

NORGESGRUPPEN EIENDOM MIDT-NORGE AS

REGULERINGSPLAN

HOLBERGS Plass



PLANBESKRIVELSE



Planstyring
Rådgivende ingeniører

Steinkjer 20. sept 2010

PLANBESKRIVELSE	3
1 Intensjon / bakgrunn	3
2 Planstatus	3
3 Beskrivelse av planområdet	3
4 Eiendomsforhold	3
5 Grunnforhold	3
6 Beskrivelse av planforslaget	3
7 Kommunalteknikk	5
7.1 Veg	5
7.2 Vann og avløp	5
8 Innkomne forhåndsmerknings	5
9 Konsekvenser av planforslaget	5
9.1 Planfaglige vurderinger	5
9.1.1 Lokaliseringsfaktorer	5
9.1.2 Registrerte fornminner	6
9.1.3 Beredskapsmessige vurderinger, ROS-analyse.....	6

Reguleringsplan Holbergs plass, Verdal Kommune

PLANBESKRIVELSE

1 Intensjon / bakgrunn

Planstyring fikk i oppdrag fra Norgesgruppen Eiendom Midt-Norge AS via Front Eiendomsutvikling å bistå ved utarbeidelse av reguleringsplan for området Holbergs plass, i Verdal kommune. Norgesgruppen sto tidligere bak dagligvareforretning i Tangenveien 7 (Haugengården), ca 200 m unna Holbergs plass, og ønsker nå å reetablere seg i dette området. Utbygger er pålagt å utarbeide reguleringsplan for området fordi det er ønske om å legge til rette for næringsformål detaljhandel i form av dagligvarebutikk i området.

2 Planstatus

Området er regulert til boligformål på gammel reguleringsplan, og er satt av til bolig også på kommunedelplan vedtatt i mars 2007.

3 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Ørmelen i Verdal kommune, og omfatter eksisterende boligområde med 5 boligtomter bebygd med tre eneboliger. Området er lokalisert ved rundkjøring og to sterkt trafikerte fylkesveger, og er dermed lite egnet til boligområde pga omfattende støy- og støvproblemer, som har medført at eierne av boligene ønsker å flytte. I hht kommunedelplanen grenser området til bolig (Trygg-gården) i sør og mot næringsareal (NTE) i vest.

I tillegg ligger området nært Verdal stadion og folkeparken. Bygging av ny og høyere scene i folkeparken har medført vesentlig økning av støy/musikk ved arrangementer i parken.

4 Eiendomsforhold

Området omfatter eiendommene gnr 18, bnr 36, 462, 936, 937 og 1054 som eies av Rolf Holberg, Erling Holberg og Bjørn og Anne Holberg.

5 Grunnforhold

Området ligger i hht NGUs løsmassekart i bresjø/innsjøavsetning, dvs grus. Området er sjekket mot NVEs skrednett, og dette viser at området ligger langt unna kjente kvikkleireforekomster,

6 Beskrivelse av planforslaget

Plannavnet er "Reguleringsplan Holbergs plass, Verdal Kommune".

Planforslaget består av

- Plankart i målestokk 1:1000 datert 20.09.2010
- Planbestemmelser datert 20.09.2010

Arealet innenfor planområdet skal benyttes til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Forretninger 5031 m²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg 358 m²

Hensynssone:

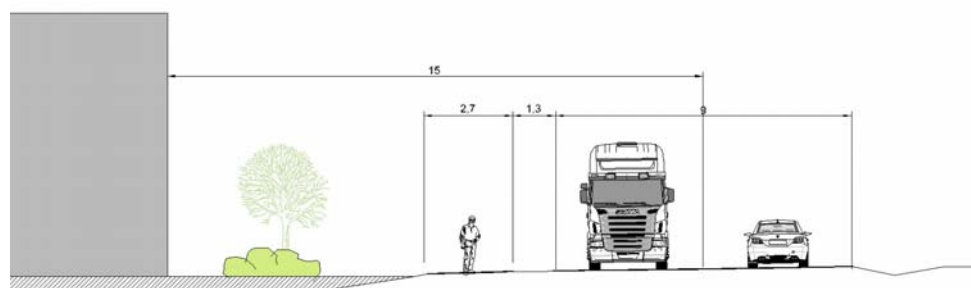
- Frisiktssone (areal innenfor forretningsområde) 387 m²

Området har parkeringsdekning som overstiger krav i hht vedtekter.

Arealdisponering er vist i tegning under.



Område mellom Gang-/sykkelveger og bygning/parkeringsplasser og bygning skal gis en parkmessig utførelse, som vist under med snitt mot Stiklestad allé.



7 Kommunalteknikk

7.1 Veg

Vegadkomst er via eksisterende avkjørsel fra Fv 72 (Magnus Den Godes veg). Denne adkomstvegen benyttes i dag av NTE i tillegg til boligene.

7.2 Vann og avløp

Området tilknyttes etablert kommunalt vann- og avløpsnett.

8 Innkomne forhåndsanmerkninger

Vi har mottatt følgende merknader i forbindelse med varsling av oppstart.

Nabo:

Går imot forslaget fordi dette vil øke trafikken i området, og dermed redusere verdien på gjenstående boligeiendommer.

Merknad ligger vedlagt.

Vi mener at en ny dagligvareforretning ikke medfører økt trafikk i området, men at den fanger opp noe av trafikken som uansett passerer.

9 Konsekvenser av planforslaget

9.1 Planfaglige vurderinger

9.1.1 Lokaliseringsfaktorer

Området omfatter i dag boliger. Området er ikke egnet som boligområde pga mye trafikk som medfører bl.a. støy- og støvplager. Derimot vil dette området være godt egnet til dagligvarehandel nettopp pga. plassering ved et trafikknutepunkt.

Det planlagte området med eksisterende eneboliger vises på bildet under, og nærhet til fylkesveger og rundkjøring kommer tydelig fram. Problemer med tanke på trafikken er åpenbare.



9.1.2 Registrerte fornminner

Det er ingen kjente registrerte fornminner i området. Dersom man underveis skulle gjøre funn, følges vanlige prosedyrer for funn av automatisk fredete kulturminner.

9.1.3 Beredskapsmessige vurderinger, ROS-analyse

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

Når det gjelder naturfarer er dette et lite aktuelt tema. Området ligger i et område med gode grunnforhold, så skredfaren er minimal. Med tanke på overvann ved mye nedbør må gulvflate i forretning legges så høyt at man sikrer avrenning til sluk eller utenfor asfaltert område før regnvann kan komme inn i butikklokalet.

Når det gjelder menneskeskapt farer så vil dette omfatte farer knyttet til trafikk. Tiltaket vil øke antall kryssinger av eksisterende gang-/sykkelveg betydelig, men ikke mer enn det som er vanlig i sentrums-/forretningsområder.

Generelt vil ikke tiltaket medføre vesentlige farer for omgivelsene.