

TRESKOHUSET EIENDOM AS

REGULERINGSPLAN

TRESKOSVINGEN 14



PLANBESKRIVELSE



Planstyring
Rådgivende ingeniører

12.01.2010

PLANBESKRIVELSE	3
1 Intensjon / bakgrunn	3
2 Planstatus.....	3
3 Beskrivelse av planområdet.....	3
4 Eiendomsforhold	4
5 Beskrivelse av planforslaget.....	5
6 Kommunalteknikk	5
6.1 Veg	5
6.2 Vann og avløp	5
7 Innkomne forhåndsmerkninger.....	5
Fylkesmannen:	5
Fylkeskommunen:	5
Jernbaneverket:.....	5
8 Konsekvenser av planforslaget.....	6
8.1 Planfaglige vurderinger	6
8.1.1 Lokaliseringsfaktorer	6
8.1.2 Lekeareal	6
8.1.3 Parkering	6
8.1.4 Trafikkgrunnlag.....	6
8.2 Miljøvernfarelige vurderinger	6
8.2.1 Støy.....	6
8.2.2 Avløpsforhold, vannforsyning	6
8.2.3 Registrerte fornminner	6
8.3 Beredskapsmessige vurderinger – ROS-analyse	6
8.3.1 Generelt	6
8.3.2 Flomfare	7
8.3.3 Skred / grunnforhold	7
8.3.4 Brann	7
8.3.5 Orkan og storm.....	7
8.3.6 Trafikk.....	7
8.3.7 Konklusjon	7

Reguleringsplan Treskosvingen 14, Verdal Kommune

PLANBESKRIVELSE

1 Intensjon / bakgrunn

Planstyring fikk i oppdrag fra grunneier Treskohuset eiendom AS v/Bjørn-Ove Bergsmo å bistå ved utarbeidelse av reguleringsplan for Treskosvingen 14, gnr 19, bnr 205 i Verdal kommune. Området omfatter eksisterende næringsbygg. Grunneier er pålagt å utarbeide reguleringsplan for området fordi han ønsker å legge til rette for hybler / utleieleiligheter i 2. etasje i bygningen.

Det er mangel på hybler på Verdalsøra, og dette området er svært aktuelt i forhold til aktivitet og skole på Tindved kulturhage.

Det lokale næringslivet har også behov for hybler for innleid arbeidskraft, spesielt innen industrien.

2 Planstatus

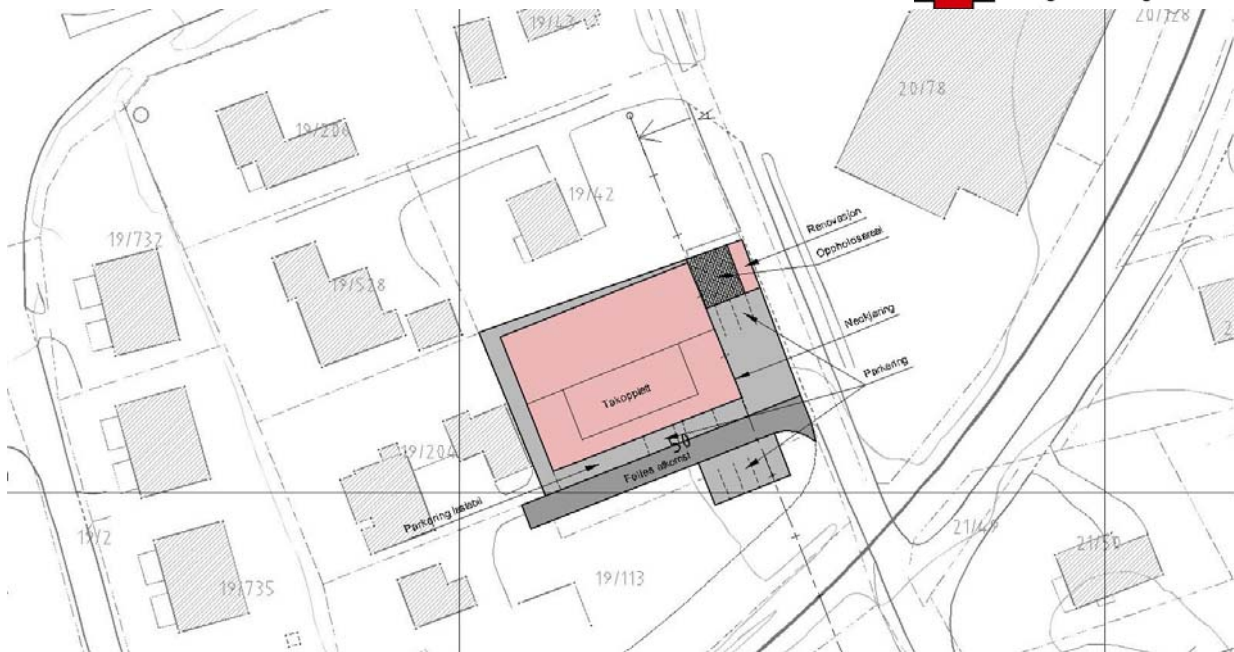
Området er avsatt til boligformål gjennom kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.2007.

Oppstart av planarbeidet ble varslet til naboer og offentlige myndigheter i form av brev datert 9. september 2009, og annonsert i lokalavisa 17. september.

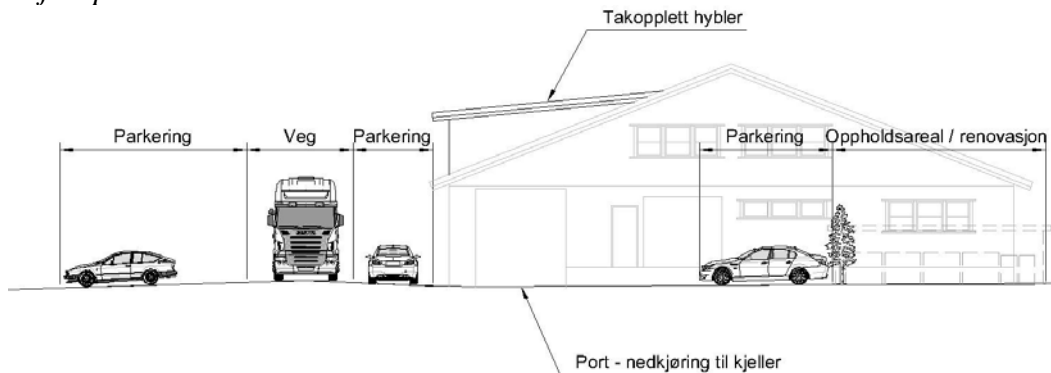
3 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Tinden i Verdal kommune, mellom Rv 757 og jernbanen. Området har i dag funksjon som næringsbygg, og huser pr i dag Stiklestad Lyd og Lys AS og VMT Skade. Området skal benyttes til kombinert bolig- og næringsområde, samt parkering og felles atkomst med to naboeiendommer.

Området skal benytte eksisterende atkomst fra Treskosvingen.



Situasjonsplan



Fasade øst

Området ligger nært Verdalsøra, og er tiknyttet sentrum ved gangbru over Rv 757. Gangvegen går videre over jernbanen ved sikret jernbaneovergang til boligområde på Tinden. Dette er vist på bilde til høyre.

4 Eiendomsforhold

Området omfatter eiendommen gnr. 19 bnr. 205 som eies av Treskohuset eiendom AS. Felles atkomst og parkeringsareal ligger delvis på naboeiendommen Treskosvingen 10, gnr19 / bnr 113 som eies av Svein Ove Kulslie. Veg-/atkomstarealet vil også omfatte Treskosvingen 12.



5 Beskrivelse av planforslaget

Det skal etableres 10 nye hybler i 2. etasje av bygningen. Taket skal løftes over hyblene, for å gi bedre plass i hyblene og for å sikre rømningsveg. Hyblene har ett felles kjøkken og felles vaskerom og to dusj-/WC-rom.

Eksisterende virksomheter i bygningen opprettholdes som i dag.

Arealet innenfor planområdet skal benyttes til:

- ❑ Bebyggelse og anlegg i kombinasjonen bolig, forretning, kontor. Dette omfatter eksisterende næringsvirksomhet og nye hybler.
- ❑ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med formålene veg og parkering.

Plannavnet er "Reguleringsplan Treskosvingen 14, Verdal Kommune".

Planforslaget består av

- ❑ Plankart i målestokk 1:1000 datert 12.01.2010
- ❑ Planbestemmelser datert 12.01.2010

6 Kommunalteknikk

6.1 Veg

Vegatkomst er fra Treskosvingen.

Det går gang-/sykkelveg fra Tinden som krysser jernbanen og går forbi Treskosvingen 14 og videre mot Øra via bro over Rv 757.

6.2 Vann og avløp

Området tilknyttes etablert kommunalt vann- og avløpsnett.

7 Innkomne forhåndsmerkninger

Vi har mottatt følgende merknader fra Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Jernbaneverket:

Fylkesmannen:

- Støyvurdering
- Hensyn til barn og unge
- Beredskap

Fylkeskommunen:

- Leik- oppholdsareal
- Trafikkforhold
- Fornminner

Jernbaneverket:

- Ingen merknader

Disse merknadene ligger vedlagt.

8 Konsekvenser av planforslaget

8.1 Planfaglige vurderinger

8.1.1 Lokaliseringsfaktorer

Området ligger nært Verdal sentrum i et område som er utbygd med en blanding av for det meste eneboliger og leilighetsbygg, men også noen næringsbygg. Slike områder er aktuelle med tanke på fortetting.

8.1.2 Lekeareal

Kommunens krav til lekeareal i boligområder er ikke aktuelle i dette området. Hyblene er planlagt med en størrelse på ca 15-17 m² og med felles kjøkken og sanitærløsning, og dette medfører at det ikke er aktuelt å leie ut til barnefamilier.

8.1.3 Parkering

Parkering skal foregå på østsida av bygget, langs veggen på sørsida av bygget samt i kjelleretasjen. For å tilfredsstille krav til parkering, skal det i tillegg leies areal av nabo. Dette gjøres i hht tinglyst privat avtale mellom grunneierne.

8.1.4 Trafikkgrunnlag

Nye leiligheter medfører noe økning i trafikkmengden. Langs Treskosvingen er det en del tungtrafikk i forbindelse med eksisterende næringsvirksomheten i området. Vegen er dermed dimensjonert for å ivareta en evt. økning i trafikk i forbindelse med hybler.

Mye av trafikken til og fra hyblene vil gå via gang-/sykkelveg til og fra Verdalsøra.

8.2 Miljøvernfarende vurderinger

8.2.1 Støy

Støynivået innendørs i bolig skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C.

8.2.2 Avløpsforhold, vannforsyning

Løsninger for vannforsyning og avløp er som beskrevet tidligere i planbeskrivelsen.

8.2.3 Registrerte fornminner

Det er ingen kjente registrerte fornminner i området. Området er svært begrenset utenfor bygning, så muligheten for funn er minimal. Dersom man likevel skulle gjøre funn, følges vanlige prosedyrer for funn av automatisk fredete kulturminner.

8.3 Beredskapsmessige vurderinger – ROS-analyse

8.3.1 Generelt

Planen er vurdert opp mot DSBs ”Samfunnssikkerhet i planlegging” for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn.

Nedenfor er det punkter med vurderinger av ulike farekategorier.

8.3.2 Flomfare

Området ligger ikke så veldig langt fra Verdalselva. For å sikre mot 200-års flom må topp grunnmur være over kote 3.2 m.o.h. Uteområdet her ligger på ca kote 5,0 m.o.h., så det er minimal fare for flom. Parkeringskjeller har høyde gulv på ca 2,0 m.o.h., men det er svært liten sjansje for at flomvann kommer fram til bygningen.

8.3.3 Skred / grunnforhold

Området ligger på en større grus-forekomst som dekker hele Verdalsøra, dvs at bygningen står på stabil byggegrunn.

Det skal ikke gjøres noe inngrep i grunnen som påvirker grunnforhold på noen måte.

8.3.4 Brann

Bruksendringen medfører at det blir en stor økning i antall beboere, og samtidig andre krav i forbindelse med forebygging av brann. Det bygningstekniske i forbindelse med ombyggingen må tilfredstille gjeldende krav.

8.3.5 Orkan og storm

Området er godt skjermet med tanke på uvær.

8.3.6 Trafikk

Det er lite biltrafikk i området. Vegen på øst-sida av bygget er gang-/sykkelveg mellom Tinden og Øra, samtidig som den er adkomst til Treskosvingen 14 og noen naboeiendommer. Gang-/sykkelvegen krysser jernbanen ved overgang sikret med bom, og med sperrer som hindrer biltrafikk over jernbanen.

Området ligger inntil jernbanen, men på en strekning som ikke medfører spesiell risiko med tanke på avsporing eller andre ulykker med tog.

8.3.7 Konklusjon

Området er ikke spesielt utsatt for risiko eller sårbarhet. Ombyggingen som er planlagt vil ikke påvirke denne situasjonen.