



Verdal kommune
Møteinnkalling

Medlemmer komité plan og samfunn.

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Kommunestyresalen, Verdal Rådhus
Dato: 10.05.2016
Tid: 09:00

Etter at møtet er satt blir det omvisning ved Hallemsåsen vannrenseanlegg.
(Varighet ca. 1 time.)

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

Verdal, 3. mai 2016

Ove M. Haugan /sign./
leder

SAKLISTE
MØTE I KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
10. MAI 2016

Saksnr	Innhold
PS 31/16	Godkjenning av møteprotokoll
PS 32/16	Referatsak
PS 33/16	Utbygging Lysthaugen sør
PS 34/16	Mindre vesentlig reguleringsendring av detaljregulering Amfi Verdal
PS 35/16	Reguleringsplan Sandvika Hytteområde
PS 36/16	Detaljregulering - Tangentunet boligområde Verdal
PS 37/16	Orientering om mottatte innspill - Kommunedelplan Verdal by - 2016 - 2030
PS 38/16	Andre saker

PS 31/16 Godkjenning av møteprotokoll

PS 32/16 Referatsak

1. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/19/66 Volhaugvegen 23 - Kjell Johan Braarud - Boligtomt - Godkjent
2. Godkjent - Klage på gebyr - Søknad om ombygging/bruksendring til 2 leiligheter i 1 etasje - 1721/25/5 Løvli - Bjørnar Håpnes
3. Godkjent - Søknad om bruksendring fra produksjonshall til ungdomshus og voksenopplæring - 1721/19/529 Hanskemakergata 15
4. Tillatelse etter Plan- og bygningsloven - Deling av eiendommen 1721/77/13 Myrås/Sendesvegen 52 - Allan Musum - Tilleggsareal til 1721/77/24 Bjørnenget/Sendesvegen 55
5. Godkjent - Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/1/124 Innsvatnet 153 - Nils Martin Hynne
6. Vedtak - Deling av eiendommene 1721/19/471, 606 - Blikktun AS - Tilleggsareal til 1721/19/529 Tomt til ungdomshus - Godkjent
7. Ikke godkjent - Søknad om riving av eksisterende garasje/oppføring av ny garasje - 1721/18/1150 Sagstuvegen 6
8. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1721/16/314 Tore Hunds gate 13 - Ronni Digre Berntzen
9. Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/144/5 Vukusletta 96 - Lasse Johnson
10. Godkjent - Søknad om oppføring av enebolig - 1721/19/66 Volhaugvegen 23 - Kjell Johan Braarud
11. Godkjent - Søknad om tilbygg til utstilling og lager - 1721/18/993 Russervegen 4
12. Søknad om ansvarsrett for uavhengig kontroll - 1721/38/140 Svanevegen 4 - Stina Kristiansen og Ove Olsen - Godkjent
13. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1721/112/6 Haugdal 51 - Camilla Hagen
14. Søknad om tilbygg og fasadeendring av bolighus - 1721/168/3 Nordkleiva 122 - Thomas Nesse - Godkjent
15. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/178/3 Nordmarken Nedre - Værdalsbruket AS - Tilleggsareal til boligeiendommen 1721/178/6 Fredly - Godkjent
16. Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/75/12 Leksdalsvegen 533

17. Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/32/35 Rasvegen 270
18. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse - 1721/18/108
19. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1721/38/107 Leinsmoen 29 - Janne Lian og Kjetil Minsaas
20. Vedtak - Deling av eiendommen - 1721/2/12 Bjørgen - Dag Voll - Tilleggsareal til boligtomt - Godkjent
21. Ikke godkjent - Søknad om tilbygg av bod/opphold til hytte - 1721/234/1/44 Øystre Finnvola 34 - Torstein Hofstad
22. Søknad om endring av tillatelse etter godkjenning for oppføring av bolighus - 1721/38/148 Hegrevegen 3 - Godkjent
23. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/18/108 Gamle Kongeveg 3 - Øra Boligutvikling AS - Tomt for bolig - Godkjent
24. Søknad om tilbygg til bolig - 1721/76/31 Musemsvegen 170 - Pål Stornes og Trude Hårberg - Godkjent
25. Godkjent - Bygging på eiendommen 1721/10/47 Fiolvegen 26 A - Frode Gipling og Hilde Skjemstad Grøtting - igangsettingstillatelse.
26. Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/38/72 Leinsmoen 15 - Mats Skavhaug
27. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/76/20 Musemsvegen 178 - Reidar Harry Flyum - Tilleggsareal til 1721/76/8 Landbruksformål - Godkjent
28. Endring av ansvarsrett ved oppføring av bolighus m/utleieenhet og garasje - 1721/1/61 Leklemsåsen 58 - Stian A Johansen
29. Godkjent - Søknad om innglassing av veranda - 1721/20/176 Møllegata 9 - Bjørn Jorodd Holmli
30. Delvis godkjent - Søknad om godkjenning av hybel i kjeller og endring av carport til garasje - 1721/19/549 Tindvegen søndre 13 - Ørnulf Strand
31. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/42/4 Hestegreiaunet - Grete Marie og Tormod Hånde - Tilleggsareal til 1721/46/2 Hald - Godkjent
32. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/282/6 Norum Jamtlandvegen 142 - Harald J Hofstad - Bebygd tomt - Godkjent
33. Godkjent - Søknad om riving av bestående bygninger - 1721/20/22 Teltburgata 5 og 1721/21/24 Teltburgata 7 - Consto Trøndelag AS

**34. Omgjøring av kommunens vedtak - Søknad om tilbygg til hytte -
1721/234/1/52 Øystre Finnvola 18 - Egil Sjøli – søknaden godkjent**



Utbygging Lysthaugen Syd

Saksbehandler: Oddvar Govasmark E-post: oddvar.govasmark@verdal.kommune.no Tlf.: 74048531	Arkivref: 2013/6755 - /M00
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.05.2016	33/16
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

1. Kommunestyret godkjenner igangsetting av nødvendige kommunaltekniske arbeider for etappe 1 i området Lysthaugen Sør innenfor en kostnadsramme på kr 9.400.000,- inkl mva.
2. Utbyggingen finansieres ved bruk av lån.
3. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre nødvendige budsjettjusteringer og inngå kontrakt med entreprenør.
4. Tomtepris fastsettes med en anleggsdel til kr 561.904,- samt en arealdel med kr 150,- pr m² tomt.

Vedlegg:

1. Utbygging Lysthaugen s r – etappe 1

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Diverse dokumenter vedrørende prosjektering, geoteknisk unders kkelser, kulturminneunders kkelser og anbudsdokumenter.

Saksopplysninger:

Reguleringsplanen «Lysthaugen Syd» ble vedtatt av kommunestyret den 31.03.2014 og gjelder en utvidelse av eksisterende boligfelt Lysthaugen. Rådmannen foreslår å dele utbyggingen av området i to etapper der første etappe inkluderer områdene B1, B2, B3, B4 og B5, jfr reguleringsplankartet. Det vil i så fall være en god forberedelse for videre

utbygging for områdene B6 og B7 med til sammen 9 tomter. En full utbygging kan gi en lang periode, avhengig av markedet, med en situasjon der for eksempel det kun blir bygd boliger i starten og i enden av feltet. I tillegg til økte kapitalkostnader kan ubebygde tomter midt i feltet vil en risikere gjengroing i deler av feltet samt drift av et lengre strekke med infrastruktur enn nødvendig.

Reguleringsplanen gir mulighet for utbygging av inntil 15 boligtomter i etappe 1. Imidlertid viser detaljprosjekteringen at adkomst til regulert område B 2 blir bratt og med så store skjæringer at vi foreslår at B2 utgår. Antall tomter i etappe 1 blir dermed 12.

Utbygging av etappe 1 er ferdig prosjektert og utlyst på åpen anbudskonkurranse. Kommunen har mottatt 5 anbud der priser inkludert mva varierer fra ca 7.3 millioner til ca 8,3 millioner.

Kommunalteknisk utbygging til byggeklare tomter omfatter utbygging av offentlig asfaltert veg, vann- og avløpsanlegg, gatelys samt stikkledninger inn til tomtene. Kabeletatene sørger for legging av strømforsyning og tilgang til internett. Etappe 1 omfatter blant annet ca 900 meter grøft for vann- og avløp pluss stikk inn til tomtene. Gjenlegging av to bekker i øvre del av reguleringsområdet. Bygging av ca 270 meter ny veg. Grøfting, rørlegging og strekking av kabler for kabeletatene.

Vurdering:

Kostnadsrammen for etappe 1 er beregnet til 9.400.000,- inkludert mva. Det skal da, i tillegg til entreprisestkostnaden, dekke prosjektering/byggeledelse, geotekniske undersøkelser, offentlige avgifter og gebyrer, uforutsette utgifter/reserve samt anleggstilskudd til NTE (804.000,-)

Penger fra tomtsalg går tilbake til ubundet finansieringsfond. Noen felles utgifter for samlet byggefelt blir i sin helhet tatt i etappe 1, det gjelder demontering av eksisterende lysløype, flytting av «spikertelt/trelavvo», avskjærende rørsystem for å ivareta to bekker og deler av anleggstilskuddet til NTE.

I 2006 ble det nedsatt et tomteprisutvalg. Utvalgets forslag i sluttrapport for framtidig prising ved salg av tomter, i blant annet store boligområder, ble vedtatt av kommunestyret i møte den 13.03.2006. Hovedprinsippene for prissetting ble slik: *Hvor arealprisen ikke er fastsatt, beregnes denne med basis i en veiledende prissetting, kalkulert ut fra mulige kjente areal og anleggskostnader, formål, lokalisering og andre markedsmessige forhold.*

Tomtene i etappe 1 varierer i størrelse fra 913 m² til 1342 m². Gjennomsnittsstørrelsen er 1102 m². Det foreslås en tomtepris som skal medføre en samlet salgsinntekt på kr 15.300.000,-.

Samlet salgsinntekt er beregnet ut fra slike kostnader inkl mva:

Entreprise kostnader etappe 1:	7,3 millioner
Entreprisekostnader etappe 2:	3,7 millioner
Sum entreprisestkostnad:	<u>11,0 millioner</u>

Framføring av strøm:	0,8 millioner
Arealkostnad kr 150,-/m ² boligtomt:	3,5 millioner

Samlet sum: 15,3 millioner

I arealkostnadene ligger tomtekjøp, renteomkostninger samt prosjektering og byggeledelse.

Rådmannen foreslår at tomteprisen fastsettes i form av en fastdel (anleggskostnad) basert på en entreprisepåkostnad på kr 11.800.000,- inkludert framføring av strøm fordelt på 21 tomter. Det vil si kr. 561.904,- . I tillegg foreslås det en arealkostnad basert på kr. 150,- pr m². Salgsomkostninger med fradeling og utarbeidelse av matrikkelbrev, meglertjenester, dokumentavgift, tinglysing mm kommer i tillegg for tomtekjøper. Pris på «gjennomsnittstomta» skal dermed bli ca 727.000,-. Med slik pris og et rimelig godt salg av tomter forventes det at feltet kan bygges ut til selvkost.

Rådmannen tilrår igangsetting av nødvendige kommunaltekniske arbeider slik at etappe 1 i reguleringsområde Lysthaugen Syd kan gjennomføres. Kostnadsrammen for utbyggingen, etappe 1, settes til 9,4 millioner inkludert mva.



Mindre vesentlig reguleringsendring av detaljregulering Amfi Verdal

Saksbehandler: Heidi Fløtten Olsen	Arkivref: 2016/1495 - /L12
E-post: heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.05.2016	34/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Mindre vesentlig reguleringsendring av detaljregulering Amfi Verdal vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-14.

Vedlegg:

1. Plankart 1 av 2, regulering på grunnen, datert 26.02.2016
2. Plankart 2 av 2, regulering under grunnen, datert 26.02.2016
3. Planbestemmelser, datert 29.02.2016
4. Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring

Saksopplysninger:

AMB Arkitekter AS har på vegne av Amfi Bygg Verdal AS utarbeidet et forslag til endring av reguleringsplan for Amfi Verdal i Verdal kommune. Søknaden gjelder følgende endringer:

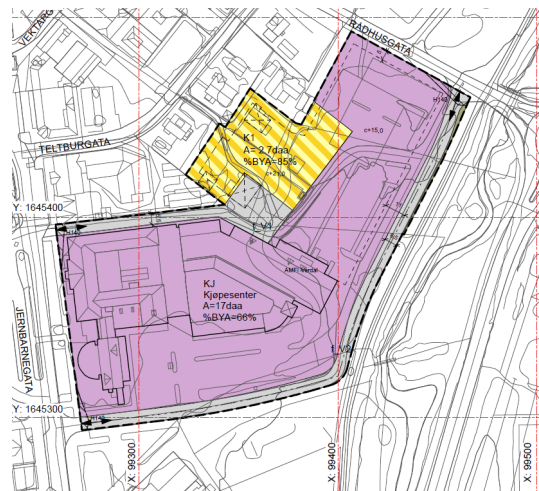
Felt K! – kombinert bebyggelse og anleggsformål:

- Plan 1 under grunnen/sokkeletasje:
Tillates for etablering av forretningsarealer i forbindelse med overliggende K1.
Tilføyes i bestemmelsene under punkt 4.1.
- Plan 2 over bakken:
Fleksibilitet i utvikling av plan 2, eventuelt etablering av forretning istedenfor parkering.
Tilføyes i bestemmelsene under punkt 4.1.

Endringene omfatter også en utviding av feltet K1. Utvidingen vil ikke skje utenfor eksisterende plangrenser, men innad i planområdet.



Gjeldende plan



Mindre endring

Årsaken til endringen er problematikk om forurenset masse i byggegrunn i den nordøstlige delen av felt KJ hvor det tidligere var planlagt etablering av et to-etasjers forretningsbygg til Europris. Sokkeletasjen i felt K1/PHU var da tenkt som parkeringshus.

Tiltakshaver har planer om å bygge ut i flere faser. Fase én, som omfatter etableringen av bygget til Europris i sokkeletasjen, kan påbegynnes i nær fremtid. Manglende avklaringer rundt blant annet økonomi er utgangspunkt for et ønske om utbygging i faser, der øvre etasjeplan med boliger og/eller forretninger forutsettes etablert på et senere tidspunkt. Arealer som per i dag benyttes til parkering beholdes inntil videre, i påvente av avklaringer med tanke på forurenset masse.

Høring

Planforslaget er framlagt for høring i samsvar med Plan- og byggesakssjefens delegerte vedtak 08.03.2016. I forbindelse med høringen har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

1. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 07.04.2016

Fylkesmannen har ingen merknader til foreslåtte reguleringsendring.

2. Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 08.04.2016

Fylkeskommunen har ingen merknader til foreslåtte reguleringsendring.

3. Trafikksikkerhetsutvalget, Verdal kommune, datert 05.04.2016

Utvalget mener at mottatte planer ikke viser forhold angående trafikksikkerhet som adkomstforhold, parkering eller forholdet til gående og syklende. Utvalget stiller spørsmål om endringen er «mindre vesentlig», i tillegg ber utvalget om at planer i samme område blir sett under ett. Dette er særlig viktig med tanke på etablering av fortau mm.

Kommentar:

Planendringen endrer kun på formål og interne formålsgrenser. Dette anser kommunen som mindre vesentlig for denne planen. Planendringen, samt den gjeldende planen er overordnet og viser kun formålsområder. Det ble sammen med søknad om reguleringsendring også sendt inn skisser over hvordan løsninger for adkomst og selve utføringen av bygget er tenkt utført. Disse vil være gjeldende i byggesaken, og kommunen anser derfor reguleringsendringen som akseptabel.

Vurdering:

Endringene innebærer at det tillates forretning/parkering i sokkeletasje (1. etasje), og åpner opp for at Europris kan etableres der. Det tillates også forretning/parkering i 2. etasje. Dette gjør at bygget kan bygges i flere faser og benyttes selv om ikke alle fasene er ferdig utbygd. Forretning i begge etasjer åpner opp for publikumsaktivitet nær eksisterende senter, og skaper en bedre møteplass for området. Eksisterende parkering vil ha kapasitet nok til ny forretning.

I høringsperioden kom det ikke inn vesentlige nye opplysninger som gir grunnlag for vesentlige endringer av planforslaget.

Rådmannen foreslår at reguleringsendringen vedtas.



Mindre vesentlig reguleringsendring av detaljregulering Amfi Verdal

Saksbehandler: Heidi Fløtten Olsen	Arkivref: 2016/1495 - /L12
E-post: heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak		163/16

Plan- og byggesakssjefens vedtak:

Vedlagt planforslag sendes på høring.

Vedlegg:

1. Plankart 1 av 2, regulering på grunnen, datert 26.02.2016
2. Plankart 2 av 2, regulering under grunnen, datert 26.02.2016
3. Planbestemmelser, datert 29.02.2016
4. Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring

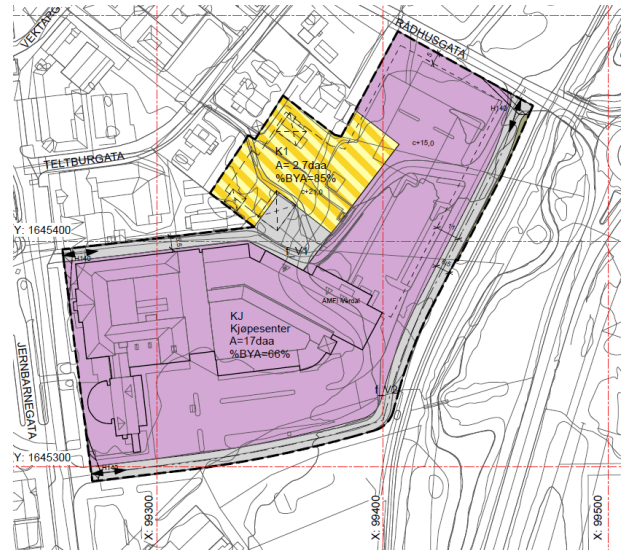
Saksopplysninger:

AMB Arkitekter AS har på vegne av Amfi Bygg Verdal AS utarbeidet et forslag til endring av reguleringsplan for Amfi Verdal i Verdal kommune. Søknaden gjelder følgende endringer:

Felt K1 – kombinert bebyggelse og anleggsformål:

- Plan 1 under grunnen/sokkeletasje:
Tillatelse for etablering av forretningsarealer i forbindelse med overliggende K1.
Tilføyes i bestemmelsene under punkt 4.1.
- Plan 2 over bakken:
Fleksibilitet i utvikling av plan 2, eventuelt etablering av forretning istedenfor parkering.
Tilføyes i bestemmelsene under punkt 4.1.

Endringen omfatter også en utviding av feltet K1. Utvidingen vil ikke skje utenfor eksisterende plangrenser, men innad i planområdet.



Gjeldende plan

Mindre endring

Årsaken til endringen er problematikk om forurenset masse i byggegrunn i den nordøstlige delen av felt KJ hvor det tidligere var planlagt etablering av et to-etasjers forretningsbygg til Europris. Sokkeletasjen i felt K1/PHU var da tenkt som parkeringshus.

Tiltakshaver har planer om å bygge ut i flere faser. Fase en, som omfatter etableringen av bygget til Europris i sokkeletasjen, kan påbegynnes i nær fremtid. Manglende avklaringer rundt blant annet økonomi er utgangspunkt for et ønske om utbygging i faser, der de øvre etasjeplan med boliger og/eller forretninger forutsettes etablert på et senere tidspunkt. Arealer som per i dag benyttes til parkering beholdes inntil videre, i påvente av avklaringer med tanke på forurenset masse.

Vurdering:

Endringene innebærer at det tillates forretning/parkering i sokkeletasje (1. etasje), og åpner opp for at Europris kan etableres der. Det tillates også forretning/parkering i 2. etasje. Dette gjør at bygget kan bygges i flere faser og benyttes selv om ikke alle fasene er ferdig utbygd. Forretning i begge etasjer åpner opp for publikumsaktivitet nær eksisterende senter, og skaper en bedre møteplass for området. Eksisterende parkering vil ha kapasitet nok til ny forretning.

Kommunen vurderer dette som endringer som kan behandles som mindre endring. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Kommunen finner at endringsforslaget kan sendes på høring.



Reguleringsplan Sandvika Hytteområde

Saksbehandler: Heidi Fløtten Olsen	Arkivref: 2016/49 - /L12
E-post: heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.05.2016	35/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Sandvika hytteområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. Plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 07.03.2016
2. Planbestemmelser, datert 07.03.2016
3. Planbeskrivelse, datert 07.03.2016
4. ROS-sjekkliste, datert 01.03.2016

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Innspill i forbindelse med varsling om oppstart

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Sweco Norge AS utarbeider en reguleringsplan for Sandvika hytteområde for Sandvika Eiendomsselskap AS. Hensikten med planen er å samle reguleringsplaner for eiendommen Sandvika til en felles reguleringsplan. I tillegg til denne sammenslåingen av planer, er det foreslått tre nye hyttetomter, en i Halla, en på Østerinnsvollen og en tomt ned mot Innsvatnet. Det er også regulert inn en ca. 40 meter lang veg ca. midt i hyttefelt Halla, dette åpner for at de 6 øverste tomtene, lengst mot sør-vest, skal få adkomst på vinterstid. Familiemedlem i en av hyttene har nedsatt funksjonsevne, det er derfor et sterkt ønske om adkomstmulighet for bil hele året.

Videre er det et ønske og et behov for å etablere 9 nye naust ned mot vannet. I de siste årene har det vært en økt aktivitet nede ved vannet og det er flere av hytteeierne som ønsker seg naust og muligheten for lagring av båt. Dette vil bidra til å holde vannkanten ryddig og fri for båter.

Planområdet

Planområdet ligger på eiendommen Sandvika langs Rv. 72 (Åbovegen) og Rv. 756 (Skalstuvegen), gnr. 234, bnr. 3, 6 og 7 som eies av Olav Eriksson. En del vegareal tilhørende Statens Vegvesen inngår også i planen.

Planområdet består i dag av hyttebebyggelse og naust. Store deler av planområdet er friluft- og LNFR-områder.

Planstatus

Det eksisterer to planer for reguleringsområdet. Den ene er «Naust Sandvika», vedtatt 14.06.2004 (planID 2004005), og den andre er «Sandvika», vedtatt 29.09.2008 (planID 2007004). Det nye planforslaget omfatter begge gjeldende reguleringsplaner og skal samle disse til en felles reguleringsplan. Det er ikke planlagt endringer i forhold til utnyttelsesgraden for hver hyttetomt.

Planforslaget

Generelt

De tre nye hyttetomtene ligger alle i områder som i dag består av kratt og lauvskog. Antallet tomter er valgt ut fra en hensiktsmessig arealutnyttelse av gjenstående arealer, og det er tenkt på plassering i forhold til terreng og den øvrige hyttebebyggelse, samt på områder som har meget liten bruksverdi slik de står i dag.

Bebyggelsen

To av de nye hyttetomtene vil komme i tilknytning til eksisterende hyttefelt. Den tredje hyttetomten er tenkt plassert mellom Rv. 72 og Innsvatnet. Dette området er ikke særlig tilgjengelig for allmennheten, og blir liggende brakk. Forslagsstiller er av den oppfatning at det er viktig å benytte de gjenstående arealer på en konstruktiv og god måte. Hytta vil plasseres lavt i terrenget, dette anses også som en fordel for de øvrige hytteeierne da krattskogen vil bli ryddet/tynnet og også fjernet på deler av området. Man vil da få en langt bedre utsikt mot vannet enn hva som er tilfellet i dag.

Plasseringen av tomten berører ikke dyrkamark, og området blir ikke benyttet av noen form for beitedyr. Ved å benytte dette arealet til hyttetomt, vil man være med på å dempe presset for utbygging på andre områder som er bedre egnet til landbruksrelatert virksomhet.

Når det gjelder avstanden til vannet, er det her tatt hensyn til 30 meters grensen mot vei. Dette fører til at hytta må plasseres 40 meter fra vannet. Dette er ikke noe unikt rundt Innsvatnet da det er flere andre hytter, på ulike eiendommer, som ligger 40 meter og nærmere vannet. Den nye tomten ligger i god avstand fra der folk oppholder seg ved Innsvatnet. Plasseringen til den nye tomten er valgt ut fra at terrenget på stedet er slik at hytta knapt vil være synlig verken fra vannet eller veien. Hytta vil bli utformet i et naturlig materiale og males i en farge slik at den vil falle så godt som mulig inn i

terrenget. Området er per i dag svært dårlig tilgjengelig for allmennheten, og deres rettigheter vil ikke bli redusert som følge av denne reguleringen.

Det er regulert inn et nytt naustområde med 5 nye naust. Plasseringen er valgt fordi naustene her vil bli svært lite synlig fra vannet, og ikke synlig fra vegen eller hytter. To nye naust er forlengelse av naustfelt 1, nedenfor setra. De to siste nye naustene er forlengelse av eksisterende område lengst mot nord-øst.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

For to av de nye hyttetomtene, samt de nye naustene, er det snakk om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Hyttfeltet Halla har felles avkjørsel fra Rv. 756 mens de øvrige hyttfeltene har hver sin felles avkjørsel fra Rv. 72.

For den nye hyttetomten ned mot vannet, er den plassert slik at frisiktsonen er ivaretatt i begge retninger. Det skal være omtrent 150 m med frisikt mot begge retninger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I ROS-analysen ble det ikke funnet forhold som ansees som relevant for planforslaget. ROS-sjekklisten ligger som vedlegg til saken.

Biologisk mangfold

Planområdet er, med unntak av de nye tomtene, helt utbygd i hytteområdene. Områdene omkring er regulert til LNFR- og friluftsførmål, og vil dermed bevares i den tilstand de har i dag. Det er ikke registrert naturverdier som krever spesielle tiltak.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Alle hyttene i området får i dag sin vannforsyning fra Sandvika vannverk som er basert på en grunnvannsbrønn med god vannkvalitet. De nye hyttene vil også bli tilknyttet Sandvika vannverk.

Det ligger en vannledning like utenfor veikanten langs Rv. 72 mot Innsvatnet, og er forholdsvis enkel å koble seg til. Svartvannet fra hytta vil gå i tett-tank og gråvannet vil bli rensert og gå videre til stedegent løsmasser i grunnen.

Det er i dag bygd 3 adskilte avløpsanlegg basert på slamavskiller og infiltrasjon i grunnen. Halla og Gauphaugen har egne anlegg, mens Vakkermyra og Østerinnsvollen har et felles anlegg. De to nye tomtene i tilknytning til Halla og Østerinnsvollen vil koble seg til de eksisterende anleggene. Disse har tilstrekkelig kapasitet til de utvidelsene denne reguleringsplanen legger opp til. Den tredje tomten ordner egen slamavskiller og infiltrasjon i grunnen.

Planprosess

Medvirkning

Det ble avholdt forhåndskonferanse med kommunen 26.11.2015. Varsel om oppstart ble sendt ut 09.12.2015 og annonsert i Innherred 12.12.2015. Det kom inn fire uttalelser ved varsel om oppstart, disse er kort oppsummert i planbeskrivelsen.

Vurdering:

Kommunen ser det som positivt at reguleringsplaner for Sandvika blir samlet i én reguleringsplan. De endringene som kommer av planforslaget er tre nye hyttetomter, ni nye naust og en 40 m lang vei som åpner opp for adkomst til seks hytter på vinterstid. Naustene blir plassert i tilknytning til eksisterende naustrekke og på egnet areal ved vannet. Naustene vil ikke bli synlige fra veien eller hyttene, og lite synlig fra vannet. Naustene blir trukket inn fra vannet slik at noe vegetasjon vil skjule naustene.

To av de tre nye hyttetomtene er plassert i tilknytning til eksisterende hyttefelt. Den tredje tomten er plassert mellom Rv. 72 og Innsvatnet. Tomta er plassert 30 m fra veien, i samsvar med byggegrense fra riksveg i gjeldende plan. Byggegrensen fra Innsvatnet er gjennomsnittlig 35 meter fra strandsonen ved gjennomsnittlig flomvannstand. I kommuneplanens arealdel står det i § 6.2 at forbudtsonen for vann, tjern og elver er satt til 50 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. For enkelte vann, tjern og elver er avstanden 100 meter. Denne avstanden på 100 meter gjelder ikke for Innsvatnet. Når en ser på andre reguleringsplaner ved Innsvatnet, for eksempel reguleringsplan for Storholmen, er det flere hytter som ligger nærmere vannet enn 50 meter. Enkelte hytter ligger også nærmere enn 30 meter. Den nye hyttetomten blir liggende ca. 3 meter lavere i terrenget enn riksvegen, og omtrent 6 meter over vannet. Området hvor hyttetomten er tenkt plassert brukes ikke til friluftsmål og ferdsel. Det er gode muligheter til å gå langs vannet siden hytten blir liggende omtrent 6 meter over vannet. Tiltakshaver har ikke tenkt å tillate utbygging av flere hytter mellom riksveien og vannet.

Den nye veien som er plassert i hyttefeltet Halla åpner opp for at de seks øverste tomtene skal få adkomst også på vinterstid. Dette fører til at alle får tilgang til å kjøre helt fram til hytta hele året. Det er uttrykt ønske om dette fra hytteeier som har behov for veiadkomst på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Konklusjon:

Etter samlet vurdering tilrår Rådmannen at planforslaget legges ut til 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.
Komite plan og samfunn i Verdal	10.05.2016	36/16
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

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

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 14.12.2015
2. Plankart, datert 20.04.2016
3. Planbestemmelser, datert 20.04.2016
4. ROS-sjekkliste
5. Støyrapport

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Geoteknisk notat
2. Høringsuttalelser

Saksopplysninger:

Sammendrag.

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.

Planforslaget ble vedtatt sendt på høring av komite Plan og samfunn den 9. februar 2016. I løpet av høringsperioden kom det noen innspill med forslag til endringer.

Høring.

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med KPS-sak nr. 09/16. 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 22.03.2016

Landbruksavdelingen og kommunalavdelingen har ingen merknader til planforslaget. Miljøvernavdelingen viser til forhåndsuttalelse der de minner om at Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn for planleggingen, bl.a. at planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. Miljøvernavdelingen kan ikke se at det er lagt til rette for sykkelparkering i planforslaget, og ber om at dette tas i plankart og bestemmelser. Statens vegvesen sin norm for minimum antall parkeringsplasser for sykkel er 1-3 pr. bolig.

Kommentar:

Krav til sykkelparkering legges inn i planbestemmelsene. I plankartet er ikke bebyggelsen fastsatt. Krav til sykkelparkering vil derfor ikke legges inn i plankartet, og kan da planlegges i forbindelse med plassering av bebyggelse.

2. Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 18.03.2016

Fylkeskommunen mener planforslaget har kvaliteter ved at det legger til rette for lek og uteopphold på sentrale steder i planområdet. I tillegg legges det til rette for turveg gjennom området fram til eksisterende undergang under E6, som forbindelse ut til sjøen. Fylkeskommunen anbefaler at bestemmelsene aktivt stiller krav om parkering i kjeller/under bakken. De anbefaler også at bestemmelsene stiller krav til at minst 50% av boligene skal oppføres som tilgjengelig enhet, slik som intensjonen er.

Etter å ha søkt i arkiv og kulturminnedatabasen Askeladden og vurdert landskapet, kan fylkeskommunen ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner, jf. også kml § 8 fjerde ledd. Det kan likevel være ukjente automatisk freda kulturminner i området eller inn mot planområdet. Det minnes derfor om at dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdages hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kml § 8 annet ledd. Dette pålegget må videreformidles til dem som skal gjøre arbeidet. Denne uttalelsen gjelder ikke for samiske kulturminner eller kulturminner under vann.

Kommentar:

Planområdet er tenkt bygd ut i etapper, og det er derfor ikke fastsatt om det skal bygges parkeringskjeller. Planbestemmelsene tillater utbygging av parkeringskjeller under hver boligblokk. Det er i tillegg muligheter for å oppføre garasje/carport, eller så kan områdene regulert til dette benyttes som parkeringsplasser. Planområdet ligger et stykke fra Verdal sentrum, og kravet til parkeringskjeller gjelder ikke for planområdet.

Vedrørende tilgjengelige boenheter, er dette noe som er regulert i TEK10 §12-2 avsnitt 2-3. Det planlegges med bebyggelse uten heis og horisontaldelte boenheter. Det vil si at

alle leiligheter i inngangsplanet vil få alle hovedfunksjoner på ett plan og det ligger ikke an til unntak jmf. TEK10 §8-6. Derav kan man si at det planlegges med 50% tilgjengelige boenheter, uten at dette må stadfestes i reguleringsplanens bestemmelser.

Krav til funn av kulturminner under arbeidet er sikret i planbestemmelsenes § 2.5.

3. NVE, datert 01.03.2016

NVE minner om at sikkerhetsklasse F2 i TEK10s kapittel 7-2 (sikkerhet mot flom og stormflo) også gjelder for garasjeanlegg. Dette innebærer at gjeldende dimensjonerende hendelse er 200-års flom også hva angår evt. parkeringskjeller. Parkeringsanlegget må derved konstrueres på en slik måte at det ikke kan oppstå større materielle skader som følge av en slik stor flomhendelse. For å kunne hjemle dette juridisk må kravene forankres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Kommentar:

Det legges inn et punkt i planbestemmelsene som sikrer at parkeringsanlegg konstrueres på en måte slik at det ikke oppstår større materielle skader som følge av en flomhendelse.

4. Statsbygg, datert 30.03.2016 og 25.04.2016

I forbindelse med innspill til detaljregulering for Tangentunet ønsket Statsbygg direkte dialog med tiltakshaver og kommunen. Det ble 19. april 2016 avholdt et møte mellom kommunen, tiltakshaver og representanter fra Statsbygg og Kriminalomsorgen. Der ble det avtalt at Statsbygg skulle oppsummere sine innspill i et nytt brev.

Verdal fengsel er et fengsel med lavt sikkerhetsnivå. Fengselet var opprinnelig planlagt for innsatte med kortere dommer for mindre forseelser og straffbare forhold. Dette er nå endret slik at det også er innsatte med lengre dommer som soner i fengselet. Kriminalitetsbildet har gradvis blitt mer krevende, og inntrengning og trusler utenfra anses som en større risiko enn rømningsfaren. Det skal være sikkerhet for innbyggere rundt fengselet og sikkerhet for innsatte og ansatte. Det skal være ro og orden inne i fengselet samtidig som det skal oppleves trygt å oppholde seg og bo i fengselets nabolag. Sikkerhet for naboene er derfor viktig i denne sammenheng. Beboere i leiligheter med sikt inn i fengselet vil kunne bli utsatt for risiko.

Planforslaget viser en mulig støyvoll/skjerm frem til transformatoriosk ved enden av kvinnebolig. Et tiltak kan være å forlenge denne med påsatt avvisningsgjerde. Det ble enighet om at løsningen for hvordan skjermingen skal utføres, vurderes i sammenheng med byggesaken og at det i reguleringsplanen medtas en bestemmelse som sikrer oppfølging i byggesaken.

Jo nærmere bebyggelsen etableres til fengselet, desto flere sikkerhetstiltak kan det bli behov for i form av for eksempel belysning og overvåkning. Dette vil kunne gi en negativ effekt på boligene (sterke lyskaster, overvåkningskamera m.m.).

Kommentar:

Det ble som nevnt avholdt et møte mellom tiltakshaver, kommunen og Statsbygg 19. april 2016, hvor det ble avklart at det i byggesaken skal avklares hvordan og hvilke tiltak som skal utføres i forbindelse med skjerming og innsyn. I bestemmelsene legges det til et punkt om at det tillates oppført skjermende tiltak og avvissingsgjerde innenfor byggegrensen, og at tiltak skal framlegges sammen med byggesøknad og framlegges Statsbygg/Verdal fengsel før godkjenning.

5. Statens vegvesen, datert 14.04.2016

Det går ikke fram av planforslaget hvilken byggegrense fra E6 det er planlagt etter. Vanligvis er byggegrensen 50 meter fra E6, etter vegloven. For kommunedelplan for Verdal by, som er ute på høring nå, er det noen unntak fra dette, blant annet for Tangenvegen ved E6. Statens vegvesen går ut i fra at planforslaget er planlagt ut i fra byggegrense på 40 meter.

Statens vegvesen jobber med planlegging av framtidig E6-trase på denne strekningen. Hvis E6 skal utvides til fire felt på denne strekningen i framtiden, vil inngrepet komme enda nærmere utbyggingsprosjektet.

Planområdet ligger støyutsatt til. Det er mottatt beregninger av støy i tilsendt planmateriale. Statens vegvesen er fornøyd med at det er satt rekkefølgebestemmelser som skal sikre at nødvendig skjermingstiltak er på plass før bebyggelsen kan tas i bruk. Det stilles imidlertid spørsmål ved trafikkberegningene som ligger til grunn, da det i beregnet situasjon for 2035 er lagt til grunn fartsgrense på 60 km/t på E6. Her må det legges til grunn at framtidig fartsgrense på E6 er 90 km/t. Statens vegvesen ønsker å få tilsendt dette på nytt når dette er endret.

Kommentar:

Byggegrensen er 40 meter fra E6, og skal legges inn i plankartet. Det ligger ingen planer for utvidelse av E6 ved planområdet. Ved en eventuell utvidelse i framtiden, er det muligheter for å legge traseen mot vest istedenfor mot boligområdene og fengselet i øst.

Det er en skrivefeil i støyrapporten hvor det står oppgitt at framtidig fartsgrense på E6 er 60 km/t. Beregningen er utført med 80 km/t. 80 km/t er det som står i offisielle databaser hos Statens vegvesen. Dersom hastigheten endres til 90 km/t vil det være minimalt med endring i støynivået (< 3 dB), og vil ikke gi krav eller behov for nye tiltak.

Endringer etter høring.

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

Planbeskrivelse:

Plankart:

- Byggegrensen mot Verdal fengsel er flyttet fra 4 m til 6 m.
- Som følge av endring av byggegrensen mot Verdal fengsel, er areal for felles uteareal noe forminsket.
- Det er lagt inn byggegrense på 40 m fra senterlinje på E6.

Bestemmelser:

- § 2.2 Parkering tillegges følgende setning:
«Det skal også legges til rette for oppbevaring/parkering av sykkel i hvert byggeområde med minimum 1 sykkelplass pr. boenhet.»
- § 3.1.2 endres til:
«Boligblokkene tillates oppført i 2 etasjer + evt. parkeringskjeller prosjektert etter gjeldende regelverk for sikring mot flomhendelser.»
- Det tillegges en ny paragraf i bestemmelsene:
§ 7 Byggegrenser
«Utenfor angitt byggegrense tillates det oppført garasje/carport og støyskjerm. Utenfor angitt byggegrense i nord tillates også oppført tiltak for begrenning av innsyn mot fengselsområdet.»
- Det tillegges en ny paragraf i bestemmelsene:
§ 8.6
«Sikthindrende tiltak mot nord, for skjerming av uteområde og innsyn fra/til bebyggelse i nord, skal framlegges sammen med byggesøknad og fremlegges Statsbygg/Verdal fengsel før godkjenning:
 - Beskrivelse av aktuelle tiltak
 - Terrengsnitt med siktlinjer»

Vurdering:

Planforslaget, med utbygging av boliger på Tangentunet på Ørmelen, er en positiv utvikling av området. Tursti mot friluftsområdet vest for E6 blir bevart og skaper god tilgang til friluftsliv og rekreasjon både for planområdet og resten av Ørmelen.

Etter høring er det gjort noen endringer både i plankart og bestemmelser. Plankartet har endret byggegrensen mot nord og Verdal fengsel fra 4 meter til 6 meter. Dette er gjort for å skape mer avstand mot grensen til fengselet, både med tanke på skjerming og sikkerhet for innsatte, ansatte og naboer. Det ble avholdt et møte mellom tiltakshaver, kommunen og Statsbygg for å gå over hva det vil si å være nabo til et fengsel. Her ble det avklart av tiltak for skjerming og sikkerhet vil bli avklart på byggesaksnivå, men at det opprettes en bestemmelse til planen som fastsetter at dette blir utført.

Som en konsekvens av at byggegrensen har blitt 6 meter, har dette gått ut over uteoppholdsareal i planområdet. Uteoppholdsarealet er redusert med 0,4 daa. Gjenstående areal er 2,9 daa, og vil fortsatt være tilfredsstillende areal for uteopphold.

Rådmannen foreslår at planforslaget vedtas.



Verdal kommune

Sakspapir

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.

Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 09.02.2016

BEHANDLING:

Fagsjef plan, Per Anders Røstad redegjorde om saken.

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

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

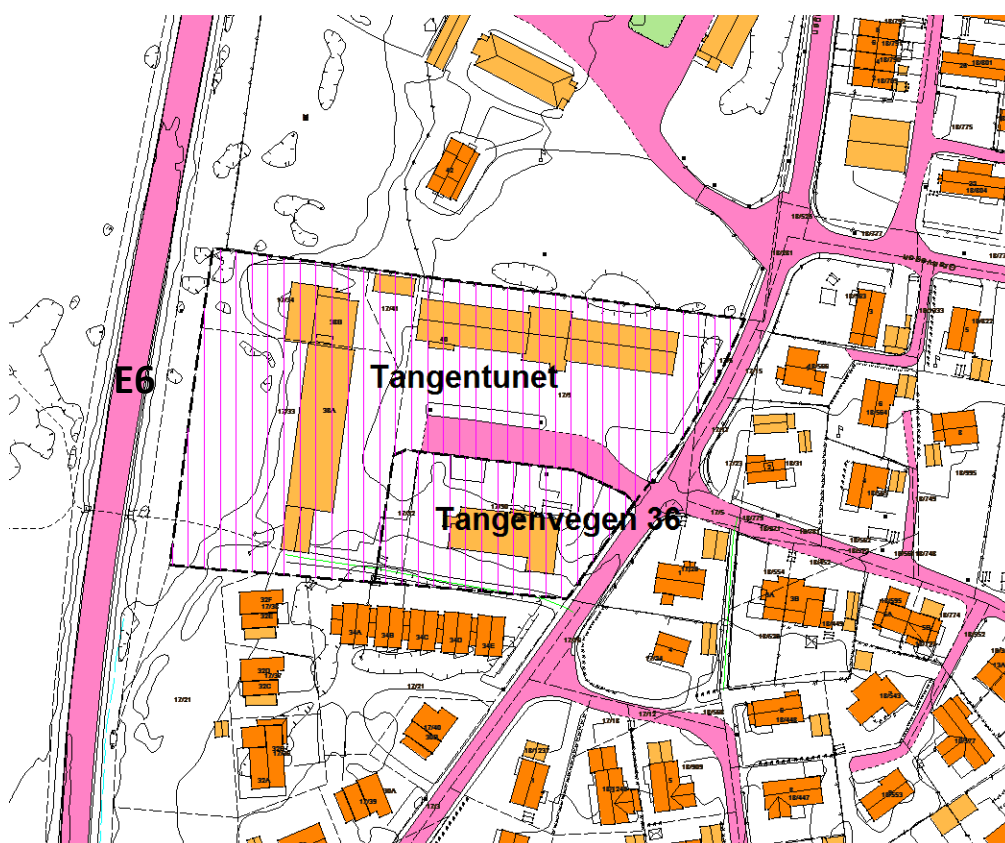
Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging med høy utnyttelse i et område på Ørmelen i Verdal kommune. Planområdet innbefatter gårdsnummer 17 og

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



Planområdet i rosa skravur (En 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 garasjeanlegg 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 bevegelseshemmede.

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 bebygget 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.



Orientering om mottatte innspill - 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	10.05.2016	37/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

Vedlegg:

- 1 Oppsummering av høringsuttalelser 27.04.2016

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- [Forslag til kommunedelplan Verdal by 2016 – 2030, sak 08/16](#)
- [Forslag om oppheving av regulerings- og bebyggelsesplaner, sak 21/16](#)
- [Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven](#) (Rundskriv H-2/14).
- [Alle innkomne uttalelser til kommunedelplan Verdal by, på kommunens nettside.](#)

Saksopplysninger:

Forslag til kommunedelplan for Verdal by 2016 - 2030 har ligget ute til offentlig ettersyn iht. Komité plan og samfunn i Verdal sitt vedtak i møte den 9. februar 2016, sak 8/16. Offentlig ettersyn ble kunngjort i avisa Innherred den 20. februar 2016 og planforslaget ble gjort tilgjengelig på kommunens hjemmeside omtrent samtidig. Planforslaget ble sendt på høring med brev datert 15. februar 2016. Høringsfristen var satt til 9. april 2016.

Oppsummering av mottatte høringsuttalelser legges fram til orientering. Det vises til komplett uttalelse for fullstendig informasjon. Det er mottatt 61 uttalelser, hvorav Jernbaneverket og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har begrunnede innsigelser til planforslaget. Innsigelsene innebærer at kommunestyret ikke kan egengodkjenne planen slik den foreligger. Øvrige høringsuttalelser omfatter også synspunkter som kan medføre at planen bør endres. I høringsuttalelsene har også politiske partier i Verdal bedt om

utredninger som falt ved votering ved første gangs behandling av planforslaget. Det er også bedt om andre utredninger.

Dersom innsigelser ikke imøtekommes skal det iht. [plan- og bygningslovens § 5-6](#) gjennomføres mekling. Ved videre behandling av planen skal alle høringsuttalelser vurderes, og det skal tas stilling til eventuelle endringer av planen. Dersom planen endres kan det være behov for nytt offentlig ettersyn eller høring av berørt part. Det skal også tas stilling til om innsigelser skal imøtekommes, mekles eventuelt behandles som nevnt i Rundskriv H-2/14 om innsigelsessaker punkt 2.4.3:

2.4.3. Innsigelse til klart avgrensede deler av en plan

For kommuneplanens arealdel kan kommunestyret ved innsigelse til klart avgrensede deler av planen vedta planen for øvrig med rettslig bindende virkning, jfr. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. Det kan gjelde avgrensede deler av plankartet eller bestemmelser til planen. De områder eller deler som det er fremmet innsigelse til, skilles da ut for videre behandling. Tilsvarende bestemmelse gjelder for reguleringsplaner etter § 12-13 første ledd.

Følgende arbeid gjenstår:

- Vurdering av høringsuttalelser inkludert innsigelser.
- Eventuelt utrede forhold som etterlyses i høringsinnspill.
- Uttalelser i forbindelse med pågående høring om oppheving av regulerings- og bebyggelsesplaner, med høringsfrist 7. mai 2016, kan ha betydning for utforming av planen. Foreløpig er det mottatt 5 høringsuttalelser. Erfaringsmessig kommer de fleste innspill på slutten av høringsperioden.
- Jernbaneverket har på forespørsel uttalt at de kan levere støyvarselkart for Verdal kommune i slutten av april. Per i dag har kommunen ikke mottatt noe støyvarselkart langs jernbanen.
- Statens vegvesen har antydnet at nytt støyvarselkart for Verdal kommer i løpet av mai.
- Planforslaget ble ettersendt til Statnett medio april, med informasjon om at det fortsatt er anledning til å komme med innspill.
- Vurdering av eventuell forbedring/forenkling av planen.

Annet:

Statens vegvesen [varslede oppstart av planarbeid for E6 Åsen - Mære](#) kan medføre behov for en tidlig revisjon av kommunedelplan Verdal by.

Vurdering:

Foreløpig kommentar til innsigelser fra Jernbaneverket

Rådmannen vil trolig innstille på mekling ift. innsigelsen om at arealet avsatt til nytt grøntareal/uteoppholdsareal mellom Tindved/siloene og jernbanen må reguleres til jernbaneformål.

Når det gjelder innsigelsen som går på byggegrenser, må en først skaffe en oversikt over gjeldende planstatus langs banene, og byggegrenser må vurderes ift. vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner. Jernbaneverkets anledning til å fremme innsigelse til byggegrenser langs banene kan være avskåret av [plan- og bygningslovens § 5-5 første ledd](#) for byggegrenser som er planavklart i løpet av de 10 siste år.

Å innarbeide unntak for jernbanetiltak i kommuneplanbestemmelse pkt. 2.1 (unntak fra plankrav) er ikke helt i samsvar med Jernbaneverkets signaler i forhåndsuttalelsen, der det står at: «Konkret utforming av sidearealet til jernbanen og stengning av planovergangen må utføres gjennom en reguleringsplan.» I Hovedplanen for Verdalsstasjon går det riktignok fram at dette gjelder spesielt dersom tiltaket er i strid med overordna plan.

At Bergsgrav holdeplass ikke er jernbaneformål (eller kollektivknutepunkt) er en inkurie og kan imøtekommes.

Foreløpig kommentar til innsigelser fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Rådmannen til trolig imøtekomme kravet om en grønn strek, det største spørsmålet er hvor den skal gå. I formålsgrenser eller med en mer naturlig avgrensning.

Krav om minst 6 boenheter pr. dekar for byggeområdene B7 Reinsvold og B8 Reinsvang kan vurderes imøtekommet. Kanskje burde en samtidig kreve minimum tre etasjer for deler av områdene. I regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag, vedtatt 25.04.2013, er det gitt følgende eksempler på tetthet etter ulike boligtyper:

- eneboliger 1-1,5 boenheter pr da
- rekkehus/leiligheter i to etasjer 2-3,5 boenheter pr da
- blokkbebyggelse 3-4 etasjer 6-12 boenheter pr da

Småbåthavna er i planen foreslått inntil et internasjonalt viktig naturreservat. Den kan tas ut for å imøtekomme innsigelsen, flyttes (krever nytt offentlig ettersyn), mekles om, eventuelt vedtas skilt ut for videre behandling. Småbåthavn er forøvrig et tema som flere har synspunkter på, bl.a. Kystverket, Trondheim havn, Norcem, Verdalskalk, Naturvernforbundet Verdal og naturlig nok Verdalsbåteierforening. Det vises til brevene for utfyllende informasjon.

Saksgang ved innsigelser som ikke imøtekommes

Dersom Komité Plan og samfunn i Verdalsstasjon ved videre behandling av planen velger å beholde forholdet som fremmet innsigelse til, og det ikke oppstår enighet i meklingen og kommunestyret vedtar planen med innsigelse, går hele planen via fylkesmannen til Kommunal og moderniseringsdepartementet for endelig vedtak.

Kommunens og fylkesmannens frister for oversendelse av sak til departementet går fram av:

[Plan- og bygningslovens § 5-6 Mekling og avgjørelse av departementet](#)

Konklusjon

Høringsuttalelsene legges fram til foreløpig orientering.

PS 38/16 Andre saker