



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan Magnus den Godes veg - fastsetting av planprogram

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2010/8300 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	07.06.2011	39/11
Verdal kommunestyre	20.06.2011	54/11

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Verdal - 07.06.2011

BEHANDLING:

SP v/Marit Voll Skrove fremmet følgende tilleggsforslag:

Kommunestyret ber om at mulighet for fremtidig direkte tilknytning til Fylkesveg 757 for området utredes.

Votering:

Det ble først votert over tilleggsforslaget fra SP v/Marit Voll Skrove. Enstemmig vedtatt.

Det ble så votert over rådmannens innstilling. Enstemmig vedtatt.

Til slutt ble det votert samlet over tilleggsforslaget og rådmannens innstilling. Enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

Forslag til planprogram for reguleringsplan Magnus den Godes veg fastsettes i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9.

Kommunestyret ber om at mulighet for fremtidig direkte tilknytning til Fylkesveg 757 for området utredes.

Rådmannens innstilling:

Forslag til planprogram for reguleringsplan Magnus den Godes veg fastsettes i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9

Vedlegg:

- 1 Planprogram revidert etter høring - Reguleringsplan Magnus den godes veg
- 2 Oppsummering og behandling av innkomne høringsuttalelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Letnes arkitektkontor AS har på vegne av Midt-Norsk Eiendom AS utarbeidet forslag til planprogram som forarbeid for reguleringsplan i Magnus den Godes veg. Reguleringsplanen er tenkt å legge til rette for utvikling av eiendom som tidligere har vært benyttet til betongvarefabrikk og boligeiendommer. Ny bruk av eiendommen i henhold til skisserte planer vil være næringsvirksomhet og kombinasjon næring/bolig.

Anlegget i planen er beregnet til ca. 15 000 m² og faller således inn under bestemmelsene om konsekvensutredning iht. Forskrift om konsekvensutredninger § 2, første ledd, bokstav f og forskriftens vedlegg I, pkt. 1. - Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kroner, eller et bruksareal på mer enn 15 000 m². Iht. Plan- og bygningslovens § 4-1 er det utarbeidet forslag til planprogram.

Planområdet.

Planområdet ligger i området mellom E-6 og Magnus den godes veg ved Havnekrysset. Planområdet er i hovedsak gammelt industriområde, med noe boligbebyggelse i østre kant. Industrivirksomheten er nedlagt, og området har stått uten aktivitet en tid. Sør for planområdet er nærmeste nabo Bo by'n kjøpesenter.

Planstatus.

Den største delen av området er i kommunedelplan Verdal byområde vedtatt 26.3.2007, avsatt til avlastnings bransjesenter med egne bestemmelser om hvilke formål som kan etableres her. Området forutsettes nytt til plasskrevende varehandel og produksjonsvirksomheter samt handel med møbler, hvitevarer m.v. Reguleringsplanen vil utarbeides i tråd med kommunedelplanen for dette området.

En del av planområdet mot Magnus den Godes veg er i kommunedelplanen avsatt til boligformål, denne delen vil i reguleringsplanen foreslås regulert til kombinasjonsformål bestående av bolig/forretning/kontor. Forretning/kontorformål her vil være i strid med overordnet plan. Forslagsstiller peker på at det her først og fremst tenkt på muligheter for kontorer, virksomheter som kommer lite i konflikt med boligformålet. Videre ønsker en muligheter for å etablere forretningsvirksomhet som

kan være knyttet til kontorvirksomhet i området selv om dette ikke er plasskrevende varehandel.

Planprosess.

Forslag til planprogram ble sendt på høring den 20.10.2010 i forbindelse med at det ble kunngjort oppstart av planarbeidet. Kunngjøring skjedde ved annonsering i Trønder-Avisa og Verdalingen den 16.10.2010. Forslaget er derimot ikke gjort tilgjengelig via noe elektronisk medium, og bestemmelsen om dette i PBL § 12-9, annet ledd er således ikke oppfylt.

I tillegg til kunngjøring i aviser ble melding om oppstart og forslag til planprogram sendt ut til berørte parter og offentlige instanser. Det kom ingen innspill fra naboer. Det kom innspill fra NVE, Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Statens vegvesen og NTE nett. Merknadene som i all hovedsak gikk på krav til utredningstema i forbindelse med konsekvensutredninger er alle tatt med i revidert utgave av planprogrammet som nå legges frem for fastsetting.

Vurdering:

Kommunen vurderer at en reguleringsplan som skissert i forslag til planprogram i all hovedsak vil være i samsvar med arealdisponeringer vedtatt i Kommunedelplan Verdal by, vedtatt 26.3.2007. I henhold til Kommunedelplan Verdal by er planområdet avsatt til henholdsvis Forretning/kontor og boligformål. Arealformålet kontor/forretning er samsvarende med området som i samme plan er bestemt til avlastnings/bransjesenter, forutsatt benyttet til plasskrevende varehandel og produksjonsvirksomheter samt til handel med møbler, hvitevarer m.v.

Planlagt kombinasjonsformål kontor/forretning/bolig mot Magnus den Godes veg vil være i strid med arealdisponeringen i overordnet plan som fastsetter dette som rent boligområde. Tiltakshaver skriver som nevnt at det her også ønskes tilrettelagt for kontorformål og forretningsdrift knyttet til kontorvirksomhet. Det er uklart for kommunen hva slik forretningsdrift inkluderer. Dersom dette inkluderer detaljhandel i tradisjonell forstand så vil kommunen vise til vedtak i PUK (sak 77/10) av 19.10.10 der forslag til reguleringsplan for etablering av detaljhandel på Holbergs plass ble avvist i påvente av at området underlegges en helhetlig vurdering i forbindelse med ny kommunedelplan sentrumsutvikling i Verdal. Administrasjonen anførte i forbindelse med den saken:

"Gjennom kommunedelplan for Verdal by, vedtatt 26.03.07, ble det etablert en sentrumsavgrensning og vedtatt lokaliseringkriterier for handel og servicefunksjoner i samsvar med retningslinjer nedfelt i fylkesplanmelding nr. 2 (2001). Sentrum for Verdal byområde vil i hovedsak omfatte det området som kalles Verdalsøra – området mellom elva, Garpa, Melan og Tinden. Publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen handel og service forutsettes lokalisert innen de områdebegrensninger som er angitt for sentrumsområdet. Formålet med retningslinjene er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, unngå en utvikling som fører til unødvendig byspredning og hindre økt

bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Retningslinjene skal gi næringslivet langsiktige og forutsigbare rammer.

Kommunen vurderer det slik at etablering av detaljhandel på Holbergs plass vil være i strid med retningslinjene i fylkesplanmelding nr. 2 (2001) og kommunedelplan for Verdal by. Etablering av detaljhandel utenfor vedtatt sentrumsavgrensing vil bidra til å undergrave kommunedelplanen som styringsverktøy og begrense kommunens handlingsrom i framtiden. En ekstensiv etablering av detaljhandel utenfor sentrumsavgrensingen kan svekke sentrum som et levende og aktivt bymiljø - et bymiljø kommunen har investert betydelige beløp for å styrke. Å fravike lokaliseringskriteriene for handel og servicefunksjoner vil også bidra til mindre forutsigbarhet for andre, både allerede etablerte virksomheter og virksomheter som planlegger å etablere seg i Verdal, både i og utenfor vedtatt sentrumsavgrensing.”

Kommunen mener at det heller ikke nå bør åpnes for arealdisponeringer gjennom reguleringsplan som foregriper forestående og overordnet planprosess for fremtidig sentrumsutvikling på Verdal. Det forutsettes derfor at publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen handel og service ikke skal lokaliseres utenfor de områdebegrensninger som er angitt som sentrumsområde i kommunedelplan Verdal by.

Det presiseres dog at konkurransesituasjonen i forhold til Verdalsøra sentrum er tatt inn som eget utredningstema i konsekvensutredningen.

Kommunen finner for øvrig at forslag til utredningsbehov er relevante og dekkende slik de er foreslått i planprogrammets kapittel seks. Utredningstemaene omfatter også de tema som ble spilt inn fra sektormyndigheter i forbindelse med høring.

Manglende kunngjøring på elektronisk medium er å anse som en saksbehandlingsfeil fra tiltakshaver, og vil kunne være grunnlag for senere klage. Kommunen vurderer det likevel som lite sannsynlig at denne feilen har virket innskrenkende for noen parts anledning til å delta, så lenge oppstart ble kunngjort i både Verdalingen og Trønder-Avisa. Mulighet til deltagelse og uttale til planen vil også være ivaretatt når planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen velger derfor å gjennomføre politisk behandling av planprogrammet til tross for manglende kunngjøring på elektronisk medium.

Kommunen finner at forslag til planprogram på en tilfredsstillende måte gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosess, deltagelse og opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Kommunen ser ellers positivt på at det nå settes i gang planarbeid som vil legge til rette for næringsaktivitet og revitalisere et område som har ligget brakk i lengre tid.

Forslag til planprogram for Reguleringsplan Magnus den Godes veg fastsettes i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9.