



Verdal kommune
Møteinnkalling

Komité plan og samfunn.

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Møterommet, 3. etasje, Herredshuset
Dato: 14.05.2013
Tid: 09:00 – ca. kl 12:00

Møtet begynner med en orientering om offentlige anskaffelser v/økonomikonsulent Knut Langdal.

Evt. forfall meldes til utvalgssekretær på e-post inger.storstad@verdalkommune.no eller tlf. 740 48250. Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 8. mai 2013

Ove Morten Haugan /sign./
leder

SAKLISTE

KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN

MØTE 14. MAI 2013

Saksnr	Innhold
PS 29/13	Godkjenning av møteprotokoll
PS 30/13	Referatsak
PS 31/13	Frikjøp fra plikten til å bygge egne parkeringsplasser - fastsetting av sats
PS 32/13	Kommunal tomte- og boligpolitikk
PS 33/13	Boligbygging - småskala fortettingsstrategi sentrumsområdene
PS 34/13	1721/23/8 - Detaljregulering Reinsholm Vest
PS 35/13	Detaljregulering Sentrumsgården II - 1721/20/8
PS 36/13	Utbyggingsavtale Sentrumsgården II
PS 37/13	Kommunens trafiksikkerhetsutvalg - årsrapport
PS 38/13	Andre saker

PS 29/13 Godkjenning av møteprotokoll

PS 30/13 Referatsak

- 1. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/19/59 Nordgata 17 - Jernbanegata 21 AS - Tilleggsarealer og fellesareal parkering - Godkjent**
- 2. Søknad om oppføring av reklame/skilt - 1721/18/659 - innvilget**
- 3. Søknad om tilbygg av garasje til bolighus - 1721/37/135 Tiurvegen 15 - Henny Forberg - Godkjent**
- 4. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/234/7 Sandvika hyttfelt - Sandvika Eiendomsselskap AS - Fradeling av festetomt nr 88 - Godkjent**
- 5. Klage på byggetillatelse for bygging av hovedhus - kommunenes vedtak stadfestes**
- 6. Søknad om oppføring av bolighus og garasje - 1721/1/47 Leklemsåsen 54 - Kjell-Amund Prestmo- Godkjent**
- 7. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/557 - Tindveien Søndre 3 - Stein Ivar Kjesbu - innvilget**
- 8. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/18/540 Verdal Havn - Verdal kommune - Fradeling av feste 1 - Godkjent**
- 9. Tangenvegen 1 v/ Frank Jakobsen - søknad om oppføring av rekkegarasje for Tangenvegen 1 a b og c - 1721/18/33 - Sletmo - innvilget**
- 10. Søknad om oppføring av utebod - 1721/1/53 Leklemsåsen 46 - Olav Asklund - godkjent.**
- 11. Vedtak - Riving av bygning og oppføring av nytt bolighus og garasje - 1721/272/6 Granlund - Trond Arild Tråsdahl og Arild Siversten - Godkjent**
- 12. Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/16/278 Torgils gate 3 - Gunn E Saltvik - godkjent.**



Frikjøp fra plikten til å bygge egne parkeringsplasser - fastsetting av sats

Saksbehandler: Oddvar Govasmark E-post: oddvar.govasmark@verdal.kommune.no Tlf.: 74048531	Arkivref: 2013/3001 - /Q52
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	14.05.2013	31/13
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Sats for frikjøp vedrørende krav til parkering settes til kr 70.000,- pr manglende biloppstillingsplass.

Hjemmel for fastsetting av sats for frikjøp finnes i vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 4, jfr overgangsbestemmelser i plan- og bygningslovens § 34-2.

Vedlegg:

- 1 Vedtekt til PBL § 69 nr 3 og 4

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Krav til parkering skal avklares i kommuneplanen, jfr ny plan- og bygningslov av 2008. Lovens § 34-2 har imidlertid følgende overgangsbestemmelse;
«Kommunale forskrifter og vedtekter gjelder inntil de erstattes av nye planbestemmelser, forskrifter eller vedtekter. Kommunale vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3, § 67 nr. 3, § 69 nr. 4, § 78 tredje ledd, § 85 tredje ledd og § 91a første ledd faller bort senest åtte år etter ikrafttreden av denne lov. Kommunen kan gi dispensasjon fra vedtekter etter reglene i kapittel 19.»

Kommunestyret kan dermed, etter overgangsbestemmelser i plan- og bygningslovens § 34-2, fortsatt fastsette satsen for frikjøp med hjemmel i vedtekt til § 69 nr. 4 (pbl. 1985).

Vedtekt til § 69 nr. 4 er gitt slik:

«Bygningsrådet kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.»

Satsen er i dag kr. 35.000,-. Dette etter kommunestyrevedtak den 29.05.2000 i sak 52/2000. Den gangen ble satsen endret fra 15.000,- til 35.000,-.

Til sammenligning er frikjøpssatsen i Levanger og Stjørdal kr. 300.000,- pr plass. Beløpet prisjusteres årlig. I Steinkjer er frikjøpssatsen 200.000,- pr plass og Namsos kr 30.775,- pr plass. Krav til antall oppstillingsplasser varierer noe, både mellom kommunene og geografisk innen kommunen.

Frikjøpsmuligheten er lite benyttet. Vi har funnet kun to saker i arkivet der ordningen er benyttet. Det gjelder kombinert bolig og forretningsbygg samt treningsstudioet Sprek, begge på Suljordet.

Vurdering:

Det er store forskjeller i kommunenes parkeringsordninger og frikjøpssatser. Når satsene ligger på ca 300.000,- pr plass, er det begrunnet med at en slik sum vil dekke kostnadene med å bygge parkeringsplasser i høyden eller i bakken. Det vil si at det ikke normalt sett ikke finnes areal på bakken til nye parkeringsplasser. Slik sats begrunnes også med «rettferdighet» overfor de som faktisk bygger og har bygd parkeringsplasser i kjeller. Slike plasser kan fort koste 300.000,- pr plass.

En økning i satsen for Verdal fra dagens beløp på kr 35.000,- til for eksempel 300.000,- vil kunne synes som for voldsom økning på kort tid. En slik økning kan ramme planlagte byggeprosjekter på en uheldig og måte og kan oppleves som lite forutsigbart. Det kan være mer hensiktsmessig med å øke satsen trinnvis. Det er heller ingen selvfølgelighet at satsen skal ende på 300.000,-. Argument for lavere sats kan være at det fortsatt kan finnes muligheter for å bygge offentlige parkeringsplasser på bakkenivå til langt lavere kostnad.

Med henvisning til det over anbefaler rådmannen at satsen for frikjøp av parkeringsplasser settes til kr. 70.000,-.



Kommunal tomte- og boligpolitikk

Saksbehandler: Oddvar Govasmark E-post: oddvar.govasmark@verdal.kommune.no Tlf.: 74048531	Arkivref: 2013/2835 - /613
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	14.05.2013	32/13
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret tar vurderingene til etterretning, og ber samtidig rådmannen se på videre utvikling av den kommunale rollen inn mot neste økonomiplanperiode.

Tomteområdet som prioriteres blir Leklemsåsen. Samtidig bør det undersøkes også andre muligheter/områder for tomteutvikling, for eksempel i Vinne. Engasjementet starter med snarlig kontakt med aktuelle grunneiere.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

I sak *PS 118/12 Budsjett og  konomiplan 2013 – 2016 – Verdal kommune* ble det vedtatt blant annet:

Kommunal tomte – og boligpolitikk.

Verdal kommunestyre har over tid understreket behovet for at kommunen tar en mer aktiv rolle i bolig – og tomtepolitikken også utover den igangsatte satsingen på det boligosiale området. Det konstateres at det ikke er funnet rom for å kunne prioritere ny stilling innen dette sterkt etterspurte området.

Rådmannen bes legge fram sak for politisk behandling der det redegjøres for hvordan

denne utfordringen er tenkt løst innenfor eksisterende rammer for kompetanse og kapasitet.

Det vises også til sak 38/12 i formannskapet og til sak 68/12 og 56/12 i henholdsvis formannskapet og kommunestyret.

Vurdering:

Eksisterende rammer og kompetanse:

Den mer aktive rolle som kommunen ønsker å ta i bolig- og tomtepolitikken vil fortrinnsvis bli gjennomført av kommunens virksomhetsområde teknisk drift innenfor eksisterende rammer med kompetanse og kapasitet. Virksomhetsområdet har særlig kompetanse innenfor de tekniske fag en slik rolle krever. Virksomhetsområdet har i tillegg innkjøpskompetanse i samarbeid med økonomienheten i samkommunen. Det kan og skal i tillegg samarbeides med andre deler av kommuneorganisasjonen. Utfordringen vil i hovedsak være å frigjøre tilstrekkelige resurser fra daglige driftsoppgaver til den mer aktive rollen i bolig- og tomtepolitikken.

Kommunens involvering og utviklerrolle:

Fra regjeringens side legges det opp til at kommunene skal få krav om å tilrettelegge for bygging. I tillegg varsles det at planleggingen skal bli raskere og mer effektiv. Blant annet skal innsigelsesmyndighetene samordnes av Fylkesmannen. Det vises til boligmeldingen som ble lagt fram tidligere i år.

Kommunens rolle kan variere fra arealplanlegging til utbygging og salg foruten myndighetsutøvelse. Når kommunen ser for seg *en mer aktiv rolle i bolig – og tomtepolitikken også utover den igangsatte satsingen på det boligsosiale området*, antar rådmannen at det også kan gjelde tomteutvikling fram til byggeklare tomter. Den økte aktiviteten fra kommunens side bør starte med kontakt mot aktuelle grunneiere.

Aktuelle tomteområder for utvikling:

I kommuneplanens arealdel er det vist nye boligområder. Det gjelder Leirdal i Leksdalen (B01) med ca 12 boliger, Musumsåsen i Leksdalen (B02) med ca 20 boliger, Leklemsåsen (B03) med ca 80 boliger og Kulstad i Vuku (B04) med ca 10 boliger.

Leklemsåsen vil dermed være det nye store området i Verdal kommune for bygging av boliger. For å åpne dette området for bygging vil det være behov for utarbeidelse av reguleringsplan(er), detaljplanlegging og opparbeidelse av veg, vann og avløp med mer. Dette krever både kapital og arbeidsinnsats.

Innenfor kommunedelplanen for Verdal By er det vist nye byggeområder for boliger på Nestvold og i Vinne.

Prioriteringer:

Tomteområdene nærmest Verdal by, som Nestvold og Vinne, er sannsynligvis de som er lettest å få utbygd i privat regi. Områdene ligger nært eksisterende infrastruktur og det kan forventes noe større etterspørsel etter sentrumsnære tomter. Området Nestvold er under utvikling av private der Byggmester Grande er engasjert.

Dersom kommunen skal engasjere seg i tilrettelegging fram til byggeklare tomter, er det nærliggende å tenke seg at Leklemsåsen blir prioritert. Dette fordi feltet er forholdsvis stort, ligger delvis i bratt berggrunn og utbygging av nødvendig infrastruktur i området vil kreve forholdsvis stor innsats. Det kan derfor antas at dette feltet kan være vanskelig å få bygd ut i privat regi. Det må nevnes at første etappe i feltet er utbygd allerede og at det har skjedd i privat regi. Vi ser imidlertid ikke konkrete tegn på at det er aktuelt for noen privat part å fortsette utbyggingen snarlig.

Konklusjon:

Kommunen engasjerer seg i tilrettelegging fram til byggeklare tomter. Tomteområdet som prioriteres blir Leklemsåsen. Samtidig bør det undersøkes også andre muligheter og områder for tomteutvikling, for eksempel i Vinne. Engasjementet starter med snarlig kontakt med de aktuelle grunneierne.



Boligbygging - småskala fortettingsstrategi sentrumsområdene

Saksbehandler: Oddvar Govasmark E-post: oddvar.govasmark@verdal.kommune.no Tlf.: 74048531	Arkivref: 2013/2807 - /140
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	14.05.2013	33/13
Verdal formannskap		

Rådmannens innstilling:

Fortetting i sentrumsområdene vurderes gjennom arbeidene med revisjon av kommunedelplanen for Verdal by. Ved revisjonen skal det gjennomføres en kartlegging med sikte på å identifisere aktuelle arealer, små og store, for framtidig boligbebyggelse.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

I sak *PS 118/12 Budsjett 2013 og økonomiplan 2013-2016 – Verdal kommune* var ett av punktene som ble vedtatt:

Småskala fortettingsstrategi i sentrumsområdene.

Det gjennomføres en kartlegging med sikte på å identifisere aktuelle mindre arealer og eiendommer for framtidig boligbebyggelse. Økt boligproduksjon til ulike målgrupper kan eksempelvis skje ved reguleringsendringer, ved fysisk tilrettelegging eller ved økt arealeffektivisering.

Rådmannen legger fram sak til politisk behandling om ovenstående.

Vurdering:

I begrepet sentrumsområdene kan det være naturlig å tenke samme områder/areal som omfattes av kommunedelplanen for Verdal By. Kommunedelplanen ble vedtatt i 2007. Kommunen skal nå starte opp med revisjon av kommunedelplanen. Planprosessen for kommunedelplan Verdal by forventes ferdig i løpet av 2014.

Omdisponering av areal til utbyggingsformål, skal fortrinnsvis vurderes i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel skal være det overordnede planverktøy som fastsetter hvordan arealene kan forvaltes, dette med hensyn både på formål og utnyttingsgrad. En helhetlig arealplan er grunnlaget for å sikre en planmessig og forsvarlig arealutnytting, og for å beskytte arealene mot uoverveide arealinngrep og uhensiktsmessig bygge- og anleggsvirksomhet. Det kan legges til at det allerede er kommet forespørsler om omdisponering av arealer og at slik omdisponering blir vurdert ved revisjon av planen.

En revisjon av planen skal medføre blant annet kartlegging av arealer for framtidig boligbygging, det gjelder både store og små områder. Vurdering av mulig fortetting og bestemmelser angående utnyttingsgrad er også en del arbeidene med revisjon av en slik plan.

Med henvisning til det over anbefaler rådmannen at fortetting i sentrumsområdene vurderes gjennom arbeidene med revisjon av kommunedelplanen for Verdal by. Ved revisjonen skal det gjennomføres en kartlegging med sikte på å identifisere aktuelle arealer, små og store, for framtidig boligbebyggelse. På den måten blir medvirkning- og påvirkningsmulighetene ivaretatt etter gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven.



1721/23/8 - Detaljregulering Reinsholm Vest

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

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	14.05.2013	34/13
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering Reinsholm Vest, datert 21.01.2013, med bestemmelser sist rev. 07.05.2013.

Vedlegg:

- 1 Beskrivelse 21.01.2013
- 2 Plankart 21.01.2013
- 3 Reguleringsbestemmelser sist rev. 07.05.2013
- 4 Sjekklister 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)
- Sakspapir KPS-sak 14/13, møtedato 12.02.13 (første gangs behandling)
- Høringsuttalelser (5 stk.)

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 % bebygd 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. Retningsgivende prinsipp for slik utforming er vist i aksonometri 2 datert 19.12.12 (§ 3.1 og vedlegg 5).

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 takterasser. 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. Etter offentlig ettersyn er det i dialog med utbygger fastslått at nedgravde søppelcontainere skal benyttes (§§ 3.6 og 4.7).

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Adkomsten til planområdet er fra Kassefabrikkvegen. 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 Kassefabrikkvegen. 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 m² 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 m², 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 m², 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 m² til lek/uteopphold. De fire fellesområdene til lek/opphold er på til sammen ca. 1590 m². Dette gir 36 m² 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 m². Dette gir et areal på 66 m² 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 skjermelengde 81m, skjermhøyde 3,5 m.
- Skjerm forlenget mot nord: Her er skjermen forlenget langs fv 757 med min 30 m forbi eiendomsgrensa. Total skjermelengde 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 tredje 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 μT , 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 μT 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) 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 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

Ved første gangs behandling var det forutsatt at utbyggingsavtale og detaljregulering skal sluttbehandles samtidig. Framforhandlet utbyggingsavtale ligger ute til offentlig ettersyn med høringsfrist 21.05.2013, og kommunen anser derfor at planen kan sluttbehandles.

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. I planen er høyden på golv i 1. etasje kote +4,4 m (§ 4.2).

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/avtales 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 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.

Høring / offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring / offentlig ettersyn i samsvar med Komité plan og samfunn i Verdal kommune sitt vedtak i møte den 12. februar 2013, sak 14/13.

Offentlig ettersyn ble kunngjort den 16.02.13 og berørte parter ble tilskrevet med brev av 14.02.2013. Høringsfristen var 30. mars 2013.

Det er mottatt følgende uttalelser:

01 Innherred Renovasjon, 01.03.13

02 Statens vegvesen, 04.03.13

03 NVE, 06.03.13

04 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 15.03.13

05 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 20.03.13

06 Romas Eiendom AS, 22.03.13

05 NTE Nett AS, 09.04.13

I det følgende er høringsuttalelsene oppsummert og kommentert:

01 Innherred Renovasjon, 01.03.13

Det bør ikke planlegges avfallsanlegg med dunker i nye bokomplekser, da Innherred Renovasjon holder på å fase ut disse. Det bør benyttes nedgravde løsninger eller bunntømte containere på bakken. Det er her å foretrekke nedgravd. Om det velges nedgravd eller bunntømt system, bør en ta hensyn til renovasjonsbilens størrelse (12 meter lang), når det beregnes gjennomkjøring eller snuplass.

Kommentar:

§ 3.6, tredje setning er endret til: «Nedgravde søppelcontainere skal benyttes.»

§ 4.7 er endret tilsvarende, og bestemmelse om bebyggelse er tatt ut, da anlegget ikke kan overbygges.

02 Statens vegvesen, 04.03.13

Statens vegvesen har ifb. oppstart av planarbeid gitt innspill vedr. myke trafikanter og kryssing av fv. 757, i brev av 29. november 2012. Statens vegvesen gav også innspill om at ved planleggingen av boliger her måtte en ta hensyn til støy fra vegtrafikk.

I tilsendt planforslag er det tatt hensyn til gående/syklende ved at det er gjennom rekkefølgebestemmelse satt krav om at fortau og gangfelt (langs/over kassefabrikkvegen) skal være ferdigstilt før BB1 tas i bruk.

Statens vegvesen krever at denne bestemmelsen endres til følgende:

«Før det gis brukstillatelse i planlagt boligbebyggelse benevnt BB1, BB2 eller BB3. Skal fortau og kryssingspunkt for fotgjengere over Kassefabrikkvegen være etablert».

Statens vegvesen er for øvrig fornøyd med at forhold knyttet til støy synes å være ivaretatt gjennom at det er gjennomført støyberegninger som er fulgt opp ved at det er knyttet bestemmelser til planen, jf. § 3.3 og rekkefølgebestemmelser § 8.

På saksbehandlers spørsmål om støyskjermen fikk kommunen følgende betraktninger: Støyskjermen bør plasseres relativt nært opp mot fv. 757 for best mulig effekt. Det må dog være tilstrekkelig plass til grøft og skjermen må ikke konstrueres sikthemmende

spesielt ikke mot rundkjøringen. Vegvesenet ønsker å få tilsendt tegning som viser plassering av skjerm i forhold til veg og grøft (tverrprofil). Det ligger i dette at vegvesenet ikke vil motsette seg bruken av arealet. Det er vel naturlig at vegvesenet selger eiendommen bak støyskjermen. Vegvesenet har vedlikeholdet mellom vegen og skjermen, men utbygger har ansvaret for bygging av støyskjermen etter vegvesenets godkjenning. De har også alt ansvar for senere vedlikehold av skjermen.

Kommentar:

§ 8 er gitt et første ledd: «Før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse i felt BB1, BB2 eller BB3 skal offentlig fortau o_fortau og kryssingspunkt for fotgjengere over Kassefabrikkvegen være etablert.» Det siste leddet er da forenklet noe.

§ 3.3 er supplert med: «Utforming av støyskjermen skal godkjennes av Statens vegvesen.»

I planen er det ikke gitt retningslinjer om skjøtsel, da det anses som en selvfølge i et så sentrumsnært område. I planen kan det ikke gis bestemmelser om ansvarsfordeling, men dette kan avtales. Kommunen har bedt om synspunkter på dette ved høring av utbyggingsavtalen.

03 NVE, 06.03.13

NVE var i uttalelse av 01.11.2012 særlig opptatt av at sikkerheten i forhold til geoteknikk og flom ble dokumentert i ROS-analysen til planforslaget.

Geoteknikk:

I følge det vedlagte planmaterialet har Multiconsult utarbeidet en geoteknisk vurdering hvor de konkluderer med at reguleringsområdet ikke vil være utsatt for fare for utrasing eller for å bli truffet av rasmasser fra eventuelle ras høyere opp i terrenget. Det er også tatt inn krav i bestemmelsenes § 3.7 om nærmere geoteknisk vurdering av byggeområdet før byggetillatelse kan gis. Sikkerheten i forhold til rasfare anses derved som avklart.

Flom:

I reguleringsbestemmelsenes § 4.2 er det lagt inn krav om at OK golv i 1. etg. skal ligge på kote 4,4. Dette anses som tilstrekkelig for å oppfylle kravene i TEK 10s § 7-2 og sikkerheten i forhold til flomfare anses derved avklart.

Konklusjon:

NVE anser at tiltakshaver på en god måte har klart å ivareta og besvart innspillene til ROS-temaene fra høringspartene i planarbeidet gjennom gode vurderinger og klare bestemmelser til planen. NVE har derfor ingen ytterligere kommentarer eller innvendinger til planforslaget.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering. § 3.7 andre og tredje setning er imidlertid tatt ut, da fylkesmannen mente de var uklare / inneholdt skjønnsmessige kriterier. De anses unødvendige.

04 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 15.03.13

Felles uteoppholdsareal er for lite i forhold til kommunedelplanens og arealdelens føringer, sett i forhold til planlagt antall boenheter. Men hvis en regner med ubebyggt areal som fellesareal er arealkravet oppfylt. Dette består imidlertid i stor grad av smale striper mellom bebyggelse og veg, og vi mener det dermed er lite egnet til leik og opphold. 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 over kommunens minstekrav til småbarnslekeplasser. Områdene avsatt til leikeareal er relativt smale og ligger nær inntil boliger med terrasse ut mot leikearealet. Det synes dermed for knapt og lite egnet for ballaktiviteter og annen leik for større barn og som en kvartalsleikeplass kan romme. Fylkeskommunen anbefaler derfor at det arbeides for en løsning der området i tillegg til de avsatte leikeareal får tilgang til Ebba Astrups park som kvartalsleikeplass.

Av reguleringsbestemmelsene framgår det at leikeutstyr ikke skal plasseres rett over høgspenkabel. Erfaringsmessig vil barn oppholde seg mye både på og like ved leikeutstyr. For å unngå mest mulig opphold over kabelen mener fylkeskommunen at det kan være hensiktsmessig å stille et visst avstandskrav.

Fylkeskommunen støtter Statens vegvesens krav om å ta inn følgende rekkefølgebestemmelse:

«Før det gis brukstillatelse i planlagt boligbebyggelse benevnt BB1, BB2 eller BB3 skal fortau og kryssingspunkt for fotgjengere over Kassefabrikkvegen være etablert».

Det forutsettes at de øvrige tiltakene som er innbakt i planen i tilknytning til trafikkstøy og trafikksikkerhet blir iverksatt.

Kulturminner (automatisk fredete)

Fylkeskommunen har undersøkt om tiltaket er i konflikt med Kulturminnelovens § 3. Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget finner de at det ikke foreligger slik konflikt, jf. også KML § 8.4. De har derfor ingen innvendinger til planen, men minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på automatisk freda kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette må formidles til de som skal foreta arbeidet.

Kommentar:

Da Komité plan og samfunn i Verdal vedtok å sende planen på høring, var leikearealene ansett som tilstrekkelige. Fylkeskommunen kan nok likevel ha et poeng når de antyder at de er lite egnet for ballaktiviteter og annen leik for større barn. Barnerepresentanten hadde også et lignende innspill. Kommunen støtter derfor nå rådet om at det arbeides for en løsning der området i tillegg til avsatt leikeareal får tilgang til Ebba Astrups park som kvartalsleikeplass. Denne parken på 15,7 daa var opprinnelig tiltenkt et avgrenset boligområde, men burde ha kapasitet til 44 boenheter til. (Ifølge Byggforskserien kan en strøkslekeplass på 5000 daa betjene maks 500 boliger). Ifb. detaljregulering for felt B6 Reinsholm, anslo Stiklestad Eiendom AS at det innenfor Reinsholm-planen fra 2003 er et potensiale for totalt ca. 350 boenheter.

§ 4.8 er ikke supplert med et avstandskrav, da det anses vanskelig å følge opp.

Samferdsel: Rekkefølgebestemmelsene (§ 8) er justert iht. innspill fra Statens vegvesen.

Kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

05 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 20.03.13

Landbruksavdelingen har ingen merknader til at området omreguleres til boligformål. Området ligger svært sentrumsnært, og ut fra regionale og nasjonale jordvern hensyn er det bra at deler av området bebygges med 3 etasjer og gis en relativt høg utnyttning. Ut fra områdets sentrale beliggenhet burde hele området vært utnyttet med bygninger i 3 etasjer.

Miljøvern avdelingen har ingen merknader til planforslaget.

Kommunalavdelingen:

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen minner på generelt grunnlag om at nødvendige samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til et endret klima, skal vurderes iht. pbl. §§ 4-3 og 19-2 tredje ledd. DSB sin veileder samfunnssikkerhet i arealplanleggingen inneholder en sjekkliste som kan benyttes til en vurdering av slike forhold.

Plankartet: Fortau skal vises med rettslig bindende plassering. I så fall må tegnereglene i del 2, Spesifikasjon for tegneregler følges. Der er fotgjengerfelt vist med stiplet linje.

Til planbestemmelsene

Noen av bestemmelsene er nokså omtrentlig utformet, f.eks. 3.6, 3. setning.

Bestemmelser er rettslig bindende, og må derfor være så klare og presise som mulig.

3.1: For at krav vist i aksonometrien skal være rettslig bindende, må denne gjøres til en del av planen.

3.7: De to siste setningene bør endres, slik at det klart fremgår hvilke krav som må oppfylles.

Slik de lyder nå, inneholder de flere skjønsmessige kriterier.

Kommentar:

Samfunnssikkerhet: Nødvendige samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til et endret klima, anses vurdert. Overvannshåndtering (ledninger) er tema i utbyggingsavtalen.

Kommunen kunne bedt om at planen omarbeides med sikte på kun tre-etasjes bebyggelse. Hvis dette samtidig skal føre til flere boenheter kreves det også mer parkering og uteopphold. Da måtte en sannsynligvis vurdere parkering under bakken eller i kjeller. Dette antas utfordrende i et område med høy grunnvannstand.

Administrasjonen har følgelig ikke bedt om dette.

Plankartet: Fortau er vist med eget formål og dermed med rettslig bindende plassering. Regulert fotgjengerfelt med stiplet linje (juridisk linjetype 1226) skal kun benyttes der planen fastsetter juridisk bindende plassering, og endring må behandles som mindre endring. Dette er ikke gjort, men det er godt lesbart hvor kryssingen er tenkt. Uttalelse fra Romas Eiendom, som eier deler av areal foreslått som fortau, kan også påvirke

endelig plassering av krysningspunkt. Kommunen ser ikke problemer med å beholde fotgjengerfeltet som ikke juridisk bindende.

Bestemmelsene

§ 3.1: Bestemmelsen er omformulert noe.

§ 3.7: De to siste setningene er tatt ut da de er uklare og delvis også unødvendige.

Det forutsettes at geotekniske vurderinger legges til grunn ved utbyggingen.

06 Romas Eiendom AS, 22.03.13

Ser at det er foreslått å legge fortau/gang/sykkelveg inn på eiendom gnr. 23 bnr. 67 tilhørende ROMAS eiendom a/s.

Etter at ROMAS eiendom a/s kjøpte tomte på Reinsholm avkrevde Verdal kommune en del av tomte til veg inn til Reinsholm. Det ble da sagt at det var ROMAS eiendom a/s sitt bidrag til infrastruktur på Reinsholm. Ved å legge fortau inn på tomte der det er inntegnet, vil tomte bli for smal til snuplass for leietakerne og deres kunder med bil og henger/lastebiler m.m.

ROMAS eiendom a/s motsetter seg å avgi tomteareal til fortau.

Kommentar:

Plangrensen følger eiendomsgrensen mot gnr. 23/67. Dvs. at foreslått gang- og sykkelveg ikke berører naboeiendommen. Flyfoto viser at deler av arealet benyttes av nabo, men videre slik bruk er ikke hensyntatt i planen.



Fortauet er regulert med 3 meters bredde, men smaler inn til 2,5 m bredde på de ca. 10 meterne som berører gnr. 23/67. Det bør være en fordel også for denne eiendommen å få en sikrere gangforbindelse til fortauet på motsatt side av Kassefabrikkvegen.

05 NTE Nett AS, 09.04.13

NTEs merknader er koblet til at planen vil medføre nærføring/konflikt med eksisterende nettanlegg. NTE forutsetter likevel at det ikke gjennomføres tiltak som er til ulempe for drift og vedlikehold av eksisterende distribusjonsnett og noe avhengig av nytt effektbehov vil eksisterende nettstasjon kunne benyttes for tiltaket. Dersom eksisterende distribusjonsnett må flyttes eller omlegges må det i sin helhet bekostes av utbygger.

Før anleggsstart ber NTE om å bli kontaktet med tanke på å få avklart evt. tiltak ift. eksisterende distribusjonsnett og få synliggjort i planen tiltakets behov for distribusjonsnett.

På oppfølgende spørsmål fra saksbehandler har NTE svart at det er utfordrende med så pass små marginer og antyder at nettanleggene må søkes opp og påvises i terrenget parallelt med at de ulike bygg og anlegg settes ut for å være sikker. NTE foreslår også at det tas inn i reguleringsbestemmelsene som et rekkefølgekrav at eventuell konflikt med bestående nettanlegg må ryddes før utbygging kan starte.

Kommentar:

Uttalelsen er svært generell, og tas til orientering. Det siste anses unødvendig å ta inn i bestemmelsene.

Endringer av planen etter høring

Reguleringsbestemmelser

§ 3.1 er omformulert mht. svalganger.

§ 3.3: Det er tilføyd at utforming av støyskjermen skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 3.5 er supplert med støyskjermingstiltak.

§ 3.6 og 4.7 er forenklet, da nedgravde søppelcontainere kreves (ikke bare foretrekkes).

§ 3.7 to siste setninger er tatt ut, da de var uklare.

§ 3.8 om rømningsveger er tilføyd.

§ 4.6: Det er tilføyd at ingen bygningsdel må stikke ut over nabogrense.

§ 5.4: Det er presisert at støyskjermens høyde på 3,5 m er over golvnivå i første etasje.

§ 4.7: Bestemmelsen er forenklet til krav om nedgravde søppelcontainere.

§ 8: Første setning er tilføyd og siste avsnitt er dermed forenklet noe.

Vurdering:

Planforslaget har vært på høring / offentlig ettersyn i samsvar med Komité plan og samfunn i Verdal kommune sitt vedtak i møte den 12. februar 2013, sak 14/13. På bakgrunn av høringsuttalelsene er reguleringsbestemmelsene endret som beskrevet ovenfor. Bestemmelsenes § 3.8 er tatt inn på bakgrunn av nylig mottatt generell informasjon fra Brann og redning.

Det er mottatt 6 høringsuttalelser. NVE har ingen innvendinger. NTE Nett AS gir en svært generell uttalelse. Begge uttalelsene er tatt til orientering. Innspill fra Innherred Renovasjon, Statens vegvesen, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, er søkt hensyntatt ved revisjon av bestemmelsene. Rådmannen har nå kommet til at utbygger bør arbeide for å følge opp fylkeskommunens og barnerepresentantens råd om å arbeide for en løsning der området i tillegg til avsatt leikeareal får tilgang til Ebba Astrups park som kvartalsleikeplass. Romas Eiendom AS

har signalisert at de utfra dagens behov ikke vil avstå grunn til fortau, men dette er likevel beholdt i planen av hensyn til sammenheng i gangforbindelsene.

Omdisponering av arealformål - forholdet til kommunedepplan 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 utnytting

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 tomte i dagens planstatus relativt høy utnyttelse (BYA=66 %)].

Planforslaget innebærer ikke samlet utbygging av flere eiendommer, men tomte 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 m² 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 ubebygd 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 m².

Borettslag som bygler Ebba Astrups park synes for øvrig positive til flere bidragsytere/brukere av parken. Barnerepresentanten og fylkeskommunen anbefaler også 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. Som antydnet i

kommentar til fylkeskommunen har imidlertid arealet større kapasitet. Rådmannen støtter derfor fylkeskommunens råd.

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). Ved første gangs behandling skrev kommunen at det bør vurderes retningslinjer for skjøtsel av vegetasjon. Dette anses unødvendig, da det må være en selvfølge i et så sentrumsnært område.

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. Ved første gangs behandling tilrådte Rådmannen at ansvar og evt. tidsperspektiv/rekkefølge for dette avklares i planprosessen, før det inngås utbyggingsavtale med utbygger. Barnerepresentanten etterlyser også avklaring ift. slik kryssing. Statens vegvesen har ikke tatt opp dette i høringsuttalelsen, og Rådmannen ser derfor ikke grunn til å gi rekkefølgebestemmelser i forhold til dette.

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 ser ikke behov for det.

Konklusjon

Rådmannen kunne sannsynligvis krevd høyere prosent tilgjengelige boenheter, stilt krav til utforming av støyskjerm, gitt retningslinjer for skjøtsel av vegetasjon på evt. støyvoll samt gitt strengere krav ift. magnetfelt, men anser ikke dette som nødvendig. I samråd med utbygger er det nå krav om renovasjonsløsning under bakken.

Planforslaget kan bli et positivt bidrag til boligutbyggingen på Reinsholm. Rådmannen tilrår at det innstilles på at vedlagte planforslag vedtas.

Rådmannen anbefaler videre at det arbeides for en løsning der området i tillegg til regulert leikeareal får tilgang til Ebba Astrups park som kvartalsleikeplass.



Detaljregulering Sentrumsgården II - 1721/20/8

Saksbehandler: Ingrid Okkenhaug Bævre	Arkivref: 2012/5046 -
E-post: ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no	/2012006
Tlf.: 74048500	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	14.05.2013	35/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas detaljregulering for Sentrumsgården II, datert 02.05.13, fremlagt for høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse, dat. 06.05.2013
- 2 Plankart, garasjeplan, dat. 02.05.2013
- 3 Plankart, leilighetsplan, dat. 02.05.2013
- 4 Reguleringsbestemmelser, dat. 02.05.2013
- 5 Situasjonsplan, dat. 11.04.2013
- 6 Snitt, dat. 11.04.2013
- 7 Fasader, dat. 11.04.2013
- 8 Planskisse, ulike etasjer, dat. 11.04.2013

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.07
Scandiaconsult AS. Grunnundersøkelse for Jernbaneundergang og ledningsanlegg i Sørgata, Verdal, dat. 29.01.2002

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Letnes Arkitektkontor AS og Sweco AS på vegne av grunneier Finn Solheim.

Planområdet ligger sentralt i Verdal sentrum og har gnr/bnr. 20/8.

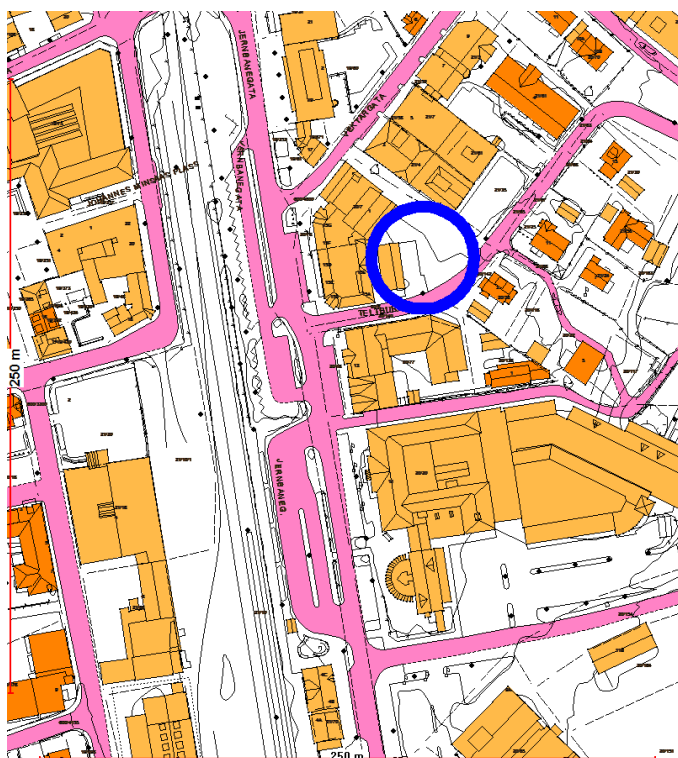
Tiltaket samsvarer med overordnet plan, og omfattes ikke av oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredning. Planen utløser derfor ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning.

Planområdet

Planområdet ligger i Teltburgata i Verdal, nært alle sentrumsfunksjoner. Arealet benyttes i dag til parkeringsplass og garasje. Garasjen vil bli revet, og brukere av denne vil bli henvist til parkering i parkeringskjeller i nybygg.

Planområdet er på ca. 1650 m².

Utbyggingsområdet kan delvis betraktes som et tomrom hvor det parkeres biler. Det er utflytende grenser mot gate.



Planområdets beliggenhet i Verdal sentrum

Planstatus

Området omfattes av Kommunedelplan Verdal by, vedtatt 26.03.2007. Planområdet ligger innenfor området med blandet sentrumsformål (bolig, forretning og kontor).

Planforslaget

Generelt

Plankart utarbeides på to nivåer: garasjeplan og leilighetsplan.

Bebyggelsen

I følge reguleringsbestemmelsene skal bygg oppføres innenfor angitt byggegrense. Byggegrensa følger formålsgrense for byggeområder.

Videre tillates det oppført bygning med 4 etasjer inkl. delvis nedgravd parkeringskjeller. Bygninger skal ha flatt tak, og maks tillatt gesimshøyde er 15 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Samlet antall nye leiligheter vil bli 14.

Skissert utbygging vil ta hensyn til eksisterende 5 leiligheter i 2.etg i Sentrumsgården. De får tilgang til nytt trapperom og heis, samt parkeringskjeller.

Prosent bebygd areal (% BYA) = 100 %, dette gjelder for både bolig og garasjeanlegg.

Garasjeplanet benyttes til biloppstilling, boder og teknisk rom.

Første leilighetsplan vil, i tillegg til 4 leiligheter, få en større felles terrasse/utomhus oppholdsareal på ca. 150 m².

Garasjeanlegg skal opparbeides som delvis nedgravd parkeringskjeller med golvnivå på kote +5,80. Referanse høyde fortau er kote 6,50. Det kunne vært ønskelig å senke laveste nivå, men det er forhold ved omgivelsene som begrenser muligheten.

Adkomst til parkeringskjeller blir fra gate i nordøst (uten navn), og dette er felles adkomst for flere, blant annet Melvoldgården og Innherredsbakeriet. Det er i følge planbeskrivelsen ikke aktuelt å påvirke dette gateløpet negativt i noen større grad, da Melvoldgården har en nedkjøring til sin kjeller nært der parkeringsadkomsten til boliger vil komme.

Avfallshåndtering forutsettes løst innomhus. Det vil bli en felles løsning med eksisterende boliger i 2.etasje av Sentrumsgården.

Det påpekes i bestemmelsene at det ved søknad om bygge-/rammetillatelse skal vedlegges utomhusplan i min. 1:500 som viser tomtegrenser, husplassering i terrenget, adkomst- og parkeringsforhold, eksisterende og fremtidig bebyggelse, uteoppholdsareal, murer, beplantning/vegetasjon og evt. støyavbøtende tiltak.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

I følge bestemmelsene skal Teltburgata ha funksjon som offentlig gate. Fortausområdet vil omfatte nytt og eksisterende offentlig fortau langs Teltburgata.

Området med annen veggrunn omfatter eksisterende forbindelse mellom Teltburgata og Vektargata. Dette området skal benyttes som nedkjørsel til parkeringskjeller og utendørs parkering for leilighetsbygget, samt adkomst til bakeri i naboeiendom.

Parkering

Det planlegges parkering i kjeller (19 plasser), parkering innenfor egen grunn øst og nord (7 plasser), parkering langs Teltburgata (6 plasser). Dette er godt over krav til parkeringsdekning som, i følge Kommunedelplan Verdal byområde, er 22 parkeringsplasser.

I følge bestemmelsene skal minst en parkeringsplass være tilrettelagt for bevegleseshemmede.

Lek og uteopphold

Kommunedelplan Verdal byområde stiller krav om minimum 5m² felles uteareal for lek og opphold. Sentrumsgården II vil, i følge planbeskrivelsen, få en felles terrasse/utomhus oppholdsareal på ca. 150 m².

Uteoppholdsareal plasseres på hovedplan, dvs. på tak over parkeringskjeller. I følge bestemmelsene skal arealene utformes på en slik måte at universell utforming ivaretas. Området skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og minst ett annet lekeapparat, tilpasset beboerne.

Universell utforming

Uteoppholdsarealet skal som nevnt, utformes slik at universell utforming ivaretas. Alle boenheter innenfor planområdet er planlagt som tilgjengelige boenheter.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Forslagsstiller har benyttet sjekkliste for å vurdere potensielle risiko- og sårbarhetsforhold for området. Forhold/uønskede hendelser som vurderes er:

Grunnforhold/byggegrunn:

I følge planbeskrivelsen har Teknisk drift i kommunen opplyst om at hele Verdalsøra har 2-3 m tykt gruslag over leire, og at det er leire til ca kote 2. Grunnvannstand er til ca kote 3, men varierer med årstider.

En grunnundersøkelse fra 2002, utarbeidet i forbindelse med undergang under jernbanen, viser at det øverst er registrert et sandlag med 2,5 til 3 m tykkelse. Underliggende masser består hovedsakelig av sandig silt til stor dybde.

Ut fra dette kan byggegrunnen anses som sikker.

Kulturminner

Det påpekes at dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

Støy

Området ligger innenfor sentrum av Verdalsøra. Utbyggingsarealet vil ikke være spesielt støyutsatt da det er noe tilbaketrukket i forhold til Jernbanegata.

I følge bestemmelsene vil Miljøverndepartementet T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplaner» gjøres bindende for planområdet. Grenseverdiene i NS 8175 klasse C skal legges til grunn ved planlegging av bygningene. Utendørs støy nivå på uteoppholdsareal skal ikke overskride Lden=55dB. Ved bygge-/rammesøknad skal det dokumenteres at både bebyggelse og uteoppholdsareal vil få et tilfredsstillende støy nivå.

Biologisk mangfold

Tiltaket er vurdert i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12, og kommunen har kommet fram 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 i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Vann- og avløpsanlegg vil bli tilknyttet det kommunale nettet.

Det opplyses i planbeskrivelsen at det finnes en trafostasjon i området. Det er ikke kjent om denne er tilstrekkelig dimensjonert for utbygginga, og det påpekes at det kan være ønskelig med en noe annen lokalisering om den må utvides eller byttes.

Utbyggingsavtale

Det er utarbeidet utbyggingsavtale for prosjektet. Denne behandles samtidig med reguleringsplanen.

Planprosess

Medvirkning

Forhåndskonferanse ble gjennomført 14.06.12.

Oppstart av planarbeid er kunngjort på kommunens hjemmeside og i Verdalingen 30.06.12. Naboer/grunneiere, offentlige instanser og tjenesteytere ble tilskrevet med brev av 28.06.12.

Det er mottatt forhåndsuttalelser fra Statens vegvesen, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Nord-Trøndelag fylkeskommune og NVE.

I kommunen er saken forelagt teknisk drift og barnerepresentanten og fagperson universell utforming. Ingen uttalelser er mottatt.

Vurdering:

Plansaken legger til rette for boligutbygging i sentrumsområdet. Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, Kommunedelplan Verdal by.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forenklet form i kraft av en sjekklister, men med utdypning av problematikk knyttet til grunnforhold. Kommunen kan ikke se andre risiko- eller sårbarhetsforhold som ikke er tilstrekkelig behandlet i planforslaget.

I den nye mulighetsstudien for Verdal legges det vekt på fortetting i sentrumsområdet. Planen legger til rette for at området får en bymessig karakter, plassering, form og volum.

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og kommunen mener at det vil være et positivt tiltak som vil gi flere boenheter i Verdal sentrum.

Det tilrås derfor at planen sendes på høring og offentlig ettersyn.



Verdal kommune

Sakspapir

Utbyggingsavtale Sentrumsgården II

Saksbehandler: Ingrid Okkenhaug Bævre	Arkivref: 2013/2974 - /L81
E-post: ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048500	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	14.05.2013	36/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Foreliggende utbyggingsavtale vedrørende «Sentrumsgården II» legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Vedlegg:

- 1 Utbyggingsavtale for Sentrumsgården II

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Detaljregulering Sentrumsgården II, datert 02.05.2013

Saksopplysninger:

Utbyggingsavtalen er mellom Christina Eiendom AS og Verdal kommune, og avklarer gjennomføring av utbyggingstiltak som er forutsatt i detaljregulering for Sentrumsgården II.

Tidligere hjemlet plan- og bygningslovens Kap. XI-A Utbyggingsavtaler §§ 64 a-f (1985) bruk av utbyggingsavtaler. I sak 85/06 fattet Verdal kommunestyre vedtak om bruk av utbyggingsavtaler og de muligheter og begrensninger som herav følger.

Kapittel 17 Utbyggingsavtaler i gjeldende plan- og bygningslov synes forholdsvis lite endret ift. overnevnte. § 1.2 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.04.11, sak 34/11, hjemler også bruk av utbyggingsavtaler.

Overnevnte er lagt til grunn for å opprette utbyggingsavtale som følger vedlagt.

Vurdering:

§ 17-3 i plan- og bygningsloven sier følgende om innholdet i en utbyggingsavtale:

§ 17-3. Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel sier følgende:

1.2 Utbyggingsavtale (§ 11-9, nr. 2).

1.2.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele kommunen. Utbyggingsavtale skal inngås før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

1.2.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.

Innholdet i utbyggingsavtalen er vurdert å ligge innenfor overnevnte rammer. Avtalen er også vurdert å ligge innenfor rammene i forslag til detaljregulering for Sentrumsgården II, og følger opp intensjonene i den aktuelle planen. Omfang og innhold i utbyggingsavtalen sikrer en rasjonell og forsvarlig utbygging av planområdet med nødvendig infrastruktur.

Videre heter det i plan- og bygningsloven § 17-4 andre ledd at dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Den framlagte avtalen bygger på kompetansen i tredje ledd, og det anbefales derfor at foreliggende utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.



Kommunens trafikksikkerhetsutvalg - årsrapport

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2012/1150 - /Q80
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	14.05.2013	37/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Kommunens trafikksikkerhetsutvalg gir følgende oppsummering av utvalgets arbeid i 2012;

«Kommunens Trafikksikkerhetsutvalg (KTU) har en brei faglig sammensetning;

Komite plan og samfunn	Berit Gustad Nessø
	Karl Bernhard Hoel
	Trine Reitan (Linn Beate Tromsdal)
Vara	Arild Kvernmo Pedersen
Lenmann i Verdal	Jan Roger Sivertsen
Barnehage-/skolesaker	Trude Holm (Heidi Holmen)
Teknisk drift	Harry Halland
Barn- og ungerepresentant	Lars Einar Karlsen
Kommunalt foreldreutv.	(Sonja Sæther)
Plan- og miljø/ sekretær	Åge Isaksen

Utvalget`s oppgave er å sette seg inn i/vurdere trafikkfarlige situasjoner og gi råd/belyse dette videre. Vi diskuterer sakene og drar på befarings der vi mener dette er nødvendig. Det er sendt inn søknad om støtte til fylket på div. tiltak vi mener er viktig å få gjennomført.

Noen saker vi har jobbet med i perioden er;

- vurdert om skoleveien er trafikksikker, bør unger ha skyss.
- vurdert fartsdumper, redusert fart, gang og sykkelveier, belysning.
- vurdert sikring i og rundt skoler, gjerder ved gangfelt og bussholdeplasser,
- parkeringsplass/snuplass.
- vurdert sikthindrende trær/busker i kryss og gangfelt.
- uttalelse valgfag-trafikk.
- diskutert og uttalt oss i reguleringsplaner.
- trafikksikkerhetsplan.

Utvalget har som mål å ha null hardt skadde og drepte i trafikken.

Trygg og sikker skolevei for alle.»

PS 38/13 Andre saker