



Verdal kommune  
**Møteinnkalling**

Komité Plan og samfunn.

Det innkalles til følgende måte:

**Utvalg:** Komité plan og samfunn i Verdal  
**Møtested:** Kommunestyresalen, Verdal Rådhus  
**Dato:** 16.09.2014  
**Tid:** 09:00-ca. kl 13:00

**Etter at møtet er satt blir det befaring på Brygga. Jfr. sak 55/14.**

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, 9. september 2014

Ove Morten Haugan/sign./  
leder

***SAKLISTE***  
***KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN***  
***16. SEPTEMBER 2014***

Saksnr	Innhold
PS 53/14	Godkjenning av møteprotokoll
PS 54/14	Referatsak
PS 55/14	Detaljregulering Brygga II - forslag til vedtak
PS 56/14	Detaljregulering Ørmelen syd - Feldmakervegen 14 - 1721/18/1200
PS 57/14	Detaljregulering AMFI Verdal - klage på planvedtak
PS 58/14	Nye gater - Forbregd/Lein og Ørin
PS 59/14	Ørmelen skole - Forprosjekt utbedring garderober og SFO
PS 60/14	Tilbygg til Arken - 1721/19/72 - Øysteins gate 1
PS 61/14	Andre saker

**PS 53/14 Godkjenning av møteprotokoll**

## PS 54/14 Referatsak

1. Vedtak - Deling av eiendommen - 1721/142/1 Præstgaarden - Opplysningsvesenets Fond - Fradeling av bebygd tomt (feste nr 9) - Godkjent
2. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/76/39 Musemsvegen 122 - Hallgeir Stornes - Godkjent
3. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/6/362 - Planken 22, 7655 Verdal - Greta Kaisa Dahlgren og Jon Petter Hagstrøm - Godkjent
4. Søknad om oppføring av skilt på butikk/forretningsbygning - 1721/18/884 Magnus den godes veg 7 - S-rør AS - Godkjent
5. Søknad om oppføring av garasje - 1721/157/10 - Kluksbakken 157, 7660 Vuku - Per Arne Green - godkjent
6. Søknad om riving av del av bygning totalskadd av brann - 1721/19/159 Tindvegen nedre 40 - Ketil Sørheim - Godkjent
7. Søknad om tilbygg/fasadeendring bolighus og oppføring av pergola - 1721/16/3 Arnljots gate 6 B - Oddny Bjøraas - Delvis godkjent
8. Søknad om oppføring av garasje - 1721/38/45 - Leinstrøa 14, 7655 Verdal - Brit Helen Sende - Godkjent
9. Søknad om oppføring av garasje og forstøtningsmur - 1721/140/23 Midtheim - Møyfrid og Håkon Nesse - Godkjent
10. Revidert søknad om igangsettingstillatelse vedørende bruksendring av uthus til boligformål - 1721/36/18 - Leksdalsvegen 95, 7656 Verdal - Tone Kirkholt Bengsten og Jan Ivan Bengsten - Godkjent
11. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/19/718 Fløytaarvegen 1 - Coop Inn-Trøndelag SA - 3 tomter for leilighetsbygg - Godkjent
12. Søknad om forlengelse av klagefrist på vedtak datert 17.06.2014 med saksnr 423, om utvidelse og oppgradering av småbåthavn - Spørsmål om rettslig klageinteresse - 1721/6/235 Nordskaget - Trones Båteierforening - Avslått
13. Søknad om oppføring av idrettshall - 1721/140/42 - 7660 Vuku - Vuku I.L. - Godkjent
14. Søknad om riving av bebyggelsen på eiendommen 1721/18/36 Magnus den godes veg 1 og 3 - Holberg Plass Eiendom AS - Godkjent
15. Søknad om oppføring av hagestue og veranda som tilbygg til bolig - 1721/102/8 - Leirådalsvegen 468, 7656 Verdal - Rune Sivertsen - Godkjent
16. Søknad om oppføring av gulrotpakkeri - 1721/21/1 - Godkjent

- 17. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/16/38 Arnljots gate 13 - Jan Magne Skavhaug - Godkjent**
- 18. Søknad om oppføring av gjødselkum - 1721/74/3 - Leksdalsvegen 752, 7656 Verdal - Ola A. Skrove - Godkjent**
- 19. Søknad om oppføring av terrasse/platting foran inngangsparti hytte - 1721/289/1/13 Breivatnet - Anne Guri Musum - Godkjent**
- 20. Søknad om oppføring av garasje - 1721/33/1 Øgstad - Tore Øgstad - Godkjent**
- 21. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/16/249 Eventyrvegen 21 - Einar Landfald - Godkjent**
- 22. Søknad om fritidsbolig og utebod - 1721/234/1/362 Tomt 14 B Innsholmen - Tor Erik Ekseth - Godkjent**
- 23. Søknad om igangsettingstillatelse 02 for oppføring av kontor og lagerbygg - 1721/283/181/ - Industriområde Ørin sør - Transporteiendom AS - Godkjent**
- 24. Søknad om bygging av sedimenteringsbasseng - 1721/269/12 Skjørdalen - Ecopro AS - Godkjent**
- 25. Søknad om rammetillatelse for oppføring av ny hytte ved Bellingstjønnin - 1721/200/1 Juldalens Almenning - Værdalsbruket AS**
- 26. Søknad om oppføring av garasje - 1721/80/12 Åsavegen 48 - Hans Olav Strand - Godkjent**
- 27. Søknad om oppføring av garasje - 1721/282/20 - Rabben 3, 7657 Verdal - Tor Morten Rømo - Godkjent**
- 28. Søknad om oppføring av carport med bod - 1721/16/37 - Gamle Kongeveg 20 B, 7650 Verdal - Rune Christian Utvik - Godkjent**
- 29. Vedtak - Endring av ansvarsrett - Nytt bolighus og garasje - 1721/272/6 Granlund - Trond Arild Tråsdahl og Arild Siversten - Godkjent**
- 30. Søknad om oppføring av bolighus og garasje - 1721/10/12 Hageby Nordbergshaugvegen 6 - Øra Boligutvikling AS - Godkjent**
- 31. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/196/2 Væren nordre - Torgrim Woll og Ingjerd Trefjord - Fradeling av bebygd tomt - Godkjent**
- 32. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/10/12 Hageby - Siw Tone Valstad - Endring av tidligere vedtak - Godkjent**
- 33. Søknad om oppføring av uthus ved hytte - 1721/234/1/333 Tomt nr 69 Finnvola midtre - Arne Dalen - Godkjent**

- 34. Søknad om tilbygg av inngangsparti - 1721/19/318 - Prof. Ryghs gate 20, 7650 Verdal - Chalathip By og Geir Liff - Godkjent**
- 35. Søknad om ansvarsrett og gjennomføringsplan tilbygg/påbygg til bolighus - 1721/18/126 - Prost Brants veg 21, 7653 Verdal - Torill Helden og Tore Landstad - Godkjent**
- 36. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/266/1 Risan - Ole Morten Reitan-Risan - Fradeling av bebygd tomt - Godkjent**
- 37. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/200/1 Juldalens Almenning - Værdalsbruket AS - Fradeling av festetomt 193 - Godkjent**
- 38. Søknad om utvendig trapp til 2 etasje og nye altaner - 1721/19/214 M B Landstads gate 3 - Knut Fortun - Godkjent**
- 39. Revidert søknad om oppføring av hagestue som tilbygg til bolig - 1721/23/27 - Febyvegen 25, 7654 Verdal - Mads Inge Ingjerd - Godkjent**
- 40. Søknad om oppføring av lagerhall - 1721/17/4 - Statsbygg/Verdal Fengsel - Tangenvegen 42 - Godkjent**
- 41. Søknad om igangsettingstillatelse for ombygging og tilbygg - 1721/283/72 - Magnus den godes veg 25 - Wullum Hus - Godkjent**
- 42. Søknad om tilbygg til bolighus og oppføring av bod og levegg - 1721/19/288 Kroken 13 - Bjarne Flakk - Godkjent**
- 43. Søknad om ombygging og påbygg på servicebygg - 1721/18/1003 Hamnevegen 6 - Verdalskalk AS - Godkjent**
- 44. Søknad om igangsettingstillatelse for ombygging av 1960-bygget ved 1721/18/646 - Stiftelsen Bakketun Folkehøyskole - Volhaugvn. 40, 7654 Verdal - Godkjent Igangsettingssøknad**
- 45. Søknad om oppføring av redskapshus - 1721/144/1 Kulstad - Morten Kulstad - Godkjent**
- 46. Revidert søknad om riving av takoverbygg mellom garasje og bolig samt tilbygg til bolighus - 1721/116/1 - Rossvollvegen 79, 7657 Verdal - Trond Olav Høknes - Godkjent**
- 47. Søknad om oppføring av garasje - 1721/41/5 Vester-Volhaugvegen 43 - Tore Bjørk - Godkjent**
- 48. Søknad om oppføring av veranda - 1721/18/230 Nyvegbakken 3 - Vegard Løvaas - Godkjent**
- 49. Revidert søknad om heving av tak på garasje og oppføring av carport - 1721/282/137 - Langroa 13, 7657 Verdal - Jan Egil Risberg - Godkjent**

50. Søknad om oppføring av hytte - 1721/198/13 Tomt nr 4 Væren søndre - Iver Marius Tronsmo - Godkjent
51. Søknad om oppføring av uthus ved hytte - 1721/234/41 Vakkermyra 68 B - Jon Magnar Sundli - Godkjent
52. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/198/3/30 Sørmoen Vera - Magne Skogmo - Godkjent
53. Revidert søknad om tilbygg til bolighus - 1721/251/12 - Halsetbakkan 28, 7656 Verdal - Nils Harald Lundsvoll - Godkjent.
54. Søknad om endring av tillatelse for oppføring av bolighus m 2 leiligheter - 1721/38/75 - Leinsmoen 9 - Trude og Laila Johansen Matberg - Godkjent
55. Søknad om tilbygg av carport og terrasse til bolighus - 1721/18/1124 Johannes Bruns gate 15 - Cathrine S Aksnes og Pål R Grønbech - Godkjent
56. Søknad om dispensasjon fra kommuneplan - Søknad om fradeling av to boligtomter i LNFR-områder fra eiendommen 1721/57/1 Sand - Torunn Hildrum og Frode Grønn
57. Revidert søknad om takoverbygg veranda - 1721/277/182 - Granittvegen 9, 7657 Verdal - Bjørn Fosse - Godkjent
58. Søknad om utvidelse av veranda og delvis tak over veranda - 1721/277/150 Granittvegen 1 - Torbjørn Veie - Godkjent
59. Vedtak - Utslippstillatelse for hyttefelt - 1721/234/1 Sandvika - Sandvika Hytteutvikling AS - Godkjent
60. Søknad om fasadeendring bolighus - 1721/18/821 - Sagstuvegen 5, 7650 Verdal - Terje Pedersen - Godkjent
61. Søknad om oppføring av fritidsbolig - 1721/234/25 Åbovegen 45 Sandvika - Christian Green - Godkjent
62. Søknad om oppføring av bygg med 4 leiligheter - 1721/19/861 Jernbanegata 23 B - Karl Moen og Lars Hjelde - Godkjent
63. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/283/59 Vinne Filial - Verdal kommune - Tilleggsareal til 1721/283/113 Gamle Kjæran 5 - Godkjent
64. Søknad om rammetillatelse for tilbygg og ombygging av bensinstasjon YX Stekke - 1721/19/718 - Godkjent
65. Søknad om oppføring av bolighus og garasje - 1721/40/6 Solvang - Anja Sende og Stein Erik Minsaas - Godkjent
66. Søknad om oppføring av anneks/utedo - 1721/156/14 Maribu - Roy Brandtzæg - Godkjent

- 67. Søknad om endring av tillatelse for nedfelling av søppelcontainere - 1721/20/176 - Møllegata Borettslag - Møllegata 9 - Godkjent**
- 68. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/18/1281 Sokneprest Krogs veg 5 - Stein Erik Stene - Godkjent**
- 69. Søknad om tilbygg av veranda og trapp til bolighus - 1721/23/79 - Reinsholm 10, 7654 Verdal - Margit Strand - Godkjent**
- 70. Søknad om oppføring av bod - 1721/19/259 Asbjørnsens gate 20 B - Geir Ove Kulslie - Godkjent**
- 71. Søknad om oppføring av bolighus på tomt av eiendommen 1721/282/194 Elverum - Merete Elverum - Godkjent**
- 72. Søknad om dispensasjon - 1721/36/18 - Leksdalsvegen 95, 7656 Verdal - Tone Kirkholt Bengtsen og Jan Ivan Bengsten - Godkjent**
- 73. Søknad om oppføring av 2 boligblokker - 1721/19/869 og 870 Fløytarvegen 17 og 19 - Coop Inn-Trøndelag SA - Godkjent**
- 74. Søknad om tilbygg til klubbhus- 1721/18/1398 Brygga 4 - Poltergeist MC - Godkjent**
- 75. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/18/97 - Smedveita 10, 7650 Verdal - Oddbjørn Varslott - Godkjent**
- 76. Vedtak - Deling av eiendommene 1721/277/318 og 1721/18/398 og 1721/18/784 Industriområdet Ørin - Verdal kommune - Tomt til industriformål - Godkjent**
- 77. Søknad om oppføring av sykkelbod som tilbygg - 1721/18/249 Mekals veg 2 - Sissel Woll Sandsaunet - Godkjent**
- 78. Søknad om innglassing av balkonger - 1721/18/599 Frydenlundgata 19 - Exteriørservice AS - Godkjent**
- 79. Revidert søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/433 - Hanskemakergata 6 - Rune Berntsen - Godkjent**
- 80. Søknad om tilbygg til driftsbygning for sau - 1721/149/1 Midtgrundan østre - Jan Inge Grundmo - Godkjent**
- 81. Vedtak - Utslippstillatelse for boligtomt på eiendommen 1721/282/8 Elverum - Godkjent**
- 82. Søknad om godkjenning av garasje - 1721/278/116 Bergsmyr 1 - Anna Helga Tvedt - Godkjent**
- 83. Søknad om oppføring av garasje m/leilighet - 1721/25/88 Flata 8 - Sven Roger Jønsson - Godkjent**



- 84. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/282/8 Elverum - Torill Elverum - Boligtomt - Godkjent**
- 85. Søknad om renovering av carport/garasje - 1721/283/137 Kanten - Inge Apneseth - Godkjent**
- 86. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/188/3 Fosvold - Eva Gunn og Jan Inge Skoknes - Tilleggsareal til 1721/188/6 - Godkjent**
- 87. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/76/28 Musumåsen Boligfelt - Jan Erik Kjesbu - Boligtomt - Godkjent**
- 88. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/265/6 - Myrbakkvegen 44 - Karstein Valstad - Godkjent**
- 89. Søknad om tilbygg av utestue m/pergola - 1721/38/116 - Grågåsvn. 10, 7655 Verdal - Anne Berit Ydse Larsen og Rolf Inge Sivertsen - Godkjent**
- 90. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/200/1 Juldalens Almenning - AS Værdalsbruket - Fradeling av bebygd hyttetomt - Godkjent**
- 91. Søknad om oppføring av tilbygg til altan på hytte - 1721/234/1/184 Finnvola Sør - Bente Brekstad og Egil Kvåle - Godkjent**
- 92. Søknad om igangsettingstillatelse del 2 for Coop Extra - 1721/19/718 - Fløytarvegen 15 - Coop Inn-Trøndelag SA - Godkjent**
- 93. Søknad om oppføring av ny garasje og restaurering av bolighus - 1721/75/25 Bergli - Inge Helberg - Godkjent**
- 94. Søknad om oppgradering og utvidelse av småbåthavn - 1721/6/235 - Trones Båtforening, 7655 Verdal - Godkjent oppføring av småbåthavn**
- 95. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/283/167 Veiesvingen 7 - Knut Martin Bardal - Godkjent**
- 96. Søknad om riving av ubebodd bolighus - 1721/241/3 Skansen - Odd Arne Tromsdal - Godkjent**
- 97. Søknad om oppføring av bolig - 1721/18/428 Skogvegen 30 - Verdal Boligselskap AS - Godkjent**
- 98. Søknad om oppføring av en vindmålemast på Sognavola - 1721/225/5 Stormo Skog - E ON - godkjent.**
- 99. Søknad om etablering av tomt og uttak av fjell og etablering av midlertidig adkomstveg - 1721/136/1 Lundskin - Eva og Arild Stenberg - Godkjent**
- 100. Søknader om ansvarsrett bolighus - 1721/33/16 - Buvollen 51, 7656 Verdal - Narmina og Ronny Mitchell - Godkjent endring om ansvarsrett**

- 101. Klage på vedtak om oppføring av seterfjøs/redskapshus –  
1721/200/1/214 Nordbellingsvollen - Avslag**
- 102. Søknad om oppføring av ny brakkerigg og nytt forskalingsverksted -  
1721/18/1176 og 1335 - Venusvegen 20 - Grande Entreprenør AS - Godkjent**
- 103. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/200/67 Kvilbu - Oddbjørn Varslott -  
Godkjent**
- 104. Revidert søknad om tilbygg til bolighus/tak over altan - 1721/24/53 -  
Holmsveet 50, 7654 Verdal - John Ragnar Thorsen - Godkjent**
- 105. Søknad om oppføring av gjesteloft ved middelaldertunet - 1721/29/39  
Leksdalsvegen 1 - Stiklestad Nasjonale Kultursenter - Godkjent**
- 106. Søknad om oppføring av bod og ny garasjedør - 1721/18/655 Stor-  
Ingvalds veg 7 - Massud Mirgahti - Godkjent**
- 107. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/196/18 Brønnabu - Rolf Pettersen -  
Godkjent**



## Detaljregulering Brygga II - forslag til vedtak

<b>Saksbehandler:</b> Thomas Møller <b>E-post:</b> thomas.moller@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2013/4419 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	16.09.2014	55/14
Verdal kommunestyre		

### Rådmannens innstilling:

Forslag til detaljregulering for Brygga II vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12

### Vedlegg:

- 1 Plankart revidert 29.8.18
- 2 Planbestemmelser revidert 29.8.14
- 3 Planbeskrivelse mai 2014
- 4 Geoteknisk rapport
- 5 Illustrasjon
- 6 Illustrasjon 2

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkommne høringsuttalelser

### Saksopplysninger:

Komité Plan og samfunn i Verdal kommune vedtok i møte den 3.6.2014, sak 49/14 å legge forslag til detaljregulering for Brygga II ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan og bygningslovens § 12-10- Høringsfristen ble satt til 26.7.2014.

Det er i løpet av høringsperioden kommet inn 14 høringsuttalelser. Disse gjengis her med kommunens evt. vurdering av uttalelsen i *kursiv* under.

**Geir Ove Granheim:** Mener tilkomsten til leilighetsbygget vil være en katastrofe for både biler og myke trafikanter da vegen både er smal og med krappe svinger. Det ferdes

mange myke trafikanter her per i dag da dette er innfarten til promenaden. Etterlyser fornuften i å legge til rette for 15 000 ytterligere bilpasseringer årlig.

*Kommunens vurdering: Kommunen er enig i at veien her har krappe svinger og er noe smal med ca. 3,5-4 meter kjørebredde (strekning ned mot elva omtrentlig målt på flyfoto). 3,5 meter bredde er likevel i samsvar med vegvesenets retningslinjer for atkomstveger i boligområder hvor fartsgrensen er 30 km/t og der veien betjener inntil 50 boenheter i blindvei eller 80 boenheter i sløyfe. Det er videre vanlig å legge en turproduksjon på 3,5 turer med bil per dag per boenhet til grunn for beregning av ÅDT (årsdøgntrafikk). Dette gir her en økning i ÅDT på 56 hvilket vurderes som lite.*

**Barn- og unges representant i plansaker:** Er skeptisk til en praksis der man bruker kommunale friområder til felles uteareal for utbyggingsprosjekt. I denne saken blir 80 % av kravet om uteoppholdsareal dekket ved bruk av et kommunalt friområde. Stiller spørsmål ved om dette er riktig.

Stiller også spørsmål til om det samme friområdet også tidligere er definert som felles uteareal for boliger i området, og hva konsekvensene vil være for barn- og unges aktivitetsmuligheter dersom man i fremtiden skulle bestemme seg for å omdefinere det kommunale friområdet til andre formål.

*Kommunens vurdering: Det er prinsipielle og viktige spørsmål som reises, og som også vil bli tatt opp til vurdering på overordnet nivå i forbindelse med revisjonen av Kommunedelplan for Verdal byområde. Fortetting i byområder er ønsket arealforvaltning. Med økt fortetting vil en neppe være i stand til å videreføre dagens krav til tilstrekkelige og velegnede uteoppholdsarealer i alle de enkelte utbyggingsprosjekter i byområdet. Hvorvidt andre offentlige uteoppholdsarealer i nærområdet da kan inngå som et premiss for utbyggingsprosjektet, og på hvilke vilkår det evt. kan skje må da vurderes. Et alternativ kan være å sikre, eks. gjennom utbyggingsavtale, at prosjektet bidrar til tilrettelegging for lek og aktivitet og kvalitet på uteoppholdsarealene som inngår som premiss for utbyggingen, selv om disse ikke inngår i planområdet. Dette er en tilnærming som forsøkes her jf. planbeskrivelsens pkt. 3.2. Forslaget til utbyggingsavtale skal behandles etter at reguleringsplanen er vedtatt, og det er viktig at en da vurderer denne i lys av planvedtaket.*

*En rask gjennomgang av andre reguleringsplaner i området viser ikke at dette området er lagt til grunn som uteoppholdsareal i tidligere prosjekter. Uansett er området av betydelig størrelse og vil kunne tjene som lekeområde for mange. Omdisponering av uteoppholdsarealer er vesentlige grep i arealforvaltningen og vil kunne medføre konsekvenser for bl.a. barn- og unges aktivitetsmuligheter i nærområdene. En forutsetter at en evt. fremtidig omdisponering vil være med bakgrunn i grundige vurderinger der ulike konsekvenser er gjort rede for og evt. avbøtende tiltak iverksatt.*

**NVE:** Vurderer geoteknikk og flomfare som avklart og har ingen ytterligere kommentarer eller innvendinger til planforslaget slik det foreligger.

Kommunens vurdering: Uttalelsen tas til etterretning, men det savnes en konsesjonspliktavurdering iht. Vannressurslovens § 8, da tiltaket med plastring av deler av elvestrekningen kan gripe noe inn i et vernet vassdrag.

I e-post av 20.8.14 presiserer NVE at de har vurdert evt. konsesjonsplikt iht. Vannressurslovens § 8, men da via samme lovs § 20 (samordningsparagrafen) og behandlet saken gjennom Plan- og bygningsloven for å unngå dobbeltsaksbehandling. I denne saken gjaldt evt. konsesjonsplikt inngrep i elva med utfylling/forbygging. NVE vurderte dette til å være et begrenset tiltak i en del av vassdraget som er svært påvirket av inngrep, og således ikke vurdert som konsesjonspliktig.

**Trafikksikkerhetsutvalget Verdal kommune:** Ber om at areal avsatt til parkeringsplass PP1, utnyttes best mulig med hensyn til antall plasser og snumuligheter. Det bør derfor vurderes om det kan reguleres til parkering på tvers i stedet for på langs.

Kommunens vurdering: Kommunen har bedt tiltakshaver vurdere om det er gjennomførbart å snu parkeringsplassene som foreslått. Det konkluderes da med at en for å oppnå tilstrekkelig manøvreringsareal må grave ytterligere 6,5 meter inn i bakken enn det planforslaget per i dag viser. Dette vil også medføre en betydelig høydeforskjell mellom veg og terreng, og behov for en støttemur som blir ca. fire meter høy. Et slikt grep er ikke geoteknisk vurdert.

Kommunen vurderer at de syv offentlige parkeringsplassene som er planlagt anlagt gir et betydelig tilskudd av parkeringsareal i området. Planforslaget videreføres derfor som opprinnelig foreslått.

**Sametinget:** Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på de nåværende tidspunkt. Minner om det generelle aktsomhetskravet.

Kommunens vurdering: Uttalelsen tas til etterretning. Aktsomhetsplikten er sikret gjennom planbestemmelsenes § 2.5.

**NTE Nett AS:** Gjør oppmerksom på lavspent jordkabelanlegg innenfor planområdet. Strømforsyningsanlegget inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi, og er nødvendige komponenter i den lokale strømforsyningen og dekker ikke tiltakets behov.

NTE nett AS ønsker at tiltakets behov for strømforsyningsanlegg skal komme med i planen. Det må settes av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området. Det er ønskelig at areal til nettstasjon innreguleres med passende arealformål jfr. PBL § 12-5, andre ledd nr. 2. Alternativt kan det tas inn i planbestemmelsene at nettstasjon skal kunne etableres og innefor hvilke reguleringsformål den skal plasseres. I siste tilfelle må det også tas inn i bestemmelsene de sikkerhetssoner som gjelder for nettstasjoner. Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygg. Det stilles i slike tilfeller særskilte krav til utforming av rommet, samt adkomst og ventilasjon m.v.

*Kommunens vurdering: Det reguleres inn nettstasjon som anbefalt. Denne lokaliseres ved avfallshåndteringsanlegget.*

**Nord-Trøndelag fylkeskommune:** Råder kommunen til å avvete sluttbehandlingen av reguleringsplanen til prosessen med kommunedelplan for sentrum har kommet lengre. Planområdet er del av en sammenhengende grøntstruktur, lokalisert ved elva og sentralt i Verdal. En overordnet og helhetlig vurdering av friområdene i sentrum bør, slik arbeidet med kommunedelplanen legger opp til, skje før dette området eventuelt blir omregulert og bebygget.

Planforslaget er avhengig av tilgang til det kommunale friområdet øst for planområdet for å oppfylle kravene til areal for lek. Det kan diskuteres om dette er en heldig løsning i dette tilfellet, hvor forslagsstiller selv bygger ned et friområde til fordel for boliger.

Kulturminnefaglig uttale: Finner ingen konflikt med automatisk freda kulturminner og har derfor ingen innvendinger til planen med tanke på kulturminner. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet.

*Kommunens vurdering: Oppstart av planprosess nå er vurdert tilrådelig, og vedtatt igangsatt bl.a. med bakgrunn i at tiltaket vil medføre en «naturlig» avslutning på et eksisterende boligområde jf. vedtak i Komité for plan og samfunn den 20.8.2013, sak 57/13. Gitt dette vedtaket, og at det ikke er tilkommet nye problemstillinger knyttet til dette i løpet av planprosessen, vil det være naturlig at planforslaget også sluttbehandles nå, uavhengig av kommunedelplanrevisjonen.*

*Som nevnt over vil det trolig i større grad bli påregnelig med å legge andre offentlige grønt- og friområder til grunn som premiss for utbyggingstiltak i fortetningsområder/sentrumsområder i tiden som kommer. Dette da det vil være vanskelig, og av og til uhensiktsmessig, å oppfylle kravene til tilstrekkelige og velegnede utearealer på eget areal samtidig som arealene skal utnyttes mer intensivt. En mulighet i den forbindelse er å knytte videreutvikling og evt. utrustning av offentlige grønt- og friområder i nærheten til de aktuelle prosjektene slik at disse blir gode og attraktive uteoppholdsareal. Dette er forsøkt i denne planen gjennom krav i utbyggingsavtalen. Dog blir det noe iøynefallende at en skal måtte ta i bruk et offentlig grøntområde som premiss for å bygge ned et annet.*

*Aktsomhetsplikten vedrørende potensielle ukjente kulturminner sikret gjennom planbestemmelsenes § 2.5.*

**Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:** Landbruksavdelingen: har ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser ingen merknader til planforslaget.

Miljøvernavdelingen: Mener at det ville vært hensiktsmessig å tilrettelegge for et tiltak av dette omfanget i en kommunedelplanprosess. Friområder og grøntareal har stor betydning for landskap, miljø og rekreasjon, spesielt der det er få slike friområder igjen.

Kan akseptere at uteoppholdsareal dekkes av et kommunalt friområde på østsiden av planområdet gitt at støyforholdene her er innenfor grensene for uteoppholdsarealer gitt i T-1442.

Peker på at det ikke er spesifisert i planforslaget hvordan turstien skal opparbeides på området mellom bygningen og elvekanten, et område med ca. 20 meters bredde. Kunstig forbygning mellom elva og turstien bør unngås, da stor høydeforskjell mellom turveien og elva vil kunne ødelegge naturopplevelsen av den opplevde nærheten til elva. Turveien er viktig for å bevare rekreasjonsverdien av området.

Dersom det planlegges inngrep i vassdrag eller vassdragsbelte, må detaljplan forelegges Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, jfr. Vannressurslovens § 11 om kantvegetasjon. Minner også om RPR for vernede vassdrag da Verdalselva er et vernet vassdrag.

Kommunalavdelingen – samfunnssikkerhet og beredskap: Det er gjennomført en ROS-analyse hvor identifisert mulig risiko følges opp gjennom tiltak blant annet i bestemmelser. Har ingen øvrige merknader til planen.

*Kommunens vurdering: Viser til overstående vurdering vedrørende problematikken knyttet til planoppstart i forkant av kommunedelplanrevisjonen.*

*Det er ikke muligheter for, gjennom planbestemmelsene å sette krav til støy på det angitte grøntarealet øst for bebyggelsen, da dette ligger utenfor planområdet. Nærområdet generelt er lite støyutsatt og en vurderer ikke støy som et problem her. Det vises videre til planbestemmelsenes § 2.1 om nærmere dokumentasjon gjennom situasjonsplan som skal vise kotehøyder for ferdig terreng og som skal dokumentere evt. tiltak langs og i Verdalselva med videre. Situasjonsplanen må dersom tiltaket medfører inngrep i vassdraget eller vassdragsbeltet forelegges Fylkesmannen i Nord-Trøndelag i tråd med bestemmelsene i Vannressursloven.*

**Trond Espen Hynne Jønvik:** Protesterer på at byggherrer skal få ødelegge elvepromenaden. Elvepromenaden er en av de beste turmulighetene sentralt i Verdal. Med utbygging som planlagt blir også friområdet Hagabakkan berørt. Dette området benyttes av barnehager og skoleklasser og det vil være synd om dette blir ødelagt. Har organisert er opprop som per 4.8.2014 har fått 313 signeringer mot «monsterleiligheter» ved elvepromenaden.

*Kommunens vurdering: Ser ikke at turmulighetene langs promenaden blir ødelagt som følge av tiltaket. Tiltaket inkluderer også en ny tursti på fremsiden av bygningen og videre nordover som vil gi en alternativ deltrasé enda nærmere elva. Dagens promenade vil ikke endres annet enn omleggingen sør for planlagt bebyggelse. Hagabakkan blir ikke direkte berørt, men den nye bebyggelsen vil blokkere utsikten fra Hagabakkan ned mot elva, og slik sett forringe noe av kvaliteten ved området. Denne forringelsen må veies opp mot behovet for nybygging og fortetting. Generelt sett vurderes utsiktskvaliteter som noe en må påregne kan endre seg, særlig i sentrale områder, da fortetting er i tråd med overordnede føringer bl.a. Regional plan for arealbruk.*

*Oppropet det vises til i høringsuttalelsen har fått fler enn 300 underskrifter og kommunestyret plikter således til å ta stilling til forslaget, jf. kommunelovens § 39a. Kommunestyrebehandlingen vil skje i forbindelse med behandlingen av plansaken etter plan- og bygningsloven jf. samme paragrafs nr. 2 andre ledd.*

**Poltergeist MC, Verdal:** Er sterkt kritiske til at området er tenkt omregulert fra friareal til boligareal. Området er mye benyttet til rekreasjon og andre aktiviteter, også av barn som benytter områder både sommer og vinter. I tillegg vil all utsikt fra Hagabakkan bli sperret og forslaget ødelegger således to friområder.

Viser til kommunens egne bestemmelser og retningslinjer som sier:

- Omdisponering av fellesareal eller friområder som er i bruk eller egnet for lek, skal ikke tillates uten at det skaffes fullverdig erstatningsareal.
- Største tillatte BYA er 66 % av netto tomt.
- Største tillatte mønehøyde over ferdig planert terreng er 9,5 meter.

Påpeker igjen risikoen for mulige konflikter da en ny bebyggelse såpass nære deres bygg kan medføre utfordringer. Peker på at det er trangt mellom deres eiendom som de benytter til daglige aktiviteter og til det planlagte turdraget som går langs elva. Er bekymret for trafikkbildet i Veita der det er mange trafikanter, spesielt gående og syklende. Finner at parkering for brukerne av promenaden vil forverres ved en utbygging.

Stiller spørsmål ved konsekvensutredningen som er gjennomført og ønsker å gi uttrykk for sin bekymring for både allmenhetens, andre naboer og sine egne interesser. En utbygging på dette området er ikke ønskelig fra deres side.

*Kommunens vurdering: Er enig i at et friområde forsvinner gjennom en utbygging her. Hagabakken blir ikke ødelagt som friområde, men utsikten mot elva tas bort, hvilket kan medføre reduserte opplevelseskvaliteter for dette området.*

*Når det gjelder de anførte kommunale bestemmelser og retningslinjer så vises det til vedtak i Komité for plan og samfunn den 20.8.2013, sak 57/13 der planoppstart nå ble vedtatt til tross for at tiltaket ville være i strid med gjeldende kommunedelplan. Dette planarbeidet kommer derfor ny kommunedelplan, som også vil ta opp til vurdering bestemmelser knyttet til høyde og grad av utnytting, i forkjøpet, og disse forholdene må vurderes på selvstendig grunnlag her. Som det ble anført vedrørende disse forhold i forkant av utlegging til høring og offentlig ettersyn så finner kommunen at:*

*«Når det gjelder byggehøydene ser en at planforslagets rammer vil gå på bekostning av noen utsiktskvaliteter som eksisterende bebyggelse øst for tiltaket nyter per i dag. Utformingen av tiltaket med saltak i øst-vestgående retning medfører dog at noe utsikt opprettholdes. Til dette er å anføre at utsikt er en kvalitet som i økende grad må påregnes endret da fortettingsprosjekter i etablerte utbyggingsområder nødvendigvis må påvirke utsiktsforhold. Fortetting som sådan er ønsket arealforvaltning ut fra en rekke hensyn på tvers av forvaltningsnivå. Omgivelsenes sol- og lysforhold vurderes uendret.*

*Ellers er egen etasje for parkering påkrevd om kommunedelplanens parkeringskrav på 1,2 plasser per boligenhet skal oppfylles. En nedgravd parkeringskjeller vil her kunne være utsatt for vanninntrenging ved en stor flom i elva. En nedgravd parkeringskjeller vil også komme i konflikt med kommunens 500 mm overvannsledning som går gjennom tomta øst-vest og som ikke aksepteres omlagt av kommunens tekniske avdeling. (Tilfredsstillende sikring av denne er tema i utbyggingsavtalen).*



*Når det gjelder grad av utnyttning (% BYA) finner en det generelt sett riktig at denne settes høyt for denne typen fortetningsprosjekter, og planforslagets utnyttingsgrad synes isolert sett fornuftig. Konkret for denne saken kunne det likevel, også av hensyn til bakenforliggende bebyggelse, vært ønskelig med en noe lavere grad av utnyttning med en oppsplitting av bygningskroppen i to. Dette ble tatt opp på forhåndskonferansen med tiltakshaver som vurderte dette som ugjennomførbart.»*

*Det skaffes ikke noe erstatningsareal for det friarealet som her disponeres til utbyggingsformål. I stedet er det vektlagt at utbyggingen vil representere en «naturlig» avslutning på eksisterende boligområde i tillegg til at en gjennom utbyggingsavtale søker å oppgradere tilstøtende fellesareal til et mer attraktivt uteoppholdsareal.*

*Kommunen er usikker på hva Poltergeist MC legger i de mulige konflikter og utfordringer de ser en slik utbygging nært innpå seg selv kan medføre da dette ikke presiseres nærmere. En går likevel ut fra at det er alminnelige naboskapsforhold som eks. støy det siktes til. Kommunen anerkjenner at det nok kan være noe mer støy fra et forsamlingslokale til en motorsykelklubb enn fra eks. et boligbygg. Området er likevel allerede per i dag preget av nærliggende boligbebyggelse og tiltaket innebærer ingen vesentlig endring i så måte. For øvrig er det også i planbestemmelsenes § 2.4 lagt til grunn at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging skal oppfylles. Til tross for at det er trangt er det funnet plass til en tursti langs elva forbi Poltergeist sitt lokale. Trafikale forhold er vurdert i forbindelse med annen uttalelse over.*

*Det er ikke presisert hvilke deler av konsekvensutredningen Poltergeist evt. finner utilfredsstillende. Det har dog ikke fremkommet under høring at beslutningsgrunnlaget er utilfredsstillende.*

**Nils Petter Strand og Kristine Lykke:** Er eiere av Håkon den VII allé 24 rett øst for det planlagte tiltaket og blir sterkt berørt av planforslaget.

Opplever det forstemmende at kommunen vurderer å tillate et planforslag direkte i strid med gjeldende kommunedelplan hva gjelder arealbruk, byggehøyder og utnyttingsgrad. Dette oppleves om uforutsigbart og bidrar ikke til bolyst.

Er kritisk til administrasjonens vurdering av dette som en «naturlig avslutning på eksisterende byggeområde» og at «utsikt er en kvalitet som i økende grad må påregnes endret i fortetningsprosjekter». Som naboer oppleves som «langt fra naturlig» at man endrer verdifulle friområder til boligformål når det attpåtil er i strid med gjeldende kommunedelplan. Ser det som en «unaturlig rasing av et friområde»! Er ikke motstandere av fortetting, men kraftig uenig at kommunen tillater oppføring av et «monsterbygg» på et meget verdifullt friområde.

Sammenfatter sin protest i følgende punkter:

1. Kritisk til planforslaget som innebærer omregulering fra friområde til bolig. Friområder og grøntområder må tas vare på og styrkes. Fortetting kan ikke føre til at friområder raseres.
2. Mener at planlagt bygg er brutalt stort, et «monsterbygg» til sjenanse for naboer, nærmiljø, landskapsbilde, tur- og friluftsinnteresser og myke trafikanter. Den

planlagte bebyggelsen vil ha svært negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse og bomiljø, naboer øst for bygget vil tape utsikt over elva og fjorden. Dagens friområde får nabolaget til å virke åpent og luftig med god utsikt fra flere deler av nabolaget. Med det nye bygges endres dette til å bli innestengt og trangt, noe som vil forringe verdien på eksisterende boliger.

Har i dag en pen utsikt over elva og fjorden fra friluftsområdet Hagabakken. Dette forsvinner med den planlagte bebyggelsen, noe som vil medføre at friområdet vil miste mesteparten av sin attraktivitet.

Håper ikke at politikerne i Verdal ønsker å omregulere de mest brukte og beste friluftsområdene i Verdal sentrum til en helt unødvendig og brutal blokkbebyggelse.

3. Stiller spørsmål ved grunnundersøkelsen da annen nabo påvist betydelige setninger i grunnen på flere steder og kjenner til lommer med betydelig ustabil grunn.

Mener avslutningsvis at det finnes andre og bedre alternativer til fortetting og boligutvikling Verdal sentrum som vil ha langt færre negative konsekvenser. Har tillit til at politikerne tenker helhetlig og langsiktig og ivaretar bolysten til de som bor i området og ivaretar verdien av å kunne ha virkelige og reelle friarealer i sentrumsområdene.

*Kommunens vurdering: Vedrørende igangsetting av planprosess i strid med gjeldende kommunedelplan vises til vurdering over. Kommunen deler ellers vurderingen av at det planlagte bygget blir noe ruvende i nærområdet, men det har samtidig vist seg vanskelig å få redusert byggets omfang da en er nødt til å oppfylle krav til parkeringsdekning og utbygger finner det ugjennomførbart med en oppdeling av bygningskroppen (som nevnt i saksframlegg i forkant av utlegging til høring og offentlig ettersyn). Kommunen vurderer videre at det er Strand og Lykke som lider de største konsekvensene hva gjelder utsiktstap. Samtidig blir utsynet fra Hagabakken redusert. Dette er godt visualisert i kommunens 3D innsynsløsning som finnes på kommunens hjemmesider: <http://tema.webatlas.no/innherred/Web3D>. Er derimot mer tvilende til vurderingen av det aktuelle planområdet som et av de beste friluftsområdene i Verdal sentrum, samtidig som det er utvilsomt at strekningene langs Verdalselva representerer betydelige kvaliteter. Grunnundersøkelsene er gjennomført av fagkompetent geotekniker som heller ikke NVE i sin uttale finner grunn til å stille spørsmål ved. Grunnforholdene vurderes derfor som tilstrekkelig utredet.*

**Per-Otto Røiseng og Svein I. Larsen på vegne av felles aksjonsgruppe «Nei til monsterbygg på friområde Brygga II»** (Høringsuttalelsen i papirformat vedlagt 8-900 (tall fra initiativtager) underskrifter er også overlevert): Er sterkt kritiske til planforslaget som innebærer omregulering fra friområde til bolig. Bygget som planlegges oppført karakteriseres som et «monsterbygg» som vil være til sterk sjenanse for naboer, nærmiljø, landskapsbilde, tur- og friluftstinteresser og myke trafikanter.

Planen innebærer store brudd i forhold til eksisterende kommunedelplan, og politikerne i Verdal oppfordres til ikke å føre en uforutsigbar politikk som gjør at friområder blir

rasert og eksisterende beboere sine interesser blir stekt og unødvendig skadelidende. Det bidrar ikke til bolyst.

Finner det utvilsomt at det finnes andre og bedre alternativer til fortetting og boligutvikling i Verdal sentrum som vil ha langt færre negative konsekvenser.

Oppgir følgende punkter som begrunnelse for ikke å akseptere planfordlaget:

1. Det er et stort behov for å bruke dagens friområde i allmennhetens interesse. I tillegg trengs parkering og snuplass for de som bruker elvepromenaden. En oppføring av bygget vil videre medføre at utsikten over elva fra Hagabakken går tapt, og området vil då miste mye av sin attraktivitet.
2. Mener at den økte trafikkbelastningen som utbyggingen vil medføre ikke er forsvarlig. Og at veiens beskaffenhet ikke er beregnet på en slik ytterligere merbelastning.
3. Mener at den økte trafikken som genereres vil sette liv og helse i fare bl.a. ved Smedveita der fire veier møtes i et kryss som angis å være overbelastet og uoversiktlig. Det ferdes mange barn her. Nedover fra Smedveita mot Promenaden er veien 4 meter bred, hvilket allerede i dag angis å være et stort problem da det er trangt for møtende trafikk. En merbelastning på veien vil være meget negativt for bokvaliteten til Veita med støv og støy helt inntil husveggen.
4. Oppføring av den planlagte bebyggelsen vil endre landskapsbildet og ha svært negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse og bomiljø. Utsikten fra øst blokkeres og verdien på eksisterende boliger og friområde forringes. Utbyggingen vil endre karakteren på nærmiljøet fra å være åpent og luftig til innestengt og trangt.
5. Frykter at dette prosjektet, hvis det gjennomføres, kan legge føringer for bruk av andre friområder i sentrum. Spør om dette er starten på en stykkevis rasering av friområder og grøntarealer i Verdal sentrum.
6. Finner at konsekvensutredningen har store faglige svakheter og er svært forenklet og lite dekkende. Krever ny og forsterket utredning av:
  - Friområders betydning og hvordan utbyggingen vil påvirke bruken av Elvepromenaden og Hagabakken,
  - Konsekvenser for barn og unge da Hagabakken og Elvepromenaden er et mye brukt turmål for barn, inkludert barnehager og skoleklasser,
  - Folkehelseperspektivet er svært mangelfullt omtalt, og er kun avgrenset til å gjelde de beboerne som skal bo i den evt. nye blokka, og ikke hvordan en utbygging vil påvirke bruken av elvepromenaden,
  - Trafikksikkerhet og transport, spesielt ift. kryssområdet i Veita og smal adkomstveg til Brygga.
  - Planprosessen har ikke i tilstrekkelig grad tilrettelagt for medvirkning av berørte parter og innbyggere og da spesielt barn,

- Metoden og hva som er datagrunnlaget for konsekvensutredningen fremkommer ikke.

Peker på disse momentene viser at dette prosjektet ikke bare er «en naturlig avslutning av et boligområde», og krever at prosessen baseres på solide planfaglige vurderingen hvor viktigheten av friområder, utsikt fra friområder, sammenhengende turstier og allmennhetens tilgang til Verdalselva tillegges den vekten den faktisk har for Verdals befolkning.

*Kommunens vurdering: Kommunen er som nevnt over enig i at bygningskroppen vil være noe ruvende i nærmiljøet. Hvordan den vil ta seg ut fra ulike sider blir godt visualisert gjennom kommunens 3D innsynsløsning på <http://tema.webatlas.no/innherred/Web3D>. Det er for øvrig mange ulike fortettingsprosjekter på gang rundt om i Verdal sentrum allerede og utfordringsbildet er varierende.*

*Kommunen er enig i at utsikten fra Hagabakken blir redusert ved en utbygging som skissert. For øvrig kan en ikke se at turmulighetene lang elvepromenaden blir direkte skadelidende som følge av tiltaket, om enn omgivelsene endres. Det legges også til rette for turvei mellom elva og planlagte bygg samt lokalet til Poltergeist, et traséalternativ som ikke finnes per i dag. Planforslaget inkluderer også offentlige parkeringsplasser som tilkjørende turgåere kan benytte seg av.*

*Adkomstveien vil etter en evt. realisering av dette prosjektet med 16 leiligheter betjene til sammen drøye 40 boenheter. Som det fremkommer over tilsier dette iht. vegvesenets retningslinjer for atkomstveger i boligområder hvor fartsgrensen er 30 km/t og der veien betjener inntil 50 boenheter i blindvei eller 80 boenheter i sløyfe en vegbredde på 3,5 meter eller mer. Det videre vanlig å legge 3,5 turer med bil per dag per boenhet til grunn for beregning av ÅDT (årsdøgntrafikk). Dette gir her en økning i ÅDT på 56 hvilket vurderes som lite.*

*Det er liten grunn til å frykte at denne omdisponeringen av friareal til boligbebyggelse vil medføre presedensvirkninger for andre grønt- og friområder, da det er en stedspesifikk konkret vurdering av dette arealet som ligger til grunn for vedtaket om igangsettelse. Dersom det fremmes ønske om slik omdisponering av et annet friområde vil dette måtte vurderes på selvstendig grunnlag for det aktuelle området.*

*Kommunen er ikke enig i at konsekvensutredningen er utilfredsstillende. Dagens elvepromenade berøres i liten grad fysisk. I tillegg etableres et ekstra traséalternativ mellom planlagt bebyggelse og elva. Adgangen til å benytte promenaden som turvei skulle derfor være godt ivaretatt selv om nærområdet visuelt sett blir påvirket av en evt. utbygging. Det samme gjelder Hagabakken. Adkomstforholdene er dokumentert i tråd med vegvesenets retningslinjer for denne vegtypen. Konsekvensutredningen vurderes til å være gjennomført i tråd med Forskrift om konsekvensutredninger § 9 om innhold og utforming av planforslag eller søknad med konsekvensutredning.*

*De konkrete vurderingene som er gjort i forbindelse med konsekvensutredningen anses i seg selv planfaglig tilstrekkelige.*

**Garpa Prærien Vel v/Bjørn Henrik Solberg, Tvistvold Velforening v/Linn Kristin Reinan, Tinden Velforening v/Veronica Røiseng og Gammel-Mela Velforening v/Tor Dybdal-Holthe:** Skriver at det er godt å bo i Verdal kommune med gode friområder i sentrumsdelen av kommunen. Stiller med bakgrunn i pågående regulering for Brygga II og tidligere fremmet ønske om omregulering av friområde på elvekanten på Ørmelen spørsmål om hvilken status friområder har og skal ha i arealplanleggingen?

Tror ikke det er klokt at prosjekt med omdisponering av friområder vurderes løsrevet fra kommunedelplanen. Dersom det er enkeltutbygges vurdering av attraktivitet og lønnsomhet som styrer arealbruken vil mange fine og mye brukte friområder være truet. Etterspør en skikkelig diskusjon og prinsipielle avklaringer om friområders plass i arealplanleggingen. Hva skal passes på? Hva er på lang sikt mer verdt som friområde enn som boligområde og hvordan kan enkelte friområder utnyttes enda bedre som friområder.

Oppfordrer til å ta vare på friområdene da de er gull verdt for oss alle!

*Kommunens vurdering: Friområder representerer viktige kvaliteter, særlig i byområder hvor tilgangen til utrafikkerte, grønne områder velegnet for lek, uteopphold og ferdsel komplementerer øvrig utbygging med høy utnyttingsgrad. I tider med høyt utbyggingspress er det viktig å ivareta gode friområder, samtidig som en må påregne at mindre områder med begrensede kvaliteter omdisponeres. Vurdering av friområdekvaliteter i Verdal byområde med evt. helt eller delvis omdisponering av noen områder gjennomføres i forbindelse med kommunedelplanrevisjonen. Igangsetting av denne aktuelle planprosessen nå skjer med bakgrunn i vurdering av dette er en «naturlig» avslutning av eksisterende utbyggingsområde og politisk vedtak av 20.8.2013.*

**Naboer i Nordgata, Gamle storgate, Smedveita og Brygga:** Protesterer mot et evt. endelig planvedtak og senere utbygging av Brygga II. Protesten er begrunnet i at adkomstveg ikke er tilstrekkelig dimensjonert for den trafikken som er der, det er farlige og uoversiktlige avkjørsler, og økt trafikk vil ytterligere belaste den for smale veien og private parkeringsplasser. Ber Verdal kommune ta hensyn til at Elvepromenaden er en unik sti med førsterett for myke trafikanter. En utbygging som planlagt vil føre til et økt og dermed farligere trafikkbilde, dårligere miljømessig klima og svekket bolyst i området.

*Kommunens vurdering: Det vises til overstående vurderinger som viser at adkomstvegen er i henhold til statens vegvesen sine retningslinjer.*

### **Vurdering:**

Oppsummert finner kommunen at de primære innvendingene mot planforslaget grovt sett kan deles i to. På den ene siden er det de, både regionale og statlige myndigheter samt private, som peker på at det er uheldig med en slik omdisponering av et friområde løsrevet fra en overordnet vurdering gjennom påbegynt arbeid med ny kommunedelplan for Verdal byområde. Kommunen ser at dette ikke er planfaglig uproblematisk. Denne problemstillingen ble likevel avklart gjennom vedtak i Komité for plan og samfunn den

20.8.2013, sak 57/13. Det har så langt kommunen kan se ikke tilkommet opplysninger i løpet av planprosessen som ikke var kjente på vedtakstidspunktet som tilsier at dette spørsmålet bør tas opp til ny vurdering. Når det da er besluttet at planprosessen kan igangsettes – bør den også kunne avsluttes på ordinært vis gjennom politisk andregangsbehandling.

På den andre siden er de substansielle innvendinger mot innholdet i planforslaget og konsekvenser av en realisering av tiltaket. Først og fremst går dette på den fysiske utformingen av bygget som beskrives som et «monsterbygg» av enkelte, og at den eksisterende adkomstveien ikke er av en slik standard at den vil håndtere den ytterligere trafikkmengden som tiltaket vil medføre.

Kommunen har forståelse for at bygget oppleves ruvende i omgivelsene. Høyden på bygget er imidlertid en konsekvens av at parkeringsdekningen må ivaretas i egen etasje og at nedgravd kjeller her ikke lar seg gjøre på grunn av fare for oversvømmelse ved en stor flom i elva. Kommunen luftet tidlig i planprosessen muligheten for en oppsplitting av bygningskroppen, men dette ble vurdert som ugjennomførbart av tiltakshaver med bakgrunn i etableringen av parkeringsdekket. Omfanget er således nødvendig gjort av vedtatte overordnede planføringer (parkeringsdekning) og krav i TEK 10 om sikkerhet mot naturpåkjenninger. Videre vurderer kommunen at dersom en først skal ta i bruk dette området til utbyggingsformål bør det etterstrebes en høy utnyttning av arealet.

Når det gjelder endrede utsiktsforhold så er det utvilsomt at bygget vil være godt synlig i omgivelsene. Reduserte utsiktskvaliteter finner kommunen imidlertid først og fremst rammer gnr 18 bnr 224 og deres utsyn ned mot Verdalselva over Hagabakken. Kommunen har tidligere anført at utsikt er en kvalitet som i større grad må påregnes endret i et byområde all den tid fortettingsprosjekter er ønsket arealforvaltning.

I forhold til adkomstveg så er dagens veg iht. gjeldende retningslinjer (017) fra Statens vegvesen for adkomstveger i boligområde i forhold til antall boenheter som skal betjenes og fartsgrense på 30 km/t. Dagens veg vil være innenfor gitte standardkrav også etter en evt. utbygging av Brygga II med 16 boenheter. Beregnet økning i ÅDT er som over nevnt ansett som liten.

For øvrig har det vært vurdert å snu parkeringsplassene på PP1 slik at disse kom på tvers av kjøreretningen, men utilfredsstillende manøvreringsareal gjorde denne løsningen lite hensiktsmessig.

Endringen som er gjort iht. til mottatte innspill ved høring og off.ettersyn er innregulering av nettverksstasjon for strømforsyning. Denne er plassert ved anlegget for avfallshåndtering.

Planforslagets øvrige innhold er tidligere gjort rede for i forbindelse med førstegangsbehandling slik det fremgår av saksprotokoll nedenfor.

**Saksprotokoll i komite plan og samfunn- 03.06.2014**

## **BEHANDLING:**

**Fagsjef plan, Åge Isaksen**, redegjorde for saken.

AP fremmet følgende tilleggsforslag:

Følgende endring gjøres under planbestemmelsenes § 3.2: ordet «fortrinnsvis» tas ut.

Votering:

- Det ble først voter over tilleggsforslaget fra AP. Enstemmig vedtatt.
- Det ble så votert over rådmannens forslag til vedtak med vedtatt tilleggsforslag. Enstemmig vedtatt.

## **VEDTAK:**

Forslag til detaljregulering for Brygga II dat. 20.05.2014 med vedtatt endring legges ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til [Plan- og bygningslovens § 12-10](#).

## **Saksopplysninger:**

### **Bakgrunn**

Norconsult har på vegne av Stiklestad Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Brygga II i Verdal. Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse på eiendommen gnr. 18, bnr 4 og 12. Planområdet ligger mellom det gamle slakteriet og leilighetsbebyggelsen på Brygga 15.

Spørsmålet om igangsetting av detaljregulering her nå, i forkant av ny revisjon av kommunedelplan for Verdal byområde ble behandlet i KPS den 20.8.2013 hvor det ble fattet følgende vedtak:

*«Det tilrås oppstart av detaljregulering med formål å tilrettelegge for boligbygging på del av eiendommene 1721/18/4 og 1721/18/12, som er disponert til friområde i kommunedelplan for Verdal by.»*

Planarbeidet ble vurdert i forhold til bestemmelsene i Forskrift om konsekvensutredning og funnet til å falle inn under disse, jf. forskriftens §§ 3 (d) og 4 (c og d). Det er således utarbeidet en konsekvensutredning av tiltaket.

### **Planområdet**

Planområdet ligger på østsiden og inntil Verdalselva sentralt i Verdal. Planområdet som totalt utgjør ca. 3,7 daa berører flere eiendommer hhv. 18/4, 18/6, 18/12, 18/115, 18/319 og 18/334. Hvor det er 18/4 og 18/12 som hovedsakelig blir berørt. Utbyggingsområdet utgjør ca. 1,4 daa og ligger mellom leilighetsbygget på Brygga 15 og det gamle slakteriet som per i dag disponeres av motorsykelklubben Poltergeist MC. Området er i dag delvis opparbeidet med plen som disponeres og vedlikeholdes av motorsykelklubben. Elvepromenaden som går gjennom planområdet er en mye brukt sykkel- og turveg i Verdal.

### **Planstatus**

Arealbruken i området per i dag er styrt gjennom gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.3.2007 (planid: 2005008) hvor området disponeres til friområde.

Planforslaget er således i strid med gjeldende overordnede plan for området. Planforslaget grenser til eksisterende reguleringsplan for Brygga 15, vedtatt 26.4.2010 (planid: 2009007) som legger til rette for boligbebyggelse.

### **Planforslaget.**

#### Generelt

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse sentralt i Verdal ved østsiden av Verdalselva. I tillegg innreguleres et turdrag langs elva i forkant av bebyggelsen. Elvepromenaden omlegges noe og legges bak bebyggelsen hvor det etableres 7 parkeringsplasser som vil tjene som gjesteparkering og offentlig parkering. Det avsatt et eget område for etablering av renovasjonsløsning, og det er i bestemmelsene § 3.2 slått fast at denne fortrinnsvis skal utformes som nedgravd løsning.

#### Bebyggelsen

Bebyggelsen er planlagt som leilighetsbygg i tre etasjer med til sammen 16 leiligheter. Leilighetene skal ha møneretning øst-vest og alle oppføres med tilgjengelig boenhet. Første etasje består av garasje og boder og har felles innkjøring fra nord. Laveste tillatte gulvnivå er på grunn av flomfare satt til kote 3,2. Høyeste tillatte gesimshøyde er kote 12 og høyeste tillatte mønehøyde er kote 15. Totalt bebygd areal er ca. 1,1 daa, hvilket tilsvarer en utnyttingsgrad på ca. 80% BYA (bebygd areal). I bebygd areal inngår også overbygd areal.

#### Adkomst

Adkomst til planområdet vil bli fra Brygga som ender opp i Nordgata. Brygga er ca. 275 lang, og betjener i dag ca. 25 boenheter. Fartsgrensen er 30 km/t. Veggen er delvis asfaltert, med asfaltbredde ca. 3,5 m. Vegbygging iht. planforslaget planlegges bygd med 3,5 m asfaltert bredde og 5 m regulert bredde.

#### Parkering

Parkering planlegges i garasje i første etasje. Foruten parkering i garasje til alle leilighetene er det satt av 2 gjesteplasser på egen tomt (PP2) samt 7 offentlige parkeringsplasser ved Elvepromenaden (PP1). Planforslaget vil således gi over 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

#### Uteoppholdsarealer/lekeområder

Planforslaget legger til rette for etablering av 170 m<sup>2</sup> kvartalslekeplass i planområdet. Dette tilsvarer ca. 10 m<sup>2</sup> pr leilighet. De øvrige 40 m<sup>2</sup> som er nødvendig for å dekke kommunens krav på 50 m<sup>2</sup> forutsettes tilfredsstilt med kommunalt friområde øst for planområdet.

#### Universell utforming

Alle leilighetene utformes med tilgjengelig boenhet. For øvrig slås det fast i planbestemmelsene § 2.3 at alle bygninger og anlegg skal gis universell utforming. Bestemmelsenes § 3.3 sikrer tilsvarende for lekeplassen som opparbeides innenfor planområdet.

#### Støy



Miljøverndepartementets «Retningslinje for støy i arealplanlegging» er gjort juridisk bindende gjennom planbestemmelsenes § 2.4. Planområdet vurderes for øvrig som lite støyutsatt.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse jf. PBL § 4-3 som har vurdert nærmere risikoen for ulike faretema. Mest sannsynlig finner en at det er problemstillinger knyttet til havnivåstigning og flom samt overflatevann ved ekstremnedbør som kan medføre ulemper. Dette er hensyntatt ved at terrenget skal heves til kote 3 og laveste tillatte gulvnivå er satt til kote 3,2. 200-årsflommen er beregnet til å nå kote 2,7 ved aktuelle profiler (2 og 3). Lokale avløpsløsninger for å håndtere overflatevann vil bli fulgt opp i detaljprosjekteringen. Det er ellers gjennomført en geoteknisk vurdering fra Multiconsult som konkluderer med at:

*«Reguleringsområdet står ikke i fare for å rase ut eller bli truffet av rasmasser fra eventuelle ras høyere oppe i terrenget. Fundamenteringsforholdene er tilfredsstillende. Bygninger kan fundamenteres på banketter og enkeltfundamenter direkte i grunnen eller på kvalitetsfylling utlagt på opprenska, original grunn.»*

Se ellers planbeskrivelsens pkt. 5.12.

#### Kulturminner

I følge opplysninger fra Nord Trøndelag fylkeskommune og sametinget, berører planen ikke kjente automatisk fredede kulturminner eller samiske kulturminner. Det er videre gjennom planbestemmelsene § 2.5 slått fast at dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke-registrerte automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

#### Biologisk mangfold

Det er ikke funnet artsmangfold i planområder som krever spesiell hensyntagen.

#### Vann og avløp

For det nye byggeprosjektet vil det være enkelt å knytte seg til eksisterende vann- og avløpssystem.

#### Utbyggingsavtale

Det er satt i gang forhandlinger om utbyggingsavtale. Denne kan, foruten tiltak knyttet til tekniske anlegg i tilknytning til tomte, også benyttes til tiltak på offentlige areal som legges til grunn for planen.

#### Andre aktuelle forhold

Eksisterende 500 mm overvannsledning som går gjennom planområdet må sikres. I pågående forhandlinger om utbyggingsavtale vil dette være et viktig tema.

#### **Planprosess**

Planarbeidene ble kunngjort på kommunens hjemmeside og annonsert i Verdalingen 07.11.2013. Forslag til planprogram ble oversendt berørte naboer og offentlige etater. Det ble gitt en frist til 23.12.2014, men en del berørte naboer (gjenboere) fikk utsatt frist for å

komme med merknader. Disse ble ikke tilskrevet i første omgang. Innkomne innspill er gjengitt i planbeskrivelsens pkt. 3.1.

Planprogrammet ble vedtatt i komité for plan og samfunn i møte 11.02.2014.

### **Vurdering:**

Det er som anført over at reguleringsspørsmålet i denne saken tidligere er behandlet i KPS med vedtak om at planprosess kan igangsettes nå. Dette til tross for at planforslaget vil være i strid med gjeldende overordnede plan som disponerer dette området til friområde – og at dette plangrunnlaget nå er tatt opp til revisjon. Til grunn for dette vedtaket ligger en vurdering av at tiltaket vil være en naturlig avslutning av et eksisterende byggeområde.

Ut over å være i strid med gjeldende kommunedelplan hva gjelder arealbruk som sådan, så er planforslaget også i strid med flere av bestemmelsene som kommunedelplanen setter for boligformål. Dette gjelder:

- Byggehøyder hvor kommunedelplanen setter hhv. maks gesimshøyde og maks mønehøyde til 6,5 og 9,5 meter over ferdig planert terreng. I planforslaget legges det til rette for å overskride dette med ca. 2,5 meter da terrenget skal heves til minimum kote 3,0 mens maks gesimshøyde settes til kote 12 og maks mønehøyde settes til kote 15.
- Grad av utnytting hvor kommunedelplanen bestemmer at det ved samlet utbygging av flere tilstøtende eiendommer kan BYA tillates inntil 66%, men ikke større enn at det kan skaffes tilstrekkelig parkeringsareal og uteareal for beboerne.
- Uteoppholdsareal hvor kommunedelplanen bestemmer at det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteareal per bolig.

Det kan likevel innvendes at disse bestemmelsene gjelder for de områdene som kommunedelplanen disponerer til boligformål, men i og med at det er boligformål planen tilrettelegger for, og at nærområdet for øvrig i stor grad er boligområder iht. kommunedelplanen, er det naturlig å legge disse til grunn også her.

Gitt overnevnte vedtak i KPS av 18.3.2013 finner en det likevel rimelig å vurdere disse forholdene på selvstendig grunnlag, ubundet av kommuneplanbestemmelsene. Når det gjelder byggehøydene ser en at planforslagets rammer vil gå på bekostning av noen utsiktskvaliteter som eksisterende bebyggelse øst for tiltaket nyter per i dag.

Utformingen av tiltaket med saltak i øst-vestgående retning medfører dog at noe utsikt opprettholdes. Til dette er å anføre at utsikt er en kvalitet som i økende grad må påregnes endret da fortettingsprosjekter i etablerte utbyggingsområder nødvendigvis må påvirke utsiktsforhold. Fortetting som sådan er ønsket arealforvaltning ut fra en rekke hensyn på tvers av forvaltningsnivå. Omgivelsenes sol- og lysforhold vurderes uendret.

Ellers er egen etasje for parkering påkrevd om kommunedelplanens parkeringskrav på 1,2 plasser per boligenhet skal oppfylles. En nedgravd parkeringskjeller vil her kunne være utsatt for vanninntrenging ved en stor flom i elva. En nedgravd parkeringskjeller vil også komme i konflikt med kommunens 500 mm overvannsledning som går gjennom

tomta øst-vest og som ikke aksepteres omlagt av kommunens tekniske avdeling. (Tilfredsstillende sikring av denne er tema i utbyggingsavtalen).

Når det gjelder grad av utnyttning (% BYA) finner en det generelt sett riktig at denne settes høyt for denne typen fortetningsprosjekter, og planforslagets utnyttingsgrad synes isolert sett fornuftig. Konkret for denne saken kunne det likevel, også av hensyn til bakenforliggende bebyggelse, vært ønskelig med en noe lavere grad av utnyttning med en oppsplitting av bygningskroppen i to. Dette ble tatt opp på forhåndskonferansen med tiltakshaver som vurderte dette som ugjennomførbart.

Når det gjelder uteoppholdsarealet så legger planforslaget til grunn at eksisterende kommunalt friområde øst for bebyggelsen kan legges til grunn som premiss for utbyggingen. Dette vurderer kommunen som akseptabelt, men har da presisert at utbyggingsavtalen som fremforhandles også kan benyttes til tiltak på dette området. Dette har forslagsstiller tatt inn i planbeskrivelsens pkt. 3.2.

Med et mulig unntak hva gjelder bygningskroppens volum og høyde og dettes virkning for de nære omgivelsene øst for tiltaket, finner kommunen at planforslaget på en god måte ivaretar målsettingen om en avslutning av byggeområdet. Den planlagte turstien forbi området er med på å ivareta allmennhetens adgang til og bruk av området.

Kommunen finner videre at de vurderinger som fremgår av konsekvensutredningen er tilfredsstillende som grunnlag for planforslaget.

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til 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 det ikke er kjennskap til/påvist

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

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

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

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

I forhold til Verdalsvassdragets status som varig verna vassdrag vurderer kommunen at tiltaket ikke reduseres områdets verneverdi. Dette fordi arealet verken innehar betydelige verdier knyttet til zoologi, botanikk, geologi, kulturhistorie eller landskapsbilde. Når det gjelder hensynet til friluftsliv ivaretas dette på en tilfredsstillende måte etter kommunens syn med opparbeidelsen av tursti foran tiltaket. Disponeringen av første etasje til parkering gjør at tiltaket får en mindre privatiserende effekt på turstiområdet enn hva tilfellet ville vært om det her var direkte innsyn i boligene. Tiltaket griper dog noe inn i det vernede vassdraget med plastring av deler av elvestrekingen for å sikre bebyggelsen.

Hvorvidt dette er konsesjonspliktig iht. Vannressurslovens § 8 må fastsettes av vassdragsmyndigheten NVE.

Kommunen finner etter en helhetsvurdering at planforslaget slik det foreligger ivaretar de krav og hensyn som et boligprosjekt av denne typen må ivareta. Ideelt sett kunne man ønsket seg et lavere bygg og en oppsplitting av bygningskroppen i to deler, men dette er vanskelig. Krav om evt. flatt tak/pulttak vil også harmonere dårlig med omgivelsene.

Slik planbestemmelsene ønskes fremmet av tiltakshaver står det under § 3.2 at renovasjonsanlegget *fortrinnsvis* skal utformes som en nedgravd løsning. Kommunen bør under politisk behandling vurdere hvorvidt «fortrinnsvis» skal tas ut.

Forslag til detaljregulering for Brygga II vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12.



**Detaljregulering Ørmelen syd - Feldmakervegen 14 - 1721/18/1200**

<b>Saksbehandler:</b> Per Anders Røstad <b>E-post:</b> per.anders.rostad@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048557	<b>Arkivref:</b> 2014/915 - /L12
--	-------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	16.09.2014	56/14
Verdal kommunestyre		

**Rådmannens innstilling:**

Detaljregulering for Ørmelen syd – Feldmakervegen 14, vedtas i medhold av Plan og bygningsloven § 12-12

**Vedlegg:**

1. Planbeskrivelse, datert 3/3 2014
2. Plankart, datert 25/3 2014
3. Planbestemmelser, datert 1/11 2013
4. ROS analyse, datert 3/3 2014
5. Situasjonsplan, datert 25/3 2014

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Høringsuttalelser.

**Saksopplysninger:**

**Sammendrag.**

Arkplan arkitektkontor har fremmet, på vegne av grunneier Øra Boligutvikling AS, et forslag til detaljregulering av eiendommen gnr 18 bnr 1200 på Ørmelen. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for bygging av en 2-mannsbolig og en enebolig på eiendommen.

Planområdet omfatter gnr 18 bnr 1200 og er ca. 1,3 daa stor. Eiendommen er i dag ubebygget og ligger sør for Ørmelen barnehage.

Planforslaget ble, etter 1. gangs behandling i KPS den 20/5 2014, sendt ut på offentlig høring slik at naboer og berørte etater fikk uttale seg til planforslaget. Høringsuttalelsene

som har kommet inn i høringsperioden er gjengitt nedenfor. Uttalelsene har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Planområdet ligger sentrumsnært, og det er etter vår vurdering positivt at slike sentrumsnære boligtomter får en høy utnyttning. Vi mener også at foreslåtte utnyttning og byggestil kan aksepteres uten at det forringer området karakter, og vil foreslå at planforslaget godkjennes.

For mer utfyllende saksopplysninger og vurderinger av planforslaget, vises det til siste del av dette saksframlegget, hvor saksframlegg med vedtak etter 1. gangs behandling i KPS er gjengitt.

### **Høring.**

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med KPS-sak nr 42/14. I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn har det innkommet de uttalelser som er gjengitt nedenfor:

1. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 4/8 2014

Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget.

2. Nord-Trøndelag Fylkeskommune, datert 19/6 2014

Fylkeskommunen minner om aktsomhets- og meldeplikten hvis det oppdages kulturminner under byggearbeidene, ellers har Fylkeskommunen ingen merknader til planforslaget.

*Kommentar: Uttalelsen tas til etterretning*

### **Vurdering:**

Det har ikke kommet nye opplysninger i løpet av høringsperioden som endrer de vurderingene som ble gjort ved 1.gangs behandling. Rådmannen vil derfor foreslå at planforslaget vedtas.

---

## Saksprotokoll og vurderinger ved 1. gangs behandling i Komité plan og samfunn i Verdal - 20.05.2014

### BEHANDLING:

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

### VEDTAK:

Forslag til detaljregulering for Ørmelen syd –Feldmakarvegen 14 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

### Saksopplysninger 1.gangs behandling:

#### Bakgrunn.

Arkplan arkitektkontor fremmer på vegne av grunneier, Øra Boligutvikling AS, forslag til detaljregulering av eiendommen gnr 18 bnr 1200 på Ørmelen. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for bygging av en 2-mannsbolig og en enebolig på eiendommen.

#### Planområdet.

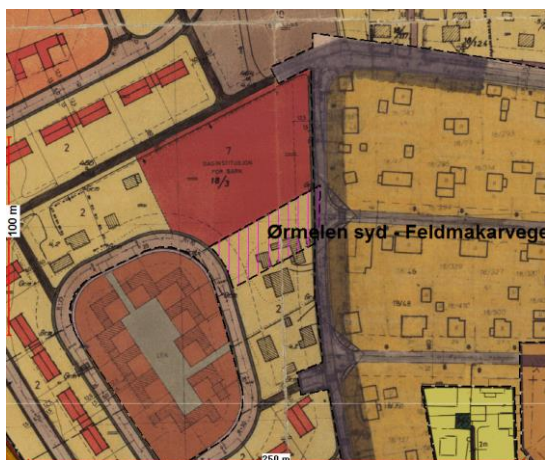
Planområdet omfatter gnr 18 bnr 1200 og er ca. 1,3 daa stor. Eiendommen er i dag ubebygd og ligger sør for Ørmelen barnehage. I øst grenser eiendommen til Feldmakervegen, og i vest til Stor-Ingvalds veg. Sør for eiendommen ligger gnr 18 bnr 43 som også er ubebygd.



Beliggenhet

#### Planstatus.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Ørmelen syd, vedtatt 1/3 1973. I kommunedelplanen for Verdal byområde er eiendommen også avsatt til boligbebyggelse. Hovedformålet i planforslaget er altså i tråd med overordnede planer.



### **Planforslaget.**

#### Generelt.

Hovedformålet med planforslaget er å regulere slik at det blir muligheter for en fortetting av eiendommen gnr 18 bnr 1200. Planforslaget gir mulighet for å dele eiendommen i to enheter og å bebygge disse eiendommene med henholdsvis en enebolig og en tomannsbolig.

#### Bebyggelsen.

Innenfor område B1 kan det oppføres en enebolig, mens det innenfor område B2 kan oppføres en 2-mannsbolig. Begge boligene skal ha flatt eller tilnærmet flatt tak med en takvinkel inntil 10 grader. Maksimal gesimshøyde er på 8 meter. Maksimal utnyttelsesgrad er satt til 40 % bebygd areal.

#### Biladkomst og gang-/sykkelveg.

Adkomst til tomtene er i plankartet tegnet inn fra Stor Ingvalds, veg for tomten lengst vest, og til Feldmakarvegen, for tomten lengst øst.

#### Parkering.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til 1,5 parkeringsplass pr boenhet, 1 plass for utleieenheter og 0,5 plass for hybler.

#### Lek og uteopphold.

De delene av tomtene som ikke bebygges kan benyttes til lek/uteopphold. 100 meter nord for planområdet er det i dag et offentlig friområde som kan benyttes til lek.



### Universell utforming.

Den planlagte boligbebyggelsen i 2 etasjer faller ikke inn under bygninger hvor det kreves universell utforming i teknisk forskrift (TEK 10). Det er imidlertid krav om tilgjengelig boenhet dersom alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet. Det er ikke satt noe krav om at boligene skal utformes som tilgjengelige boenheter i reguleringsbestemmelsene. Avklaring og eventuelt krav om tilgjengelighet vil dermed bli avklart på byggesaksnivået.

### Støy.

Eiendommen er ikke støyutsatt.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Vedlagte ROS-analyse er basert på sjekklisten til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Utgangspunktet for analysen er å synliggjøre og forebygge mulige uønskede hendelser. Uønskede hendelser kan være fare for mennesker, miljø og økonomiske verdier og trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

ROS-analysen avdekker ingen farer for risikofylte uønskede hendelser som følge av reguleringen.

### Kulturminner.

Det er ikke registrerte verneinteresser/kulturminner i området.

### Vann-, avløp-, energiløsninger.

Kommunalt vann og avløpsledninger kan påkobles i området. Eiendommene vil også tilknyttes kommunal renovasjon. El-kraft påkobles hos NTE.

### **Planprosess.**

#### Medvirkning.

Oppstartsmøte med kommunen ble gjennomført 29.1.2014. Igangsatt planarbeid for området ble annonsert i Verdalingen den 8.2.2014 og på kommunens hjemmeside. Brev til berørte naboer og offentlig myndighet ble sendt 10.2.2014. Frist for innspill ble satt til 28. februar. I varslingsrunden kom den inn 3 innspill. Innspillene er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

### **Vurderinger 1. gangs behandling:**

Hovedformålet i reguleringsforslaget er både i samsvar med formålet i gjeldende reguleringsplan og kommunedelplanen for Verdal byområde. Planområdet er i begge planene avsatt til boligbebyggelse. Planforslaget medfører imidlertid en høyere utnyttning og annen byggestil enn hva gjeldende regulering tillater.

Planområdet ligger sentrumsnært, og det er positivt at slike sentrumsnære boligtomter får en høy utnyttning hvis utbyggingen ikke bryter for mye med områdets karakter.

Planforslaget legger opp til en utbygging av boliger med «moderne» stil med tilnærmet flatt tak. I området rundt planområdet er det i dag stort sett saltakshus fra 70- og 80-tallet. Den nye planlagte bebyggelsen vil derfor skille seg ut fra omkringliggende

bebyggelse. Slike moderne bygg har i de senere år blitt populære, og det har blitt bygd flere slike hus i områdene rundt Verdal sentrum. Når det bygges nytt vil det være riktig å bygge i en stil som er representativ for byggestilen i den tiden man befinner seg i. I områdene rundt planområdet er det i dag en variasjon i bebyggelsen, og ulik boligtetthet. Vi mener derfor at foreslåtte utnyttning og byggestil kan aksepteres uten at det forringer området karakter.

I planforslaget er det krav om 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for hovedenheten, 1 plass for utleieenhet og 0,5 plass for rene hybler. Dette er under kravene i kommunedelplanen på 2 parkeringsplasser pr. bolig, men mer enn det som har blitt godkjent i sentrumsnære fortettingsprosjekter. Vi anser at parkeringskravet er tilstrekkelig ivaretatt i denne saken.

Etter en samlet vurdering anbefaler Rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik at berørte får uttale seg til plansaken.



## Detaljregulering AMFI Verdal - klage på planvedtak

<b>Saksbehandler:</b> Thomas Møller <b>E-post:</b> thomas.moller@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2013/8343 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	16.09.2014	57/14

### Rådmannens forslag til vedtak:

Klagene på detaljregulering AMFI Verdal tas ikke til følge. Klagene oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse

### Vedlegg:

- 1 Klage på planvedtak fra Naturvernforbundet i Verdal
- 2 Høringsuttalelse fra Naturvernforbundet i Verdal
- 3 Klage på planvedtak fra Bjørnar Håpnes

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Detaljregulering AMFI Verdal

### Saksopplysninger:

Det er i e-poster mottatt her 10.6.2014 og 30.6.2014 fra hhv. Naturvernforbundet i Verdal v/Gunnar Gustad og Bjørnar Håpnes fremsatt klager på planvedtak for detaljregulering AMFI Verdal.

Detaljregulering AMFI Verdal ble vedtatt av Verdal kommunestyre den 26.5.2014, sak 57/14 iht. Plan- og bygningslovens   12-12. Underretning om planvedtaket ble sent ut i brev av 28.5.2014 hvor det ble gjort rede for adgangen til å klage og klagefrist på tre uker fra kunngjøringsdato. Planvedtaket ble kunngj rt i Verdalingen den 14.6.2014 og fristen for å klage er i henhold til dette 5.7.2014. Klagene er således rettidig fremsatt.

Bakgrunnen for klagen fra Naturvernforbundet i Verdal er at de sendte inn høringsuttalelse til planforslaget i forbindelse med at dette var lagt ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av Plan- og bygningslovens   12-10. Høringsuttalelsen ble imidlertid dessverre journalført på feil sak og således ikke vurdert i forbindelse med

behandlingen av høringsuttalelsene til planforslaget, og ei heller da i den politiske behandlingen av forslaget til planvedtak. Naturvernforbundet krever derfor i sitt klageskriv at den delen av regulerings-saken som omhandler utendørs parkeringsarealer får full ny saksbehandling (se vedlegg 1).

I sin høringsuttalelse av 3.5.2014 anskueliggjør Naturvernforbundet innvendinger til planforslaget hva gjelder krav til grad av parkeringsdekning i planforslaget. Videre finner Naturvernforbundet planforslaget mangelfullt i forhold til å gjøre rede for antall og lokalisering av sykkelparkering. Naturvernforbundet mener at det bør tas ut 26 parkeringsplasser fra planforslaget til fordel for romsligere bevegelsessoner for mjuke trafikanter. I tillegg må reguleringsplanen få bestemmelser som angir fornuftig plassering og god dekning av parkeringsplasser for mopeder, sykler (inkludert sykkelvogner) og transportmidler for bevegelseshemmede (se vedlegg 2).

Bjørnar Håpnæs har valgt å påklage planvedtaket fordi han ikke kan akseptere at det planlagte næringsbygget kan oppføres i to etasjer, da det vil sperre for mye for den utbyggingen han har planer om i Teltburgata 9 og 11 (se vedlegg 3).

### **Vurdering:**

Kommunen vil innledningsvis beklage at høringsuttalelsen til Naturvernforbundet i Verdal ikke ble vurdert og behandlet i forbindelse med andregangs behandling av planforslaget. Dette skyldes som nevnt over en beklagelig glipp i journalføringen. Kommunen finner likevel ikke grunnlag for å imøtekomme kravet fremsatt i klagebrevet om full ny saksbehandling for den delen av planen som omhandler utendørs parkering. Dette da parkeringsspørsmålet ble grundig vurdert i den gjennomførte planbehandlingen.

Kommunen finner det også riktig å påpeke at planvedtaket åpner for å halvere kravet til grad av parkeringsdekning i forhold til hva som er kravet i gjeldende overordnede plan for det aktuelle området. Dette er et betydelig grep i forhold til å legge til rette for fortetting, intensiv arealbruk og å stimulere til aktiv transport til fordel for bilen. I det lys finner en Naturvernforbundets klage med krav om full ny saksbehandling for parkeringsspørsmålet noe merkelig.

Det er ellers slik at kravet til grad av parkeringsdekning er en minimumsbestemmelse for hva Verdal kommune mener er nødvendig for ulike formål per i dag. Hensikten er bl.a. å sikre at det tas tilstrekkelig høyde for nyskapt parkeringsbehov i planleggingen, slik at det samlet ikke opparbeider seg et underskudd på parkering i forhold til det behovet som til en hver tid gjør seg gjeldende. Dersom et areal er stort nok og egnet til å etablere flere parkeringsplasser enn minimumskravet fastlegger er det ingenting i veien for det. Det presiseres videre at antallet på 247 parkeringsplasser er en skissert løsning i planbeskrivelsen gjengitt på vedlagte illustrasjonsplaner. Dette antallet er ikke gjort juridisk bindende gjennom planbestemmelsene som kun fastlegger minimumskravet (1 plass per 50m<sup>2</sup> BRA kjøpesenter) i tillegg til krav om at minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

Videre er det slik at den endelige innretningen av parkeringsarealet enda ikke er fastlagt. Jf. planbestemmelsenes pkt. 3.1 fremgår det at det sammen med søknad om tiltak

innenfor områder, skal utarbeides en utomhusplan for hele området. Utomhusplanen skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, gangveger, atkomst, parkering, varemottak, detaljert utforming av sykkelparkering, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, belysning, beplantning, inntegning av trær og vegetasjon som skal bevares. Dersom estimatet på 247 parkeringsplasser, i utomhusplanen viser seg vanskelig å kombinere med trygge ferdselsårer over parkeringsplassen eller tilstrekkelig areal for etablering av sykkelparkering, kan antallet justeres så lenge en oppfyller minimumskravet. En juridisk bindende planbestemmelse ville kun være åpen for justeringer gjennom egne dispensasjonsbehandlinger – hvilket en i denne sammenheng anser som uhensiktsmessig.

Med bakgrunn i den grundige vurderingen av spørsmålet knyttet til krav om grad av parkeringsdekning som allerede er gjennomført i planbehandlingen av detaljregulering for AMFI Verdal, finner en ikke grunnlag for å imøtekomme kravet om full ny saksbehandling av dette spørsmålet. Klagen tas med andre ord ikke til følge.

Når det gjelder klagen fra Bjørnar Håpnes så bemerkes det at Håpnes har vært tilskrevet ved offentlig ettersyn av planforslaget i brev av 20.3.2014 uten at han her har benyttet sin anledning til å gi innspill til planforslaget. Ellers er åpningen for å oppføre kjøpesenterbebyggelsen i to etasjer i tråd med kommunens ønske og behov for en intensiv arealutnyttelse såpass sentralt i byområdet i Verdal.

For øvrig anføres det at klager tidligere (28.2.2014) har deltatt på møte med kommunen og andre grunneiere i området for å se på en samlet og gjensidig tilpasset utvikling av kvartalet. Med bakgrunn i dette møtet ble også planforslaget for AMFI endret i forhold til atkomst og plassering av kjøpesenterbygget for å imøtekomme en slik utvikling. Å åpne for to etasjer for kjøpesenterbebyggelsen ble ikke anført som problematisk av noen av partene da.

Kommunen fastholder tidligere vurderinger i forhold til byggehøyder i detaljreguleringsplan for Amfi Verdal, og klagen tas ikke til følge.

Klagene oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.



## Nye gater - Forbregd/Lein og Ørin

<b>Saksbehandler:</b> Ola Anders Skrove	<b>Arkivref:</b> 2014/4635 - /1721/38/24
<b>E-post:</b> ola.a.skrove@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74048510	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	16.09.2014	58/14

### Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Matrikkellovens kapitel 4 § 21 vedtas gatenavnkomiteens forslag til nye gatenavn.

### Vedlegg:

Oversiktskart ny gate Ørin

Oversiktskart nye gater Forbregd/Lein

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

### Saksopplysninger:

Matrikkelforskriftens kapitel 12 om offisiell adresse sier at kommunen skal tildele alle gater, veger og områder som blir brukt til offisiell adressering et navn som er entydig innenfor kommunen. Kommunen skal tildele vegadresse til bygning som planlegges brukt til boligformål, fritidsformål, næringsvirksomhet, eller offentlig eller publikumsrettet virksomhet.

Matrikkellovens kapitel 4 § 21 sier følgende om fastsetjing av offisiell adresse: Kommunen fastset offisiell adresse. Før kommunen gjer endelig vedtak om offisiell adresse, skal dei som vedtaket får verknad for, få høve til å uttale seg.

Det er to gater i boligområdet Forbregd/Lein og en ny gate på Ørin industriområde som skal gis gatenavn.

Gatenavnkomiteen i Verdal avholdt møte den 31.01.14 og forslø følgende nye gatenavn: Forbregd/Lein:

Svanevegen og Hegrevegen. Ørin: Jupitervegen.

Det vart også forslått å gi forlengelse (og sidearm) av Venusvegen navnet Venusvegen fram til Fættavegen.

De nye navna vart lagt ut til offentlig høring 18.03.14 med frist til 15.04.14 for innspill. I høringsperioden kom det ikke inn noen innspill til de nye gatenavna.



**Ørmelen skole - Forprosjekt utbedring garderober og SFO**

<b>Saksbehandler:</b> Bård Kotheim <b>E-post:</b> baard.koheim@verdal.kommune.no <b>Tlf.:</b> 74048527	<b>Arkivref:</b> 2014/6470 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	16.09.2014	59/14
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

**Rådmannens innstilling:**

1. Verdal kommunestyre tar forprosjekt datert august 2014 for utbedring av garderober/SFO ved Ørmelen skole til orientering.

**Vedlegg:**

- Forprosjekt utarbeidet av FAVEO Prosjektledelse datert 18.08.2014.

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

**Saksopplysninger:**

Generelt:

Det har i den senere tid v ert reist søkelys på garderebeforhold og arbeidsmiljø ved eksisterende SFO ved Ørmelen skole. Skolen er bygd i midten av 1970-tallet. Den gang var det vanlig å legge garderober med mere i underetasje på bygget uten tilgang til heis. Dagens SFO ligger i eksisterende paviljong som også ble satt opp i samme tidsperiode.

For å bedre forholdene vedrørende garderebeforhold/ SFO ved Ørmelen skole har Verdal kommune engasjert Faveo Prosjektledelse for utarbeidelse av ett forprosjekt for nødvendige tiltak for bedring av garderebeforhold/SFO ved skolen. Prosjektet omfatter tilbygg til eksisterende skolebygg. Nytt tilbygg skal gi gode garderebeforhold for eksisterende gymsalbygg ved at eksisterende garderober i kjeller erstattes med nye garderober i bakkeplan. Tilbygg i en etasje plasseres mellom eksisterende skolebygg og gymsalbygg og gir innvendig forbindelse mellom disse.



SFO plasseres mot nord med utsikt til egne uteområder og nær eksisterende inngang mot nord som benyttes av SFO i dag. Idrettsgarderober plasseres nærmest gymsalbygg i sør med inngang fra gymsalens vestibyle.

Eksisterende SFO-bygg er i utredningen revet som en del av byggeprosjektet.

Nytt tilbygg utformes universelt etter krav i TEK10. Tilbygg gir trinnfri adkomst mellom eksisterende skole og idrettshall.

Kostnadsoverslag:

Bygningsmessige arbeider:	kr. 6.900.000,-
VVS-arbeider:	kr. 1.900.000,-
Elektroarbeider:	kr. 1.600.000,-
Sum entreprisekostnader:	kr.10.400.000,-
Generelle kostnader.	Kr. 1.100.000,-
Prisstigning:	Kr. 250.000,-
Inventar/Utstyr:	Kr. 800.000,-
Sum eks.mva:	Kr.12.550.000,-
25 % mva:	Kr. 3.137.500,-
<u>Budsjett:</u>	<u>Kr.15.687.500,-</u>

I tillegg vil det komme byggelånsrenter på anslagsvis kr.200.000 – 300.000. Total kostnadsramme for prosjektet vil derfor ligge på ca. 16 mill.kr. inkl.mva.

**Vurdering:**

Oppgradering av garderober/SFO ved Ørmelen skole har lenge ligget som ett prioritert tiltak innenfor mindre tiltak på investeringsbudsjettet for skolesektoren.

I de 4 siste årene er det avsatt 8,0 mill.kr. til mindre utbedringstiltak innenfor skolebygg. Av dette er det brukt 1,5 mill.kr. Dette tilsier at kr. 6,5 mill. kr av øremerkede midler står ubrukt til formålet. I økonomiplanen for 2015 er det også avsatt 2,0 mill.kr mindre tiltak skolebygg.

Kommunestyret ba ved budsjettbehandlingen for 2014 rådmannen utrede og beskrive muligheter for mer kostnadseffektiv drift av skolene i kommunen samlet sett. Dette arbeidet er nå i full gang og forventes lagt fram for politisk behandling i løpet av høsten.

Rådmannen anser det som riktig å se utbedringen ved Ørmelen skole i et helhetsperspektiv. Saken legges derfor i denne omgang fram for kommunestyret til orientering, og vil materielt bli å finne igjen i den helhetlige utredningen.



**Tilbygg til Arken - 1721/19/72 - Øysteins gate 1**

<b>Saksbehandler:</b> Oddvar Govasmark <b>E-post:</b> oddvar.govasmark@verdal.kommune.no <b>Tlf.:</b> 74048531	<b>Arkivref:</b> 2014/4388 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	16.09.2014	60/14
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

**Rådmannens innstilling:**

Gjennomføring av kommunestyret beslutning i PS 85/13 vedtas:

1. Verdal kommunestyre godkjenner en investeringsramme på kr. 1.000.000,- inkludert mva for tilbygg til forsamlingslokalet på Arken.
2. Investeringen finansieres på følgende måte:  
Bruk av ubundet kapitalfond kr. 800.000,-  
Momskompensasjon kr. 200.000,-
3. Rådmannen gis fullmakt til å foreta de nødvendige budsjettmessige endringer.

**Vedlegg:**

- 1 Tegninger
- 2 Revidert kalkyle

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Tilbud på byggematerialer, ventilasjonsanlegg og fundament.  
Opprinnelig kalkyle  
Brev fra Pensjonistlaget med tilsagn om pengegave og dugnadsarbeider.  
Referat fra to prosjekteringsmøter/brukergruppem ter.

**Saksopplysninger:**

Bakgrunn:

Saken fremmes som følge av kommunestyrets vedtak i sak PS 85/13. Om Arken står det i vedtaket: *I flere budsjettvedtak har kommunestyret bedt administrasjonen utrede bruk av Arken. Dette er fortsatt ikke i havn. Uavhengig av en utredning som ser på helheten i bygget, mener kommunestyret at det må gjennomføres en utbygging av storsalen i*

*samarbeid med Pensjonistforeningen. Slik utbygging skal starte opp/gjennomføres i løpet av 2014. Det vises til kommunestyrevedtak i sak 118/12 pkt 15.*

#### Prosjektgruppen:

Prosjektgruppe/arbeidsgruppe består av:

Fra brukersiden/Pensjonistforeningen: Alf Stiklestad, Anne Nordskog og Lars Morten Lersveen  
Fra kommunen: Mona Kleive Stene og Oddvar Govasmark

I tillegg er Norconsult v/ Trond Hamland med i prosjektgruppen som innleid prosjekteringsleder.

Det er holdt to møter i gruppen, i siste møte ble tegninger framlagt og gruppen har gitt sitt samtykke til valgte løsning.

#### Foreslått utbygging:

Den foreslåtte utbyggingen gjelder tilbygg i forsamlingslokalets lengde i retning mot Nordgata med et gulvareal på ca 50 m<sup>2</sup>. Eksisterende yttervegg (gavl) er foreslått revet. I tillegg er det inkludert nytt ventilasjonsanlegg for hele salen samt et enkelt brannvarslingsanlegg. Det er ikke planlagt noen arbeider for oppgradering av eksisterende bygg hverken for branntekniske forhold eller for universell utforming/tilgjengelighet.

#### Plansituasjon:

Tomta er regulert til byggeområde for boliger i kommunedelplanen for Verdal By. En utbygging vil derfor kreve at det søkes, og innvilges, dispensasjon fra kommunedelplanen vedrørende formål.

### **Vurdering:**

#### Forholdet til eksisterende bygning:

Med unntak for ventilasjonsanlegg og et enkelt brannvarslingsanlegg er det ikke lagt inn forbedringer/kostnader for oppgradering av eksisterende bygg. Det vil blant annet si ingen oppgradering av forhold med hensyn på brannsikkerhet eller tilgjengelighet. Eksisterende ventilasjon er kun et uttrekk som sannsynligvis var beregnet for kjøkkenet. Det anses derfor som uforsvarlig å utvide arealet, og dermed antall personer som lokalet beregnes for, uten å sørge for rimelig ventilasjon. Tilbud på nytt balansert ventilasjonsanlegg er priset til kr. 98.500,-. I tillegg kommer elektriske arbeider og noe tømmerarbeider.

Det pågår et arbeid med å dokumentere brannsikkerheten i bygget etter gjennomført branntilsyn. Det vil ikke være overaskende om slik dokumentasjon vil medføre krav om endringer og forbedringer. Det presiseres at det ikke er tatt med noen arbeider eller kostnader for slike endringer i kostnadsoverslaget. Det presiseres i tillegg at det kan stilles slike krav i prosessen fra bygningsmyndighetens side. Det samme gjelder for universell utforming. Eventuelle krav kan medføre betydelige kostnadsøkninger.

#### Kostnadsoverslag/økonomi:

Ved arbeider på eldre bygg tilsier våre erfaringer at kostnadene ofte blir større enn det overslagene viser, dette selv om det er lagt inn poster med marginer/reserver. Noe av

årsaken kan være at prosjektet ikke er detaljprosjektert på det tidspunktet som kostnadsoverslaget foreligger og at eksisterende bygningsmasse har en lavere standard enn forventet. Samlet kostnad uten merverdiavgift (mva) er beregnet til kr. 728.560,-

Hovedpostene er beregnet slik (priser uten mva):

Felleskostnader (rigg, drift, HMS, forsikringer, administrasjon mm)	kr. 47.500,-
Bygningsarbeidene samlet er beregnet til	kr. 120.614,-
VVS-installasjoner	kr. 118.698,-
Elkraft	kr. 80.388,-
Tele og automatisering	kr. 30.400,-
Utendørs	kr. 5.000,-
Generelle kostnader (prosjektering, byggeledelse, gebyrer mm)	kr. 145.960,-
Reserve, marginer, prisstigning	kr. 180.000,-
Sum	kr. 728.560,-

#### Samarbeid med Pensjonistforeningen og Pensjonistforeningens ytelser:

Samarbeidet med Pensjonistforeningen er sentralt i prosjektet. Foreningen er ikke bare brukere av lokalet, men den vil også yte større bidrag til byggingen, både med arbeidsinnsats og pengebidrag. Foreningen har varslet at de vil ta på seg alle utførende byggearbeider med unntak for VVS-arbeidene (ventilasjonsanlegg), el-installasjoner og betongarbeider. De har innhentet priser for VVS- og betongarbeidene samt for byggematerialer. I tillegg til ytelser som nevnt over vil pensjonistlaget gi kr 70.000,- i kontanter til prosjektet.

#### Gjennomføring:

For å benytte egeninnsats fra Pensjonistforeningen foreslås det at utbyggingen skjer i egen regi. Det vil si at kommunen søker ansvarsrett for utførelse med unntak for tekniske fag. I tillegg bør kommunen være hovedbedrift med hensyn på HMS og gjennomføre byggeledelsen selv.

#### Framdrift:

Framdriften er naturligvis avhengig av dugnadsarbeidene. Framdrift med byggestart i uke 43, tett bygg til jul og ferdigstilling ca 1. mars 2015 kan være realistisk. Imidlertid må byggetid tilpasses dugnadsarbeidet og kort byggetid bør derfor ikke være avgjørende i dette prosjektet.

Rådmannen viser til kommunestyrets vedtak i sak PS 85/13, hvor det blant annet står «... Uavhengig av en utredning som ser på helheten i bygget, mener kommunestyret at det må gjennomføres en utbygging av storsalen i samarbeid med Pensjonistforeningen. Slik utbygging skal starte opp/gjennomføres i løpet av 2014....»

Med denne bakgrunnen gjør ikke rådmannen ytterligere kapasitetsvurderinger og alternativbetraktninger i denne saken. Den betraktes som en gjennomføringsbeslutning på vedtak i kommunestyret i PS 85/13.

**PS 61/14 Andre saker**