



Verdal kommune  
**Møteinnkalling**

Komité plan og samfunn.

Det innkalles til følgende måte:

**Utvalg:** Komité plan og samfunn i Verdal  
**Møtested:** Møterommet 3. etasje, Herredshuset  
**Dato:** 12.02.2013  
**Tid:** 09:00- ca. kl 12:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgssekretær på e-post:  
[inger.storstad@verdalkommune.no](mailto:inger.storstad@verdalkommune.no) eller tlf. 740 48250.  
Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 6. februar 2013

Ove Morten Haugan /sign./  
leder

***SAKLISTE***  
***KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN***  
***MØTE 12. FEBRUAR 2013***

Saksnr	Innhold
PS 10/13	Godkjenning av møteprotokoll
PS 11/13	Referatsak
PS 12/13	Orientering - Virksomhetsområde Teknisk drift
PS 13/13	Veikomiteen i Strådalen Hytteeierforening - Søknad om forhøyelse av bomvegsatser Strådalsvegen, Vera
PS 14/13	1721/23/8 m.fl. - Detaljregulering Reinsholm Vest
PS 15/13	Detaljregulering Storholmen - 1721/234/1
PS 16/13	Klagebehandling - Detaljregulering Hanskemakergården
PS 17/13	Klage på reguleringsplan for Urvold Grustak - orientering om Fylkesmannens vedtak i klagesaken
PS 18/13	Andre saker

**PS 10/13 Godkjenning av møteprotokoll**

**PS 11/13 Referatsak**

- 1. Revidert søknad om tilbygg til hytte - 1721/289/1/4 - Avslag**
- 2. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/520 Tindvegen 66 - Arild Riksvold - innvilget**
- 3. Vedtak - Oppføring av boligbygg med 8 leiligheter - 1721/23/99 Estvoldvegen 12 A - H - Stiklestad Eiendom AS - Godkjent**
- 4. Vedtak - Oppføring av boligbygg med 8 leiligheter - 1721/23/98 Estvoldvegen 14 A - H - Stiklestad Eiendom AS - Godkjent**
- 5. Søknad om hytte - 1721/234/1/108 - Storsjøhytta - Ottar Røstad - godkjent.**
- 6. Søknad om oppføring av enebolig med carport - 1721/23/106 Estvoldvegen 22C - Øra Eiendom Verdal AS - godkjent.**
- 7. Vedtak - Søknad om fradeling av boligtomter fra eiendommen 1721/144/1 Kulstad - Morten Kulstad - Godkjent**
- 8. Søknad om rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg i 4 etasjer med parkeringskjeller - 1721/20/12 og 1721/20/26 Hanskemakergata 1 - Hanskemakergården AS**
- 9. Søknad om oppføring av enebolig med carport - 1721/23/106 Estvoldvegen 22 C - Øra Eiendom Verdal AS - godkjent.**
- 10. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/264 Asbjørnsens gate 20 - Runa Hestad Jenssen - innvilget**
- 11. Klage på tillatelse til oppføring av garasje - kommunens vedtak omgjøres og søknaden om oppføring avises**
- 12. Søknad om oppføring av utebod ved Ørmelen Barnehage - 1721/18/632 Feldmakervegen 16 - Verdal kommune - godkjent.**



**Orientering – Virksomhetsområde Teknisk drift**

<b>Saksbehandler:</b> Inger Storstad <b>E-post:</b> inger.storstad@verdal.kommune.no <b>Tlf.:</b> 74048272	<b>Arkivref:</b> 2013/841 - /
--	----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
Komité plan og samfunn i Verdal	12.02.2013	12/13

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Saken tas til orientering.

**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

**Saksopplysninger:**

Virksomhetsleder teknisk drift, Bård Kotheim, kommer i møtet og orienterer.



**Vegkomiteen i Strådalen Hytteeierforening - Søknad om forhøyelse av bomvegsatser Strådalsvegen, Vera**

<b>Saksbehandler:</b> Bård Kotheim	<b>Arkivref:</b> 2013/491 - /
<b>E-post:</b> baard.koheim@verdal.kommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74048527	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	12.02.2013	13/13

**Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Med hjemmel i veglovens §56 godkjenner Komite plan og samfunn økning av bomvegsatsene for Strådalsvegen, Vera.
2. Det godkjennes at følgende satser benyttes:
  - Personbil/traktor: 50 kr/tur
  - Lastebil: 100 kr/tur
  - Årsavgift/årskort: 400 kr/år
3. Årsavgiften skal i sin helhet benyttes til nødvendig vedlikehold av Strådalsvegen.

**Vedlegg:**

Brev fra Veikomiteen i Strådalen hytteeierforening datert 23.01.2013

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Plan og utviklingskomiteen sak 48/05, møtedato 22.06.05

**Saksopplysninger:**

Strådalsvegen ble nedklassifisert til privat veg i 1997. Vegen er ca. 3 km lang. For finansiering av nødvendig vedlikehold av vegen gav Plan og Utviklingskomiteen i møte den 22.06.2005 som sak 48/05 tillatelse til følgende bomvegsatser for vedlikehold av vegen.

Personbil/traktor: kr.30,-/tur

Årsavgift: kr.200,-/år

I brev av 23.01.2013 søker Veikomiteen i Strådalen Hytteeierforening om å øke satsene for enkeltturer til kr.50,-, lastebil kr.100,- og årskort kr.400,-.

### **Vurdering:**

Strådalsvegen er en krevende veg å vedlikeholde. Veikomiteen i Hytteeierforeningen oppgir årlig vedlikeholdskostnad til å ligge på minimum kr.40.000,- i året. Strådalsvegen var før 1997 kommunal. Vedlikeholdskostnaden den gang lå på kr.50.000 – 100.000 i året avhengig av snømengde. Strådalsvegen var en av de dyreste vegene kommunen hadde i sin vegportefølge. Ut fra det ovennevnte foreslår rådmannen at Komite Plan og samfunn godkjenner de omsøkte bomvegsatser slik at veggen holdes i god stand framover.



1721/23/8 m.fl. - Detaljregulering Reinsholm Vest

<b>Saksbehandler:</b> Kirstine Karlsaune <b>E-post:</b> kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74 04 82 73	<b>Arkivref:</b> 2012/7609 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	12.02.2013	14/13

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Reinsholm Vest, datert 21.01.2013, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens   12-10.

**Vedlegg:**

- 1 Beskrivelse 21.01.2013
- 2 Plankart 21.01.2013
- 3 Reguleringsbestemmelser 21.01.2013
- 4 Sjekkliste ROS 21.01.2013
- 5 Illustrasjoner - situasjonsplan 30.11.12 og aksonometri 19.12.12
- 6 Rapporter ang. magnetfelt, støy og geoteknikk, målte kotehøyder

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.07.
- Reguleringsplan for Reinsholm, vedtatt 28.04.2003.
- Forhåndsuttalelser (6 stk.)
- Uttalelse fra Statens strålevern, 07.01.13 (delvis gjengitt i planbeskrivelse)

**Saksopplysninger:**

**Bakgrunn**

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse på et areal som i 2003 ble regulert til forretning, kontor, industri. Det foreslås mulighet for inntil 44 boenheter, fordelt på leilighetsbygg i 2 og 3 etasjer. Boligbebyggelsen nærmest Kassefabrikkvegen foreslås i 3 etasjer, de to øvrige byggene i 2 etasjer. Planforslaget er utarbeidet av Arcon Prosjekt AS, på vegne av Reinsholm Vest AS.



Kommunen har vurdert at det ikke er nødvendig med en konsekvensutredning. Dette er en detaljregulering som innebærer endring av kommuneplan eller områderegulering, jf. KU-forskriftens § 3 d). Området er tidligere regulert til utbygging, og kommunen vurderer at planforslaget ikke vil komme i konflikt med kriteriene i forskriftens § 4. Kommunen forutsetter da at det tas hensyn til at området er utsatt for flom og vegtrafikkstøy.

### **Planområdet**

Planområdet er på ca. 10 daa og ligger på Reinsholm, sør for gatekjøkken og NTEs regionalnettstasjon ved rundkjøring/avkjørsel til Reinsholm. Planområdet grenser mot fv. 757 i vest, og omfatter Kassefabrikkvegen i øst. Mot nord og sør avgrenses planområdet av tilstøtende eiendommer, men foreslått fortau, frisikter og støyskjerm berører tilliggende eiendommer.

I sør ligger bygget til Nordsuvenir. Øst for tomta ligger Ebba Astrups park og de øvrige boligområdene på Reinsholm med tett boligbebyggelse i 2 etasjer.

Tomta er tilnærmet flat (ligger mellom kote +3,3 og +3,9), og er bevokst med tett løvskog.

To lagerbygninger forutsettes fjernet. Det går to tråkk over tomta som noe uheldig leder over fv. 757 og videre til sentrum.

### **Planstatus**

Området er i reguleringsplan for Reinsholm, vedtatt 28.04.2003, regulert til forretning/kontor/industri, med BYA 66 % og møne-/gesimshøyde på 8,0 m.

I kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.07, er området avsatt til forretning/kontor.

### **Planforslaget**

#### Generelt

Planområdet foreslås omregulert fra forretning/kontor/industri til boligformål.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse-blokkbebyggelse, garasjeanlegg, renovasjonsanlegg, lek-/oppholdsareal samt en snipp med forretning/kontor/industri innenfor vist frisiktsone), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal med støyskjerm, parkeringsplasser og energianlegg) samt hensynssoner for frisikt og høyspenningsanlegg.

Utomhusplan er nevnt i bestemmelsenes § 3.5.

#### Grad av utnytting

Utnyttingsgrad er gitt for hvert felt. Boligformål i felt BB1 og BB3 foreslås med %-BYA=70 %, og felt BB2 med %-BYA=75 %. I planbeskrivelsen er det også beregnet samlet utnyttingsgrad for bygninger, boder, parkeringsplasser og garasjer ift. det området som ligger innenfor Kassefabrikkvegen, og dette utgjorde 37 % bebyggt areal.

Det planlegges 44 boenheter (ca. 24 i felt BB1, ca. 12 i BB2 og ca. 8 i BB3). Dette gir en boligtetthet på ca. 5,3 boliger pr. dekar innenfor område begrenset av støyskjerm og Kassefabrikkvegen.

### Bebyggelsen

Boligbebyggelsen er orientert med langfasader mot øst og vest. Dette gir mulighet for balkonger med ettermiddagssol på vestsiden av bygget. Illustrasjoner viser svalgangsløsninger mot øst.

Fasade med svalganger skal brytes opp med tette fasadepartier/boder, etter prinsipp som vist på aksonometri 2 datert 19.12.12 (reguleringsbestemmelser § 3.1).

Bebyggelsen må plasseres innenfor aktuelle formål og byggegrenser.

Vist plassering av bebyggelse er veiledende (§ 3.1 og tegnforklaring på plankart).

Ingen bygningsdel må komme nærmere veg, fortau eller gang- og sykkelveg enn 2 m (§ 3.1).

Byggegrensen langs Kassefabrikkvegen er redusert med 2 m ift. gjeldende reguleringsplan.

Det tillates ikke kjeller på boligene, og høyde på ferdig gulv i 1. etg. skal være på kote +4,4 m (§ 4.2). Ifølge planbeskrivelsen legges carport/parkering på kote +4,0.

### *Felt BB1*

Boligblokker i tre etasjer. Byggteknisk forskrift TEK10 og § 3.2 i bestemmelser tilsier heis.

Takform: Flatt tak eller pulttak, med enhetlig karakter.

Maks gesims: 10 m for flate tak og 11,5 m for pulttak, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det foreslås mulighet for takoppbygg over 3. plan på inntil 10 % av arealet i underliggende plan for etablering av teknisk rom, og/eller for å kunne føre trapp opp til over tak. Takoppbygget skal trekkes min. 1m inn på taket i forhold til underliggende etasje, og kan ha en høyde inntil 2,5m over angitte gesimshøyde. Planbeskrivelsen antyder også takterrasser. Takoppbygg er ikke illustrert.

### *Felt BB2 og BB3*

Boligblokker i 2 etasjer. Ifølge planbeskrivelsen planlegges bygget i felt BB2 med heis.

Takform: Flatt tak eller pulttak, med enhetlig karakter.

Maks gesims: 7 m for flate tak og 8,5 m for pulttak, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det foreslås mulighet for takoppbygg over 2. plan, i forlengelsen av felles trapp/heis, omtrent som i felt BB1. Planbeskrivelsen antyder også her takterrasser. Takoppbygg er ikke illustrert.

*Boder* foreslås som frittstående bygg med maks gesims 3 m, med flatt tak eller pulttak, eller som en integrert del av boligblokkene. Illustrasjon viser noen boder ifb. svalganger.

*Garasjeanlegg GB1-GB3* (18 plasser) foreslås inntil tomtegrensa i sør. Formålene kan bebygges med takoverbygde biloppstillingsplasser eller brukes til parkeringsplasser. Byggene skal ha flatt tak eller pulttak med maks gesimshøyde 3 m.

#### *Renovasjonsanlegg*

Renovasjonsanlegg er plassert i tilknytning til parkeringsplassene, sentralt plassert i forhold til boligene. På området kan det anlegges miljøtorg for søppeldunker med sortering av avfall, men nedgravde søppelcontainere kan benyttes og er å foretrekke. Evt. bygg tillates med samme høyde og takform som boder og «garasjeanlegg». Se bestemmelsenes §§ 3.6 og 4.7.

#### Biladkomst og gang-/sykkelveg

Adkomsten til planområdet er fra Kassfabrikkvegen. Adkomst/parkering er samlet sør i planområdet, mot Nordsuvenirbygget.

Frisikt i avkjørsel/kryss er sikret gjennom frisiktsoner og siktlinjer i planen. I dag er det skiltet 30-sone på Reinsholm, og Kassefabrikkvegen er ikke skiltet som forkjørsvveg.

Det er foreslått 2 felles kjøre-/adkomstveger internt i området, tiltenkt nyttetransport. Den innerste vegen er noe bredere med tanke på snumulighet for renovasjonsbil.

#### *Gang/sykkelveger, fortau*

Det foreslås nytt 3,0 m bredt fortau langs Kassefabrikkvegen, og nytt gangfelt over vegen til eksisterende fortau på motsatt side av Kassfabrikkvegen. Derifra er det fortau til gangfeltet som krysser fv. 757 - og til øvrige områder på Reinsholm. Internt i boligområdet er det foreslått 3,0 m brede gang- og sykkelveger som leder til overnevnte gangforbindelse.

*Annet vegareal* er tiltenkt støyskjerming, se § 5.4 i forslag til bestemmelser.

#### *Kollektivtransport*

Det er gangavstand til Verdal sentrum, med godt utbygd kollektivtilbud med både buss og tog.

#### *Skoler og barnehager*

Planområdet tilhører i dag Ørmelen skolekrets, men ungdomsskolen ligger på Verdalsøra.

Det er gode gangforbindelser til barne- og ungdomsskolen, som begge ligger ca. 1,5 km unna. Det ligger en barnehage på Reinsholm ca. 350 m fra planområdet.

Verdal videregående skole ligger ca. 800 m unna.

#### Parkering

Det foreslås 1,3 parkeringsplasser pr. boenhet for leiligheter med felles parkeringsløsninger (§ 3.4). Viste biloppstillingsplasser er felles for alle boligene i planområdet.

Foreslått parkeringskrav tilsier behov for 57,2 plasser, dvs. 58 plasser, for 44 boenheter. Planen viser 43 biloppstillingsplasser + 18 plasser under tak (felt GB1-GB3), dvs. til sammen 61 plasser. Rekkefølgebestemmelsene (§ 8) krever at 26 plasser opparbeides ifb.

12+8 boenheter i felt BB2/BB3 samt 32 plasser ifb. 24 boenheter i felt BB1. Dette i samsvar med foreslått p-krav.

### Lek og uteopphold

I kommunedelplanen er det krav om 50 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteareal pr. boenhet. Videre skal det innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen sikres fortrinnsvis sammenhengende areal til småbarnslekeplass på min. 100 m<sup>2</sup>, og innenfor avstand på 250 m skal det sikres areal til kvartalslekeplass på min. 1,5 daa. Generelle bestemmelser i ny arealdel, som også er ment å gjelde innenfor kommunedelplanområdene (men delplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel) sier omtrent det samme, men minste areal til småbarnslekeplass er økt til 150 m<sup>2</sup>, og det er presisert at overnevnte kvartalslekeplass gjelder for boligområder med 25 eller flere enheter.

Overnevnte tilsier at det for planlagte 44 boenheter kreves et areal på 2200 m<sup>2</sup> til lek/uteopphold. De fire fellesområdene til lek/opphold er på til sammen ca. 1590 m<sup>2</sup>. Dette gir 36 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Det er videre opplyst at hvis en regner med at den delen av byggeområdene som ikke er bebyggt blir benyttet til felles uteoppholdsareal, blir arealet 2900 m<sup>2</sup>. Dette gir et areal på 66 m<sup>2</sup> pr boenhet.

I § 4.8 er det foreslått krav til utstyr og ferdigstilling av lekeplass. Lekeplassen lengst vest berøres av høyspentkabler i bakken. Det er gitt bestemmelse (§ 4.8 siste ledd) vedrørende dette.

### Universell utforming av uteareal, tilgjengelige boenheter

Ifølge forslag til bestemmelser § 3.5 skal prinsippene for universell utforming legges til grunn for utforming av uteområdene. Detaljert utomhusplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (§ 3.2). Planen viser 3 slike plasser.

Ifølge forslag til bestemmelser § 3.1 skal minst 60 % av boenhetene utformes som tilgjengelige boenheter, dvs. minst 26,4 boenheter. Byggteknisk forskrift TEK10 tilsier heis og tilgjengelige boenheter i felt BB1 (ca. 24 boenheter). Etter TEK10 er det for felt BB2 og BB3 (ca. 12+8 boenheter) krav om tilgjengelige boenheter der alle hovedfunksjoner legges på inngangsplan. For å oppfylle kravet om minst 60 % tilgjengelige boenheter må ca. 3 av disse 20 boenhetene være tilgjengelige. Evt. heis i felt BB2 vil også kunne gi tilgjengelige boenheter i 2. etasje.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

I planbeskrivelsen er relevante ROS-tema nærmere vurdert mht. potensiell risiko/sårbarhet.

### *Grunnforhold*

Ifølge reguleringsplanen for Reinsholm kan deler av området ligge på oppfylt område med organiske materiale som må skiftes ut. Multiconsult AS har utarbeidet en geoteknisk vurdering.

Det øverste jordlaget i området består av elvetransporterte masser. Slike masser består normalt av sand og grus. Under det øvre, elvetransporterte laget må det antas at massene i hovedsak består av silt og leire i stor dybde. Det er ikke avklart om det er forekomster av fyllmasser i området.

#### Geoteknisk vurdering:

**Stabilitet:** Reguleringsområdet vil etter Multiconsults vurdering, ikke være utsatt for fare for utrasing eller for å bli truffet av rasmasser fra eventuelle ras høyere oppe i terrenget.

**Støyvoll:** Støyskjerming av området kan etableres ved utlegging av jordfylling i inntil 3,5 meters høyde. Fyllingsskråningene bør ikke være brattere enn ca. 1:2. Alternativt kan støyskjerminga utformes som lavere fylling med skjerm til ønsket høyde på toppen. Utlegging av fyllinger inntil eksisterende bygninger eller andre setningsømfintlige konstruksjoner kan gi fundamentsetninger og bør vurderes nærmere.

**Fundamentering:** Bygninger i 1-2 etasjer kan fundamenteres på banketter og enkeltfundament direkte i grunnen eller på kvalitetsfylling utlagt på opprensa, original grunn. Fundamenter med skrå eller eksentrisk last kan ha lavere bæreevne og må vurderes spesielt. Fundamenteringsløsning for evt. setningsømfintlige eller tunge bygg bør vurderes nærmere.

§ 3.7 omhandler geoteknisk undersøkelse inkl. vurdering ift. mulig biologisk masse.

#### Støy

Vegtrafikk langs Fv. 757 genererer støy som vil påvirke planlagt bebyggelse langs Fv. 757.

Støyvarselkart fra Statens vegvesen viser at en del av området ligger innenfor gul støysone.

I RG-prosjekts støyberegning 14.12.2012, går det fram at hele felt BB3 og deler av felt BB2 ligger innenfor gul støysone og bør skjermes. Støyskjerming kan enten utføres med en skjerm eller voll eller en kombinasjon av disse. Skjermingstiltak må være min. 3,5 m høy for å gi tilstrekkelig skjerming. Dette vil skjerme 1. etg og uteoppholdsarealene. For andre etasje må fasadetiltak gjennomføres for å tilfredsstille kravene til innvendig støynivåer. Videre må leilighetene i 2. etg sikres skjermede uteoppholdsarealer.

Det er i rapporten vist to alternative løsninger for utforming av skjermen:

- Skjerm med knekk i nord: I nord er skjermen knekt inn langs eiendomsgrensa for å gi tilstrekkelig skjerming mot trafikken i nord. Total skjerm lengde 81m, skjermhøyde 3,5 m.
- Skjerm forlenget mot nord: Her er skjermen forlenget langs fv 757 med min 30 m forbi eiendomsgrensa. Total skjerm lengde 93 m og skjermhøyde 3,5 m.

Det er siste skjermplassering som er vist i planforslaget, dvs. at planområdet er noe utvidet etter varsel om planoppstart. Utover dette tar planforslaget ikke stilling til type støyskjerm, men det er gitt bestemmelser om utformingen.

Rekkefølge for opparbeidelse av støyskjermingstiltak er gitt i § 8 andre ledd.

### *Flom*

Ved planlegging av boliger skal det tas høyde for 200-årsflom. NVEs flomsonekart for Verdalselva for en 200-årsflom viser vannivå kote +3,9 ved elveprofil 8 (der Kvislabekken renner ut i elva). NVE anbefaler å legge til 0,5 m sikkerhetsmargin. Dvs. at overkant golv i 1. etasje bør ligge 0,5 m over vannstand ved en 200-årsflom. Høsten 2011 var det også en stor flom i Kvislabekken, hvor det ble observert en vannstand på kote +3,6 m.

I reguleringsbestemmelsene er det foreslått at overkant golv i 1. etg skal ligge på kote +4,4 m.

### *Elektromagnetisk felt*

Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet vil bli over 0,4  $\mu\text{T}$ , skal det vurderes å sette inn tiltak for å redusere nivået. Ulike tiltak skal vurderes opp mot ulike hensyn, ulemper, kostnader, etc. Dette er i tråd med strålevernforskriftens krav om at all eksponering skal holdes så lav som praktisk mulig. Aktuelle tiltak ved nye bygg nær eksisterende høyspentanlegg kan være å:

- plassere bygningen lengst mulig fra høyspentledningen, for eksempel ved å legge vei, parkeringsplass, garasje eller utebod nærmest ledningen
- plassere barne-, sove- og oppholdsrom slik at disse ligger lengst fra ledningen

NTEs måling og beregning av elektromagnetisk felt i området øst for kabelgrøft til Verdal transformatorstasjon viser at utredningsgrensen på 0,4  $\mu\text{T}$  ligger mellom 4-7 m fra kabeltrase.

Ifølge planbeskrivelsen har NTE opplyst at den kabeltrassen som har høyest belastning, og der det er utført beregninger, er kabelgrøfta fra de to luftspennene i sør-vest til Verdal transformatorstasjon. Krav til avstander fra disse jordkablene vil berøre bygg på felt BB3. NTE anbefaler å opprettholde samme krav ift. de øvrige høyspentledningene som er nedgravd. Det vil si at de leilighetene som ligger lengst nord på felt BB1 og BB2 får samme krav til avstand fra nedgravde høyspentledninger som går østover fra Verdal transformatorstasjon.

Hensynet til elektromagnetiske felt er ivaretatt ved at det er tatt med i planbestemmelsene (§ 3.1) om at rom for langvarig opphold (soverom) ikke skal plasseres nærmere nedgravde høyspentledninger enn 5 m. Det elektromagnetiske feltet i soverommene vil da ligge under utredningsgrensa på 0,4 microtesla. For uteområdet er det tatt med i planbestemmelsene (§ 4.8) at lekestativer, sandkasser, benker o.l. ikke skal plasseres rett over høyspentkabel.

Plankartet viser hensynssone omkring luftstrek, men ikke omkring kabler i bakken.

Øvrige ROS-tema er sjekket ut av saken gjennom vedlagte sjekklister.

### Kulturminner

Kommunen er ikke kjent med kulturminner som må hensyntas. Fylkeskommunen viser i sin høringsuttalelse til kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt.

### Biologisk mangfold

Kommunen har vurdert tiltaket iht. prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem til at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i at 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 ift. 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.

I nærområdet ligger det et viktig bekkedrag Kvislabekken. På motsatt side av fylkesvegen er det etablert en park langs dette bekkedraget, med stier og mulighet for å oppleve fuglelivet.

#### Vann-, avløp-, energiløsninger

Kommunale vann- og avløpsledninger ligger i Kassefabrikkvegen.

Det er opplyst å ikke være behov for ny trafostasjon for området.

På grunn av nærheten til NTEs regionalnettstasjon, ligger det kabler i grunnen og linjer i luftstrekk. Det er viktig å ta hensyn til dette ved planlegging av bebyggelsen. Det er opplyst at i nordvestre hjørne av tomte ligger byggegrensa (bygget?) over traseen for høyspentledningene, for å kunne utnytte tomte mest mulig. Det er videre opplyst at her må høyspentledningene enten legges om, eller bygget må plasser 2 meter fra høyspentledningen. På bakgrunn av ROS-vurdering og innspill fra Statens strålevern er det også gitt bestemmelser om minst 5 m avstand til rom som innebærer langvarig opphold (soverom). Se §§ 3.1, 4.8 og 6.2 i bestemmelsene.

Område for energianlegg er vist omkring eksisterende trafo, ved innkjøringen til området.

Energiløsning for oppvarming er ikke angitt. Det vises til Byggeteknisk forskrift TEK10.

#### Utbyggingsavtale

Det er kunngjort oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Avtalen forutsettes sluttbehandlet samtidig med detaljreguleringen.

#### **Planprosess**

##### Medvirkning

Forhåndskonferanse med kommunen ble gjennomført 10.10.2012.

Varsel om igangsettelse av planarbeid ble annonsert i Verdalingen 20.10.2012.

Naboer og rettighetshavere i området ble tilskrevet med brev datert 22.10.2012.

Varsel om planoppstart ble også kunngjort på kommunens hjemmeside.

Forslagsstiller har mottatt forhåndsuttalelse fra 6 instanser (NTE, Reinsholm borettslag, NVE, Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Statens vegvesen). Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

#### Intern høring

I kommunen er planforslag datert 19.12.2012 forelagt teknisk drift, barnerepresentant, kommunelege, brann og redning samt fagperson universell utforming.

Brann og redning har opplyst å ikke ha kommentarer.

#### Teknisk drift, 07.01.13

Som meddelt tidligere har Teknisk drift den formening at høyden på bygg bør ligge på samme nivå som byggene som er satt opp lenger østover boligområdet. Dette for å være sikre på å unngå problemer med høy vannstand samt nødvendig høydeforskjell mot eksisterende vann og avløpsledninger. Til nød kan høyden på 1. etasje senkes ned mot 4,50 for å unngå uheldige høydeforskjeller mot eksisterende bebyggelse.

Teknisk drift har senere påpekt at topp vannledning har en kotehøyde på 2,60 på byggeplanene, og at dette er en grunn til at de ønsker å få opp høyden på 1. etasje gulv. Ellers må vannledningene isoleres over hele tomteområdet.

#### *Kommentar:*

Uttalelsen er kun tatt til orientering.

#### Barn- og unges representant i plansaker, Verdal kommune, 08.01.13

Savner avklaring ift. trafikksikkerhet ift. kryssing av fv. 757 – bør farten reguleres ned? Med denne utbyggingen vil andel barn og unge (og voksne) som blir ledet ut i rundkjøringen fv. 757, Rådhusgt. og Kassefabrikkvegen øke.

Andelen areal som i planen er avsatt ift. lek og opphold er for liten ift. hva som er fastsatt i kommunedelplanen. Det bør derfor avklares/avtalefestes ift. Reinsholm borettslag bruken av «Ebba Astrups park» før man setter i gang med utbyggingen.

Riktig barneskolekrets er Ørmelen barneskole og ungdomsskolekretsen er Verdalsøra u-skole.

#### *Kommentar:*

Fotgjengerkryssing av fv. 757: Se orientering og foreløpig vurdering i saken.

Lek/uteopphold: Innspillet er kun tatt til orientering, se orientering og vurdering i saken.

Skolekretser: Over tid kan disse bli justert etter hvor det er kapasitet, men beskrivelsen er revidert iht. barnerepresentantens innspill.

#### **Vurdering:**

##### Omdisponering av arealformål - forholdet til kommunedelplan og reguleringsplan

Foreslått boligformål er i strid med både kommunedelplan og reguleringsplan.

Området ble regulert til forretning/kontor/industri i 2003, og det går bl.a. fram at det tillates areal- og transportkrevende forretningsvirksomhet med lav besøksfrekvens og



liten andel fotgjengerkunder. Formålene forretning/kontor ble videreført i nyere kommunedelplan fra 2007, som samtidig har retningslinjer for lokalisering av handel og service. Dette området utenfor ringvegen er ikke tiltenkt publikumsorienterte eller detaljorienterte virksomheter – heller ikke lokalsenter eller avlastningssenter. Områdets beliggenhet ved fylkesvegen burde være attraktiv ift. forretning/kontor, men reguleringsbestemmelser og retningslinjer begrenser altså type virksomheter.

Rådmannen ser ikke et strategisk behov for å sikre forretning/kontorformål på aktuelt areal, og er åpen for omdisponering til boliger. Industri kan lokaliseres til industriparken på Ørin, og virksomheter som er publikums-/detaljorientert bør lokaliseres til sentrum, på motsatt side av ringvegen. Evt. utviklingsbehov for eksisterende bedrift kan sannsynligvis skje innenfor bedriftens egne eiendommer, sør for eksisterende bygg. I nærområdet er det små muligheter for tiltak som kan være sjenerende for et boligområde.

Rådmannen er positiv til omdisponering til boligformål, og har vurdert planforslaget ift. kommunedelplanens føringer for boligområder. Planforslaget er også sammenlignet med reguleringsbestemmelsene for andre boligområder på Reinsholm.

#### Grad av utnyttning

Det er foreslått høy utnyttingsgrad for delfelt, men samlet utnyttingsgrad (inkl. parkering) er opplyst å ligge på ca. 37 %-BYA. I Reinsholmplanen fra 2003 er %-BYA for boligområder 30-45 %, så planforslaget ligger innenfor den utnyttingsgrad regionale landbruksmyndigheter har akseptert for øvrige boligområder på Reinsholm. I kommunedelplanen er det for boligformål gitt bestemmelser om maks BYA 33 %, evt. 66 % for samlet utbygging av flere eiendommer. [Som «næringsområde» har tomta i dagens planstatus relativt høy utnyttelse (BYA=66 %)].

Planforslaget innebærer ikke samlet utbygging av flere eiendommer, men tomta er så stor og sentralt beliggende at det bør legges opp til en høy utnyttingsgrad.

#### Byggehøyder og takform

3-etasjes bebyggelse på deler av området anses positivt, og er iht. råd fra regionale myndigheter. Gesimshøyde på 10 eller 11,5 m går noe utover gjeldende føringer. Det er argumentert for dette i planbeskrivelsens punkt 6.1.

I kommunedelplanen er det gitt møne 6,5 m og gesims 9,5 m for boligformål. I reguleringsplanen for Reinsholm fra 2003 er det gitt møne 8,5 m og gesims 9,5 m (3 etg.) for boliger. [For gjeldende formål forretning/kontor/industri er tillatt gesims/møne 8,0 m].

Foreslått to-etasjes bebyggelse med gesims 7,0 eller 8,5 m, er lavere enn det som ble vedtatt i detaljregulering for felt B2 på Reinsholm (øst for barnehagen). Her fikk 2-etasjes leilighetsbygg gesims 9,0 m.

Rådmannen har ikke innvendinger til foreslåtte gesimshøyder og takformer.

### Parkering

Det er ikke planlagt parkering i kjeller pga. flomfare. Det tillates ikke kjeller på boligene (§ 4.2).

Kommunen godtok nylig at forutsatt parkeringskjeller i bebyggelsesplan for Sentrumstunet på Reinsholm, ble tatt ut ved en endring/detaljregulering av området nærmest rundkjøringen.

Foreslått parkeringsdekning (1,3 plasser pr. boenhet) er innenfor kommunedelplanens retningslinjer (1,2 plasser pr. boenhet), men er noe knappere enn de føringer som ble lagt i reguleringsplanen for Reinsholm i 2003 (1,5 plasser pr. boenhet). Nylig vedtatt detaljregulering for Reinsholm B2 har parkeringsdekning iht. kommunedelplanens retningslinjer.

Foreslått parkeringskrav anses tilfredsstillende. Større felles parkeringsplasser gir også større mulighet for sambruk av gjesteparkering. Det er vist tilstrekkelig med plasser ift. foreslått krav.

Det forslås mulighet for takoverbygde biloppstillingsplasser, innenfor felt GB1-GB3. Hver plass er på størrelse med en vanlig biloppstillingsplass og plassert i tomtegrense. Pga. størrelsen er mulighet for tradisjonell carport/garasje med vegger ikke tillatt. Ved nabogrense ligger det også strømkabler som må hensyntas.

### Lek/uteopphold

Det er ikke gitt bestemmelser om antall m<sup>2</sup> uteopphold pr. boenhet, men det er gitt bestemmelse om maks antall boenheter, og foreslåtte lekeplasser er vurdert ift. dette.

Felles uteoppholdsareal er noe knapt ift. kommunedelplanens og arealdelens føringer, sett i forhold til planlagt antall boenheter. Men hvis en regner med ubebygde areal som fellesareal er arealkravet oppfylt. Mulighet for grendelekeplass på minst 1,5 daa maks 250 m fra området er imidlertid ikke sikret i planen. Hvert areal for felles uteopphold/lek er imidlertid godt over kommunens minstekrav til småbarnslekeplasser. På bakgrunn av anbefalinger i Byggforskblad A 312.210 (1992) finner Rådmannen å kunne godta at småbarns- og grendelekeplass kombineres, da hvert grøntområde ligger nært opptil 500 m<sup>2</sup>.

Borettslag som bygsler Ebba Astrups park synes for øvrig positive til flere bidragsyttere/brukere av parken. Barnerepresentanten anbefaler en slik ordning, men kommunen kan sannsynligvis ikke kreve dette. Slik sambruk ville imidlertid gitt beboerne tilgang til en større grendelekeplass. Det var ikke forutsatt boligformål på aktuell tomt, da det i reguleringsplan for Reinsholm ble fastsatt at en større park i området skulle være felles for alle boligene på Reinsholm.

### Magnetfelt

Nordre del av felt BB1-BB3 samt lekeplass lengst vest i planområdet berøres av høyspentkabler i bakken, som gir magnetfelt. Det er foreslått lempeligere krav enn i ny arealdel.

I generelle bestemmelser tilknyttet kommuneplanens arealdel § 1.6.1 siste ledd går det fram at nye utbyggingsområder for bl.a. boliger ikke skal plasseres innenfor sone som

har magnetfelt større enn 0,4 mikrotesla. I gjeldende kommunedelplan er det ikke gitt bestemmelser om dette.

Det er foreslått bestemmelser vedrørende bebyggelsens plassering og lokalisering av soverom i forhold til høyspentkabler/magnetfelt, og vedrørende uteopphold/lek over høyspentkabler/magnetfelt. Det er ikke mottatt innspill fra kommunelegen vedørende dette, og Rådmannen forholder seg til de vurderinger som er gjort i ROS, og som er fulgt opp med bestemmelser. Det er uklart om nordre del av felt BB3 lar seg realisere, da det her forutsettes flytting av høyspentkabler. Alternativt kan bygget reduseres for å oppnå tilstrekkelig avstand til kabler (2 m) og tilstrekkelig avstand til soverom (5 m). Omriss av planlagt bebyggelse er veiledende, men forskyvning av bygget synes ikke mulig innenfor vist formål og byggegrenser. I sør følger bygget byggegrensa, som ligger 10 m fra master, etter råd fra NTE.

#### Flom og krav til minimum kotehøyde for golvnivå 1. etasje

Det foreslås 10 cm lavere kotehøyde enn det Teknisk drift i kommunen kan godta. Teknisk drift ønsket i utgangspunktet samme min. kotehøyde for golvnivå i første etasje som for øvrig på Reinsholm (kote +4,75 m), men kan til nød godta min. kote +4,5 m. En begrunnelse for å få opp høyden på 1. etasje gulv skal være av hensyn til høyde på ledningsnett.

Eksisterende terrenghøyder i planområdet går fram av siste vedlegg.

Rådmannen ser ikke behov for justering av kotehøyden. ROS-vurderingen tilsier at kote +4,4 m er tilstrekkelig ift. flom, og det bør tas hensyn til omliggende områder og ikke legge bebyggelsen unødig høyt.

#### Støyskjerm

Løsning med kun voll synes ikke å være gjennomførbar, da voll med skråning ikke brattere enn 1:2 i 3,5 meters høyde krever større bredde enn det som er foreslått til annen veggrunn (ca. 8-9 m bredde). Det bør også vurderes retningslinjer for skjøtsel av vegetasjon.

#### Fotgjengerkryssing av fylkesvegen

Statens vegvesen har tidligere, ved forskjellige utbyggingsplaner på Reinsholm, tatt opp behovet for planskilt kryssing av fv. 757 for myke trafikanter. De innser imidlertid at slik området er utbygd vil det innebære store utfordringer å få anlagt en kryssing som vil bli brukt. Videre planlegging av utbygging behøver derfor ikke ta hensyn til dette, men det må sees på en bedre tilrettelagt kryssing i plan. I planbeskrivelsen opplyses det at Statens vegvesen ønsker at dagens

fotgjengerfelt ved rundkjøringen på fv. 757 flyttes nærmere rundkjøringen slik at fotgjengerfeltet blir mer brukt. I planbeskrivelsen er det antatt at dette blir inkludert i utbyggingsavtalen mellom Reinsholm vest AS og Verdal kommune. Rådmannen tilrår at ansvar og evt. tidsperspektiv/rekkefølge for dette avklares i planprosessen, før det inngås utbyggingsavtale med utbygger. Barnerepresentanten etterlyser også avklaring ift. slik kryssing.

#### Tilgjengelige boenheter

Som et boligpolitisk styringsverktøy kan det gis bestemmelser om hvor stor andel av boligene i planområdet som må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og lokalisering av disse boligene. Området er sentrumsnært og flatt, og omfatter 44 boenheter. Det er foreslått bestemmelse om minst 60 % tilgjengelige boenheter. Rådmannen kunne i denne saken sannsynligvis stilt krav om en noe høyere prosentandel, men oppfordrer til at leiligheter i første etasje oppføres med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

### **Konklusjon**

Rådmannen kunne sannsynligvis krevd høyere prosent tilgjengelige boenheter, renovasjonsløsning under bakken, retningslinjer for skjøtsel av vegetasjon på støyvoll og strengere krav ift. magnetfelt, men anser ikke dette som nødvendig. Planforslaget kan bli et positivt bidrag til boligutbyggingen på Reinsholm. Rådmannen tilrår at vedlagte planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.



**Detaljregulering Storholmen - 1721/234/1**

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen <b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048519	<b>Arkivref:</b> 2012/7628 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	12.02.2013	15/13

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas forslag om detaljregulering for Storholmen dat. 8.1.2013 framlagt for høring og offentlig ettersyn.

**Vedlegg:**

1. Planbeskrivelse, dat. 8.1.2013,
2. Plankart, dat. 8.1.2013,
3. Planbestemmelser, rev. 29.1.2013,

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Kommunestyresak nr. 02/10.

**Saksopplysninger:**

**Bakgrunn.**

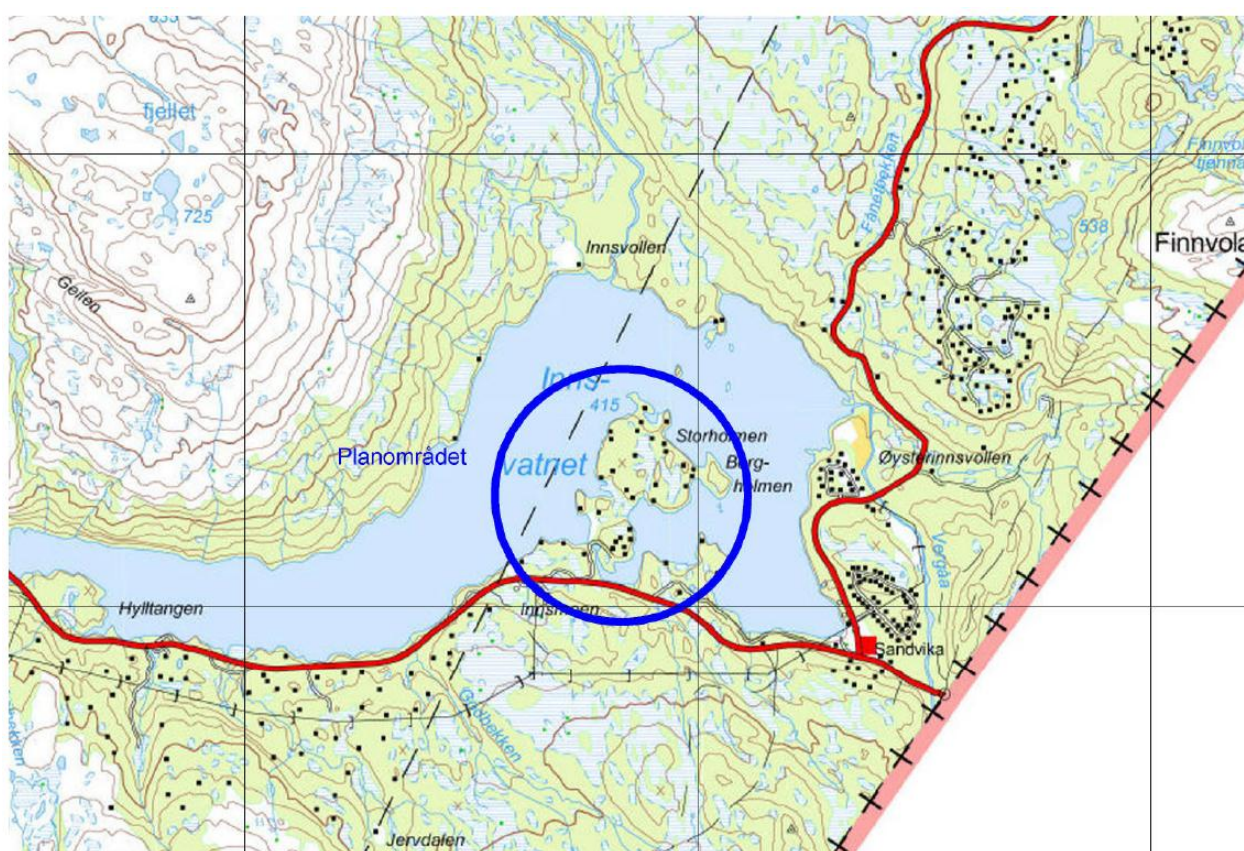
Reguleringsplan for hytteområdet Storholmen er vedtatt av kommunestyret den 25.1.2010. Grunneier Statskog engasjerte den gang Høgskolen i Nord- Trøndelag for utarbeidelse av planen, og Sandvika Hytteutvikling as har fått oppdraget med å administrere utbygging av de nye hyttene.

Sandvika Hytteutvikling as har i forbindelse med utstikking av tomter i terrenget, gjort den vurdering at ikke alle planens viste hyteplasseringer er optimale i forhold til terrengforhold og topografi. Det ønskes derfor gjennom denne planrevisjonen å få rett på dette. I tillegg er det foreslått 2 nye hyttetomter, slik at det totale antall nye hytter blir 27 mot tidligere 25. Reguleringsbestemmelsene ønskes også endret slik at det kan åpnes

for bygging av større hytter enn det som er fastsatt i eksisterende reguleringsbestemmelser og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Naustområdet (u/b/n 1) flyttes noe lengre ut på Storholmen og i tillegg foreslås felles småbåtanlegg/kai i østre del av bukta Håven.

### **Planområdet.**

Planområdet ligger som halvøy/holmer ut i Innsvatnet, og har således en lang strandlinje. Det er to avkjørsler fra fylkesveg 72. Fra 1960-tallet er det oppført 50 – 60 hytter innenfor området, og de aller fleste av tomtene er festetomter der Statskog er grunneier. Et ti-talls hyttetomter er fradelt. Områdene sør og øst for Innsvatnet har vært attraktive hytteområder de senere 10-årene, og er pr i dag utbygd med ca. 400 hytter. Innsvatnet med omliggende arealer er attraktive områder for allment friluftsliv.



Oversiktskart.

### **Planstatus.**

Reguleringsplan som er vedtatt av kommunen 25.1.2010 gjelder for området i dag. Mye av den eksisterende hyttebebyggelse er oppført med grunnlag i tidligere disposisjonsplan.

### **Planforslaget.**

#### Bebyggelsen.

Utbyggingsfirmaet har vurdert hytteplasseringene mer grundig i terrenget, og har da kommet til at det er ønskelig med noen mindre justeringer i forhold til plasseringer. Dette går hovedsakelig på å unngå plasseringer på myrholdig grunn og plasseringer som blir framtrepende i landskapet. Det foreslås dessuten 2 nye hyttetomter (B26 og B27), slik at det totalt blir 27 nye hyttetomter.

Bestemmelsene om størrelser på hyttebebyggelsen er endel endret både i forhold til eksisterende reguleringsbestemmelser og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som er vedtatt 2011. Totalt bebygd areal er nå satt til maksimum 120 m<sup>2</sup>. Dette er i samsvar med kommuneplanens arealdel, mens eksisterende reguleringsplan har bestemmelse om maksimalt bruksareal på 100 m<sup>2</sup>. Innenfor totalt bebygd areal kan det i tillegg til hytte oppføres anneks og/eller uthus med maksimalt bebygd areal på 30 m<sup>2</sup> for hver enhet. Det er ikke gitt noen særskilt bestemmelse om størrelsen på selva hytta innenfor totalgrensen på 120 m<sup>2</sup>, slik det er gjort i kommuneplanens arealdel om maksimalt bebygd areal på 90 m<sup>2</sup>.

Naustområdet f\_u/n/b 1 flyttes noe lengre ut til vestsiden av bukta Håven. Det foreslås plass for småbåtanlegg for langtids båtopplag på østsiden av bukta Håven. På de to naustplassene kan det totalt bygges inntil 18 enkeltnaust. Det er gitt konkrete bestemmelser om hvordan de enkelte naust kan utformes både i størrelse og høyde.

#### Adkomst og parkering.

Adkomst og parkering er i all hovedsak samsvarende med tidligere plan. Det foreslås ny biladkomst med parkering til hyttene B20 – B23. Stier som er avmerket på plankartet kan opparbeides med dekkemateriale av grus eller bark i en bredde inntil 1,5 meter.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Området er vurdert iht. DSBs veileder “samfunnssikkerhet i arealplanleggingen”. Grunnen består av morene med noe myr, så det ikke fare for skred i området. Overvann som følge av flom/høy vannstand vil ikke utgjøre noen trussel for hyttebebyggelsen.

#### Kulturminner.

Det er ingen kjente registrerte fornminner i området. Dersom det i videre arbeid gjøres funn, følges vanlige prosedyrer for funn av automatisk fredete kulturminner iht. kulturminneloven.

#### Naturmangfold.

Det er ikke kjennskap til eller påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, og heller ikke utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011, som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Eksisterende kunnskapsgrunnlag basert på Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området, vurderes som tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8.

### Vann-, avløp-, energiløsninger.

Eksisterende hyttebebyggelse har ikke innlagt vannforsyning. For den delen av området som ligger ute på Storholmen vil ikke det være aktuelt å legge inn vann. Dersom det kan etableres godkjent utslippsordning vil det være aktuelt å legge inn vann i hytter som ligger på landsiden mot fv. 72. Dette må da eventuelt behandles som egen sak. Hyttene i området har tilgang til strøm.

### **Planprosess.**

#### Medvirkning.

Det er gjennomført forhåndskonferanse mellom tiltakshaver og kommunen den 2.10.2012. Varsel om planoppstart er kunngjort i Verdalingen og på kommunens hjemmeside, samt at det er sendt varselbrev til berørte parter.

I forbindelse med varsel om planoppstart har det kommet følgende svar:

Fylkeskommunen; Har ingen merknader i tilknytning til oppstart.

Fylkesmannen; Verdalsvassdraget er verna mot kraftutbygging, og Innsvatnet skal vurderes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Fortetting i eksisterende områder fornuftig. Samfunnssikkerhets- og klimahensyn må vurderes.

Statens vegvesen; Ingen innvendinger til videre utbygging. Avkjørsler fra Fv. 72 må tilfredsstillende kravene i vegnormalene.

NVE; Området ble grundig vurdert i 2010. Positiv til fortetting. Byggegrense 50 m fra vannet. Forhold til flom ivarettatt.

Sametinget; Ingen merknader, men minner om aktsomhets- og meldeplikt iht. kulturminneloven.

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag; Gjør oppmerksom på at reindriftsutøverne er å regne som part i saker som berører deres interesser. Har tidligere påpekt at det vil være et tak for hvor mange hytter det kan bygges i dette området, før det går på bekostning av reindriftens bruk. Problemstillingen skulle vurderes i kommuneplanens arealdel, og Områdestyret ga innsigelse til kommuneplanen med henvisning til manglende konsekvensutredning. Meklingen medførte at Innherred samkommune skal gjennomføre helhetlig konsekvensutredning for Færen reinbeitedistrikt. Det er ønskelig at alle nye utbygginger og vesentlige endringer vurderes i en konsekvensutredning før utbygging gjennomføres.

### **Vurdering:**

Den omsøkte endring av reguleringsplanen er av begrenset omfang i forhold til planen som ble vedtatt i 2010. Hovedformålet med endringene har vært å oppnå bedre plasseringer av bebyggelsen i terrenget. I tillegg er det funnet plass for 2 nye hyttetomter som ikke synes å medføre vesentlige reduserte verdier for miljø og samfunn.



Reguleringsbestemmelsene er en del endret hva angår arealgrenser for hyttebebyggelsen. Totalt maksimalt bebygd areal på 120 m<sup>2</sup> er i samsvar med det som ble vedtatt i kommuneplanens arealdel. Det er imidlertid ikke satt noen maksimal arealgrense for selve hytta, slik det er gjort i kommuneplanens arealdel om maksimalt bebygd areal på 90 m<sup>2</sup>. I praksis kan da hytta oppføres med bebygd areal på 120 m<sup>2</sup>, viss det ikke oppføres anneks eller uthus. Arealgrenser som ble fastsatt i kommuneplanens arealdel er basert på avveining mellom ønske om bedre standard og komfort i forhold til økt press på naturressursene. Dette forhold blir til stadighet utfordret, men så lenge totalarealet her ikke overskrides finner vi at foreslått løsning kan anbefales framlagt for høring.

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.

Planforslaget tilrås framlagt for høring og offentlig ettersyn.



**Klagebehandling - Detaljregulering Hanskemakergården**

<b>Saksbehandler:</b> Ingrid Okkenhaug Bævre <b>E-post:</b> ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048500	<b>Arkivref:</b> 2012/5047 - /2012005
--	---

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	12.02.2013	16/13

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Klage fra Advokat M.N.A. Ola A. Storaker, som representerer Stian Austad, datert 21.12.12, på kommunestyrets vedtak av detaljreguleringsplan for Hanskemakergården, tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Vedlegg:**

- 1 Klage fra Advokat M.N.A. Ola A. Storaker, dat. 21.12.12
- 2 Arkideco - merknad til klage, dat. 11.01.13
- 3 Plankart, dat. 20.08.12, rev. 12.11.12
- 4 Reguleringsbestemmelser, dat. 20.08.12, rev. 12.11.12

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Sakspapir m/vedlegg – kommunestyrets vedtak av plan 26.11.12, sak 112/12

**Saksopplysninger:**

Verdal kommunestyre vedtok i møte den 26.11.12, sak 112/12, detaljreguleringsplan for Hanskemakergården. Vedtaket ble kunngjort den 01.12.12, og berørte parter ble tilskrevet med brev av 29.11.12.

Fristen for å klage var satt til tre uker fra kunngjøring 01.12.12.

Advokat M.N.A. Ola A. Storaker klager på vedtaket, på vegne av eier Stian Austad i Feskarvegen 2, 7650 Verdal. Brevet er datert 21.12.12.

I detaljreguleringsplan for Hanskemakergården er det lagt til rette for et kombinert forretnings- og leilighetsbygg og et bygg med bare leiligheter.

Det vises til sakspapir med vedlegg for nærmere informasjon.

### Klagens innhold

Klager eier eiendom 21/14 og 21/18 i planområdet. Planområdet besto opprinnelig av 4 eiendommer som utbygger hadde inngått avtaler om å erverve. Utbygger har imidlertid nå gått bort fra erverv av klagers eiendommer.

Klager mener at vedtatt regulering ikke har tatt opp i seg arealmessige og rettslige endringer i planen. Han understreker også at planområdet er framstilt feilaktig mht. utnyttelse. Klagers godkjente byggesak om garasjebygg med leiligheter og uthus, datert 19.11.10, har ikke blitt tatt med i vurderingen. Det hevdes at manglende visualisering av denne situasjonen i saksbehandlingen er mangelfull saksbehandling.

Klager påpeker forholdet mellom eiendommene. Eiendomsgrensene var opprinnelig fjernet på plankartet, men ble reetablert etter at planforslaget hadde vært på høring.

Når det gjelder byggeavstand fra eiendomsgrense, så hevdes det at bygg er regulert fra 2,6 meter til 0 meter fra klagers eiendomsgrense. Klager påpeker at i hans godkjente byggesak settes avstand fra nabogrensa til den aktuelle utbygging av Hanskemakergården til 4 meter. Klager viser til likhetsbehandling og til ulemper med å få ruvende utbygging nærmest innpå og over sin eiendom og krever at planen blir omgjort slik at det ikke kan bygges nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Klager viser også til strøkets karakter som neppe kan tillate et visuelt uttrykk hvor et bevaringsverdig restaurert bolighus får en koloss på i praksis 4 + etasjer liggende i eiendomsgrensen og ruve over seg.

Klager påpeker også at reguleringsbestemmelsene ikke tar opp i seg at realiteten vedrørende planen i dag er at klagers eiendom ikke blir utbygd i tråd med vedtatt regulering.

Ifølge klager ligger følgende reguleringsområder på klagers eiendom og vil dermed ikke være tilgjengelig for utbygging:

G1, G2, G3, G4, G5

L2

P1

V1

AV1, AV2

Klager krever at reguleringsvedtaket blir underkjent og sendt til ny behandling

Klager krever oppsettende virkning.

### **Vurdering:**

Klagen, datert 21.12.12, er framsatt innen klagefristen 22.12.12.

### Godkjent byggesak på eiendom 21/14

Det anføres i klagen at kommunen i plansaken har sett bort fra klagers godkjente byggesak av 19.11.10.

Når det gjelder kommunens framstilling av planområdet mht. utnyttelse, så kan ikke kommunen se at det kan være snakk om en feilaktig framstilling. Da planen ble framlagt for høring inngikk klagers eiendommer i forslaget som et avtalt samarbeidsprosjekt. Plandokumentene inneholdt da ingen opplysninger om at klager hadde andre utbyggingsforslag. Når klager trakk seg ut av samarbeidet, ble vi i forbindelse med høringen konfrontert med at klager ville realisere sin godkjente byggesak fra 2010. Kommunen vurderte da saken slik at de øvrige eiendommene som ikke tilhører klager, kunne utbygges i henhold til reguleringsplanen. Dessuten gis reguleringsplanen ikke tilbakevirkende kraft, og tidligere gitt byggetillatelse kan realiseres.

Samtidig vil kommunen på generelt grunnlag gjøre oppmerksom på at den har anledning til å vedta en reguleringsplan selv om eventuelle grunneiere innenfor planen ikke er enige i det som planen hjemler.

#### Eiendomsgrense

Det stemmer at ingen eiendomsgrenser ble vist på den opprinnelige planen.

Eiendomsgrensene ble fjernet etter som hele planområdet skulle reguleres til et leilighetsbygg og et kombinert forretnings- og leilighetsbygg.

Eiendomsgrensen ble reetablert før 2. gangs behandling, etter som Austad da hadde trukket seg, og kommunen anser dette som uproblematisk.

Vi ser ut fra klagen at det særlig er to forhold som påpekes, dvs. avstand til nabogrense og krav til arealdisponering.

#### Byggeavstand fra eiendomsgrense

Når det gjelder byggeavstand fra nabogrense, så stemmer det at planlagt leilighetsbygg kan oppføres inntil 1 m fra nabogrensen og at parkeringskjeller samt nedkjøring til kjeller kommer i felles eiendomsgrense.

Da Austads byggesøknad ble godkjent i 2010 var det ut fra gjeldende plan på vedtakstidspunktet. Generelt skal tiltak ha 4 m avstand til eiendomsgrenser, noe som også ble tilfellet i Austads sak, men klager etterspør likhetsbehandling. Utgangspunktet i forvaltningen er at like tilfeller skal behandles lik. Dette gir uttrykk for det ulovfestede likhetsprinsippet, som til en viss grad legger rettslig bånd på forvaltningens skjønnsutøvelse. Dette medfører ikke at kommunen ikke har adgang til å forskjellsbehandle, men likhetsprinsippet medfører at kommunen må ha saklig grunn til å forskjellsbehandle. I realiteten betyr dette at man her har et forbud mot *usaklig* forskjellsbehandling.

Dette prinsippet skal sikre den enkelte mot vilkårlighet fra forvaltningsmyndighetens side. Videre er det slik at regelverket ikke bare tjener til å motvirke vilkårlighet og sikre forutsigbarhet. Regler skal også bidra til formel likhet i den forstand at alle som dekkes av samme regel skal behandles likt.

Når kommunen her har vedtatt en plan der det planlagte leilighetsbygget kan legges nærmere eiendomsgrensen enn 4 m, er det først og fremst for å legge til rette for en god og hensiktsmessig utnyttelse. Man oppnår en høy utnyttelsesgrad i sentrum noe som er i

samsvar med sentrale myndigheters ønske om fortetting i allerede utbygde områder, da dette er med på å minske presset i forhold til blant annet utbygging på dyrkajord. Videre vil det være samfunnsøkonomisk riktig, da bygget blir i umiddelbar nærhet til allerede eksisterende infrastruktur, som vei, skole, barnehager, legesenter, vann, avløp og lignende.

Når det gjelder parkeringskjelleren, vil en stor parkeringskjeller ha den fordel at man unngår å bruke dyrebare sentrumsområder på bakken til parkering.

For klager vil det føles som en ulempe å få et så stort og høyt leilighetsbygg så nært innpå seg. At selve parkeringskjelleren kommer i fellers nabogrense vil ha liten betydning for klager, men det å ha nedkjøringa til parkeringskjelleren så nært eiendommen vil kunne oppfattes som negativt.

#### Krav til arealdisponering

Klager har også påpekt problemer omkring kravet til arealdisponering. Kommunen ser imidlertid ikke at dette blir et problem. Leilighetsbygget vil få 35 leiligheter. I bestemmelser til Kommunedelplan Verdal byområde skal hver boligenhet ha minimum 5 m<sup>2</sup> felles uteareal for lek og opphold, som fortrinnsvis er utbygd som samlet enhet. Dette vil her kreve minst  $35 \cdot 5 = 175$  m<sup>2</sup> areal, noe som blir dekt opp innenfor eiendomsgrensa. Utbyggingsområdet ligger dessuten i nær tilknytning til det store kommunale friområde Moparken, som vil være et godt supplement til regulert uteoppholdsareal. I forhold til parkering så sier retningslinjene for den samme kommunedelplanen at det skal være 1 stk. parkeringsplass pr boenhet, samt 0,2 plasser for gjesteparkering. Dette vil her kreve  $35 \cdot 1,2$  pl. = 42 plasser.

Innenfor eiendomsgrensa til Hanskemakergården er det tenkt 36 p-plasser i kjeller og 5 på bakkenivå, dvs. i alt 41 plasser. Dermed er det manko på en plass, men den forutsettes dekt av frikjøp.

#### Konklusjon

Vi kan ikke se at det er mottatt nye opplysninger i saken som ikke var kjent på vedtakstidspunktet og som tilsier at klagen bør tas til følge. Ut fra dette finner vi heller ikke å kunne gi oppsettende virkning.

Vi tilrår at saken oversendes fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.



**Klage på reguleringsplan for Urvold Grustak - orientering om Fylkesmannens vedtak i klagesaken**

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

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	12.02.2013	17/13

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Saken tas til orientering.

**Vedlegg:**

Vedt k fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 28.01.2013

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Kommunestyresak nr. 46/12,  
Komite plan og samfunn sak nr. 63/12,

**Saksopplysninger:**

Verdal kommunestyre vedtok i møte den 29.5.2012 (sak 046/12) reguleringsplan for Urvold Grustak på eiendommen M nnes Vestre gnr. 247 bnr. 1 i Vuku i Verdal. Dette vedtaket ble påklaget av Jon Olav Karlgård, Inge Granheim, Fredrik Thomassen og Ivar og Liv Lerfald.

Klagen ble behandlet av Komite for plan og samfunn den 18. september 2012. Klagen ble her ikke tatt til følge, og saken ble oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Fylkesmannen har gjennomgått saken og kommet til at kommunen har behandlet reguleringsplanen i samsvar med Plan- og bygningsloven. De har heller ikke merknader til kommunens skjønn og kommunens vedtak stadfestes. Klagen tas m.a.o. ikke til følge.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen jf. Forvaltningslovens § 28.

**PS 18/13 Andre saker**