

PLANBESKRIVELSE DETALJREGULERING BOLIGFELT KULSTAD

GNR. 144 BNR. 1
VUKU, VERDAL KOMMUNE



Oppdragsgiver:

**NordicEstate AS
Stjørdalsvegen 8
7041 Trondheim**

Utarbeidet av:



BESKRIVELSE/AVGRENSNING.

Området ligger ved Vuku i Verdal kommune, ca. 1 km øst for Vuku oppvekstsenter. Planområdet er på totalt ca. 16 daa (alle formål). Området grenser til riksveg 757 i sør, eksisterende boligbebyggelse i vest, skog i nord og landbruksareal (beiteareal) i øst. Høydekontene i terrenget går fra ca. 24 m.o.h – 45 m.o.h.



Bilde 1: Oversiktsbilde Google Earth

OMRÅDETS KARAKTER.

Planområdet har en moderat sørlig helning og består av beitemark. Området har ellers en sørøstlig eksponering med flott utsikt sørover mot Strandberget med Verdalselva i forgrunnen.



Bilde 2: Planområdet sett fra sør

PLANGRUNNLAG/BAKGRUNN.

For området foreligger godkjent kommuneplan for Verdal, der området er avsatt til framtidig boligbebyggelse. Området er i denne benevnt BO4.



Bilde 3: Utsnitt kommuneplan Verdal

Området grenser til, og overlapper delvis, gjeldende reguleringsplan Vuku i vest (godkjent -1998, planid: 1996004). I nord grenser den til reguleringsplan for Vuku 3. Prestegårdsmarka (godkjent -1981, planid: 1981002).

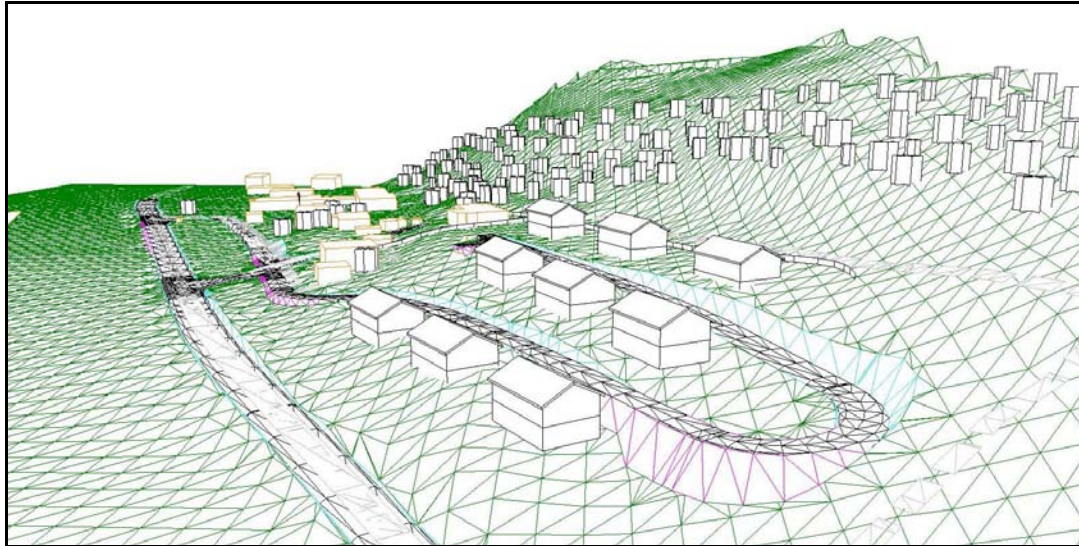
Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen 20.09.11. der ytre rammeforutsetninger for prosjektet ble vurdert. Oppstart av reguleringsarbeider er kunngjort i Verdalingen 08.10.11, samt at naboer, gjenboere og andre berørte parter/etater er blitt varslet i eget brev datert 06.10.11. Merknadsfrist var satt til 03.11.11.

PLANENS INTENSJON.

Formålet med planen er å legge til rette for:

- 10 nye boligenheter (evt. utleieh. ikke medregnet) i form av eneboligbebyggelse.
- Felles lekeplass og gjesteparkering for beboerne av området.
- Eksisterende avkjøring mot fylkesveg stenges.

Bestemmelsene tar ellers høyde for at all overordnet og intern infrastruktur skal være ferdig etablert før nye boliger tas i bruk.



Bilde4: Forenklet trådmodell fra øst (kun eneboliger vist i eksemplet)

EIERFORHOLD

Planområdet er underlagt tre ulike gårds- og bruksnummer (hele eller deler av disse):

- 144/1,7: Morten Kulstad
- 502/3: Statens vegvesen, Nord-Trøndelag fylkeskommune.

KARTGRUNNLAG

Kartgrunnlaget er digitalt teknisk kartverk, EUREF 89 – Sone 32.
Ekvidistanse er 1 meter.

FORMÅLSBESKRIVELSE.

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B3)

Områdene B1-B3 planlegges bebygd med frittliggende eneboliger i inntil 2 etg. Boliger i B1 er tenkt oppført på flat tomt evt. med unntak av tomt 4 (lengs øst). Boliger i B2 og B3 tenkes oppført med sokkeletg. Det er stilt krav i bestemmelsene om at det skal etableres 2 p-plasser pr. enhet på egen tomt. Det skal i tillegg opparbeides 1 ekstra p-plass pr. utleieenhet.

Andre typer nærmere angitt bebyggelse eller anlegg, renovasjon (f_R)

Områdene kan benyttes til håndtering av avfall, evt. andre fellestjenester etter behov. Valg av renovasjonsløsning er gjort av hensyn til topografiske forhold (helningsgrad terreng) og vegdimensjonering av f_KV.

Felles lekeplass/uteopphold (f_L)

Lekeplassen er lokalisert i vestre del av feltet ved snuhammeren i ende av vegen. Deler av arealet ligger på et flatt parti som gjør at dette kan gis en

universell utforming (trinnfri adkomst fra veg). Det er i bestemmelsene stilt krav om at prinsipper for UU skal ivaretas for 25% av arealet. Området åpner ellers for my ferdsele mellom øvre og nedre del adkomstvegen.

Kjøreveg (o_KV, f_KV)

O_KV er offentlig kjøreveg i planen (fv. 757). Adkomstveg til planlagt boligfelt (f_KV) er regulert til privat felles veg. Maks stigningsgrad langs denne blir på ca. 11% (der denne runder 180° i øst).

Trasevalget for veg er gjort for å kunne utnytte hele parsellen avsatt til boliger i kommuneplanen. Dette innebærer for øvrig at det blir forholdsvis store skjæringer/fyllinger der vegen runder i øst. Dette er synliggjort i utarbeidede tverrprofiler som følger plandokumentene.

Det visuelle inntrykket av skjæringer/fyllinger kan dempes ved bruk av forstøtningsmurer i naturstein. Bruken av slike kan også bidra til at boliger i B2 kan få et mer egnet uteareal mot sør (forstøtningsmur anlegges langs eiendomsgrensa mot vegen).

Ellers legges det opp til at eksisterende utkjøring mot fylkesveg ved f_P stenges. Utkjørselen er ihht. dagens krav uegnet (ivaretar ikke dagens krav til frisikt og utforming).

Gang-/ sykkelveg

Det er innregulert G/S veg fra utkjøring mot fylkesvegen og videre vestover til eksisterende bussholdeplass ved Kjerkvuku. Fra denne går det i dag G/S veg videre vestover til krysset mellom Hellbakkvegen og Fylkesvegen. Herfra forutsettes det blandet trafikk langs adkomstvegen på sørsiden av eldresenteret og videre inn på skolmestervegen til parkeringsplass øst for skolen. Korridorer for myk ferdsele mellom boligområdet og skolen er som figuren under viser fysisk adskilt fra fylkesvegen hele strekket mellom utbyggingsområdet og skolen.



Bilde 5: Tenkt gangtrafikk/gangkorridor mellom planområde og skole

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, evt. teknisk infrastruktur i grunnen. Områdene kan også beplantes med egnet lav vegetasjon langs fylkesvegen for å etablere visuelle grøntbuffer mot planlagt bebyggelse.

Parkeringsplasser (f_P)

Området er avsatt til gjesteparkering for området beboere.

Det er ikke satt konkrete krav i planframlegget til antall p-plasser eller opparbeidingsstidspunkt (jmf. rekkefølgebestemmelser), da planforslaget ellers imøtekommer kommuneplanens krav til parkering.

Eventuell opparbeidelse av gjesteparkeringsplasser kan gjøres suksessivt etter ønske og behov innenfor formåls grensene til f_P.

Grønnstruktur (G1)

Det er innregulert en tursti i 8m bredde som skal fungere som en korridor til utmarka i nord/øst.

Landbruksformål (LA1)

Bruken av området blir uendret i forhold til dagens situasjon.

Frisiktsone

Ved eksisterende avkjøring mot fylkesvegen er det innregulert frisiktsoner på 6 x 80 meter. Fartsgrensen i området er 60 km/t.

ANNET.

Vann/avløp/el-forsyning

VA : Planlagt bebyggelse skal tilknyttes eksisterende offentlig vann- og avløpsnett på nordsiden av Fylkesvegen (110mm vannledning og 90mm spillvannsledning). Aktuelt påkoblingspunkt vil være ved eksisterende utkjøring som tenkes sanert i forbindelse med utbyggingen (ved innregulert gjesteparkering f_P).

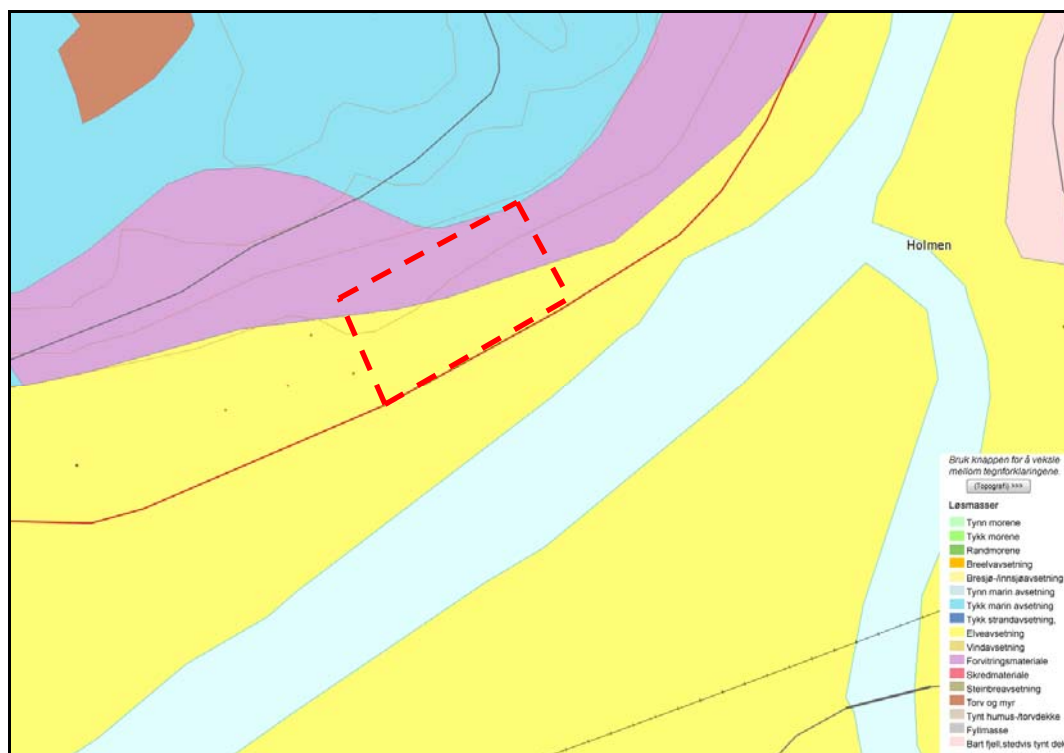
El-fors.: Alle typer ny strømforsyning skal legges i bakken. Eksisterende strømledninger som kommer i konflikt med planlagt utbygging skal også legges i bakken.

Geoteknikk/Områdestabilitet

Som bildet under viser består løsmassene i området hovedsakelig av elveavsetninger (sørlige del) og tynne dekker av forvittringsmateriale (nordlig del). Data fra NVE viser at det finnes kvikkleireforekomster med middels faregrad til høy faregrad ca. 100 m nord/nordvest for området.

Det er utført en geoteknisk vurdering av Rambøll som er vedlagt plandokumentene. Vurderingen/analysen er utført på bakgrunn av befarings på stedet, foreliggende data og prøvegravninger gjennomført av grunneier.

Konklusjonen av rapporten er at områdestabiliteten er god, og at utbygging kan utføres på grunnlag av foreliggende planframlegg.



Bilde 6: Kart løsmasser (stiplet linje viser byggeområdet)

Støy

Det er utarbeidet støyanalyse av Asplan Viak (datert 29.11.11). Denne konkluderer med at det må etableres støyskjerm mot fylkesvegen i nedre del av B3. Det er tatt høyde for dette i bestemmelsene til planforslaget.

Klima/Energiensyn

Det legges opp til tradisjonell strømforsyning i området, da investeringskostnadene/enhetskostnadene for et fellesanlegg basert på vannbåren oppvarming blir svært høye for et boligfelt av en slik karakter og størrelse. Det blir for øvrig opp til den enkelte husstand og vurdere hvorvidt en ønsker legge til rette for vannbåren oppvarming (privat grunnvannsbrønn med boring på egen tomt).

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller SEFRAK-bygninger innenfor området.

Eventuelle funn under byggearbeidene vil straks måtte meldes til Nord-Trøndelag Fylkeskommune, jf. den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i Kulturminneloven.

Naturmiljø/biologisk mangfold

Det er ikke registrert naturtyper av nasjonal, regional eller lokal verdi innenfor planområdet (jf. Foreliggende data Direktoratet for naturforvaltning).

Det er heller ikke registrert bestemte artsforekomster eller trekkveger for vilt i eller i nærheten av området som kan bli berørt av planlagt utbygging.

Flom

Dimensjonerende flom er 200 års flommen. Bildet under viser flomsonen i forhold til utbyggingsområdet (markert med blå farge). Planlagt bebyggelse vil ikke rammes av en 200 års flom. En slik flom skal heller ikke true stabiliteten i byggeområdene med tanke på vannhastighet og erosjon/utvasking.



Bilde 7: Kart flomsituasjon 200 års-flom (eldre utgave av plankart)

OVERSIKT OVER INKOMNE MERKNADER

Merknad fra:	Datert	Hovedpunkt
Nord-Trøndelag Fylkeskommune	28.10.11	<ul style="list-style-type: none">- Planarbeidet må organiseres slik at barn og unges interesser blir ivaretatt og at boligene sikres tilstrekkelig og egnet areal til lek og opphold ute.- Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for planarbeidet.- Tiltaket er ikke i konflikt med Kulturminnelovens § 3. Har derfor ingen innvendinger til planen.- Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på automatisk freda kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. <p><i>Kommentar:</i> Pga. av områdets topografi lar det seg ikke gjøre å ivareta prinsipper om tilgjengelighet for feltet sett under ett (jmf. stigning adkomstveg). For øvrig kan deler av lekearealet gis en universell utforming, og tilgjengelighetskravet til lekeområdet kan ivaretas for den midtre og øvre boligrekken. Det tas ellers sikte på at alle boliger skal ha en trinnfri adkomst fra egen parkering til inngang bolig. For tomt 1 og 2, som er forholdsvis flate er det i bestemmelsene stilt krav om at</p>

<p>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)</p>	<p>17.10.11</p>	<p><i>disse skal ivareta krav til tilgjengelig boenhet.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vuku er et område som innehar svært mye kvikkleire. Det er registrert to kvikkleiresoner i nærheten av området. - For å kunne oppfylle kravene i TEK10s § 7-3/PBLs § 28-1 om sikker byggegrunn, anbefales at det i forbindelse med ROS-analysen gjennomføres en geoteknisk vurdering av om det innenfor eller nært oppstrøms planområdet kan finnes kvikkleireforekomster eller områder med dårlig byggegrunn. Denne vurderingen må i første omgang baseres på hva man vet eller kan tolke ut fra tidligere byggevirkosomhet i nærområdet, befarings og evt. andre relevante opplysninger. <p><i>Kommentar: Det er utført geoteknisk analyse for området (utført av Rambøll febr. -12) som konkluderer med at områdestabiliteten er god og at ingen særskilte tiltak er nødvendig. Rapport er vedlagt plandokumentene.</i></p>
<p>Fylkesmannen i Nord Trøndelag</p>	<p>07.11.11</p>	<p><u>Landbruksavdelingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Opptatt av at legges opp til en god utnyttning av området. <p><u>Miljøvernavdelingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdalselva er et varig verna vassdrag og planforslaget må vurderes i forhold til gjeldene retningslinjene i T-1235. - Planforslaget må vurderes opp imot verdier for bla. biologisk mangfold og friluftsliv (jmf. naturmangfoldloven). - Barn og unges synspunkter må komme frem under planprosessen. Funksjonshemmede må også gis anledning til å delta i planprosessen. Vurdering/beskrivelse med hensyn på konsekvenser for barn- og unge, samt funksjonshemmede skal implementeres i plandokumentene. - Minner om at grenseverdier for støy må overholdes. <p><u>Kommunalavdelingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Forutsetter at det gjøres en grundig ROS-analyse som vurderer alle risikoaspekter ved en eventuell utbygging i området, og at det gjøres faglige vurderinger av sikkerheten knyttet til skred og flom i forbindelse med reguleringsplanen. <p><i>Kommentar:</i></p> <p><i>Det er lagt opp til en relativ høy utnyttelse med tanke på boligtypene som er tenkt oppført i området (frittliggende/kjedede eneboliger). Østre del av tomte vil bli tilnærmet ubyggbare som følge av nødvendige terrengmessige inngrep for vegfremføring. Tomtestørrelser vil ligge i intervallet 500-800m².</i></p> <p><i>Lokalisering av tomteområdet har vært igjennom en overordnet administrativ/politisk vurdering i forhold til naturmangfold/friluftsinnteresser, landbruk tidligere i tilknytning til rullering av sist kommuneplan. Gjennomføring av planen har ingen konsekvenser for</i></p>

		<p>vassdraget eller kantvegetasjonen langs denne.</p> <p>Det er i planbeskrivelsen redegjort for forholdet til biologisk mangfold og friluftsliv basert på foreliggende data. Lokal kunnskap/erfaring tilsier også at planlagt utbygging ikke har nevneverdige konsekvenser for dette.</p> <p>Verdal kommunes representant for barn- og unge, samt eldrerådet har gitt uttale til oppstart av planarbeidet. Se for øvrig kommentar til Verdal kommunes repr. for barn og unge under.</p> <p>Asplan Viak har utarbeidet støyrapport for feltet og denne konkluderer med at det bør etableres støyskjerm mot fylkesvegen langs eiendomsgrensa i B3 (boligområde nærmest fylkesvegen). Dette er det tatt høyde for i planframlegget.</p> <p>Skred: Se kommentar NVE over.</p>
Statens Vegvesen	02.11.11	<p>- Det eksisterer ikke et sammenhengende gang- og sykkelvegtilbud langs fylkesvegen. Det må derfor reguleres inn g/s-veg på nordlig side av fylkesvegen fra det nye utbyggingsområde til Kirkvuku.</p> <p>- Området ligger tett inntil fv. 757. Byggegrense til fylkesvegen er 15m. Byggegrense bør inntegnes på plankart. Det må dokumenteres at krav til støy innfris. Krever at det innenfor planområdet bare etableres 1 adkomst fra fylkesvegen. Avkjørsel må utformes ihht. krav i vegnormalen med tanke på bredde, kurvatur, sikt og stigningsforhold. Frisiktsoner og kurveradier skal vises på plankartet.</p> <p><i>Kommentar:</i> G/S veg innregulert fra avkjørsel til fylkesvegen frem til plangrense i vest (Bussholdeplass ved Kirkvuku).</p> <p>Støyrapport utarbeidet og tilrådninger i denne er implementert i planen. Byggegrense på 15m inntegnet. Eksisterende avkjøring til fylkesvegen ved innregulert parkering f_P fjernes/saneres.</p>
Sametinget	18.10.11	<p>- Kjenner ikke til at det er registret automatisk freda kulturminner i det omsøkte området. Har ingen merknader til at det utarbeides reguleringsplan for området.</p> <p><i>Kommentar: Ingen</i></p>
Eldrerådet i Verdal	11.10.11	<p>- Stiller seg positiv til tiltaket. Ellers ingen merknader.</p> <p><i>Kommentar:</i></p>
Reindriftsforvaltningen Nord-Trøndelag	20.10.11	<p>- Har ingen merknader til oppstartsarbeidet.</p> <p><i>Kommentar: Ingen</i></p>
Barn og unges representant i plansaker - Verdal kommune	13.10.11	<p>- Ber om at det legges til rette for gang- og sykkelsti fra det planlagte boligfeltet til den gang- og sykkelstien som i dag finnes i Vuku.</p> <p><i>Kommentar: Det er innregulert gangveg fra avkjøring til</i></p>

		<i>Fylkesvegen frem til eksisterende bussholdeplass. Videre vestover fra bussholdeplassen mot Vuku sentrum går det gangveg idag. Se ellers avsnitt "Gang- og sykkelveg" i planbeskrivelsen. Fra boligfelt til utkjøring fylkesveg legges det opp til blandet trafikk langs f-KV (ÅDT ca. 50 langs denne etter at området er fullt utbygd).</i>
Asplan Viak AS på vegne av Opplysningsvesenets fond (OVF)	31.10.11	- OVF har på nåværende stadium i planprosessen ingen merknader til varsel om oppstart. <i>Kommentar: Ingen</i>
Lasse Johnson	12.10.11	-Nærmeste nabo til planområdet (144/5). - Ønsker å få utvide tomten sin med 3-4 meter østover. <i>Kommentar: Tatt høyde for dette i planforslaget.</i>

DATO: 19.03.12