



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Reguleringsplan for Teltburgata 5 og 7**

<b>Saksbehandler:</b> Ingrid Okkenhaug Bævre <b>E-post:</b> ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048500	<b>Arkivref:</b> 2009/7847 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	09.02.2010	12/10

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til reguleringsplan for Teltburgata 5-7, datert 16.12.09, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i hht. plan- og bygningsloven § 12-10.

**Vedlegg:**

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007

**Saksopplysninger:**

Planforslaget er utarbeidet av Letnes Arkitektkontor AS og er kommet i gang etter henvendelse fra Morten Hynne v/ Byggmester Grande AS.

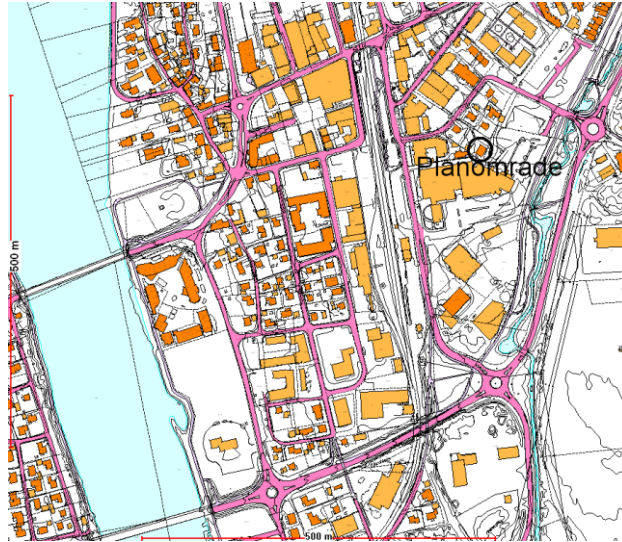
Planforslaget legger til rette for oppføring av leilighetshus med 18 leiligheter.

**Planområdet**

Planområdet er på ca. 2,27 daa og er i dag bebyggt med et eldre leilighetshus og en enebolig.

Området ligger på Verdalsøra, ned mot parkeringsplassen for Rema 1000 (Amfisenteret)

(se kartutsnitt nedenfor).



Planområdets beliggenhet på Verdalsøra.

### **Planstatus**

I kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007, er området avsatt til sentrumsformål (bolig, forretning og kontor).

Området omfattes ikke av noen reguleringsplan.

### **Planforslaget**

Det er planlagt et leilighetsbygg i 2 og 3 etasjer, 3 etasjer mot Amfi. Totalt antall leiligheter er 18, derav kan en av disse bli innredet som fellesareal. 1. og 2.

leilighetsplan hver på 800 m<sup>2</sup>, 3. leilighetsplan på 600 m<sup>2</sup>.

Parkering for boliger legges i underetasje.

### Grad av utnyttning

Tillatt prosent bebygd areal er satt til %-BYA=66%, og skal beregnes ut fra netto tomteareal.

### Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres med maks 3 etasjer pluss parkeringskjeller. Maksimal byggehøyde målt fra ferdig planert terreng blir 13,0 meter.

### Utomhusarealer

Ca 900 m<sup>2</sup> av utomhusareal skal bearbeides, 100m<sup>2</sup> av dette til nærlekeplass og resten vil bli parkmessig opparbeidet.

### Adkomst, parkering og trafikkforhold

Kjøreadkomst til parkeringskjeller blir fra sørøst, over Amfi sin parkeringsplass, tillatelse til dette foreligger.

Adkomst til hovedinngangen (mot nordvest) ved felles avkjørsel fra Teltburgata.

Det skal avsettes 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet. I parkeringskjeller blir det 1 parkeringsplass per boenhet, og foran bygget, mot Amfi, blir det minimum 4 felles parkeringsplasser for boligens gjester.

#### Universell utforming

Boligene vil bli tilrettelagt for at flest mulig kan bo uten individuell tilpasning.

Bygningen vil få trinnfri adkomst, heis fra gateplan på begge sider. Minimum 40 % av boligene innenfor planområdet skal være tilpasset rullestolbruker.

#### Støy

Det antas ikke at beboere vil bli sjenert av støy utover det som kan forventes i sentrumsnære områder.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

I følge kvartærgeologiske kart ligger planområdet på elve- og bekkeavsetninger.

Planområdet ligger også i flatt terreng og utgjør dermed ingen risiko i forhold til ras.

Når det gjelder flom, så er kjellerhøyden tilnærmet lik høyden på parkeringsplassen v/ innkjøring, nettopp med tanke på overflatevann/flom.

Vi har gjennomgått fylkesmannens ”Sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” uten å finne andre forhold som må hensyntas.

### **Planprosess**

#### Medvirkning

I forbindelse med oppstart av planarbeidet er det avholdt forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, arkitekt og kommunen i september 2009. Oppstart av planarbeidet er kunngjort i Verdalingen og på kommunens hjemmeside. Berørte naboer og aktuelle myndigheter er varslet om oppstart ved brev.

Barnerepresentanten:

Har ingen innvendinger til den framlagte reguleringsplanen.

### **Vurdering:**

Kjøreadkomst til parkeringskjeller skal være over Amfis parkeringsplass. I planbestemmelsene står det at tillatelse til dette foreligger. Det er viktig at kjøreadkomsten til en hver tid er sikret og ikke hindres av varetransport eller overfylt parkeringsplass utenfor Amfi.

Planen synes å kunne bli et godt bidrag for tilrettelegging av fortettet utbygging i sentrum. Det tilrås derfor at planforslaget sendes på høring.