



Verdal kommune
Møteinnkalling

Kommunestyrets medlemmer

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Verdal kommunestyre
Møtested: Kommunestyresalen, Verdal Rådhus
Dato: 27.05.2013
Tid: 18:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til rådmannskontoret på telefon 74 04 82 57, eller på e-post: line.ertsas@verdal.kommune.no .
Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 16. mai 2013

Bjørn Iversen
Ordfører (s)

Sakliste kommunestyrets møte 27. mai 2013

Saksnr	Innhold
PS 33/13	Godkjenning av møteprotokoll
PS 34/13	Årsregnskap og årsberetning 2012 - Verdal kommune
PS 35/13	Kommunal tomte- og boligpolitikk
PS 36/13	Frikjøp fra plikten til å bygge egne parkeringsplasser - fastsetting av sats
PS 37/13	1721/23/8 - Detaljregulering Reinsholm Vest
PS 38/13	Rapport etter gjennomført forvaltningsrevisjon "Verdalsøra barneskole, Verdalsøra ungdomsskole, flerbrukshall og svømmehall - Oppfølging i byggeperioden
PS 39/13	Arild Kvernmo Pedersen - søknad om fritak fra vervet som medlem i komite plan og samfunn for resten av valgperioden 2011-2015
PS 40/13	Gerd Janne Kristoffersen - søknad om fritak fra kommunale verv
PS 41/13	Orientering



Årsregnskap og årsberetning 2012 - Verdal kommune

Saksbehandler: Arnstein Kjeldsen E-post: arnstein.kjeldsen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048255	Arkivref: 2013/1646 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Verdal Administrasjonsutvalg	16.05.2013	2/13
Verdal formannskap	16.05.2013	46/13
Verdal kommunestyre	27.05.2013	34/13

Saksprotokoll i Verdal formannskap - 16.05.2013

BEHANDLING:

Revisor Terje Wist var til stede ved behandling av denne sak.

Ved votering ble rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

1. Verdal kommunes årsregnskap fastsettes med et regnskapsmessig mindreforbruk (overskudd) på kr. 13.263.021,52.
2. Rådmannens årsberetning for 2012 vedtas.
3. Det regnskapsmessige overskuddet disponeres slik:
 - Kr. 200.000,- avsettes til disposisjonsfond øremerket planlegging/avvikling av "Stiklestad 1000 år"
 - Kr. 13.063.021,52 avsettes til styrking av kommunens disposisjonsfond

Rådmannens innstilling:

1. Verdal kommunes årsregnskap fastsettes med et regnskapsmessig mindreforbruk (overskudd) på kr. 13.263.021,52.
2. Rådmannens årsberetning for 2012 vedtas.
3. Det regnskapsmessige overskuddet disponeres slik:
 - Kr. 200.000,- avsettes til disposisjonsfond øremerket planlegging/avvikling av "Stiklestad 1000 år"
 - Kr. 13.063.021,52 avsettes til styrking av kommunens disposisjonsfond

Saksprotokoll i Verdal Administrasjonsutvalg - 16.05.2013

BEHANDLING:

Revisor Terje Wist kommenterte regnskap og årsberetning.

Ordfører fremmet følgende forslag til vedtak:

«Saken tas til orientering.»

Ved votering ble forslaget enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Saken tas til orientering.

Vedlegg:

- 1 Årsberetning 2012 - Verdal kommune
- 2 Årsregnskap 2012 - Verdal kommune
- 3 Revisjonsberetning 2012 - Verdal kommune
- 4 Kontrollutvalgets uttalelse til regnskap 2012 - Verdal kommune
- 5 Nummerert brev nr. 6 til Kontrollutvalget
- 6 Årsrapport 2012 - tillegg til årsberetning - Verdal kommune

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Med dette legges Verdal kommunes årsberetning og regnskap for 2012 fram til behandling. Kommunens regnskap for 2012 er gjort opp med et regnskapsmessig underforbruk på knappe 13,3 millioner kroner.

Rådmannen foreslår å avsette 13,1 mill. kroner av mindreforbruket til styrking av kommunens ordinære disposisjonsfond slik at Verdal kommune står sterkere økonomisk for å møte framtidige økonomiske utfordringer. Kr. 200.000,- foreslås avsatt til styrking av fond som ble opprettet i 2012 øremerket markeringen av "Stiklestad 1000 år". Dette er et fond bygges opp over tid, samtidig som det vil bidra til å holde fokus på jubileet de neste årene.

Vurdering:

Kommunens regnskap for 2012 viser et regnskapsresultat på 13,3 millioner kroner. Overskuddet fremkommer hovedsakelig som følge av:

- merinntekter som følge av økning i skatteinngangen i forhold til budsjettert nivå

- positivt bidrag fra Innherred samkommune
- positive budsjettavvik spesielt innen de store sektorene «Oppvekst» og «Helse, velferd, pleie og omsorg»

Rådmannen ønsker å bemerke at det reelle regnskapsresultatet er på 14,8 millioner kroner, men at et underskudd innen avløpssektoren på drøyt 1,5 millioner kroner gjør at årets mindreforbruk legges fram som 13,3 millioner kroner. Underskuddet innen avløpssektoren vil dekkes inn igjen gjennom gebyrinntekter senere år.

Det viktigste budskapet i forbindelse med årets regnskapsmessige resultat er at aktiviteten – den daglige driften – i sum er i balanse i forhold til de driftsrammer kommunestyret har stilt til rådighet. Dette er svært viktig for den langsiktige styringen, robustheten og evnen til utvikling av tjenestetilbudet over tid. På samme måte er det viktig at de merinntekter vi fikk i 2012, som var engangsinntekter, blir satt til side og ikke bidrar til å løfte driftsnivået ut over det vi har bæreevne til over tid.

Rådmannen er både stolt over og glad for organisasjonens og den enkeltes evne til å gjøre de daglige valgene som gjør at vi klarer økonomisk balanse i et utfordrende år.

For å få til dette har svært mange i organisasjonen tatt store løft, både med hensyn til beslutninger, arbeidsinnsats og prioriteringer. Organisasjonen fortjener stor ros og takk for måten det holdt fokus på å produsere godt for de pengene vi har. Dette gode arbeidet må fortsette ufortrødent videre. Det er bare slik vi kan møte de utfordringene som kommer i årene fremfor oss.

2012 har vært et år med særdeles stor aktivitet i Verdal, både i kommuneorganisasjonen og samfunnet for øvrig. Dette vises blant annet i at befolkningsveksten i Verdal var på det høyeste på mange år i 2012, med en vekst på 1,06% (152 personer). Samtidig har denne veksten utfordret boligmarkedet i Verdal, med svært stor prisstigning på boliger. Prisøkningen på over 17% gjør det utfordrende for mange å komme inn i boligmarkedet. Det har blitt igangsatt mange byggeprosjekter gjennom året, men det er fortsatt utfordringer både med hensyn til antall boliger og mixen mellom boligtyper. Kommunestyret har vedtatt prinsipper for å håndtere behovet for innkvartering av innleid arbeidskraft som følge av stor aktivitet i næringslivet.

Det nye skole- og idrettsanlegget i Verdalsøra ble offisielt åpnet og tatt i bruk i 2012, etter en byggeprosess som i all hovedvekt har gått bra. Dette anlegget, sammen med det renoverte og ombygde Vuku oppvekstsenter, representerer et kraftig løft for skole- og idrettsaktiviteten i kommunen. Kommunen kjøpte Gjensidigegården og Melvoldgården på slutten av 2012, og disse gårdene skal brukes for ytterligere utvikling av det helhetlige tjenestetilbudet i kommunen.

For ytterligere kommentarer og vurderinger vises til vedlagte årsberetning.



Kommunal tomte- og boligpolitikk

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

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	14.05.2013	32/13
Verdal formannskap	16.05.2013	48/13
Verdal kommunestyre	27.05.2013	35/13

Saksprotokoll i Verdal formannskap - 16.05.2013

BEHANDLING:

Innstilling fra komite plan og samfunn ble utdelt i møtet.

Ved votering ble komiteens innstilling enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

Kommunestyret tar vurderingene til etterretning, og ber samtidig rådmannen se på videre utvikling av den kommunale rollen. Det bes om en tydeliggjøring av en mer ambisiøs fremdrifts- og tempoplan for arbeidet.

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

Rådmannens innstilling:

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

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

Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 14.05.2013

BEHANDLING:

AP og KrF fremmet følgende alternative forslag til innstilling:

Kommunestyret tar vurderingene til etterretning, og ber samtidig rådmannen se på videre utvikling av den kommunale rollen. Det bes om en tydeliggjøring av en mer ambisiøs fremdrifts- og tempoplan for arbeidet.

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

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling og forslaget fra AP og KrF ble forslaget fra AP og KrF enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

Kommunestyret tar vurderingene til etterretning, og ber samtidig rådmannen se på videre utvikling av den kommunale rollen. Det bes om en tydeliggjøring av en mer ambisiøs fremdrifts- og tempoplan for arbeidet.

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

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

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

Kommunal tomte – og boligpolitikk.

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

Rådmannen bes legge fram sak for politisk behandling der det redegjøres for hvordan denne utfordringen er tenkt løst innenfor eksisterende rammer for kompetanse og kapasitet.

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

Vurdering:

Eksisterende rammer og kompetanse:

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

Kommunens involvering og utviklerrolle:

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

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

Aktuelle tomteområder for utvikling:

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

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

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

Prioriteringer:

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

Dersom kommunen skal engasjere seg i tilrettelegging fram til byggeklare tomter, er det nærliggende å tenke seg at Leklemsåsen blir prioritert. Dette fordi feltet er forholdsvis stort, ligger delvis i bratt berggrunn og utbygging av nødvendig infrastruktur i området vil kreve forholdsvis stor innsats.

Det kan derfor antas at dette feltet kan være vanskelig å få bygd ut i privat regi. Det må nevnes at første etappe i feltet er utbygd allerede og at det har skjedd i privat regi. Vi ser imidlertid ikke konkrete tegn på at det er aktuelt for noen privat part å fortsette utbyggingen snarlig.

Konklusjon:

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



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

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

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	14.05.2013	31/13
Verdal formannskap	16.05.2013	50/13
Verdal kommunestyre	27.05.2013	36/13

Saksprotokoll i Verdal formannskap - 16.05.2013

BEHANDLING:

Innstilling fra komite plan og samfunn ble utlagt i møtet.

Ved votering ble komiteens innstilling enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

Sats for frikjøp vedrørende krav til parkering settes til kr 100.000,- pr manglende biloppstillingsplass.

Beløpet innbetales til kommunen før byggetillatelse gis og skal avsettes på eget fond for parkeringsplasser.

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

Rådmannens innstilling:

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

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

Rådmannens forslag til vedtak:

Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 14.05.2013

BEHANDLING:

Virksomhetsleder teknisk drift, Bård Kotheim, redegjorde for saken.

Rådmannen fremmet følgende tilleggsforslag til sin opprinnelige innstilling – som nytt andre avsnitt (opprinnelige andre avsnitt blir da tredje avsnitt):

Beløpet innbetales til kommunen før byggetillatelse gis og skal avsettes på eget fond for parkeringsplasser.

AP v/Ove Morten Haugan fremmet følgende alternative forslag til rådmannens forslag til første avsnitt:

Sats for frikjøp vedrørende krav til parkering settes til kr 100.000,- pr manglende biloppstillingsplass.

Votering:

Det ble først votert alternativt mellom rådmannens innstilling til første avsnitt og AP sitt alternative forslag. AP v/Ove Morten Haugan sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Det ble så votert over rådmannens tilleggsforslag til nytt andre avsnitt. Enstemmig vedtatt.

Til slutt ble det votert samlet over vedtatte første og andre avsnitt – og innstillingas siste avsnitt. Enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

Sats for frikjøp vedrørende krav til parkering settes til kr 100.000,- pr manglende biloppstillingsplass.

Beløpet innbetales til kommunen før byggetillatelse gis og skal avsettes på eget fond for parkeringsplasser.

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

Vedlegg:

- 1 Vedtekt til PBL § 69 nr 3 og 4

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

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

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

Vedtekt til § 69 nr. 4 er gitt slik:

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

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

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

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

Vurdering:

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

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

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



1721/23/8 - Detaljregulering Reinsholm Vest

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

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	14.05.2013	34/13
Verdal kommunestyre	27.05.2013	37/13

Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 14.05.2013

BEHANDLING:

Repr. Karl Bernhard Hoel ble innvilget permisjon. Til stede 8 representanter.

Fagsjef plan,  ge Isaksen, redegjorde for saken.

Ved votering ble rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

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

Rådmannens innstilling:

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

Vedlegg:

- 1 Beskrivelse 21.01.2013
- 2 Plankart 21.01.2013
- 3 Reguleringsbestemmelser sist rev. 07.05.2013
- 4 Sjekkliste ROS 21.01.2013
- 5 Illustrasjoner - situasjonsplan 30.11.12 og aksonometri 19.12.12
- 6 Rapporter ang. magnetfelt, støy og geoteknikk, målte kotehøyder

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.07.
- Reguleringsplan for Reinsholm, vedtatt 28.04.2003.

- Forhåndsuttalelser (6 stk.)
- Uttalelse fra Statens strålevern, 07.01.13 (delvis gjengitt i planbeskrivelse)
- Sakspapir KPS-sak 14/13, møtedato 12.02.13 (første gangs behandling)
- Høringsuttalelser (5 stk.)

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse på et areal som i 2003 ble regulert til forretning, kontor, industri. Det foreslås mulighet for inntil 44 boenheter, fordelt på leilighetsbygg i 2 og 3 etasjer. Boligbebyggelsen nærmest Kassefabrikkvegen foreslås i 3 etasjer, de to øvrige byggene i 2 etasjer. Planforslaget er utarbeidet av Arcon Prosjekt AS, på vegne av Reinsholm Vest AS.

Kommunen har vurdert at det ikke er nødvendig med en konsekvensutredning. Dette er en detaljregulering som innebærer endring av kommuneplan eller områderegulering, jf. KU-forskriftens § 3 d). Området er tidligere regulert til utbygging, og kommunen vurderer at planforslaget ikke vil komme i konflikt med kriteriene i forskriftens § 4. Kommunen forutsetter da at det tas hensyn til at området er utsatt for flom og vegtrafikkstøy.

Planområdet

Planområdet er på ca. 10 daa og ligger på Reinsholm, sør for gatekjøkken og NTEs regionalnettstasjon ved rundkjøring/avkjørsel til Reinsholm. Planområdet grenser mot fv. 757 i vest, og omfatter Kassefabrikkvegen i øst. Mot nord og sør avgrenses planområdet av tilstøtende eiendommer, men foreslått fortau, frisikter og støyskjerm berører tilliggende eiendommer.

I sør ligger bygget til Nordsuvenir. Øst for tomta ligger Ebba Astrups park og de øvrige boligområdene på Reinsholm med tett boligbebyggelse i 2 etasjer.

Tomta er tilnærmet flat (ligger mellom kote +3,3 og +3,9), og er bevokst med tett løvskog.

To lagerbygninger forutsettes fjernet. Det går to tråkk over tomta som noe uheldig leder over fv. 757 og videre til sentrum.

Planstatus

Området er i reguleringsplan for Reinsholm, vedtatt 28.04.2003, regulert til forretning/kontor/industri, med BYA 66 % og møne-/gesimshøyde på 8,0 m.

I kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.07, er området avsatt til forretning/kontor.

Planforslaget

Generelt

Planområdet foreslås omregulert fra forretning/kontor/industri til boligformål.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse-blokkbebyggelse, garasjeanlegg, renovasjonsanlegg, lek-/oppholdsareal samt en snipp med forretning/kontor/industri innenfor vist frisisiktsone), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal med støyskjerm, parkeringsplasser og energianlegg) samt hensynssoner for friskt og høyspenningsanlegg.

Utomhusplan er nevnt i bestemmelsenes § 3.5.

Grad av utnytting

Utnyttingsgrad er gitt for hvert felt. Boligformål i felt BB1 og BB3 foreslås med %-BYA=70 %, og felt BB2 med %-BYA=75 %. I planbeskrivelsen er det også beregnet samlet utnyttingsgrad for bygninger, boder, parkeringsplasser og garasjer i ft. det området som ligger innenfor Kassefabrikkvegen, og dette utgjorde 37 % bebygd areal.

Det planlegges 44 boenheter (ca. 24 i felt BB1, ca. 12 i BB2 og ca. 8 i BB3). Dette gir en boligtetthet på ca. 5,3 boliger pr. dekar innenfor område begrenset av støyskjerm og Kassefabrikkvegen.

Bebyggelsen

Boligbebyggelsen er orientert med langfasader mot øst og vest. Dette gir mulighet for balkonger med ettermiddagssol på vestsiden av bygget. Illustrasjoner viser svalgangsløsninger mot øst.

Fasade med svalganger skal brytes opp med tette fasadepartier/boder. Retningsgivende prinsipp for slik utforming er vist i aksonometri 2 datert 19.12.12 (§ 3.1 og vedlegg 5).

Bebyggelsen må plasseres innenfor aktuelle formål og byggegrenser.

Vist plassering av bebyggelse er veiledende (§ 3.1 og tegnforklaring på plankart).

Ingen bygningsdel må komme nærmere veg, fortau eller gang- og sykkelveg enn 2 m (§ 3.1).

Byggegrensen langs Kassefabrikkvegen er redusert med 2 m i ft. gjeldende reguleringsplan.

Det tillates ikke kjeller på boligene, og høyde på ferdig gulv i 1. etg. skal være på kote +4,4 m (§ 4.2). Ifølge planbeskrivelsen legges carport/parkering på kote +4,0.

Felt BB1

Boligblokker i tre etasjer. Byggteknisk forskrift TEK10 og § 3.2 i bestemmelser tilsier heis.

Takform: Flatt tak eller pulttak, med enhetlig karakter.

Maks gesims: 10 m for flate tak og 11,5 m for pulttak, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det foreslås mulighet for takoppbygg over 3. plan på inntil 10 % av arealet i underliggende plan for etablering av teknisk rom, og/eller for å kunne føre trapp opp til over tak. Takoppbygget skal trekkes min. 1m inn på taket i forhold til underliggende etasje, og kan ha en høyde inntil 2,5m over angitte gesimshøyde. Planbeskrivelsen antyder også takterrasser. Takoppbygg er ikke illustrert.

Felt BB2 og BB3

Boligblokker i 2 etasjer. Ifølge planbeskrivelsen planlegges bygget i felt BB2 med heis. Takform: Flatt tak eller pulttak, med enhetlig karakter.

Maks gesims: 7 m for flate tak og 8,5 m for pulttak, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det foreslås mulighet for takoppbygg over 2. plan, i forlengelsen av felles trapp/heis, omtrent som i felt BB1. Planbeskrivelsen antyder også her takterrasser. Takoppbygg er ikke illustrert.

Boder foreslås som frittstående bygg med maks gesims 3 m, med flatt tak eller pulttak, eller som en integrert del av boligblokkene. Illustrasjon viser noen boder ifb. svalganger.

Garasjeanlegg GB1-GB3 (18 plasser) foreslås inntil tomtegrensa i sør. Formålene kan bebygges med takoverbygde biloppstillingsplasser eller brukes til parkeringsplasser. Byggene skal ha flatt tak eller pulttak med maks gesimshøyde 3 m.

Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg er plassert i tilknytning til parkeringsplassene, sentralt plassert i forhold til boligene. På området kan det anlegges miljøborg for søppeldunker med sortering av avfall. Etter offentlig ettersyn er det i dialog med utbygger fastslått at nedgravde søppelcontainere skal benyttes (§§ 3.6 og 4.7).

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Adkomsten til planområdet er fra Kassefabrikkvegen. Adkomst/parkering er samlet sør i planområdet, mot Nordsuvenirbygget.

Frisikt i avkjørsel/kryss er sikret gjennom frisiktsoner og siktlinjer i planen. I dag er det skiltet 30-sone på Reinsholm, og Kassefabrikkvegen er ikke skiltet som forkjøringsveg.

Det er foreslått 2 felles kjøre-/adkomstveger internt i området, tiltenkt nyttetransport. Den innerste vegen er noe bredere med tanke på snumulighet for renovasjonsbil.

Gang/sykkelveger, fortau

Det foreslås nytt 3,0 m bredt fortau langs Kassefabrikkvegen, og nytt gangfelt over vegen til eksisterende fortau på motsatt side av Kassefabrikkvegen. Derifra er det fortau til gangfeltet som krysser fv. 757 - og til øvrige områder på Reinsholm. Internt i boligområdet er det foreslått 3,0 m brede gang- og sykkelveger som leder til overnevnte gangforbindelse.

Annet vegareal er tiltenkt støyskjerming, se § 5.4 i forslag til bestemmelser.

Kollektivtransport

Det er gangavstand til Verdal sentrum, med godt utbygd kollektivtilbud med både buss og tog.

Skoler og barnehager

Planområdet tilhører i dag Ørmelen skolekrets, men ungdomsskolen ligger på Verdalsøra.

Det er gode gangforbindelser til barne- og ungdomsskolen, som begge ligger ca. 1,5 km unna. Det ligger en barnehage på Reinsholm ca. 350 m fra planområdet. Verdal videregående skole ligger ca. 800 m unna.

Parkering

Det foreslås 1,3 parkeringsplasser pr. boenhet for leiligheter med felles parkeringsløsninger (§ 3.4). Viste biloppstillingsplasser er felles for alle boligene i planområdet.

Foreslått parkeringskrav tilsier behov for 57,2 plasser, dvs. 58 plasser, for 44 boenheter. Planen viser 43 biloppstillingsplasser + 18 plasser under tak (felt GB1 -GB3), dvs. til sammen 61 plasser. Rekkefølgebestemmelsene (§ 8) krever at 26 plasser opparbeides ifb. 12+8 boenheter i felt BB2/BB3 samt 32 plasser ifb. 24 boenheter i felt BB1. Dette i samsvar med foreslått p-krav.

Lek og uteopphold

I kommunedelplanen er det krav om 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. boenhet. Videre skal det innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen sikres fortrinnsvis sammenhengende areal til småbarnslekeplass på min. 100 m², og innenfor avstand på 250 m skal det sikres areal til kvartalslekeplass på min. 1,5 daa. Generelle bestemmelser i ny arealdel, som også er ment å gjelde innenfor kommunedelplanområdene (men delplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel) sier omtrent det samme, men minste areal til småbarnslekeplass er økt til 150 m², og det er presisert at overnevnte kvartalslekeplass gjelder for boligområder med 25 eller flere enheter.

Overnevnte tilsier at det for planlagte 44 boenheter kreves et areal på 2200 m² til lek/uteopphold. De fire fellesområdene til lek/opphold er på til sammen ca. 1590 m². Dette gir 36 m² pr. boenhet. Det er videre opplyst at hvis en regner med at den delen av byggeområdene som ikke er bebygd blir benyttet til felles uteoppholdsareal, blir arealet 2900 m². Dette gir et areal på 66 m² pr boenhet.

I § 4.8 er det foreslått krav til utstyr og ferdigstilling av lekeplass. Lekeplassen lengst vest berøres av høyspentkabler i bakken. Det er gitt bestemmelse (§ 4.8 siste ledd) vedrørende dette.

Universell utforming av uteareal, tilgjengelige boenheter

Ifølge forslag til bestemmelser § 3.5 skal prinsippene for universell utforming legges til grunn for utforming av uteområdene. Detaljert utomhusplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (§ 3.2).

Planen viser 3 slike plasser.

Ifølge forslag til bestemmelser § 3.1 skal minst 60 % av boenhetene utformes som tilgjengelige boenheter, dvs. minst 26,4 boenheter. Byggteknisk forskrift TEK10 tilsier heis og tilgjengelige boenheter i felt BB1 (ca. 24 boenheter). Etter TEK10 er det for felt BB2 og BB3 (ca. 12+8 boenheter) krav om tilgjengelige boenheter der alle hovedfunksjoner legges på inngangsplan. For å oppfylle kravet om minst 60 % tilgjengelige boenheter må ca. 3 av disse 20 boenhetene være tilgjengelige. Evt. heis i felt BB2 vil også kunne gi tilgjengelige boenheter i 2. etasje.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I planbeskrivelsen er relevante ROS-tema nærmere vurdert mht. potensiell risiko/sårbarhet.

Grunnforhold

Ifølge reguleringsplanen for Reinsholm kan deler av området ligge på oppfylt område med organiske materiale som må skiftes ut. Multiconsult AS har utarbeidet en geoteknisk vurdering.

Det øverste jordlaget i området består av elvetransporterte masser. Slike masser består normalt av sand og grus. Under det øvre, elvetransporterte laget må det antas at massene i hovedsak består av silt og leire i stor dybde. Det er ikke avklart om det er forekomster av fyllmasser i området.

Geoteknisk vurdering:

Stabilitet: Reguleringsområdet vil etter Multiconsults vurdering, ikke være utsatt for fare for utrasing eller for å bli truffet av rasmasser fra eventuelle ras høyere oppe i terrenget.

Støyvoll: Støyskjerming av området kan etableres ved utlegging av jordfylling i inntil 3,5 meters høyde. Fyllingsskråningene bør ikke være brattere enn ca. 1:2. Alternativt kan støyskjerminga utformes som lavere fylling med skjerm til ønsket høyde på toppen. Utlegging av fyllinger inntil eksisterende bygninger eller andre setningsømfintlige konstruksjoner kan gi fundamentsetninger og bør vurderes nærmere.

Fundamentering: Bygninger i 1-2 etasjer kan fundamenteres på banketter og enkeltfundament direkte i grunnen eller på kvalitetsfylling utlagt på opprenska, original grunn. Fundamenter med skrå eller eksentrisk last kan ha lavere bæreevne og må vurderes spesielt. Fundamenteringsløsning for evt. setningsømfintlige eller tunge bygg bør vurderes nærmere.

§ 3.7 omhandler geoteknisk undersøkelse inkl. vurdering ift. mulig biologisk masse.

Støy

Vegtrafikk langs Fv. 757 genererer støy som vil påvirke planlagt bebyggelse langs Fv. 757.

Støyvarselkart fra Statens vegvesen viser at en del av området ligger innenfor gul støysone.

I RG-prosjekts støyberegning 14.12.2012, går det fram at hele felt BB3 og deler av felt BB2 ligger innenfor gul støysone og bør skjermes. Støyskjerming kan enten utføres med en skjerm eller voll eller en kombinasjon av disse. Skjermingstiltak må være min. 3,5 m høy for å gi tilstrekkelig skjerming. Dette vil skjerme 1. etg og uteoppholdsarealene. For andre etasje må fasadetiltak gjennomføres for å tilfredsstille kravene til innvendig støy nivåer. Videre må leilighetene i 2. etg sikres skjermede uteoppholdsarealer.

Det er i rapporten vist to alternative løsninger for utforming av skjermen:

- Skjerm med knekk i nord: I nord er skjermen knekt inn langs eiendomsgrensa for å gi tilstrekkelig skjerming mot trafikken i nord. Total skjerm lengde 81 m, skjerm høyde 3,5 m.
- Skjerm forlenget mot nord: Her er skjermen forlenget langs fv 757 med min 30 m forbi eiendomsgrensa. Total skjerm lengde 93 m og skjerm høyde 3,5 m.

Det er siste skjerm plassering som er vist i planforslaget, dvs. at planområdet er noe utvidet etter varsel om planoppstart. Utover dette tar planforslaget ikke stilling til type støyskjerm, men det er gitt bestemmelser om utformingen.

Rekkefølge for opparbeidelse av støyskjermingstiltak er gitt i § 8 tredje ledd.

Flom

Ved planlegging av boliger skal det tas høyde for 200-årsflom. NVEs flomsonekart for Verdalselva for en 200-årsflom viser vannivå kote +3,9 ved elveprofil 8 (der Kvislabekken renner ut i elva). NVE anbefaler å legge til 0,5 m sikkerhetsmargin. Dvs. at overkant golv i 1. etasje bør ligge 0,5 m over vannstand ved en 200-årsflom. Høsten 2011 var det også en stor flom i Kvislabekken, hvor det ble observert en vannstand på kote +3,6 m.

I reguleringsbestemmelsene er det foreslått at overkant golv i 1. etg skal ligge på kote +4,4 m.

Elektromagnetisk felt

Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet vil bli over 0,4 μ T, skal det vurderes å sette inn tiltak for å redusere nivået. Ulike tiltak skal vurderes opp mot ulike hensyn, ulemper, kostnader, etc. Dette er i tråd med strålevernforskriftens krav om at all eksponering skal holdes så lav som praktisk mulig. Aktuelle tiltak ved nye bygg nær eksisterende høyspentanlegg kan være å:

- plassere bygningen lengst mulig fra høyspentledningen, for eksempel ved å legge vei, parkeringsplass, garasje eller utebod nærmest ledningen
- plassere barne-, sove- og oppholdsrom slik at disse ligger lengst fra ledningen

NTEs måling og beregning av elektromagnetisk felt i området øst for kabelgrøft til Verdal transformatorstasjon viser at utredningsgrensen på 0,4 μ T ligger mellom 4-7 m fra kabeltrase.

Ifølge planbeskrivelsen har NTE opplyst at den kabeltrassen som har høyest belastning, og der det er utført beregninger, er kabelgrøfta fra de to luftspennene i sør-vest til Verdal transformatorstasjon. Krav til avstander fra disse jordkablene vil berøre bygg på felt BB3. NTE anbefaler å opprettholde samme krav ift. de øvrige høyspentledningene som er nedgravd. Det vil si at de leilighetene som ligger lengst nord på felt BB1 og BB2 får

samme krav til avstand fra nedgravde høyspentledninger som går østover fra Verdal transformatorstasjon.

Hensynet til elektromagnetiske felt er ivaretatt ved at det er tatt med i planbestemmelsene (§ 3.1) at rom for langvarig opphold (soverom) ikke skal plasseres nærmere nedgravde høyspentledninger enn 5 m. Det elektromagnetiske feltet i soverommene vil da ligge under utredningsgrensa på 0,4 microtesla. For uteområdet er det tatt med i planbestemmelsene (§ 4.8) at lekestativer, sandkasser, benker o.l. ikke skal plasseres rett over høyspentkabel.

Plankartet viser hensynssone omkring luftstrekk, men ikke omkring kabler i bakken.

Øvrige ROS-tema er sjekket ut av saken gjennom vedlagte sjekkliste.

Kulturminner

Kommunen er ikke kjent med kulturminner som må hensyntas. Fylkeskommunen viser i sin høringsuttalelse til kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt.

Biologisk mangfold

Kommunen har vurdert tiltaket iht. prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem til at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i at det ikke er kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig ift.sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

I nærområdet ligger det et viktig bekkedrag Kvislabekken. På motsatt side av fylkesvegen er det etablert en park langs dette bekkedraget, med stier og mulighet for å oppleve fuglelivet.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Kommunale vann- og avløpsledninger ligger i Kassefabrikkvegen.

Det er opplyst å ikke være behov for ny trafostasjon for området.

På grunn av nærheten til NTEs regionalnettstasjon, ligger det kabler i grunnen og linjer i luftstrekk. Det er viktig å ta hensyn til dette ved planlegging av bebyggelsen. Det er opplyst at i nordvestre hjørne av tomta ligger byggegrensa over traseen for høyspentledningene, for å kunne utnytte tomta mest mulig. Det er videre opplyst at her må høyspentledningene enten legges om, eller bygget må plasser 2 meter fra høyspentledningen. På bakgrunn av ROS-vurdering og innspill fra Statens strålevern er det også gitt bestemmelser om minst 5 m avstand til rom som innebærer langvarig opphold (soverom). Se §§ 3.1, 4.8 og 6.2 i bestemmelsene.

Område for energianlegg er vist omkring eksisterende trafo, ved innkjøringen til området.

Energiløsning for oppvarming er ikke angitt. Det vises til Byggteknisk forskrift TEK10.

Utbyggingsavtale

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

Planprosess

Medvirkning

Forhåndskonferanse med kommunen ble gjennomført 10.10.2012.

Varsel om igangsettelse av planarbeid ble annonsert i Verdalingen 20.10.2012.

Naboer og rettighetshavere i området ble tilskrevet med brev datert 22.10.2012.

Varsel om planoppstart ble også kunngjort på kommunens hjemmeside.

Forslagsstiller har mottatt forhåndsuttalelse fra 6 instanser (NTE, Reinsholm borettslag, NVE, Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Statens vegvesen). Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Intern høring

I kommunen er planforslag datert 19.12.2012 forelagt teknisk drift, barnerepresentant, kommunelege, brann og redning samt fagperson universell utforming.

Brann og redning har opplyst å ikke ha kommentarer.

Teknisk drift, 07.01.13

Som meddelt tidligere har Teknisk drift den formening at høyden på bygg bør ligge på samme nivå som byggene som er satt opp lenger østover boligområdet. Dette for å være sikre på å unngå problemer med høy vannstand samt nødvendig høydeforskjell mot eksisterende vann og avløpsledninger. Til nød kan høyden på 1. etasje senkes ned mot 4,50 for å unngå uheldige høydeforskjeller mot eksisterende bebyggelse.

Teknisk drift har senere påpekt at topp vannledning har en kotehøyde på 2,60 på byggeplanene, og at dette er en grunn til at de ønsker å få opp høyden på 1. etasje gulv. Ellers må vannledningene isoleres over hele tomteområdet.

Kommentar:

Uttalelsen er kun tatt til orientering. I planen er høyden på golv i 1. etasje kote +4,4 m (§ 4.2).

Barn- og unges representant i plansaker, Verdal kommune, 08.01.13

Savner avklaring ift. trafikksikkerhet ift. kryssing av fv. 757 – bør farten reguleres ned? Med denne utbyggingen vil andel barn og unge (og voksne) som blir ledet ut i rundkjøringen fv. 757, Rådhusgt. og Kassefabrikkvegen øke.

Andelen areal som i planen er avsatt ift. lek og opphold er for liten ift. hva som er fastsatt i kommunedelplanen. Det bør derfor avklares/avtalefestes ift. Reinsholm borettslag bruken av «Ebba Astrups park» før man setter i gang med utbyggingen.

Riktig barneskolekrets er Ørmelen barneskole og ungdomsskolekretsen er Verdalsøra u-skole.

Kommentar:

Fotgjengerkryssing av fv. 757: Se orientering og foreløpig vurdering i saken.

Lek/uteopphold: Innspillet er tatt til orientering, se orientering og vurdering i saken.

Skolekretser: Over tid kan disse bli justert etter hvor det er kapasitet, men beskrivelsen er revidert iht. barnerepresentantens innspill.

Høring / offentlig ettersyn

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

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

Det er mottatt følgende uttalelser:

01 Innherred Renovasjon, 01.03.13

02 Statens vegvesen, 04.03.13

03 NVE, 06.03.13

04 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 15.03.13

05 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 20.03.13

06 Romas Eiendom AS, 22.03.13

05 NTE Nett AS, 09.04.13

I det følgende er høringsuttalelsene oppsummert og kommentert:

01 Innherred Renovasjon, 01.03.13

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

Kommentar:

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

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

02 Statens vegvesen, 04.03.13

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

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

Statens vegvesen krever at denne bestemmelsen endres til følgende:

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

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

På saksbehandlers spørsmål om støyskjermen fikk kommunen følgende betraktninger: Støyskjermen bør plasseres relativt nært opp mot fv. 757 for best mulig effekt. Det må dog være tilstrekkelig plass til grøft og skjermen må ikke konstrueres sikthemmende spesielt ikke mot rundkjøringen. Vegvesenet ønsker å få tilsendt tegning som viser plassering av skjerm i forhold til veg og grøft (tverrprofil). Det ligger i dette at vegvesenet ikke vil motsette seg bruken av arealet. Det er vel naturlig at vegvesenet selger eiendommen bak støyskjermen. Vegvesenet har vedlikeholdet mellom vegen og skjermen, men utbygger har ansvaret for bygging av støyskjermen etter vegvesenets godkjenning. De har også alt ansvar for senere vedlikehold av skjermen.

Kommentar:

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

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

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

03 NVE, 06.03.13

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

Geoteknikk:

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

Flom:

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

Konklusjon:

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

Kommentar:

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

04 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 15.03.13

Felles uteoppholdsareal er for lite i forhold til kommunedelplanens og arealdelens føringer, sett i forhold til planlagt antall boenheter. Men hvis en regner med ubebyggt areal som fellesareal er arealkravet oppfylt. Dette består imidlertid i stor grad av smale striper mellom bebyggelse og veg, og vi mener det dermed er lite egnet til lek og opphold. Mulighet for grendelekeplass på minst 1,5 daa maks 250 m fra området er imidlertid ikke sikret i planen. Hvert areal for felles uteopphold/lek er imidlertid over kommunens minstekrav til småbarnslekeplasser. Områdene avsatt til leikeareal er relativt smale og ligger nær inntil boliger med terrasse ut mot leikearealet. Det synes dermed for knapt og lite egnet for ballaktiviteter og annen lek for større barn og som en kvartalsleikeplass kan romme. Fylkeskommunen anbefaler derfor at det arbeides for en løsning der området i tillegg til de avsatte leikeareal får tilgang til Ebba Astrups park som kvartalsleikeplass.

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

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

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

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

Kulturminner (automatisk fredete)

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

Kommentar:

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

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

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

Kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

05 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 20.03.13

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

Miljøvern avdelingen har ingen merknader til planforslaget.

Kommunalavdelingen:

Samfunnssikkerhet

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

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

Til planbestemmelsene

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

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

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

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

Slik de lyder nå, inneholder de flere skjønsmessige kriterier.

Kommentar:

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

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

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

Bestemmelsene

§ 3.1: Bestemmelsen er omformulert noe.

§ 3.7: De to siste setningene er tatt ut da de er uklare og delvis også unødvendige. Det forutsettes at geotekniske vurderinger legges til grunn ved utbyggingen.

06 Romas Eiendom AS, 22.03.13

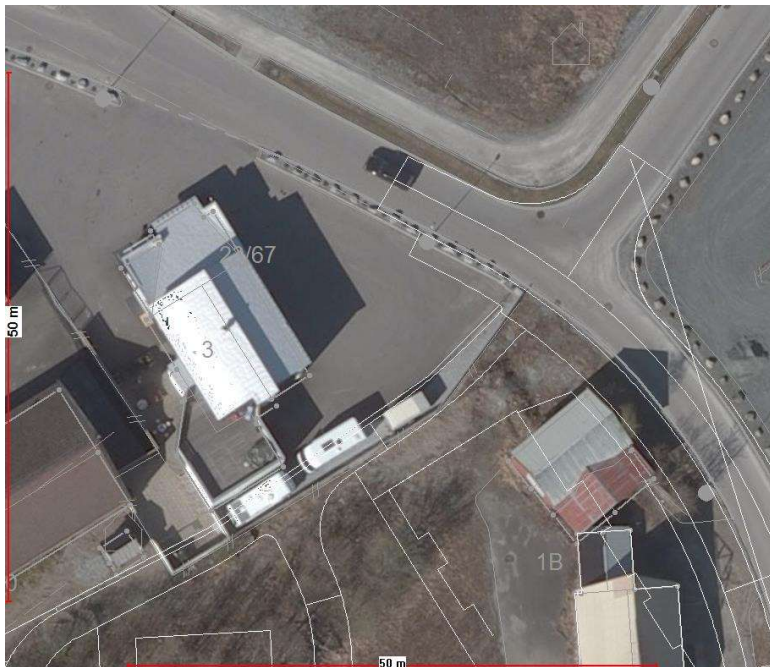
Ser at det er foreslått å legge fortau/gang/sykkelveg inn på eiendom gnr. 23 bnr. 67 tilhørende ROMAS eiendom a/s.

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

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

Kommentar:

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



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

05 NTE Nett AS, 09.04.13

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

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

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

Kommentar:

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

Endringer av planen etter høring

Reguleringsbestemmelser

§ 3.1 er omformulert mht. svalganger.

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

§ 3.5 er supplert med støyskjermingstiltak.

- § 3.6 og 4.7 er forenklet, da nedgravde søppelcontainere kreves (ikke bare foretrekkes).
§ 3.7 to siste setninger er tatt ut, da de var uklare.
§ 3.8 om rømningsveger er tilføyd.
§ 4.6: Det er tilføyd at ingen bygningsdel må stikke ut over nabogrense.
§ 5.4: Det er presisert at støyskjermens høyde på 3,5 m er over golvnivå i første etasje.
§ 4.7: Bestemmelsen er forenklet til krav om nedgravde søppelcontainere.
§ 8: Første setning er tilføyd og siste avsnitt er dermed forenklet noe.

Vurdering:

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

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

Omdisponering av arealformål - forholdet til kommunedeplan og reguleringsplan

Foreslått boligformål er i strid med både kommunedelplan og reguleringsplan. Området ble regulert til forretning/kontor/industri i 2003, og det går bl.a. fram at det tillates areal- og transportkrevende forretningsvirksomhet med lav besøksfrekvens og liten andel fotgjengerkunder. Formålene forretning/kontor ble videreført i nyere kommunedelplan fra 2007, som samtidig har retningslinjer for lokalisering av handel og service. Dette området utenfor ringvegen er ikke tiltenkt publikumsorienterte eller detaljorienterte virksomheter – heller ikke lokalsenter eller avlastningssenter. Områdets beliggenhet ved fylkesvegen burde være attraktiv ift. forretning/kontor, men reguleringsbestemmelser og retningslinjer begrenser altså type virksomheter.

Rådmannen ser ikke et strategisk behov for å sikre forretning/kontorformål på aktuelt areal, og er åpen for omdisponering til boliger. Industri kan lokaliseres til industriparken på Ørin, og virksomheter som er publikums-/detaljorientert bør lokaliseres til sentrum, på motsatt side av ringvegen. Evt. utviklingsbehov for eksisterende bedrift kan sannsynligvis skje innenfor bedriftens egne eiendommer, sør for eksisterende bygg. I nærområdet er det små muligheter for tiltak som kan være sjenerende for et boligområde.

Rådmannen er positiv til omdisponering til boligformål, og har vurdert planforslaget ift. kommunedelplanens føringer for boligområder. Planforslaget er også sammenlignet med reguleringsbestemmelsene for andre boligområder på Reinsholm.

Grad av utnytting

Det er foreslått høy utnyttingsgrad for delfelt, men samlet utnyttingsgrad (inkl. parkering) er opplyst å ligge på ca. 37 %-BYA. I Reinsholmplanen fra 2003 er %-BYA for boligområder 30-45 %, så planforslaget ligger innenfor den utnyttingsgrad regionale landbruksmyndigheter har akseptert for øvrige boligområder på Reinsholm. I kommunedelplanen er det for boligformål gitt bestemmelser om maks BYA 33 %, evt. 66 % for samlet utbygging av flere eiendommer.

[Som «næringsområde» har tomte i dagens planstatus relativt høy utnyttelse (BYA=66 %)].

Planforslaget innebærer ikke samlet utbygging av flere eiendommer, men tomte er så stor og sentralt beliggende at det bør legges opp til en høy utnyttingsgrad.

Byggehøyder og takform

3-etasjes bebyggelse på deler av området anses positivt, og er iht. råd fra regionale myndigheter. Gesimshøyde på 10 eller 11,5 m går noe utover gjeldende føringer. Det er argumentert for dette i planbeskrivelsens punkt 6.1.

I kommunedelplanen er det gitt møne 6,5 m og gesims 9,5 m for boligformål. I reguleringsplanen for Reinsholm fra 2003 er det gitt møne 8,5 m og gesims 9,5 m (3 etg.) for boliger. [For gjeldende formål forretning/kontor/industri er tillatt gesims/møne 8,0 m].

Foreslått to-etasjes bebyggelse med gesims 7,0 eller 8,5 m, er lavere enn det som ble vedtatt i detaljregulering for felt B2 på Reinsholm (øst for barnehagen). Her fikk 2-etasjes leilighetsbygg gesims 9,0 m.

Rådmannen har ikke innvendinger til foreslåtte gesimshøyder og takformer.

Parkering

Det er ikke planlagt parkering i kjeller pga. flomfare. Det tillates ikke kjeller på boligene (§ 4.2).

Kommunen godtok nylig at forutsatt parkeringskjeller i bebyggelsesplan for Sentrumstunet på Reinsholm, ble tatt ut ved en endring/detaljregulering av området nærmest rundkjøringen.

Foreslått parkeringsdekning (1,3 plasser pr. boenhet) er innenfor kommunedelplanens retningslinjer (1,2 plasser pr. boenhet), men er noe knappere enn de føringer som ble lagt i reguleringsplanen for Reinsholm i 2003 (1,5 plasser pr. boenhet). Nylig vedtatt detaljregulering for Reinsholm B2 har parkeringsdekning iht. kommunedelplanens retningslinjer.

Foreslått parkeringskrav anses tilfredsstillende. Større felles parkeringsplasser gir også større mulighet for sambruk av gjesteparkering. Det er vist tilstrekkelig med plasser ift. foreslått krav.

Det forslås mulighet for takoverbygde biloppstillingsplasser, innenfor felt GB1 -GB3. Hver plass er på størrelse med en vanlig biloppstillingsplass og plassert i tomtegrense.

Pga. størrelsen er mulighet for tradisjonell carport/garasje med vegger ikke tillatt. Ved nabogrense ligger det også strømkabler som må hensyntas.

Lek/uteopphold

Det er ikke gitt bestemmelser om antall m² uteopphold pr. boenhet, men det er gitt bestemmelse om maks antall boenheter, og foreslåtte lekeplasser er vurdert ift. dette.

Felles uteoppholdsareal er noe knapt ift. kommunedelplanens og arealdelens føringer, sett i forhold til planlagt antall boenheter. Men hvis en regner med ubebyggt areal som fellesareal er arealkravet oppfylt. Mulighet for grendelekeplass på minst 1,5 daa maks 250 m fra området er imidlertid ikke sikret i planen. Hvert areal for felles uteopphold/lek er imidlertid godt over kommunens minstekrav til småbarnslekeplasser. På bakgrunn av anbefalinger i Byggforskblad A 312.210 (1992) finner Rådmannen å kunne godta at småbarns- og grendelekeplass kombineres, da hvert grøntområde ligger nært opptil 500 m².

Borettslag som bygsler Ebba Astrups park synes for øvrig positive til flere bidragsytere/brukere av parken. Barnerepresentanten og fylkeskommunen anbefaler også en slik ordning, men kommunen kan sannsynligvis ikke kreve dette. Slik sambruk ville imidlertid gitt beboerne tilgang til en større grendelekeplass. Det var ikke forutsatt boligformål på aktuell tomt, da det i reguleringsplan for Reinsholm ble fastsatt at en større park i området skulle være felles for alle boligene på Reinsholm. Som antydning i kommentar til fylkeskommunen har imidlertid arealet større kapasitet. Rådmannen støtter derfor fylkeskommunens råd.

Magnetfelt

Nordre del av felt BB1-BB3 samt lekeplass lengst vest i planområdet berøres av høyspentkabler i bakken, som gir magnetfelt. Det er foreslått lempeligere krav enn i ny arealdel.

I generelle bestemmelser tilknyttet kommuneplanens arealdel § 1.6.1 siste ledd går det fram at nye utbyggingsområder for bl.a. boliger ikke skal plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrot Tesla. I gjeldende kommunedelplan er det ikke gitt bestemmelser om dette.

Det er foreslått bestemmelser vedrørende bebyggelsens plassering og lokalisering av soverom i forhold til høyspentkabler/magnetfelt, og vedrørende uteopphold/lek over høyspentkabler/magnetfelt. Det er ikke mottatt innspill fra kommunelegen vedrørende dette, og Rådmannen forholder seg til de vurderinger som er gjort i ROS, og som er fulgt opp med bestemmelser. Det er uklart om nordre del av felt BB3 lar seg realisere, da det her forutsettes flytting av høyspentkabler. Alternativt kan bygget reduseres for å oppnå tilstrekkelig avstand til kabler (2 m) og tilstrekkelig avstand til soverom (5 m). Omriss av planlagt bebyggelse er veiledende, men forskyvning av bygget synes ikke mulig innenfor vist formål og byggegrenser. I sør følger bygget byggegrensa, som ligger 10 m fra master, etter råd fra NTE.

Flom og krav til minimum kotehøyde for golvnivå 1. etasje

Det foreslås 10 cm lavere kotehøyde enn det Teknisk drift i kommunen kan godta.

Teknisk drift ønsket i utgangspunktet samme min. kotehøyde for golvnivå i første etasje som for øvrig på Reinsholm (kote +4,75 m), men kan til nød godta min. kote +4,5 m. En begrunnelse for å få opp høyden på 1. etasje gulv skal være av hensyn til høyde på ledningsnett.

Eksisterende terrenghøyder i planområdet går fram av siste vedlegg.

Rådmannen ser ikke behov for justering av kotehøyden. ROS-vurderingen tilsier at kote +4,4 m er tilstrekkelig ift. flom, og det bør tas hensyn til omliggende områder og ikke legge bebyggelsen unødig høyt.

Støyskjerm

Løsning med kun voll synes ikke å være gjennomførbar, da voll med skråning ikke brattere enn 1:2 i 3,5 meters høyde krever større bredde enn det som er foreslått til annen veggrunn (ca. 8-9 m bredde). Ved første gangs behandling skrev kommunen at det bør vurderes retningslinjer for skjøtsel av vegetasjon. Dette anses unødvendig, da det må være en selvfølge i et så sentrumsnært område.

Fotgjengerkryssing av fylkesvegen

Statens vegvesen har tidligere, ved forskjellige utbyggingsplaner på Reinsholm, tatt opp behovet for planskilt kryssing av fv. 757 for myke trafikanter. De innser imidlertid at slik området er utbygd vil det innebære store utfordringer å få anlagt en kryssing som vil bli brukt. Videre planlegging av utbygging behøver derfor ikke ta hensyn til dette, men det må sees på en bedre tilrettelagt kryssing i plan. I planbeskrivelsen opplyses det at Statens vegvesen ønsker at dagens

fotgjengerfelt ved rundkjøringen på fv. 757 flyttes nærmere rundkjøringen slik at fotgjengerfeltet blir mer brukt. I planbeskrivelsen er det antatt at dette blir inkludert i utbyggingsavtalen mellom Reinsholm vest AS og Verdal kommune. Ved første gangs behandling tilrådte Rådmannen at ansvar og evt. tidsperspektiv/rekkefølge for dette avklares i planprosessen, før det inngås utbyggingsavtale med utbygger.

Barnerepresentanten etterlyser også avklaring ift. slik kryssing. Statens vegvesen har ikke tatt opp dette i høringsuttalelsen, og Rådmannen ser derfor ikke grunn til å gi rekkefølgebestemmelser i forhold til dette.

Tilgjengelige boenheter

Som et boligpolitisk styringsverktøy kan det gis bestemmelser om hvor stor andel av boligene i planområdet som må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og lokalisering av disse boligene. Området er sentrumsnært og flatt, og omfatter 44 boenheter. Det er foreslått bestemmelse om minst 60 % tilgjengelige boenheter.

Rådmannen kunne i denne saken sannsynligvis stilt krav om en noe høyere prosentandel, men ser ikke behov for det.

Konklusjon

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

Planforslaget kan bli et positivt bidrag til boligutbyggingen på Reinsholm.

Rådmannen tilrår at det innstilles på at vedlagte planforslag vedtas.

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



Rapport etter gjennomført forvaltningsrevisjon "Verdalsøra barneskole, Verdalsøra ungdomsskole, flerbrukshall og svømmehall - Oppfølging i byggeperioden

Saksbehandler: Jostein Grimstad	Arkivref: 2010/955 - /210
E-post: jostein.grimstad@verdal.kommune.no	
Tlf.: 74 04 82 59	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Kontrollutvalget	29.04.2013	9/13
Verdal kommunestyre	27.05.2013	38/13

Kontrollutvalgets innstilling:

Kommunestyret tar rapporten til etterretning og ber rådmannen merke seg revisors kommentarer.

Vedlegg:

Rapport etter gjennomført forvaltningsrevisjon «*Verdalsøra barneskole, Verdalsøra ungdomsskole, flerbrukshall og svømmehall - Oppfølging i byggeperioden*», KomRev Trøndelag IKS

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Kontrollutvalgets sak 019/10
2. Kontrollutvalgets sak 008/10
3. Kontrollutvalgets sak 025/09
4. Kommunestyret 29.09.08, sak 101/08 "Plan for gjennomføring av forvaltningsrevisjonsprosjekt 2008-2011"
5. Kontrollutvalget 14.11.07, sak 026/07
6. RSK 001 – Standard for forvaltningsrevisjon
7. Forskrift om kontrollutvalg
8. Forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner
9. Kommuneloven

Saksopplysninger:

KONTROLLUTVALGETS BEHANDLING 29.04.2013:

Saksbehandlers forslag til vedtak

Kontrollutvalget slutter seg til rapporten og oversender den til kommunestyret for videre behandling.

Saksbehandlers forslag til innstilling til kommunestyret

Kommunestyret tar rapporten til etterretning og ber rådmannen merke seg revisors kommentarer.

Kontrollutvalgets behandling

Revisor ga en orientering og svarte på spørsmål.

Forslag i møtet

Ingen

Avstemming

Enstemmig.

Endelig vedtak

Kontrollutvalget slutter seg til rapporten og oversender den til kommunestyret for videre behandling.

Kontrollutvalgets innstilling til kommunestyret

Kommunestyret tar rapporten til etterretning og ber rådmannen merke seg revisors kommentarer.

Saksopplysninger

Kontrollutvalget fattet slikt vedtak i sak 019/10 " Prosjektplan for forvaltningsrevisjonsprosjektet "Følge byggingen av ny barne- og ungdomsskole med svømme- og flerbrukshall"

"Kontrollutvalget ber revisor iverksette forvaltningsrevisjonsprosjekt "Følge byggingen av ny barne- og ungdomsskole med svømme- og flerbrukshall" iht. fremlagte prosjektplan.»

Revisor har ferdigstilt prosjekt og har den 17.04.13 overlevert sin rapport, se vedlegg.

Revisor gir i sin hovedkonklusjon bl.a. uttrykk for at:

«Ved bygging av Verdalsøra barneskole, Verdalsøra ungdomsskole, flerbrukshall og svømmehall har retningslinjer for organisering og oppfølging av prosjektet blitt fulgt. Det er gjennomført rapportering til formannskapet som forutsatt, men rapportering i til kommunestyret i henhold til økonomireglementet ble ikke gjort høsten 2012.

Vi mener håndteringen tillegg og endringer i forholdet til NCC er gjort slik det er forutsatt, og at styringsgruppen sammen med byggherreombudet ser ut til å ha hatt god kontroll på dette.

Med et merforbruk på ca 2 % mener revisor at prosjektet har hatt en tilfredsstillende økonomistyring. Styringsgruppen har hatt en bevisst holdning til å fatte beslutninger som har fått økonomiske konsekvenser.

Revisor mener at det skulle blitt opprettet et nytt prosjektregnskap for prosjektet slik økonomireglementet krever.

Revisor mener at Verdal kommune har gjennomført byggeprosjektet på en god måte.»

Revisor legger imidlertid til (side 24):

«Måten journalføringen av tilbud og bestillinger har blitt gjort på underveis i prosjektet, med samling av diverse e-poster i en journalpost, mener vi har gjort det vanskelig å identifisere en del av disse dokumentene i ettertid. Derfor er det også vanskelig å få oversikt over om journalføringen er fullstendig hva gjelder tilbud og bestillinger.

I denne sammenheng vil vi bemerke at KomRev Trøndelag IKS i forbindelse med første del av oppfølgingen av skoleutbyggingen (rapport september 2010) pekte på at journalføringen av saksdokumenter kunne vært bedre. Dette ser fortsatt ut til å gjelde, og vi har også fått opplyst at kommunen i forbindelse med en klagesak til KOFA i utbyggingsfasen ikke fant etterspurt dokumentasjon. Å rydde opp i dette i ettertid vil være en ressurskrevende jobb, derfor bør det vurderes å prioritere ressurser for å sikre dokumentasjon ved oppstart av store prosjekter.»

Rådmannen har avgitt hørings svar som følger vedlagt rapporten (vedlegg 2). Det vises for øvrig til den vedlagte rapport i sin helhet.

Vurdering

Rapporten synes å ha besvart kontrollutvalgets intensjoner med prosjektet og spørsmål på en god måte.

De foreliggende opplysninger viser at Verdal kommune har gjennomført byggeprosjektet på en god måte. En har likevel merket seg utfordringene med journalføring og arkivering av tilbud og bestillinger.



Arild Kvernmo Pedersen - søknad om fritak fra vervet som medlem i komite plan og samfunn for resten av valgperioden 2011-2015

Saksbehandler: Line Therese Ertsås E-post: line.ertsas@verdal.kommune.no Tlf.: 74048250	Arkivref: 2013/2921 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Verdal formannskap	16.05.2013	52/13
Verdal kommunestyre	27.05.2013	39/13

Saksprotokoll i Verdal formannskap - 16.05.2013

BEHANDLING:

Høyre v/Anne Grete Valbekmo fremmet følgende forslag til pkt. 2:
Knut Snorre Sandnes.

Votering:

Pkt. 1 – Enstemmig vedtatt.

Pkt. 2 – Enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

1. Kommunestyret imøtekommer søknaden fra Arild K. Pedersen om fritak fra vervet som medlem i komite plan og samfunn for resten av valgperioden 2011-2015.
2. Nytt medlem i komite plan og samfunn: Knut Snorre Sandnes.

Rådmannens innstilling:

1. Kommunestyret imøtekommer søknaden fra Arild K. Pedersen om fritak fra vervet som medlem i komite plan og samfunn for resten av valgperioden 2011-2015.
2. Nytt medlem i komite plan og samfunn:

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Arild K. Pedersen søker i brev datert 25.04.2013 om fritak fra vervet som medlem i komite plan og samfunn for resten av valgperioden 2011-2015. Søknaden er begrunnet med at han er bosatt og studerer i Trondheim, og da medfører det en del utfordringer å møte på møter i komiteen, som er på dagtid.

Arild K. Pedersen er innvalgt på Høyres liste i komite plan og samfunn, men møter fra 25.04.2013 som uavhengig representant. Høyre har følgende medlemmer/varamedlemmer i komite plan og samfunn:

Medlem:

Arild K. Pedersen (uavhengig)

Varamedlemmer:

1. Silje Heggdal Sjøvold.
2. Ann Maj Hovdahl Holmli
3. Oddbjørg Grønn

Kommunelovens § 15 nr. 2 har slik ordlyd:

«§ 15. Uttreden. Suspensjon.

2. Kommunestyret og fylkestinget kan etter søknad fritta, for et kortere tidsrom eller resten av valgperioden, den som ikke uten uforholdsmessig vanskelighet eller belastning kan skjønne sine plikter i vervet.»

Rådmannen vil ut i fra Kvernmos begrunnelser tilrå at søknaden om fritak fra vervet som medlem i komite plan og samfunn imøtekommes.

Høyre bes i formannskapet fremme forslag på medlem i ovennevnte utvalg. Her må det tas hensyn til kjønnskvoeringsreglene.



Gerd Janne Kristoffersen - søknad om fritak fra kommunale verv

Saksbehandler: Line Therese Ertsås	Arkivref: 2013/2919 - /
E-post: line.ertsas@verdal.kommune.no	
Tlf.: 74048250	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Verdal formannskap	16.05.2013	53/13
Verdal kommunestyre	27.05.2013	40/13

Saksprotokoll i Verdal formannskap - 16.05.2013

BEHANDLING:

AP v/Kristin J. Hildrum fremmet følgende forslag til pkt. 3:
«Mona Hagerup».

Votering:

Pkt. 1 og pkt. 2 – enstemmig.

Pkt. 3 - enstemmig

INNSTILLING:

1. Kommunestyret imøtekommer søknaden fra Gerd Janne Kristoffersen om fritak fra kommunale verv gjeldende fra og med 1. oktober 2013.
2. Kirsten Johansson Malmo rykker opp som fast medlem i kommunestyret for Arbeiderpartiet fra og med 1. oktober 2013.
3. Nytt 3. varamedlem i kontrollutvalget fra 1. oktober 2013: Mona Hagerup

Rådmannens innstilling:

1. Kommunestyret imøtekommer søknaden fra Gerd Janne Kristoffersen om fritak fra kommunale verv gjeldende fra og med 1. oktober 2013.
2. Kirsten Johansson Malmo rykker opp som fast medlem i kommunestyret for Arbeiderpartiet fra og med 1. oktober 2013.
3. Nytt 3. varamedlem i kontrollutvalget fra 1. oktober 2013:

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Gerd Janne Kristoffersen søker i brev datert 26.04.2013 om fritak fra kommunale verv for Arbeiderpartiet/fellesliste Arbeiderpartiet/Kristelig Folkeparti pga. tiltredelse i stilling som assisterende fylkesmann fra 1. oktober 2013.

Gerd Janne Kristoffersen er innvalgt som:

- Medlem i kommunestyret
- 3. varamedlem i kontrollutvalget

Gerd Janne Kristoffersen er innvalgt på fellesliste AP/KRF som har følgende medlemmer/varamedlemmer i kontrollutvalget:

Medlemmer:

1. Rolf Tømmerås (AP)
2. Marita Nergård Gustad (KRF)
3. Bjørn Holmli (AP)

Varamedlemmer:

1. Jon Sellæg (AP)
2. Svein J. Svensson (AP)
3. Gerd Janne Kristoffersen (AP)

Kommunelovens § 15, nr. 1 har slik ordlyd:

«§ 15. Uttreden. Suspensjon.

1. Den som taper valgbarheten til et folkevalgt organ i valgperioden, trer endelig ut av dette. Hvis tap av valgbarhet skyldes registrert utflytting fra kommunen eller fylkeskommunen for to år eller mindre, trer vedkommende ut av vervet for den tid utflyttingen varer.»

Kommunelovens § 14 nr. 1 b Valgbarhet har slik ordlyd:

«1b. Utelukket fra valg er fylkesmannen, assisterende fylkesmann, og den som i vedkommende kommune eller fylkeskommune er administrasjonssjef eller dennes stedfortreder, er sekretær for kommunestyret eller fylkestinget, er leder av forvaltningsgren, har ansvaret for regnskapsfunksjonen i kommunen eller fylkeskommunen, eller foretar revisjon for kommunen eller fylkeskommunen. Leder av enkeltstående virksomheter er likevel ikke utelukket fra valg. I kommuner og fylkeskommuner med parlamentarisk styreform er ansatte i sekretariatet til rådet som har fått myndighet delegert fra rådet, ikke valgbare.»

Rådmannen vil ut i fra ovenstående tilrå å søknaden om fritak fra kommunale verv imøtekommes.

Felleslista AP/KRF bes i formannskapets møte fremme forslag på nytt 3. varamedlem i kontrollutvalget. Her må det tas hensyn til kjønnskvoeringsreglene.

Her bes felleslista merke seg følgende når det gjelder hvem som er utelukket fra valg til kontrollutvalget, jfr. Kommunelovens § 77 nr. 2 Kontrollutvalg:

«2. Utelukket fra valg er ordfører, fylkesordfører, varaordfører, medlem og varamedlem av formannskap og fylkesutvalg, medlem og varamedlem av kommunal eller fylkeskommunal nemnd med beslutningsmyndighet, medlem av kommuneråd eller fylkesråd og ansatte i kommunen eller fylkeskommunen.»