



Verdal kommune
Møteinnkalling

Komité plan og samfunn.

Det innkalles med dette til følgende måte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Kommunestyresalen, Verdal Rådhus
Dato: 09.02.2016
Tid: 09:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgsekret r på e-post:
inger.storstad@verdalkommune.no eller tlf. 740 48250.
Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 2. februar 2016

Ove Morten Haugan/sign./
leder

SAKLISTE
MØTE I KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
9. FEBRUAR 2016

Saksnr	Innhold
PS 6/16	Godkjenning av møteprotokoll
PS 7/16	Referatsak
PS 8/16	Kommunedelplan Verdal by
PS 9/16	Detaljregulering - Tangentunet boligområde Verdal
PS 10/16	Detaljregulering for Kroken 1721/19/471
PS 11/16	Forskuttering av utbygging FV 757 Holbergkrysset - Hamnekrysset øst - Finansiering
PS 12/16	Trafikksikkerhetsutvalget - Verdal kommune, årsmelding for 2015
PS 13/16	Andre saker

PS 6/16 Godkjenning av møteprotokoll

PS 7/16 Referatsak

- 1. Søknad om breddeutvidelse av løypestrase, ny garasje, ny veg og ny standplass Blommen Skisenter 1721/106/11 Blommen 96 - Stiklestad IL - godkjent.**
- 2. Vedtak - Etablering av ny festegrund over 10 år - 1721/17/3 Ørin Nord - Verdal kommune - Publikumsanlegg - Godkjent**
- 3. Godkjent - 2016/428 - Søknad om tilbygg til bolig - 1721/19/380 Hanskemakergata 11 - Laila Johannesen**
- 4. Godkjent - Søknad om ferdigattest - 1721/277/318/2 Venusvegen 1 - M W Eiendom AS**
- 5. Godkjent - Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/1/123 Innsvatnet 152**
- 6. Godkjent - Søknad om oppføring av lagerhall - 1721/275/46 Valborgvegen 5**
- 7. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for arbeid i grunnen ved oppføring av nytt teaterhus - 1721/19/48 Sørgata**
- 8. Godkjent - Søknad om flytting av bolighus fra 1721/18/459 Halsanvegen 5 til 1721/275/50 Valborgvegen 11**
- 9. Vedtak - Deling av eiendommen - 1721/15/18 Yssevegen 69 - Asgeir Forbord - Tomt for næringsbygg - Godkjent**
- 10. Søknad om ansvarsrett for sanitær- og varmeanlegg - 1721/23/28 - Godkjent**
- 11. Godkjent - Søknad om ombygging og tilbygg/påbygg til Verdal videregående skole - 1721/23/44 Stiklestad Allé 6 og 8**
- 12. Søknad om tilbygg og fasadeendring på kontorbygg - 1721/23/59 Stiklestad Alle 1 - Trio Eiendom AS - Godkjent**
- 13. Godkjent - Søknad om tilbygg til kårbolig - 1721/121/1 Bjørken - Jamtlandsveien 733 - Halvor Bjørken**
- 14. Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til bolig - 1721/19/353/1/1 Maritvoldgata 3 - Brita Kleven Thorsvik og Dagfinn Thorsvik**
- 15. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/119/9 Lennes østre - Oddlaug og Odd Svartås - Fradeling av tun - Godkjent**
- 16. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/126/76 Lysthaugvegen 17 - Hilde Fossland - Godkjent**
- 17. Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til bolig - 1721/67/8 Dalan 61 - Stian Hårberg**
- 18. Godkjent - Søknad om tilbygg til garasje - 1721/18/23 Oberst Lemforts veg 23**

**19. Godkjent - Søknad om vannledning Lein - Hammer - 1721/38/1, 1721/37/1 og
1721/37/23 Lein - Forbregd**



Kommunedelplan Verdal by 2016 - 2030

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no Tlf.: 74 04 82 73	Arkivref: 2013/2141 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.02.2016	8/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-14 vedtas at forslag til kommedelplan for Verdal by 2016 - 2030, datert 01.02.2016, legges fram for høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 01.02.2016
- 2 Plankart datert 01.02.2016
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 01.02.2016
- 4 Tabelloppsummering av konsekvensutredning (KU) datert 01.02.2016
- 5 Kartoversikt ja og nei i konsekvensutredning (KU)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Planprogram, vedtatt 24.02.2014
- Dialogmøte (referat)
- Innspill til planarbeidet
- [Snøhettas mulighetsstudie for Verdal \(2011\)](#)
- [Snøhettas h ydestudie for Verdal \(2012\)](#)
- [Rapport 2012](#) og Masterplan Verdal industripark VIP 2040
- Hovedplan for Verdal stasjon (Jernbaneverket, 30.09.2013)
- Gatebruksplan (arbeid med)

Saksopplysninger:

Gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde ble vedtatt 26.03.2007. Revisjon av kommunedelplanen for Verdal byområde ble vurdert som et kommunalt planbehov i *Planstrategi Levanger og Verdal 2012-2015*, vedtatt i samkommunestyret 13.9.2012, sak 27/12, og Verdal kommunestyre 24.9.2012, sak 88/12. Det er videre en forutsetning i planlovsystemet at overordnede planer rulleres med noen års mellomrom slik at behov

for endringer kan tas opp til vurdering, og en får et ajourført styringsverktøy. Planen skal samordne viktige behov for vern og utbygging og legge grunnlaget for å sikre gjennomføring av nasjonal og regional arealpolitikk, samtidig som den avklarer kommunens målsettinger om utvikling.

Kommunen står ovenfor flere utfordrende oppgaver i arbeidet med å utvikle byen til et attraktivt bo- og handelssentrum. Samtidig er Verdal kommune en viktig industri- og landbrukskommune.

Verdal sentrum fikk bystatus i 1998, og det aktuelle planområdet er stort sett sammenfallende med bygrensen. Området strekker seg fra boligfeltene i Vinne i sør til og med Ydsedalen boligfelt i nord, og fra sjøen og Ørin i vest til og med Kirkehaug boligfelt i øst.

Oppstart av arbeidet med revisjon av kommunedelplanen for Verdal byområde ble kunngjort i Innherreds Folkeblad Verdalingen i oktober 2013. Samtidig ble forslag til planprogram lagt ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker. Verdal kommunestyre fastsatte i møte den 24. februar 2014, sak 17/14, planprogrammet i henhold til Plan- og bygningslovens § 11-13. Planprogrammet belyser planprosess, utredningsbehov og opplegg for medvirkning m.m. som skal gjennomføres i forbindelse med planprosessen. Sakspapir ved sluttbehandling av planprogrammet omfattet en oppsummering og vurdering av høringsuttalelser til varsel om planoppstart med forslag til planprogram. Det ble ikke tatt konkret stilling til innspill om arealomdisponeringer, da saken i første omgang gjaldt fastsetting av planprogram.

I forbindelse med senere varsel om oppstart av arbeid med oppheving av reguleringsplaner innenfor samme område, har kommunen også mottatt innspill om arealdisponeringer som vurderes ved behandling av kommunedelplanen. I forslaget til kommunedelplan er det også tatt stilling til hvilke reguleringsplaner som bør beholdes. Oppfølgende sak om oppheving av reguleringsplaner bør på høring før kommunedelplanen sluttbehandles.

Opplegg for medvirkning er gjennomført slik det er beskrevet i planprogrammet. Det er spesielt tilrettelagt for medvirkning fra barn- og unge gjennom et samarbeid med grunnskolene som ligger innenfor planområdet. Det er arrangert egne samrådsmøter med industriaktørene på Ørin og aktørene i sentrum. Dialogmøte med relevante sektormyndigheter er også avholdt. Åpent folkemøte for alle interesserte ble holdt i mai 2015. Det har også vært møte med virksomhets-ledere i kommunen og videre dialog med bl.a. med byggesak, landbruk og teknisk drift.

Kommunedelplanen skal legge føringene for hvordan arealbruken framover i tid skal styres, noe som er avgjørende for videre byutvikling og vekst. Fortetting, både i sentrum og på industriområdet, er i stor grad markedsstyrt, men det kan legges bedre til rette for dette i kommunedelplanen. Samtidig er mer areal til bebyggelse og anlegg en forutsetning for videre utvikling av Verdal by som et attraktivt bo- og handelssentrum. Utvidelse av industriområdet, havna, transportbånd for kalk- og fyllittstein fra Tromsdalen samt lokalisering av småbåthavna er også større plangrep som bør avklares. Gjennom foreliggende planforslag ønsker kommunen å legge til rette for en framtidig utvikling med vekstmuligheter i byområdet.

Planforslaget gir ikke svar på alle utfordringer, da det for noen forhold vil være nødvendig med mer omfattende utredninger i forbindelse med detaljregulering.

Vurdering:

Gjennom kommunedelplanen ønsker kommunen å få fastlagt rammene for videre byutvikling. Oversiktsplanen gir ikke svar på alle utfordringer, men setter fokus på ønskede avklaringer.

Boliger lokalisert slik at aktiv transport blir attraktivt er positivt både for miljø og samfunn, inkludert helse. Rådmannen tilrår at planforslaget legges fram for høring og offentlig ettersyn.



Detaljregulering - Tangentunet boligområde Verdal

Saksbehandler: Heidi Fløtten Olsen	Arkivref: 2014/8279 - /
E-post: heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.02.2016	9/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedlagte forslag til detaljregulering for Tangentunet, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. Plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 14.12.2015.
2. Plankart, datert 14.01.2016.
3. Planbestemmelser, datert 11.12.2015.
4. ROS-sjekkliste
5. Støyrapport

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Geoteknisk notat
2. Innspill

Saksopplysninger:

Bakgrunn

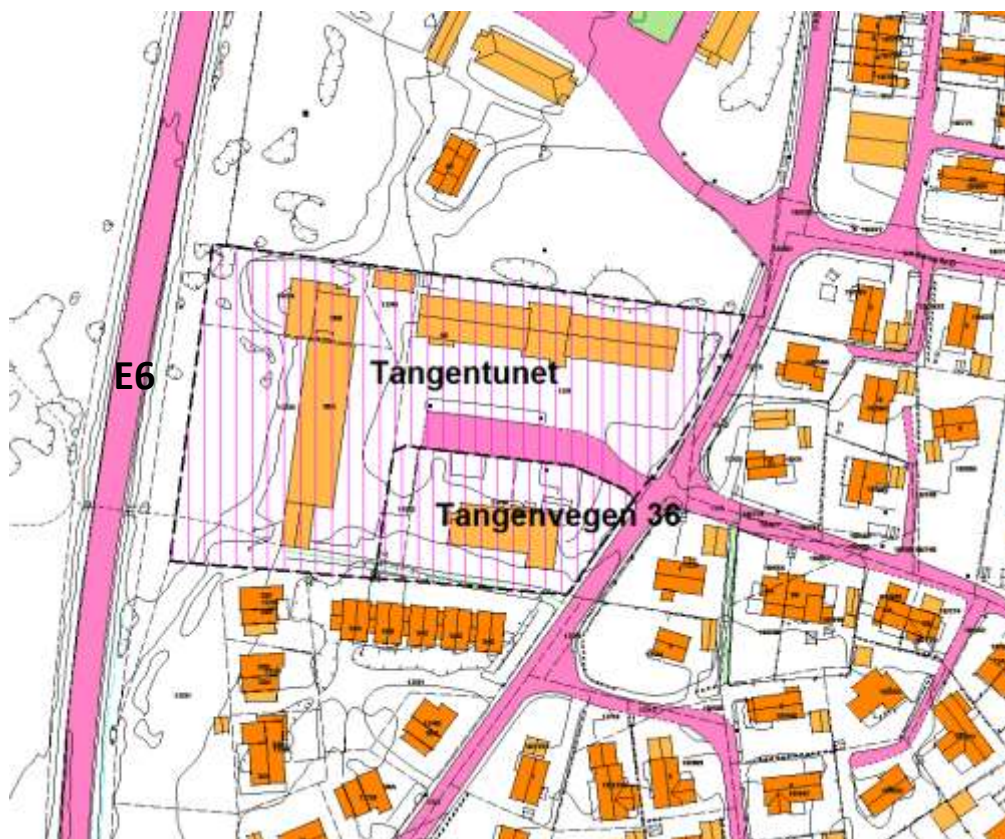
Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging med høy utnyttelse i et område på Ørmelen i Verdal kommune. Planområdet innbefatter gårdsnummer 17 og bruksnummer 5, 9, 30, 32, 33, 34 og 41, og er tidligere regulert til kombinertformål med plannavn «Tangenvegen Eiendom», mens det i kommunedelplanen for Verdal by har formål som forretning/kontor.

Planområdet

Planområdet ligger på Ørmelen og har som nevnt gårdsnummer 17 og bruksnummer 5, 9, 30, 32, 33, 34 og 41. Området grenser til eksisterende boliger i sør, Verdal

Kretsfengsel i nord, E6 i vest og tilkomstvei Tangenvegen og Ørmelen boligområde i øst. Områdets areal er 14,863 daa.

Planområdet er i dag bebyggt med en utleiebolig, næringsbygg og parkering. Tilstøtende arealer er hovedsakelig eksisterende boligbebyggelse. Sør i planområdet går en gangsti, som er en viktig forbindelse til friluftsområdet vest for planområdet.



Planområdet i rosa skravur (Én plan for hele området).

Planstatus

Gjeldende plan er reguleringsplan «Tangenveien eiendom», planident 2004001, vedtatt 22.03.2004 og kommunedelplan for Verdal by, planident 2005008, vedtatt 26.03.2007. Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning. Planområdet samsvarer ikke med kommunedelplan for Verdal by, men delvis med detaljregulering med plannavn «Tangenvegen Eiendom».

Planforslaget

Generelt

Planforslaget tilrettelegger for en utbygging av lavblokker/flermannsboliger med tilhørende parkering, lek og uteoppholdsarealer. Det er planlagt ca. 64 boenheter innenfor planområdet. Det aktuelle området eies av tre grunneiere som har gått sammen om å få det regulert, men eierskapet til de tre eiendommene er intakt.

Bebyggelsen

Området er plant og bebyggelsen er planlagt fordelt på 8 lavblokk/flermannsboliger. Bebyggelsen er tillatt oppført i to etasjer i tillegg til evt. parkeringskjeller. Det legges opp til moderne byggestil med flate tak og helhetlig utforming av områdets arkitektoniske fremtoning. Planlagt bebyggelse medfører %BYA på ~40% for området i sin helhet. Tar man utgangspunkt i områdene regulert for bebyggelse, er %BYA for disse totalt 60-80%.

Planområdet er særlig støyutsatt med tanke på E6, som passerer vest for området. Det er derfor planlagt kombinasjon av garasjelegging og støyskjerming i vest, samt videreføring av støyskjerm i sør og langsmed deler av grensen til Verdal Kretsfengsel i nord. Dette vil medføre at både uteområder og fasader kommer inn under kravene som stilles til støy, samt at man får gode gate- og uterom for beboernes fornøyelse.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Området planlegges med adkomst via Tangenvegen, slik det også var innregulert i reguleringsplanen fra 2004. Intern kjøreveg er prosjektert som veg med lite trafikk, og skal også brukes av myke trafikanter.

Interessentene i området har kommet frem til en avtale rundt veirett internt i området som tinglyses.

Parkering

Boenhetene har full parkeringsdekning, både garasje og p-plasser på egne arealer. Antall plasser skal følge kommunens parkeringsnorm på 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 5% av disse er tilrettelagt bevegelsehemmede.

Lek og uteopphold

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde der det eksisterer et ikke-opparbeidet lekeområde ca. 200m mot nord-øst. Områdets størrelse er ca. 6 daa. Det vil bli anlagt to småbarnslekeplasser på eget areal, i tillegg til et lekeområde for litt større barn. Det vil også bli opprettet private uteoppholdsplasser på balkonger og felles uteoppholdsareal ellers i planområdet. Samlet areal for felles uteoppholdsareal er ca. 2,2 daa, og samlet areal for lekeområde er ca. 1,1 daa.

Universell utforming

Den planlagte boligbebyggelsen i to etasjer faller inn under bygninger hvor det kreves universell utforming i teknisk forskrift (iht. §12-2 i TEK10), så fremt alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet. Det er ikke satt noe krav om at boligene skal utformes som tilgjengelige boenheter i reguleringsbestemmelsene, men det planlegges for $\geq 50\%$ tilgjengelige boliger. Avklaring og eventuelt krav om tilgjengelighet vil dermed bli avklart på byggesaksnivået.

Støy

Det har blitt utført støyberegninger som er konkludert i en støyrapport. Støyberegningene viser at det må innføres noen skjermingstiltak ved en utbygging av boliger. Det må oppføres støyskjermer for å sikre at støynivå på uteplasser og fasader kan tilfredsstilles. I tillegg må 2. etasje i område BB3 utstyres med tett balkong som

støyskjerm for 2. etasje. Når området er ferdig bebyggt vil BB3 sammen med områdeskjermer gi tilstrekkelig støyskjerming for de andre byggene.

Det legges opp til at garasjeanlegget, betegnet som GB3 i plankartet, skal skjerme for støy og dermed bygges iht. støybarrieren beskrevet i støyrapporten. Støyrapporten konkluderer med at garasjeområdet (GB3) enten heves slik at området foran selve garasjene, samt garasjene, heves over eksisterende terreng. Boligene blir da liggende på eksisterende terreng som blir lavere enn innkjøringen til garasjene. Det andre alternativet er at garasjene utføres med en støyskjerm montert på toppen av garasjens høyeste punkt. I sør vil eksisterende støyskjerm videreføres vestover og ny gjennomgang til friområdet i vest etableres ved garasjeanlegget (GB3). Disse forhold er sikret gjennom bestemmelsene som medfølger plan.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke kvikkleire eller skredhendelser innenfor planområdet eller i områdene rundt. 200-års flomsone ligger omtrent på kote + 3 m i Verdal. Store deler av området ligger over kote +3 m, på kote +4 m. Selv om den vestlige delen av området ligger lavere enn kote +3 m, er området utenfor 200-års flomsone på grunn av at E6 fungerer som en barriere mot flom på området. Andre skred-mekanismer er ikke relevant for området. Ved utbygging av området med parkeringskjeller, bør det gjøres en vurdering rundt tiltak for å sikre at grunnvann/flom ikke medfører oversvømmelse.

Eventuell radon i grunnen ivaretas ved bygningskonstruksjon.

Planområdet har kun én mulig innkjøring til området.

Det er ikke registrert andre forhold i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen.

Kulturminner

Det er ikke registrerte verneinteresser/kulturminner i området. Dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidene gjelder varslingsplikten.

Biologisk mangfold

Planområdet ligger inne i et eksisterende boligområde og det er ikke spesielle registreringer av dyreliv i det aktuelle området eller i umiddelbar nærhet. Planområdet vurderes ikke spesielt viktig for dyrelivet.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Avfall planlegges deponert i felles nedgravd avfallsløsning og et felles poststativ er tenkt plassert ved avfallsdeponiet. Det er kommunal renovasjon og tilknytting til kommunalt avløpsanlegg for område, som er riktig dimensjonert i forhold til planforslaget. Vanntilførsel blir tilknyttet kommunalt vannverk. El-kraft tilkobles NTE`s ledningsnett.

Utbyggingsavtale

Planen vil ikke utløse krav om utbyggingsavtale.

Andre aktuelle forhold

Tursti mot friområde på vest-siden av E6 blir bevart og videreført i nytt planforslag.

Planprosess

Medvirkning

Oppstartsmøte med Innherred samkommune ble avholdt 19.08.2014. Etter dette møtet tok grunneierne på naboeiendommene kontakt. De ønsket også å få omregulert sine eiendommer til boligformål. Det ble avholdt et nytt oppstartsmøte 04.11.2014.

Igangsatt planarbeid for området ble annonsert i Verdalsavisa den 28.08.2014 og på kommunens hjemmeside. Planen ble varslet på nytt igjen 11.11.2014.

Innspill med bakgrunn i varsel om oppstart blir behandlet i planbeskrivelsen. Det kom til sammen 8 innspill.

Vurdering:

Planforslaget, med utbygging av boliger på Tangentunet på Ørmelen, er en positiv utvikling av området. Planforslaget samsvarer ikke med kommunedelplan for Verdal by, hvor området er regulert til forretning/kontor. Nærområdet består i hovedsak av eksisterende boligbebyggelse, og en utbygging av boliger på Tangentunet vil derfor være en bedre tilpasning til området enn forretning/kontor. Ny bebyggelse vil også være tilpasset eksisterende bebyggelse med tanke på høyde. Den vil bestå av to etasjer og maks gesimshøyde for pulttak 10m og flatt tak 8m. Det planlegges bebyggelse med flatt tak eller pulttak, noe som vil være en variasjon fra saltak, som er den dominerende takformen i nærområdet.

Det er utført en støyrapport som viser at det må utføres støyskjermende tiltak for at hele planområdet skal få et støynivå under 55 L_{den}. Konklusjonen i støyrapporten er at støyskjermen sør for området må videreføres mot nord, samt at det må oppføres støyskjerm lang plangrensen i nord, mot Verdal Kretsfengsel. Støyskjermene må være på kote +8 m i sør og vest, og kote +7 m i nord. Planområdet ligger på kote +3 m og +4 m.

Planforslaget legger opp til at det blir gode uteområder for både småbarnslekeplass og felles uteoppholdsareal. Den viktige turstien mot friluftsområdet vest for E6 blir bevart og skaper god tilgang til friluftsliv- og rekreasjon både for planområdet og resten av Ørmelen.

Planområdet ligger i kjellerfri sone på NVEs flomsonekart. Planen åpner for mulighet til å etablere parkeringskjeller. Eventuell utbygging av parkeringskjeller vil bli behandlet i byggesak med hensyn til flomsikring m.m.

Konklusjon.

Etter samlet vurdering tilrår Rådmannen at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.



Detaljregulering for Kroken 1721/19/471

Saksbehandler: Heidi Fløtten Olsen	Arkivref: 2015/1945 - /
E-post: heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.02.2016	10/16
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Kroken vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

Planbeskrivelse, datert 15.01.2015
Plankart, datert 27.01.2016
Planbestemmelser, datert 27.01.2016

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser

Saksopplysninger:

Sammendrag.

På vegne av SEBO Bolig AS har Arcon Prosjekt AS utarbeidet et forslag til reguleringsplan for eiendommene gnr. 19 bnr. 471, 472, 529, 606, 716, 717 og 761, «Kroken» i Verdal kommune. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge planområdet for boligformål med høy utnyttelse.

Planforslaget ble vedtatt sendt på høring av komite Plan og samfunn den 27.10.2015. I løpet av høringsperioden kom det inn noen innspill med forslag til endringer. Rådmannen foreslår at de fleste av disse forslagene tas inn i reguleringsbestemmelsene til planen.

Rådmannen har etter en helhetlig vurdering kommet fram til at det er riktig å gi utbygger muligheten til å starte utbygging, og vil derfor foreslå at planen, med nevnte endringer, vedtas. Et viktig moment i vurderingen er at området ligger sentralt i Verdal og en

utbygging her vil bidra til fortetting av sentrum. I tillegg er områdene rundt planområdet preget av bolig og blandet sentrumsformål.

Høring.

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med KPS-sak nr. 68/15. I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

1. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 11.12.2015

Fylkesmannen understreker nødvendigheten av at gjeldende støykrav overholdes. Områdene for lek- og uteopphold er plassert sentralt i området og er skjermet for biltrafikk, dette er positivt for reguleringsområdet. De øvrige avdelingene hos Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget.

Kommentar: Støynivå for boliger og utendørs oppholdsarealer er sikret gjennom § 3.3 i bestemmelsene, og skal ikke overstige Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2012, tabell 3.

2. Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 03.12.2015

Høyden for BB3 foreslås maksimum høyde 15,5m. Fylkeskommunen ser ingen grunn for å fravike kommunedelplanens bestemmelser og mener høyden for BB3 må begrenses til maksimum 15m, jfr. høydekrav for blandet sentrumsformål. Det burde også presiseres at takoppbygg over hhv. 3. og 4. etasje skal begrenses til nødvendige tekniske anlegg.

Det må framgå av bestemmelsene til planen at det skal etableres parkeringskjeller i området.

Fylkeskommunen påpeker at parkeringsplasser pr. boenhet burde være 1,5 slik kommunedelplanen krever, istedenfor 1,2 som foreslås i planforslaget.

Ifølge planbeskrivelsen er det satt av 25m² pr. boenhet til lek og uteopphold. I dette inngår regulert uteoppholdsareal og ubebygde tomteareal. Ubebygde tomteareal i dette området er i liten grad egnet til lek og uteopphold. Det regulerte uteoppholdsarealet er omtrent 0,9 daa, som utgjør ca. 15m² pr. boenhet. Dette arealet bør utvides vesentlig for å oppnå minimum 25m² pr. boenhet.

Kommentar: Bebyggelsens høyde i område BB3 er satt på 15,5 m. Dette gjør at det blir en overgang mellom den enda høyere bebyggelsen i øst, og småhusbebyggelsen mot nord. Det er også positivt at det bygges høyt og tett i sentrum slik at dyrka mark spares. Rådmannen forslår at det i § 4.3 legges til at takoppbygg over 3. og 4. etasje begrenses til nødvendige tekniske anlegg.

Rådmannen vil foreslå at det i § 3.4 presiseres at det tillates med parkeringskjeller. Ny setning i § 3.4 blir da: «Det tillates etablert parkeringskjeller.»

Kommunedelplan for Verdal by har krav om 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet.

I kommunedelplan for Verdal by er det i blandet sentrumsformål krav om minimum 5m² felles uteoppholdsareal til lek og opphold. Planområdet ligger sentrumsnært og vil måtte forholde seg til dette kravet. Da ligger planforslaget godt innenfor minimum krav om felles lek- og uteoppholdsareal.

Endringer etter høring.

I samråd med tiltakshaver er det etter høring og offentlig ettersyn gjort følgende endringer i plandokumentene:

Planbeskrivelse:

Plankart:

Innkjøring til parkeringskjeller under BB1 er flyttet fra Fløytarvegen til O. Halvorsens gate. En av to innkjøringer til parkering ved O. Halvorsens gate er fjernet. Fortau langs Fløytarvegen og intern gangveg gjennom planområdet er trukket sammen.

Bestemmelser:

- Reguleringsbestemmelsenes § 4.3, *Boligbebyggelse/blokkbebyggelse*, andre ledd, endres til:
Bebyggelsen tillates oppført i 3 etasjer. I tillegg tillates takoppbygg over 3. plan inntil 20% av arealet i underliggende plan. Takoppbygg over 3. etasje skal begrenses til nødvendige tekniske anlegg.
- Reguleringsbestemmelsenes § 4.3, *Boligbebyggelse/blokkbebyggelse*, tredje ledd, endres til:
Bebyggelsen tillates oppført i 4 etasjer. I tillegg tillates takoppbygg over 4. plan inntil 20% av arealet i underliggende plan. Takoppbygg over 4. etasje skal begrenses til nødvendige tekniske anlegg.
- Tillegg til reguleringsbestemmelsenes § 3.4, *Parkering*:
Det tillates etablert parkeringskjeller.
- Tillegg til reguleringsbestemmelsenes § 4.2, *Bolig/Næring/Tjenesteyting*:
Av tjenesteyting tillates området benyttet til undervisning og forsamlingslokale/ungdomshus.
- Reguleringsbestemmelsenes § 3.3, *Støy*, endres til:
For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2012.
- Reguleringsbestemmelsenes § 7, *Rekkefølgebestemmelser*, endres til:
Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal tilstøtende innkjøring, veier, fortau, parkering og f_uteopphold være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Vurdering:

Planforslaget innebærer en fortetting i et sentrumsnært område. Rådmannen er i utgangspunktet positiv til fortetting av slike områder, og kan ikke se at planforslaget vil få vesentlige negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Reguleringen er til

et positivt samfunnsnyttig formål, og vil kunne skape mer liv til nærområdet.

I høringsperioden kom det ikke inn vesentlige nye opplysninger som gir grunnlag for vesentlige endringer av planforslaget. Rådmannen har konkludert med at planen kan vedtas med de mindre endringene som foreslås.

Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 27.10.2015

BEHANDLING:

Fagsjef plan, Per Anders Røstad, redegjorde for saken.

SP v/Birgitte S. Dillan og SV v/Anne Kolstad fremmet følgende felles tilleggsforslag til nytt pkt. 2:

Komité plan og samfunn ber om at det ses på alternativer til adkomstveg.

Det ble først votert over tilleggsforslaget fra SP og SV til nytt pkt. 2.

Ved votering falt forslaget med 4 mot 5 stemmer.

Det ble så votert over rådmannens forslag til vedtak som ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

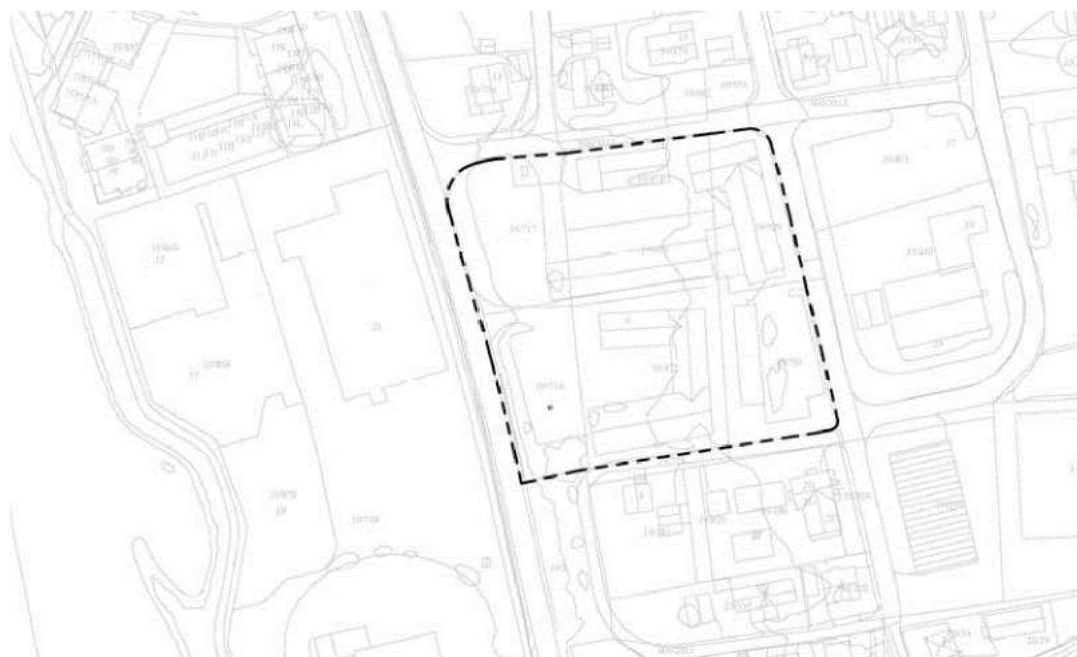
Vedlagte forslag til detaljregulering for Kroken, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Bakgrunn

På vegne av SEBO Bolig AS har Arcon Prosjekt AS utarbeidet et forslag til reguleringsplan for eiendommene gnr. 19 bnr. 471, 472, 529, 606, 716, 717 og 761, «Kroken» i Verdal kommune. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge planområdet for boligformål med høy utnyttelse.

Planområdet

Området ligger sentralt plassert i Verdal sentrum. Planområdet er på ca. 9,4 daa, og ligger vest for jernbanen og Felleskjøpets kornsiloer, og øst for elva og Fløytarvegen. Nord og sør for planområdet er det småhusbebyggelse. Området preges av en blanding av småhusbebyggelse og nyere leilighetsprosjekt. Tidligere har området blitt benyttet til industri slik som betongentreprenør og blikkenslager.



Planområde

Planstatus

Gjeldende regulering for området er kommunedelplan for Verdal by, vedtatt 26.03.2007. Planområdet er i kommunedelplanen avsatt til forretning/industri, og planforslaget er en endring av fastlagt formål. Da tilgrensende veger ikke er med i planen, er det ingen tilgrensende reguleringsplaner, men det er laget reguleringsplaner for to av områdene i nærheten. Verdal kommune har vurdert at det ikke er nødvendig med en konsekvensutredning.



Utsnitt av kommunedelplan for Verdal by, planområdet er regulert til forretning/industri.

Planforslaget

Generelt

Planforslaget tilrettelegger for en utbygging av leiligheter med tilhørende parkering, lek og uteoppholdsarealer. Det vil også være mulig å benytte en eksisterende bygning til næring, tjenesteyting, eller boliger.

Bebyggelsen

Den planlagte bebyggelsen er 3 boligblokker, samt ett bygg for eventuell næring/tjenesteyting/bolig. 2 av blokkene mot vest vil ha 3 etasjer, mens de andre byggene mot øst vil kunne ha inntil 4 etasjer. Foreslåtte bygg er lagt i utkanten av planområdet slik at det dannes en hage midt i området. Hagen vil være skjermet fra støy fra Fløytarvegen.

Det er planlagt i alt 61 boenheter.



Illustrasjon som viser mulig bebyggelse.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Adkomst til området og parkeringskjeller er planlagt fra Fløytarvegen. Internt på området vil det bli etablert felles gangveger som også kan benyttes til nyttekjøring for utrykningskjøretøy, og til kjøring til Gnr 19, Bnr 529. Det etableres fortau langs deler av Hanskemakergata, Fløytarvegen og O. Halvorsens gate.

Parkering

Parkering løses i parkeringskjeller med gjesteparkering på bakkeplan. Parkeringskjeller får adkomst fra Fløytarvegen, og besøksparkering er lagt til O. Halvorsens gate og Hanskemakergata. Det er foreslått 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

Lek og uteopphold

Det er i planforslaget regulert inn 2 områder for lek- og uteopphold. Begge områdene ligger sentralt i planområdet og er skjermet for biltrafikk. Arealet på disse områdene er på til sammen 0,9 daa.

Universell utforming/tilgjengelig boenhet

I planforslaget er det satt krav til tilgjengelig boenhet for bebyggelsen og universell utforming av uteområdene. Dette er sikret i § 3.2 og § 3.5 i reguleringsbestemmelsene.

Støy

Det finnes ikke støykart for området siden Fløytarvegen er en kommunal veg. Basert på trafikk tall fra fylkesvegene på begge sider av Fløytarvegen er det en ÅDT (årsdøgntrafikk) på ca. 3000. Med planforslaget følger det en støyutredning av prosjektet. Dette for å sikre at støykrav overholdes jfr. krav i T-1442.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke kvikkleire eller skredhendelser innenfor planområdet eller i områdene rundt.

Planområdet ligger i et område skravert som kjellerfri sone på kart for 100-årsflom for Verdal. Området ligger mindre enn 2,5 m høyere enn flomsonefare for vann i kjeller. Flomsonekart fra NVE viser at det i gjeldende sone vil være en vannstand på kote 3,0 m ved en 200-årsflom. Tomta ligger på kote 4,0-5,3. Springflo kan gi problem i kombinasjon med høy vannstand i Verdalselva.

Tomta har blitt brukt av en blikkenslagerforretning og en betongentreprenør. Det må derfor undersøkes om det er forurensning i grunnen.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner på tomta etter Kulturminnelovens § 3. Dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidet, gjelder varslingsplikten.

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert område for bevaring av biologisk mangfold på planområdet (Artsdatabasen og naturbase.no). Tiltaket er vurdert å ikke komme i konflikt med NML § 8-12.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Det ligger avløpsledninger og kommunalt vann i veiene på alle sidene av planområdet. I tillegg går det en trasé over tomta. Denne må legges om før byggeprosjektet kan gjennomføres. Det er fire brannkummer rundt området, og det er en kommunal renovasjon i området. Ved O. Halvorsens gate befinner det seg en trafo. Fra trafoen går det en trasé med høyspentledninger over tomta. Denne må legges om før bygging.

Utbyggingsavtale

I forbindelse med varsling av oppstart av reguleringsarbeidet ble det også varslet oppstart av arbeid med en utbyggingsavtale mellom utbygger og Verdal kommune.

Planprosess

Kunngjøring om igangsatt planarbeid og oppstart av arbeidet med en utbyggingsavtale ble annonsert i Verdalingen 31.03.2015. Naboer og rettighetshavere i området, samt offentlige instanser, ble på ordinært vis tilskrevet med varsel om igangsettelse av planarbeid 27.03.2015. Varsel om oppstart av planarbeid ble også kunngjort på kommunens hjemmeside. Forhåndskonferanse med kommunen ble avholdt den 20.03.2015. Det er kommet inn 4 innspill til planoppstarten, disse er kommentert i planbeskrivelsen.

Vurdering:

I kommunedelplan for Verdal by er planområdet avsatt til forretning/industri. Formålet i planforslaget, bolig, er dermed ikke i samsvar med overordnet plan. Da dette er et svært sentrumsnært område og en lignende utbygging skjer på andre siden av Hanskemakergata, vil en utbygging av boliger i Kroken være i tråd med utviklingen i området. En utbygging av boliger vil også være positivt både for sentrum og for boligpresset på områdene rundt sentrum.

Planforslaget legger opp til en høy utnyttning med i alt 61 planlagte boliger innenfor planområdet på 9,4 daa. Dette gir i overkant av 6 boliger per dekar.

Utnyttelsesgraden overstiger ikke største tillatt bebygd areal for hverken bolig eller blandet formål (bolig, forretning, næring). Minste utnyttelsesgrad vil være på 60% BYA, og maksimale utnyttelsesgrad vil være på 66% BYA. Den høye utnyttelsen har sammenheng med at det planlegges å bygge i høyden. Prosjektet beskriver en utbygging

på 3-4 etasjer. Dette er høyere enn hva kommuneplanen tillater. Vedtatt reguleringsplan for Møllegata 17, som ligger på andre siden av Hanskemakergata fra planområdet, tillater boligbygg på inntil 6 etasjer i øst med en nedtrapping til 4 etasjer mot nord. En utbygging av Kroken med 3-4 etasjer vil skape en overgang mellom den høye bebyggelsen i Møllegata 17 og småhusbebyggelsen i nord og sør.

I bestemmelsene til kommunedelplan for Verdal by skal det avsettes minimum 50m² per boenhet til felles eller offentlig areal. For dette prosjektet utgjør lek- og oppholdsareal ca. 25m² per boenhet med det omrisset for bygningene som er vist på plankartet. Lek- og uteoppholdsarealet vil være skjermet for trafikk, støy og forurensning, og vil likevel få gode solforhold. Det må tas i betraktning at planområder ligger sentralt i Verdal, med kort veg til offentlige parker og idrettsanlegg.

Konklusjon:

Etter samlet vurdering tilrår Rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.



**Forskuttering av utbygging FV 757 Holbergkrysset - Hamnekrysset øst -
Finansiering**

Saksbehandler: Bård Kotheim E-post: baard.kotheim@verdal.kommune.no Tlf.: 74048527	Arkivref: 2014/8388 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.02.2016	11/16
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

1. Verdal kommune garanterer for et beløp på inntil 20 mill. kr til utbygging/forskuttering av Fv 757 parsell Havnekrysset øst – Holbergkrysset.
2. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre de aktuelle forhandlinger/avtaler
3. Forskutteringsbeløpet dekkes ved bruk av lån.
4. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre de budsjettmessige endringer.

Vedlegg:

- Detaljreguleringsplan mai 2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- K-sak 106/15 med vedlegg

Saksopplysninger:

Verdal industripark er et av landets største Industri og næringsområder med over 3000 arbeidsplasser. I Havnekrysset/Holbergkrysset er det av den grunn til tider avviklingsproblemer for trafikk som skal til/fra industriparken.

Formålet ved vegprosjektet på parsell Havnekrysset øst – Holbergkrysset er å sikre bedre framkommelighet for trafikk til/fra Verdal industripark og Verdal sentrum/E6. I tillegg skal ferdig vegprosjekt ivareta trafikksikkerheten langs strekningen, samt sikre ett tilfredsstillende bomiljø for de nærliggende bolighus.

Prosjektet er omtalt i Fylkesvegplanen 2014-2017, med anleggsstart etter 2017. Verdal kommune ønsker å forskuttere utbyggingen slik at krysset kan utbygges tidligere enn signalisert.

Vurdering:

For å få en bedring av trafikkforholdene i Havnekrysset spesielt i rushtiden er det et sterkt ønske å få gjort noe med trafikkforholdene så raskt som mulig. Som nevnt ovenfor er prosjektet omtalt i Fylkesvegplanen 2014-2017, med oppstart etter 2017. For å få en anleggsstart i løpet av 2016 ønsker Verdal kommune å forskuttere prosjektet. Prosjektet er kostnadsberegnet til 18,1 mill.kr +/- 10% i 2015-kroner. Dette tilsier en maksimal kostnadsramme på 20 mill. kr for prosjektet.

Dersom en forutsetter et lån på 2,5 % rente vil en få en årlig rentekostnad på kr. 500.000,- til at investeringen er tilbakebetalt. Dette er en kostnad Verdal kommune må dekke dersom forskutteringsavtalen blir tilsvarende de Verdal kommune har hatt tidligere med Statens/Vegvesen/Nord-Trøndelag Fylkeskommune. Forventet forskutteringstid vil være 1-4 år avhengig hvilken prioritet prosjektet får i neste Fylkesvegplan.



Trafikksikkerhetsutvalget - Verdal kommune, årsmelding for 2015

Saksbehandler: Oddvar Govasmark E-post: oddvar.govasmark@verdal.kommune.no Tlf.: 74048531	Arkivref: 2014/448 - /Q80
--	-------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	09.02.2016	12/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Kommunens trafikksikkerhetsutvalg har i 2015 hatt følgende medlemmer:

Fra komite plan- og samfunn:

	Berit Gustad Ness� (leder)
	Karl Bernhard Hoel (nestleder)
	Trine Reitan
varamedlem	Johannes Rosvold

Lensmannen i Verdal:	Knut Olav R�st�d
Skole/barnehage:	Trude Holm
Barn- og unges representant:	Lars Einar Karlsen
Teknisk drift:	Harry Halland
Teknisk drift og sekretær:	Oddvar Govasmark

Utvalget har i 2015 gjennomført 9 m ter og behandlet 36 saker. Noen saker som det har vært jobbet med, vurdert og/eller behandlet har vært:

- Uttalelser til reguleringsplaner
- Vurdering av skoleveger med hensyn på skoleskyss

- Trafikktellinger, fartsmålinger
- Uttalelser til tiltak/endringer på fylkesveger
- Oppføring av skillegjerder ved busstopp på nyskolen.
- Vurdering/uttalelser til ønsker om fartshumper og opphøyde gangfelt.
- Vurdering/uttalelser til skiltvedtak for kommunale veger.
- Oppstart med «trafikksikker kommune».
- Rullering av trafikksikkerhetsplan.

Utvalget forestår jevnlig trafikkmålinger med hensyn på fart, årsdøgnetrafikk og fordeling av lett/tung trafikk. Det kan nevnes spesielt at målingsutstyret ble brukt under storøvelsen som foregikk på Ørin industriområde i 2015 og at trafikkdata blir brukt i forbindelse med reguleringsplaner og støydokumentasjon. Det vil si at utstyret er stadig i bruk og at bruksområdet allerede er større enn forventet.

I 2015 innvilget trafikksikkerhetsutvalget i fylkeskommunen tilskudd til to tiltak i Verdal kommune. Tiltakene gjelder belysning og asfaltering av gang/sykkelveg i Forbregd Lein ved barnehagen og asfaltering i fotgjengerundergang på Lysthaugen. Begge tiltakene er ferdige innen fristen og sluttrapport med anmodning om utbetaling av samlet tilskudd på kr 200.000,- er sendt fylkeskommunen ved vegvesenet.

Utvalget har som målsetting å ha null hardt skadde og drepte i trafikken. Statens vegvesen oppgir at det i Verdal kommune er 0 drepte, 3 alvorlig skadde (1 bilulykke og 2 mc ulykker) og 5 lettere skadde personer i løpet av 2015. Samlet er det registrert 15 trafikkulykker i kommunen, det vil si at det er 7 ulykker det det ikke er registrert personskade. Det er ikke registrert trafikkulykker med personskader på kommunal veg. De tre alvorlige skadene er registrert på fylkesveg.

PS 13/16 Andre saker