godkjenning av den vedlagte driftsplanen i den evt. godkjenningen av reguleringsplanen.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag: Har ingen merknader til planforslaget.

Sametinget: Viser til kulturminnelovens § 8-2 for det tilfellet at nye og hittil ukjente samiske kulturminner skulle bli påvist under arbeidets gang.

Vurdering:

Kommunen vurderer at planforslaget som nå foreligger virker godt gjennomarbeidet og oppfyller gjeldende krav iht. plan- og bygningslovgivningen. Planforslaget er utarbeidet på

bakgrunn av planprogram fastsatt av Verdal kommunestyre 13.04.10, sak. nr. 037/10.

Riktignok er det aktuelle arealet avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel, men det kommer samtidig fram på s. 32 i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel at Urvold er

et tiltak som vurderes disponert som framtidig uttaksområde, da avklaringer i forbindelse med reguleringsprosess er igangsatt.

Kommunen har vurdert alle de innkomne merknadene og for en stor del tatt disse til følge.

Anbefalingene fra NVE tas til etterretning og ledevollen er gitt nytt formål i plankartet i tråd med NVEs råd. Det er også tatt inn ny bestemmelse (3.3.2) om at ledevollen skal utformes og dimensjoneres i samråd med geoteknisk kompetanse.

Merknadene fra både Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget er i varetatt jf. bestemmelsenes pkt.2.1.7.

Både landbruksavdelingen og trafikksikkerhetsutvalget i kommunen har vært trukket med i vurderingen av innspillet til Ståle Moe m.fl. Landbruksavdelingen hadde initialt ingen innvendinger mot en omdisponering av dyrkamark som lå i Moes alternative forslag. Fra trafikksikkerhetsutvalget pekes det imidlertid på at det er stor trafikk med grusbiler på Bollgaardsletta og tilknytning med ny vegarm helt inn i krysset vil medføre uoversiktlige situasjoner. Det vil bli mange svingbevegelser som trafikantene må ha oversikt over. For øvrig vil plassering helt inntil krysset medføre at svingbevegelse sørover på fv 758 fra den nye adkomsten vil være umulig å gjennomføre for lastebiler. Dersom det skal planlegges ny adkomstveg her, må den nye avkjørsel forskyves minimum 30 – 40 meter vestover langs Bollgaardsletta.

En slik forskyvning vestover vil derimot føre til en meget uheldig oppdeling av jordbruksarealene på eiendommen og landbruksavdelingen kan derfor ikke godkjenne en slik løsning. Kommunen fastholder således adkomstveien skissert i opprinnelig planforslag.

For øvrig vises det til pkt. 2.1.2 og pkt. 2.1.3 i bestemmelsene som sikrer at Forurensningsforskriftens krav i forhold til støv og støy skal overholdes. Her kommer det også frem at støvflukt fra grusveg i forbindelse med transport skal begrenses ved hjelp av støvbinding, evt. asfaltering.

Vedrørende problemstilling knyttet til tilsig av slam til kanalen, tatt opp av Trond Ståle Kvernmo, så vil dette så langt vi kan se, evt. skje via bekken som renner gjennom planområdet. Det vises derfor til bestemmelsenes pkt. 2.1.4 som setter krav om fangdam

for å forhindre at bekken forurenes av sedimenter. Driver skal sørge for å overvåke bakkens tilstand med tanke på forurensning, og sørge for å holde fangdammer i stand og evt. fjerne slam fra bekken dersom det er behov for det.

I forhold til akseptabel driftstid så styres dette etter de støykrav som må overholdes til døgnetts ulike tider og drivers mulighet til å overholde disse. Det er egne (strengere) støykrav fra kl 19.00 til 23.00 på kvelden, og egne (enda strengere) støykrav for natt (23.00-07.00) samt søn-/helligdager. Krav til lørdager er tilsvarende kveld. Grensene for de ulike tidsrommene er vist i bestemmelsene og merknaden fra direktoratet er således imøtekommet.

Kommunen ønsker ikke å peke på noen forhold som vil gi dispensasjon fra driftstiden (støykravene). Enhver søknad om slik dispensasjon vil bli behandlet etter gjeldende regler og ordinær saksgang. Kommunen har ikke funnet det påkrevd å fastsette en laveste tillatt bunnkote for denne planen. Området skal benyttes som landbruksområde som i dag før og etter etappevis uttak.

Et evt. vedtak av reguleringsplanen medfører ingen godkjenning av driftsplanen.

Endringene iht. til innkomne merknader er gjennomført både i bestemmelsene og i plankartet. I plankartet er ledevollen mot mulig kvikkleireskred gitt nytt arealformål. Disse endringene vurderes likevel som såpass marginale at det ikke anses som nødvendig med et nytt offentlig ettersyn.

Oppsummert finner kommunen at planforslaget på en god måte legger til rette for en fornuftig og langsiktig utnyttelse av grusressursene på eiendommen Mønnes Vestre. Åpningen av et nytt grusuttak i dette området vurderes hensiktsmessig også i lys av at Slapgaardgruva er utdrevet og i ferd med å gjenlegges. Kommunen vektlegger også at det er hjemlet i bestemmelsene at det skal gjennomføres en etappevis reetablering og tilbakeføring av området til landbruksformål når drifta for hvert enkelt område er over.

Kommunen har gjennomført en helhetlig vurdering av planforslaget slik det nå foreligger og finner det nå å tilfredsstillende alle krav til endelig vedtak. Planforslaget for Urvold Grustak på Mønnes Vestre gnr. 247 bnr. 1 i Vuku, rev 02.05.2012 anbefales derfor vedtatt i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12.



Detaljregulering boligfelt Kulstad, gnr. 144 bnr. 1 Vuku, Verdal kommune

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2011/7759 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	22.05.2012	45/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Detaljreguleringsplan for boligfelt Kulstad, gnr. 144 bnr. 1 Vuku, Verdal kommune sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Mottatte høringssvar ved varsel om oppstart
ROS-analyse
Geoteknisk vurdering

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Norgeshus har på oppdrag fra NordicEstate AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Kulstad. Planen legger til rette for boligtomter på Kulstad  st for Vuku sentrum. Det ble avholdt forhåndskonferanse med kommunen den 20.09.2011. Oppstart av reguleringsarbeid ble kunngjort i Verdalingen den 08.10.11 samt at naboer, gjenboere og offentlige myndigheter ble varslet i eget brev datert 06.10.11.

Planområdet

Planområdet ligger ved Vuku i Verdal kommune, ca. 1 km. Øst for Vuku oppvekstsenter. Planområdet som totalt er på ca. 16 daa grenser til riksveg 757 i sør, eksisterende boligbebyggelse i vest, skog i nord og landbruksareal i øst. Planområdet har en moderat sørlig helning og består av beitemark.

Planstatus

Det aktuelle planområdet er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Området er i kommuneplanen benevnt BO4. Planområdet overlapper delvis (langs veg) med gjeldende reguleringsplan for Vuku sentrum, godkjent 1998. I nord grenser planområdet til reguleringsplan for Vuku 3, Prestegårdsmarka, godkjent 1981.

Planforslaget

Bebyggelsen: Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse med 10 nye eneboliger. I tillegg legger planforslaget til rette for felles lekeplass og gjesteparkering for beboerne i området i tillegg til tursti, landbruksformål, gangveg og støyskjerm. Eksisterende avkjøring mot fylkesvegen stenges.

Planområdet er delt inn i tre delområder B1-B3. Bebyggelsen i B1-B3 skal oppføres som frittliggende eneboliger, evt. to-mannsboliger. Det tillates oppført fire hovedenheter i B1, tre hovedenheter i hhv. B2 og B3. Utnyttelsesgraden er satt til maks BYA % på hhv. 28% i B1, 35% i B2 og 25% i B3. Maks mønehøyde (evt. øvre gesims ved bruk av pulttak) målt etter gjennomsnittelig terreng rundt bygningen er 8,5 meter. Tak kan utformes som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0-38°. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Biladkomst og gang-/sykkelveg: Adkomst til boligfeltet skjer via fylkesveg 757 og videre inn på regulert privat felles veg. Eksisterende utkjøring mot fylkesveg (ved ny innregulert felles gjesteparkering) stenges. Utkjørselen ivaretar ikke dagens krav til frisikt og utforming. Det er innregulert gang-/sykkelveg fra utkjøring mot fylkesvegen og videre vestover til eksisterende bussholdeplass ved Kjerkvuku. Fra denne går det i dag gang-/sykkelveg videre vestover.

Parkering: Parkering for eiendommene løses på de enkelte tomtene. Det skal opparbeides minimum to parkeringsplasser per enhet i direkte tilknytning til boligene. Ved evt. utleieenhet skal det oppføres en ekstra p-plass. Parkeringsplasser på den enkelte tomt inngår i beregningsgrunnlaget for % BYA og det skal beregnes 15 m² per p-plass. I tillegg er det avsatt eget område til gjesteparkering for områdets boliger.

Lek og uteopphold: Det reguleres inn eget område som skal benyttes til felles lek og opphold for fremtidige beboere av B1-B3, og skal møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Det skal settes opp gjerde, hekk eller lignende for å skjerme/sikre lekearealet mot vegen. Det er i tillegg innregulert en tursti som skal fungere som en korridor til utmarka i nord/øst.

Universell utforming: Boliger som oppføres på tomt 1 og 2 (B1) skal ivareta krav om tilgjengelig boenhet jf. TEK 10 § 12-2. Dette betyr at husene må ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på bygningens inngangsplan. Deler av lekeområdet min. 25% skal også være universelt utformet.

Støy: Det er utarbeidet støyanalyse som konkluderer med at det må etableres støyskjerm mot fylkesvegen i nedre del av B3. Dette er innarbeidet i planbestemmelsene § 2-1, bokstav f. som sikrer at det skal opparbeides støyskjerm i en høyde på 2,5 meter i B3 før boliger i dette feltet tas i bruk.

Risiko- og sårbarhetsanalyse: Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i form av sjekklister. I forhold til fare for kvikkleireskred er det gjennomført en geoteknisk vurdering av Rambøll som følger vedlagt plandokumentene. Vurderingen/analysen er utført på bakgrunn av befaring på stedet, foreliggende data og prøvegravninger gjennomført av grunneier. Konklusjonen er at områdestabiliteten er god. I forhold til flom viser flomsonekart at 200-årsflommen at bebyggelse ikke berøres av denne. En slik flom er også vurdert til ikke å skulle true stabiliteten i byggeområdene med tanke på vannhastighet og erosjon.

Kulturminner: Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller SEFRAK-bygninger innenfor planområdet. Evt. funn under byggearbeidene skal straks varsles Nord-Trøndelag fylkeskommune, jf. aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8-2.

Planprosess: Oppstart av reguleringsarbeid ble kunngjort i Verdalingen den 08.10.11 samt at naboer, gjenboere og offentlige myndigheter ble varslet i eget brev datert 06.10.11. Det kom inn merknader fra hhv.:

- Nord-Trøndelag fylkeskommune som peker på hensynet til barn- og unge og funksjonshemmede, peker på at tiltaket ikke er i konflikt med Kulturminnelovens § 3, men viser til aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8-2.
- NVE som peker på behovet for at det i forbindelse med ROS-analysen gjennomføres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene i eller nært oppstrøms planområdet.
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag som er opptatt av at det legges opp til en god utnytting av området, minner om at Verdalselva er varig verna vassdrag og planforslaget må vurderes i forhold til gjelende retningslinje T-1235, tiltaket må vurderes opp i mot naturmangfoldloven, peker på hensynet til barn- og unge og funksjonshemmede og minner om at grenseverdiene for støy må overholdes. Forutsetter også at det gjennomføres en ROS-analyse og at det gjøres faglig vurdering av sikkerheten knyttet til skred og flom.
- Statens vegvesen som peker på behovet for gang-/sykkelveg frem til Kirkvuku, at byggegrensler inntegnes på plankart, at innfrielse av støykrav dokumenteres og at det etableres en avkjørsel fra fylkesvegen som er i henhold til krav i vegnormalen med tanke på bredde, kurvatur, sikt og stigningsforhold. Frisiktsoner og kurveradier skal vises på plankartet.
- Sametinget uten merknad.
- Eldrerådet i Verdal uten merknad.

- Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag uten merknad.
- Barn- og unges representant i plansaker som ber om at det legges til rette for gang- og sykkelsti fra det planlagte boligfeltet til eksisterende gang- og sykkelsti i Vuku.
- Opplysningsvesenets fond uten merknad.
- Nabo Lasse Johnson som ønsker å få utvidet tomten sin 3-4 meter østover

Vurdering:

Planforslaget er i samsvar med gitte overordnede bestemmelser for området, jf. kommuneplanens arealdel som disponerer området til framtidig boligbebyggelse (område BO4). Vuku anses videre som et viktig og vitalt tettsted som det fra kommunens side anses som ønskelig å videreutvikle og forsterke.

Kommunen viser til innkomne merknader og finner at disse i stor grad er hensyntatt i planforslaget som nå foreligger. Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forenklet form i kraft av en sjekkliste, men med utdypning av problematikk knyttet til grunnforhold gjennom en geoteknisk vurdering gjennomført av Rambøll. Planbeskrivelsen inneholder også dokumentasjon på at bebyggelsen i området ikke berøres av 200-årsflommen iht. flomsonekart. Kommunen kan ikke se andre risiko- eller sårbarhetsforhold som ikke er tilstrekkelig behandlet i planforslaget.

I forhold til Verdalsvassdragets status som varig verna vassdrag vurderer kommunen at tiltaket ikke griper inn i det vernede vassdraget eller reduseres områdets verneverdi. Dette også fordi arealet verken innehar betydelige verdier knyttet til zoologi, botanikk, geologi, kulturhistorie, landskapsbilde eller friluftsliv.

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i

Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist

prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på

Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på

naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å

foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Kommunen finner at planforslaget er godt gjennomarbeidet og ivaretar de hensyn som kommunen som tilrettelegger ønsker å ivareta. Det er mangel på tomter for eneboliger i Verdal kommune, og planforslaget vil så måte utgjøre et kjærkomment og etterspurt tilskudd av denne boligtypen.

Etter en helhetsvurdering finner kommunen at planforslaget sendes på høring og legges ut til off. ettersyn i seks uker i medhold av PBL § 12-10.



Ulovlighetsoppfølging - Politisk forankring - Verdal kommune

Saksbehandler: Elisabeth Marø Holand	Arkivref: 2012/4056 - /
E-post: elihol@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048279	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	22.05.2012	46/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Komité for plan og samfunn tar saken til orientering.

Vedlegg:

Illustrasjon av saksgangen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Kommunen er i henhold til pbl. § 32-1 lovpålagt å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I dette ligger at kommunen har en forpliktelse til å forfølge forhold som strider mot lov, forskrift og reguleringsplan.

Rådmannen er kjent med at det har foregått, og fortsatt pågår, ulovlige tiltak i både Levanger og Verdal kommune. I den forbindelse har særlig Åsenfjord blitt fremholdt som et område hvor det foreligger omfattende ulovlig bygging. Kommunens manglende inngripen i området har i praksis medført en forskjellsbehandling av innbyggerne, der de som har fulgt lov- og regelverk har hatt klarere begrensninger enn de som har valgt å handle i strid med plan- og bygningsloven. For å sikre likhet for loven, er det derfor nødvendig at det iverksettes en prosess hvor man klarlegger omfanget av ulovligheter og foretar nødvendig oppfølging som fastsatt i plan- og bygningsloven § 32-1.

Ulovlighetsoppfølgingen påstartes ved at enkelttiltak eller samtlige tiltak innenfor et avgrenset område blir identifisert og dokumentert. Før slikt arbeid iverksettes vil det bli sendt ut en generell redegjørelse til berørt(e) hjemmelshaver(e) hvor det informeres om

kartleggingen og hvor det angis en kontaktperson hos kommunen som vil kunne svare på eventuelle spørsmål. Befaringen vil i enkelte tilfeller foregå forholds tett på privat eiendom, og kommunen anser det som mest hensiktsmessig å varsle de berørte i forkant av eventuell befaring.

Registrerte byggverk og tiltak vil så bli kontrollert opp mot kommunens byggesaksarkiv. Dersom det fremkommer at det ikke foreligger nødvendige tillatelser, eller at gitte tillatelser ikke samsvarer med virkeligheten, vil det foretas nærmere undersøkelser. Det vil bli klarlagt når tiltaket ble oppført, og undersøkes hvilken reguleringsplan som eventuelt gjaldt på oppføringstidspunktet. Dette er viktig for å klargjøre at tiltaket ikke var unntatt søknadsplikt på oppføringstidspunktet. Det vil i dette arbeidet bli benyttet gamle kart, flyfoto og annen fotodokumentasjon som kommunen er i besittelse av. Eiere vil også bli bedt om å redegjøre for forholdene og det vil om nødvendig bli gjennomført ny befaring hvor eier får mulighet til å delta.

Formell ulovlighetsoppfølging iverksettes ved at det sendes forhåndsvarsel til den ansvarlige i samsvar med pbl. § 32-2. Slikt varsel skal informere den ansvarlige om alle vedtak som kan være aktuelle i den prosessen kommunen påstarter. Bestemmelsen er ny i forhold til plan- og bygningsloven av 1985, og er ment og skulle effektivisere ulovlighetsoppfølgingen uten at det skal ha følger for den enkeltes rettssikkerhet. Tiltakshaver skal i den forbindelse gis anledning til å uttale seg innenfor en angitt frist som skal være på minimum 3 uker. I forhåndsvarslet skal det angis konkret hva tiltakshaver må foreta seg for å unngå reaksjoner fra kommunen.

Tiltakshaver skal i utgangspunktet alltid få mulighet til å søke om etterhåndsgodkjennelse av det ulovlige tiltaket, og dette vil det bli opplyst om i ovennevnte forhåndsvarsel. Unntakene vil være der det er helt klart at slik søknad uansett ikke kan godkjennes. Etter kommunens oppfatning vil det som regel aldri på forhånd være helt klart at søknad ikke kan godkjennes, og hovedregelen vil derfor være at tiltakshaver alltid kan søke om etterhåndsgodkjenning, herunder også dispensasjon.

Søknad om etterhåndsgodkjenning blir behandlet ut fra dagens regelverk og vurderes og behandles som om tiltaket ikke eksisterer. I dette ligger at tiltakshaver ikke skal "straffes" for lovbruddet med en strengere saksbehandling hos kommunen. Samtidig vil det heller ikke bli lagt vekt på at tiltaket allerede er oppført, og heller ikke det tap tiltakshaver risikerer å lide ved at søknaden ikke blir godkjent. Kommunen skal følge prinsippet om at det ikke skal være lettere å få tilgivelse enn tillatelse. Dette prinsippet er viktig å etterleve, da det i motsatt fall kan fremstå som lønnsomt å bygge uten forutgående byggetillatelse. En slik behandling av søknadene vil ha en viktig allmennpreventiv effekt og sørger også for likebehandling av kommunenes innbyggere.

I enkelte tilfeller vil kommunen kunne avdekke enkelte mindre overtredelser. I slike tilfeller har kommunen adgang til å avstå fra å forfølge ulovligheten, jfr. pbl. § 32-1(2). Slik beslutning kan til en viss grad sammenlignes med politiets bruk av påtaleunntatelse. Forutsetningen for at kommunen skal treffe slik beslutning, er at det objektivt sett foreligger en overtredelse av plan- og bygningsloven. Dette fordrer at det i forkant av unntatelsen gjennomføres en saksbehandling og at resultatet av denne er at det foreligger en form for ulovlighet.

Kommunen vil på generelt grunnlag føre en streng holdning ovenfor overtredelser av plan- og bygningsloven, og som hovedregel bør det ikke avstås fra å forfølge avdekte ulovligheter. Samtidig må det foretas en avveining hensett til kapasitet og ressursbruk hos enhet for byggesak. Det er klart at kommunen ikke vil ha kapasitet til å forfølge enhver mindre lovovertrødelse, slik at det må fokuseres på de mer omfattende og alvorlige tilfellene. Hvor grensen skal gå, vil måtte fastsettes etter at man har klarlagt omfanget av ulovligheter innenfor det enkelte område.

Dersom kommunen ikke kan godkjenne innsendt etterhåndssøknad eller søknad om dispensasjon, vil det samtidig med avslag på søknaden vedtas pålegg i samsvar med pbl. § 32-3 og tvangsmulkt i henhold til pbl. § 32-5. Pålegget vil gå ut på å foreta retting av det ulovlige forhold, hvilket i de fleste tilfeller vil si fjerning og riving av det ulovlige tiltaket. Ved ulovlige inngrep i terrenget, vil pålegget gå ut på å tilbakeføre terrenget til opprinnelig stand.

Dersom vedtatte pålegg ikke etterkommes av den ansvarlige, vil det etter fastsatt frist påløpe tvangsmulkt. Kommunen vil i de fleste tilfeller benyttes seg av lovens adgang til å fastsette en større engangsmulkt og påfølgende løpende dagmulkt/ukesmulkt. Tvangsmulktens formål skal ikke være å ilegge en negativ sanksjon, men å fremtvinge oppfyllelse av pålegget. Størrelsen på mulkten vil fastsettes etter en konkret skjønnsmessig vurdering i den enkelte sak.

Kommunen har i pbl. § 32-8 fått adgang til å ilegge overtredelsesgebyr. Bestemmelsen er ny og gir kommunen adgang til selv å sanksjonere mot overtredelser av plan- og bygningsloven. Dette er et gebyr som har et pønalt (strafferettslig) motiv, men det er ikke å anse som straff i intern norsk rett.

Overtredelsesgebyr er altså en administrativ sanksjon, som plan- og bygningsmyndighetene kan ilegge ansvarlige for brudd på plan- og bygningslovgivningen. Gebyret tilfaller kommunen. Forutsetningen for ileggelse av slikt gebyr er at kommunen finner det bevist at den ansvarlige har utført en handling som rammes av ett av alternativene i pbl. § 32-8(1) og at overtrederen har utvist skyld i form av forsett eller uaktsomhet. Når det er konstatert at de subjektive og objektive vilkår for å gebyrlegge er oppfylt, må gebyrets størrelse fastsettes. Dette gjøres ved at det først tas stilling til utmålingsrammen i SAK10 § 16-1, og deretter ved avgjørelse av gebyrets størrelse innenfor rammen jfr. SAK10 § 16-2.

Det er viktig å være oppmerksom på at overtredelsesgebyr kun kan ilegges tiltak som er utført etter 1. juli 2010. Dersom det skal ilegges overtredelsesgebyr for tiltak utført før dette tidspunkt, er det selve bruken av tiltaket som det må reageres mot. I dette ligger at den ansvarlige kan ilegges overtredelse for ulovlig bruk av byggverk.

Byggesaksforskriftens § 16-3 pålegger kommunen å varsle påtalemyndigheten om enkelte saker. Kravet gjelder i tilfeller hvor det er snakk om personskade, miljøkriminalitet eller skade som rammes av bestemmelser i annet lovverk. Bakgrunnen for dette kravet er at brudd på plan- og bygningsloven ofte også er brudd på annet lovverk. For å sikre at ulovligheten forfølges opp mot samtlige lovverk, bør derfor

påtalemyndigheten varsles. Brudd på regler som skal verne nasjonale interesser bør også samordnes. Dette gjelder for eksempel ved ulovlig nedbygging av strandsonen. Slike forhold tilhører Økokrims myndighetsområde.

Ved vesentlige eller grove og forsettelige eller grovt uaktsomme brudd på reglene som også kan medføre overtredelsesgebyr, vil kommunen altså vurdere om forholdet skal anmeldes som straffbart etter pbl. § 32-9. Dette vil gi en bredere etterforskning av ulovligheten, og kan medføre sterkere og riktigere reaksjoner på forholdet. Dersom påtalemyndigheten skulle ønske å følge opp saken med etterforskning, må kommunen legge den til side. Hvis det tas ut tiltale, slik at den ansvarlige dømmes eller frifinnes for forholdet, kan kommunen ikke ilegge den ansvarlige overtredelsesgebyr.

Hvis påtalemyndigheten ikke forfølger saken videre, vil kommunen etter omstendighetene kunne ta saken opp igjen for å vurdere om det skal ilegges overtredelsesgebyr. Dette vil kunne gjøres der påtalemyndigheten anser at forholdet ikke er så alvorlig at straffealternativet i pbl. § 32-9 kommer til anvendelse. Det vil likevel kunne ilegges overtredelsesgebyr etter pbl. § 32-8.



**Søknad om oppføring av midlertidig brakkerigg for beboelse - 1721/18/1340
Russervegen 6 - Byggmesteran AS**

Saksbehandler: Oddvar Govasmark	Arkivref: 2012/1451 - /1721/18/1340
E-post: oddvar.govasmark@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048531	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	22.05.2012	47/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende formål samt fra plan- og bygningslovens § 12-4 (rettsvirkninger av reguleringsplan) innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 (dispensasjon).

Midlertidig dispensasjon innvilges under følgende forutsetninger:

- Dispensasjonen gjelder fram til arbeidet med permanent løsning for botilbud til midlertidig innleid arbeidskraft er gjennomført med reguleringsplan, jfr kommunestyrets vedtak i møte den 26.03.2012.
- Bruken av bygget skal gjelde midlertidig innleid arbeidskraft. Dvs. annen beboelse av f.eks studenter er ikke tillatt. Bruken trenger imidlertid ikke å begrense seg til bare egne ansatte.
- Dispensasjonen er uansett begrenset til maksimalt 2 år, jfr departementets tolkning av midlertidighet.
- Det forutsettes at brakkeriggen fjernes senest n r dispensasjonsvedtaket er ”utgått på dato”.

Tillatelse til tiltak for oppføring av midlertidig brakkerigg for beboelse innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav j. Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse 1.

- Godkjenning av plassering nærmere nabogrense enn 4 meter forutsetter at det foreligger særskilt samtykke fra nabo, jfr plan- og bygningslovens § 29-4.

Foretakene Komplette prosjektering A/S, Byggmesteran A/S og Tr nderr r A/S gis ansvarsrett i samsvar med søknad.

Gravemelding og søknad om tilkopling/ utf ring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidene starter. Ved utf ring av sanitæranlegg skal ”Normalreglement for sanitæranlegg” følges.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmfør Plan- og bygningsloven § 21.9. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av vedtaket, jfr. Plan- og bygningslovens § 31-1.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonkart
- 3 Tegninger

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Skjema for søknad om tillatelse til tiltak og opplysninger om tiltakets ytre rammer
Gjenpart av nabovarsel
Søknad om ansvarsrett
Gjennomføringsplan
Kommunens foreløpige svar på søknaden i brev datert 12.04.2012.

Saksopplysninger:

Komplett Prosjektering A/S søker på vegne av tiltakshaver Byggmesteran A/S om dispensasjon fra reguleringsplan og tillatelse til tiltak for oppføring av midlertidig brakkerigg for beboelse.

Brakkeriggen som søkes oppført i en etasje med bebygd areal ca 179 m², inneholder 10 beboelsesrom/soverom med dusj og wc samt fellesareal med kjøkken og stue.

Det foreligger ingen kjente merknader etter gjennomført nabovarsling.

Tomta gnr. 18, bnr. 1340 ligger innenfor området til reguleringsplanen for Ørin. Planen ble vedtatt den 16.02.2004. Det søkes om dispensasjon fra planen vedrørende formål.

Vurdering:

Planforholdet:

I kartdelen til reguleringsplanen for Ørin er tomta vist med formål ”kombinert formål forretning/industri”. I planens tekstdel er det i bestemmelsen § 8.1 anført:
Innenfor kombinert område forretning/industri tillates etablert forretningsvirksomhet med areal- og transportkrevende karakter samt lettere industrivirksomhet. Bebyggelsen kan oppføres i høyde som maksimalt tilsvarer kote + 13,0 m og maksimalt bebygd areal BYA = 40%.

Søknad om oppføring av midlertidig brakkerigg for beboelse anses for å være i strid med reguleringsplanen vedrørende formål.

Andre myndigheter:

Høring til andre myndigheter anses unødvendig, det vises til plan- og bygningslovens § 19-1 (antar at regionale og statlige myndigheters saksområder ikke blir direkte berørt), § 21-5 (antar at tiltaket ikke krever tillatelse eller samtykke fra annen myndighet) samt til rundskriv fra Fylkesmannen datert 30.06.2009 (behandling av dispensasjonssøknader og spesielt om forholdet til sektormyndighetene).

Plassering i plan- og høyde:

Situasjonskartet viser plassering i planet med en avstand til nabogrense på 2 meter. I henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 skal byggverket ha en avstand til nabogrensen som tilsvarer byggets halve høyde og minst 4 meter. Kommunen kan godkjenne plassering nærmere enn 4 meter dersom det foreligger særskilt samtykke fra nabo. I skrivende stund er slikt samtykke ikke mottatt, men søker har varslet at det vil komme. Eventuell godkjenning av plassering må dermed forutsette at samtykke foreligger.

Vi kan ikke se at hensyn til branntekniske forhold, lys og luft mellom naboer eller andre hensyn tilsier at avstand med 2 meter bør nektes dersom det foreligger særskilt naboerklæring.

Om midlertidige tiltak:

Midlertidige tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2 har en lovbegrenset tid på inntil 2 år. Det samme er ikke tilfelle for midlertidige tiltak etter lovens § 20-1 bokstav j, som i dette tilfellet, imidlertid er det anført i lovkommentar (Frode A Innjord 1. utgave 2010): I OT.prp nr 45 (2007-2008) s 312 fremholder departementet at ”dersom et tiltak skal plasseres for et lengre tidsrom enn to år, vil det ikke anses som et midlertidig tiltak”. Det vil av den grunn forutsettes at eventuell tillatelse ikke vil gjelde for lengre tid enn maksimalt 2 år. I tillegg vil det bli arbeidet med permanent løsning for botilbud til midlertidig innleid arbeidskraft, dette arbeidet er tenkt gjennomført med reguleringsplan. Det vises til vedtak i kommunestyrets møte den 26.03.2012.

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf. § 20-1 første ledd bokstav j, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av loven så langt de passer. Departementet kan gi forskrift om krav til midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Departementet kan videre gi forskrifter om hvilke krav som gjelder for anleggsbrakker som skal stå lenger enn to år i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Vurdering av dispensasjon:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Argumenter som kan tale for en dispensasjon kan være:

- Tiltaket er ment som en midlertidig løsning for innleid og midlertidig arbeidskraft i en situasjon der det er særskilt stor aktivitet og følgelig vanskeligheter med annen midlertidig bosetting. Annen beboelse av for eksempel studenter er ikke tillatt. Bruken trenger imidlertid ikke å begrense seg til bare egne ansatte.
- Brakkeriggen i seg selv er av midlertidig karakter, noe som tilsier at det er mindre sjanse for at det senere blir spørsmål om permanent plassering. I tillegg blir det noe enklere å følge opp vedtak senere dersom det blir aktuelt å påse at tiltaket opphører (dvs fjernet).
- Plasseringen kan anses å være basert på bilfri tilværelse da brakkeriggen plasseres på tomta til Byggmesteran A/S som kan være naturlig oppmøtested.

Argumenter som kan tale mot dispensasjon kan være:

- I den tiden brakkeriggen blir stående blir et areal som er regulert til forretning/industri opptatt, det vil si at det vil bli en midlertidig begrensning i muligheten for oppføring av bygg i samsvar med reguleringsplanen. På den andre side er ingen ting i veien for at brakkeriggen fjernes før tidsfristen, dersom tiltakshaver finner annen bruk av arealet mer hensiktsmessig.
- Det skal ikke være kurant å oppnå dispensasjoner fra vedtatte planer, som har blitt til etter en omfattende beslutningsprosess. Vedtatte planer bør ikke gjennom dispensasjoner miste sin betydning som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen ikke må undergraves gjennom dispensasjoner. Det bør også vises en forsiktighet med dispensasjoner med hensyn til presedensvirkningen for planområdet.

Konklusjon:

Vi kan ikke se at tiltaket plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene.

Etter rådmannens vurdering blir ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke se at en midlertidig dispensasjon vil være i strid med regionale eller nasjonale rammer og mål. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Med henvisning til det over anses det slik at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene og at dispensasjon er lovlig og forsvarlig.

PS 48/12 Andre saker