



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan Vuku - Coop Marked

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2010/427 - /L12
---	-------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	3/11
Verdal kommunestyre	31.10.2011	86/11

Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for Vuku – COOP Marked, rev 13.09.2011.

Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 25.10.2011

BEHANDLING:

INNSTILLING:

Vedlegg:

- 1 Oversendelse av reguleringsplan for endelig behandling med avklaring av arkeologi
- 2 Plankart
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Bestemmelser til plan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Planstyring AS og Letnes arkitektkontor AS har på oppdrag frå COOP Inn-Trøndelag utarbeidet forslag til reguleringsplan for Vuku sentrum i Verdal. Kommunen vurderer planforslaget til ikke å være underlagt krav om konsekvensutredning iht. PBL § 4-2.

Planområdet.

Planområdet ligger ved krysset FV757 og FV 758. Arealet omfatter gamle COOP Marked, Bil og maskin Vuku samt det gamle posthuset i tillegg til eksisterende parkeringsplass. Noe dyrket areal inngår også, og omdisponering av dette er tidligere avklart gjennom plan.

Planstatus.

Gjeldende reguleringsplan er reguleringsplan for Vuku sentrum vedtatt 28.9.1998. Det aktuelle planområdet er der avsatt til formålet: Industri/Lager. Nye reguleringsformål vil være hhv. Forretning, Bolig/Forretning/Kontor og Forretning/Industri i tillegg til formål knyttet til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Planforslaget.

Formålet med planforslaget består av følgende to hovedgrep: Å flytte eksisterende bilverksted vekk fra dagens plassering og bygge nytt COOP Marked ved vegen. Bilverkstedet overtar det gamle postkontoret og bygger nytt verksted bak. Opprinnelige planer om boligbygging (leiligheter/rekkehus/eneboliger) fra Trio bygg AS ble ikke videreført i forslag til plan. Planområdet ble således også en god del innskrenket i forhold til skisserte grenser ved melding om oppstart. Det er i bestemmelsene slått fast at trafikkareal og nye bygninger skal tilfredsstillere krav til universell utforming. Området skal tilfredsstillere støykrav i ”Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442”. Evt. nødvendig støyskjerming skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk. I området med kombinasjonsformål som legger til rette for boliger skal det settes av min. 50 m² til leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet.

Det vil bli utarbeidet utbyggingsavtale mellom tiltakshavere og Verdal kommune. Dette er vurdert som nødvendig i og med utbygging i medhold av planforslaget vil berøre både offentlig vann- og avløpsanlegg samt annen offentlig infrastruktur.

Planprosess.

Medvirkning.

Melding om oppstart av reguleringsplan ble kunngjort i Verdalingen 30.1.2010. og på Verdal kommune sin hjemmeside den 1.2.2010. Berørte naboer ble tilskrevet. Det er under høringen kommet merknader fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, NVE – Region Midt, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget.

Flere av merknadene som kom inn tok opp forhold knyttet til boligbygging, som da ikke lenger var aktuelt, med unntak av et mindre område med kombinasjonsformål. Ellers påpekte NTFK at de burde gjennomføre en registreringsundersøkelse med gravemaskin av berørte arealer med dyrkamark i forhold til bosettingsspor fra

jernalder og bronsealder. NVE pekte på behovet for vurderinger knyttet til flomfare (fra Ekerbekken) og problematikk knyttet til kvikkleire/ustabile grunnforhold i/i nærheten av planområdet. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/kommunal- og administrasjonsavdelingen ga sin tilslutning til NVE sin uttale og pekte i tillegg på et område nordvest for planområdet som er definert som et aktsomhetsområde for steinsprang, og bemerket at dette måtte undersøkes nærmere og vurderes i det videre planarbeidet.

Kommune fant ved oversendelse av planforslag i desember 2010 at den vedlagte ROSanalysen ikke var tilfredsstillende i forhold til innspill fra NVE, og at deler av planområdet var avmerket som potensielt utløpsområde for snøskred iht. aktsomhetskart på www.skrednett.no. Kommunen ba derfor om at det ble foretatt en undersøkelse av grunnforholdene i og omkring planområdet, i tillegg til at flomfare og evt. snøskredfare ble vurdert. I oversendelser til kommunen den 16. og 18.5.2011 dokumenteres disse forholdene som tilfredsstillende.

Når det gjaldt merknaden fra kommunal- og administrasjonsavdelingen hos FMNT hva gjelder mulig fare for steinsprang, så ligger dette aktsomhetsområde tett inntil de opprinnelig skisserte plangrensene. Planområdet var nå betydelig redusert og lå ikke lenger nære området definert som mulig utløpsområde. Kommunen fant derfor at denne problematikken ikke lenger var gjeldende.

Høring.

Planforslaget ble etter videre behandling i henhold til innkomne merknader vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i møte i Plan- og utviklingskomiteen i Verdal den 7.6.2011 (sak nr. 38/11). I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn fem høringssvar fra hhv. NVE, NTFK, Sametinget, FM i Nord-Trøndelag og Statens vegvesen.

NVE konkluderte i sitt høringssvar med at grunnforholdene i området var tilfredsstillende avklart. I forhold til flom anbefalte de at planebeskrivelsens angitte kotehøyde for nybygg (21,5) ble tatt inn i bestemmelsene for å hjemle denne juridisk.

Sametinget vurderer at det ikke er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, men minner om aktsomhetsplikten etter Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

Nord-Trøndelag fylkeskommune mener at kommunen bør stille krav om estetisk kvalitet for nye store forretningsbygg slik at disse harmonerer med bebyggelsen i områder for øvrig. De anbefaler videre at utnyttingsgraden i området for forretning og kombinasjonsformålet bolig/forretning/kontor reduseres. Fylkeskommunen mener at gjeldende plan med gangveg/grøntsone langs elva bør opprettholdes og tas inn i planforslaget på berørt strekning av elva. I tillegg peker de på manglende byggegrense for område B/F/K 1. Fylkeskommunen minner også om behovet for undersøkelse mht. arkeologiske kulturminner på områdene med dyrkamark.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/landbruksavdelingen ber om at det vurderes boliger/leiligheter over det nye COOP Marked for bl.a. å sikre en høyere utnytting av arealene og styrke tettstedskvalitetene i området. Verken miljøvern avdelingen eller kommunalavdelingen har merknader til planforslaget.

Statens vegvesen forutsetter at privat avkjørsel til eiendom 139/5 stenges mot fylkesvegen og at ny planlagt avkjørsel samordnes med avkjørsel til 139/5. Vegvesenet peker også på at busslommen må opparbeides med plattform og at det må være kantsteinavgrensning mellom kjøreareal og fotgjengerareal.

Vurdering:

Kommunen vurderer at innkomne merknader i stor grad er imøtekommet. I forhold til flom er det i bestemmelsene slått fast at all ny bebyggelse innenfor planområdet skal ha minimum gulvhøyde på kote +21,5.

Det er ellers i bestemmelsenes pkt. 2.1.3 nedfelt at bygningsmyndigheten ved behandling av byggesøknad skal påse at ny bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bygningene i området får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Når det gjelder planforslagets angitte grad av utnytting mener kommunen at en høy grad av utnytting i denne planen bidrar til å skape et kompakt og funksjonelt "tjenestesenter" der flere funksjoner får plass innenfor et begrenset område og i gangavstand fra hverandre. For øvrig kan anføres at planområdet er en liten del av, og i utkanten av, Vuku sentrum. Kommunen er således uenig i fylkeskommunens vurdering av at planforslaget kan medføre at det blir lite areal igjen til attraktive uteområder i sentrum. Når det gjelder området avsatt til bl.a. boligformål så er det som nevnt i bestemmelsene slått fast at det skal avsettes min. 50 m² til leke- og uteoppholdsareal per boenhet. Dette er i tråd med kommunens retningslinjer på området.

Gangvegen langs elva er etablert på så vel øst- som vestsida av planområdet. Gjeldende planstatus vil her være uforandret og kommunen ser ingen grunn til ta dette området opp til ny planbehandling nå. Videre er det slik at påførte byggegrensler i område B/F/K 1 ligger lenger tilbaketrukket fra elva enn deler av eksisterende bygg på området som forutsettes fjernet. Adgangen til og ferdsel langs elva bør således være godt ivaretatt.

Når det gjelder undersøkelser mht. arkeologiske kulturminner på berørt dyrkamark, så er dette nå gjennomført uten at det ble avdekt noen konflikt med slike.

I forhold til å inkludere boliger/leiligheter på toppen av forretningslokalet, så har dette vært vurdert tidligere i planprosessen. Utbygger fant da ikke grunnlag for å gå videre med dette. Kommunen har ikke funnet grunnlag for å dette opp på nytt.

Når det gjelder stenging av avkjørsel til eiendom 139/5 og samordning av ny avkjørsel til denne i forbindelse med etablering av ny avkjørsel til fylkesvegen, så forutsettes dette gjennomført. Det er noe uklart hva som menes med en plattform på busslommen, men kommunen vurderer det, med bakgrunn i kjent/forventet trafikkmengde, tilstrekkelig at venting samt av- og påstigning til buss kan skje fra fortauet.

I forhold til gjeldende reguleringsplan vedtatt 28.9.1998 så vil aktuelle planforslag gi noen følger for tidligere planlagt boligområde nord for forretningsarealet. Dette gjelder i forhold til størrelsen på noen av tomtene samt adkomstforhold. Før dette boligområdet evt. realiseres bør det derfor gjennomføres ny reguleringsplanprosess her.

Etter en samlet vurdering finner kommunen nå at det ikke er noe som ligger til hinder for et endelig vedtak av planforslaget. Forslaget representerer en forbedring av eksisterende funksjoner i Vuku, noe som vil bidra til å styrke Vuku som grendesenter og være positivt for området og de som bor der.

Administrasjonen tilrår derfor med bakgrunn i overnevnte at reguleringsplan VUKU – COOP Marked vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12.