



Verdal kommune
Møteinnkalling

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Kommunestyresalen, Verdal Rådhus
Dato: 10.03.2015
Tid: 09:00- ca kl 10:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgssekretær på e-post:
inger.storstad@verdal.kommune.no
Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 3. mars 2015

Ove M. Haugan, leder
/sign./

SAKLISTE
MØTE I KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
10. MARS 2015

Saksnr	Innhold
PS 16/15	Godkjenning av møteprotokoll
PS 17/15	Referatsak
PS 18/15	Detaljregulering Holbergs plass - forslag til vedtak
PS 19/15	Detaljregulering for Reinsholm sør
PS 20/15	Detaljregulering for Teaterhus, Verdal sentrum
PS 21/15	Andre saker

PS 16/15 Godkjenning av møteprotokoll

PS 17/15 Referatsak

- 1. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/242/2 Steine østre - Godkjent**
- 2. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/1/107 - Storholmen, 7660 Vuku - Storholmen hyttefelt - Stig Rotmo - Godkjent**
- 3. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/200/24 Nord-Vera 9 - Randi Sørgjerd - Godkjent**
- 4. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/39/23 Volhaugvegen 191 - Jonny Risvik - Godkjent**
- 5. Søknad om oppføring av garasje m/leilighet og hybel i 2 etasje - 1721/18/205 - Oberst Lemfortsveg veg 25, 7653 Verdal - Thorstein Hynne - Godkjent**
- 6. Søknad om graving av ny overvannsledning - 1721/21/11 og 1721/21/45 Moparken - Verdal kommune - Godkjent**
- 7. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/24/61 - Holmsveet 7, 7654 Verdal - Einar Sørheim - Godkjent**
- 8. Søknad om endring av tillatelse for oppføring av garasje m/leilighet i 2 etasje - 1721/67/12 Dalan 89 - Godkjent**
- 9. Søknad om oppføring av uthus ved Dyrhaugstua i Skjækerdalen - 1721/200/1 Juldalens Almanning - Værdalsbruket AS - Godkjent**
- 10. Søknad om ytterligere utvidelse av allerede godkjent carport, godkjent i byggesak 13/764 datert den 02.10.2013 - 1721/19/745 - Garpagata 1 B, 7650 Verdal - Oddbjørn Sjøvold - Godkjent**
- 11. Søknad om fasadeendring og tilbygg til bolig - 1721/37/188 Måkevegen 18 - Arne Roel - Godkjent**
- 12. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/514 - St Olavs Alle 2, 7650 Verdal - Inga Granlund - Godkjent**
- 13. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/255/2 Kvelloskogen - Værdalsbruket AS - Tomt for eksisterende hytte - Godkjent**
- 14. Vedtak - Delingstillatelse - Deling av eiendommen 1721/242/2 Steine østre - Åse og Egil Brenne - Boligtomt - Godkjent**
- 15. Søknad om tilbygg av garasje til bolighus - 1721/10/125 Kløvervegen 46, 7650 Verdal - Kristi Bakkeslett Olsen og Morten Granaune Olsen - Godkjent**
- 16. Søknad om endring av tillatelse for oppføring av gjesteloft ved middelaldertunet - 1721/29/39 Leksdalsvegen 1 - Stiklestad Nasjonale Kultursenter - Godkjent**

17. Søknad om etablering av boenheter 2 etasje på garasje - 1721/22/11 Østvollvegen 76 A - Morten Okkenhaug - Godkjent
18. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/18/222 Fridheims gate 16 - Elin M Frisli - Godkjent
19. Søknad om ombygging/bruksendring av del av låve til salong - 1721/75/6 Buås - Torje Røseng - Godkjent
20. Søknad om oppføring av garasje - 1721/277/183 - Granittvegen 13, 7657 Verdal - Kjell Larsen - Godkjent
21. Søknad om dispensasjon for plassering av nettstasjon (trafo) - 1721/19/210 - Møllegata 17 - Møllegata AS - Godkjent
22. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/139/1 Breiding vestre - Kjersti Skrove og Kim Solberg - Tilleggsareal til 1721/139/4 Coop Inntrøndelag - Godkjent
23. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/11/6 Nordberg lille - Nordberghaugveien 3, 7655 Verdal - Bjørn Arne Kverkild - Godkjent
24. Søknad om tak over terrasse og veranda - 1719/275/289 Gimlevegen 7 A - Godkjent
25. Søknad om installering av flisfyringsanlegg - 1721/139/1 Breiding vestre - Kim Solberg - Godkjent
26. Endring av tidligere gitt tillatelse - ansvarsrett - 1721/221/10 - Godkjent
27. Søknad om ombygging av seksjon 8 i Innherred Bosenter - 1721/1/34 Leklemsåsen 50 - Leklemsåsen Borettslag - opphør av ansvarsrett- bygging avlyst.
28. Søknad om oppføring av flisfyringsanlegg - 1721/136/5 - Halsetbakkan 195, 7656 Verdal - Bjørn Lundsvoll - Godkjent
29. Søknad om oppføring av garasje - 1721/1/49 Leklemsåsen 60 - Magne Arnstein Bjørsmo - Godkjent
30. Søknad om tilbygg til hytte og flytting av avkjørsel - 1721/234/1/155 Åbovegen 337 - Helge Steensgaard - Godkjent
31. Søknad om tilbygg og fasadeendring bolighus - 1721/38/96 Leinsmoen 14 - Frode Myrland - Godkjent
32. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/534 Edin Holmes gate 3 - Tore Breiding - Godkjent



Detaljregulering Holbergs plass - forslag til vedtak

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2010/6693 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.03.2015	18/15
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Forslag til Detaljregulering for Holbergs plass vedtas i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Plankart revidert etter høring
- 2 Planbestemmelser revidert etter høring
- 3 Planbeskrivelse 17.11.2014
- 4 Illustrasjon med p-kjeller
- 5 Illustrasjon
- 6 Illustrasjonsplan
- 7 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 8 Oversiktskart
- 9 Vegløsning
- 10 Notat-Geoteknisk vurdering for reguleringsplan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkomne høringsuttalelser
VA-kart

Saksopplysninger:

Komité Plan og samfunn i Verdal kommune vedtok i møte den 9.12.2014 (sak 86/14) å legge forslag til detaljregulering for Holbergs plass ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10. Høringsfristen ble satt til 24. januar 2015.

Det har i løpet av høringsperioden kommet inn fem høringsuttalelser. Disse gjengis her med kommunens evt. vurdering av uttalelsen i *kursiv* under.

NVE: NVE har ingen innvendinger eller kommentarer til planforslaget.

Sametinget: Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har således ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Minner om aktsomhetsplikten iht. Kulturminnelovens § 8.2.

Kommunens vurdering: Aktsomhetsplikten iht. Kulturminnelovens § 8.2 er ivaretatt gjennom planbestemmelsene pkt. 2.7

Nord-Trøndelag fylkeskommune: Har tidligere anbefalt at arealbruken her avklares gjennom kommunedelplanprosessen. Kommunen har klart avvist at området kan benyttes til detaljhandel og forretningsvirksomhet iht. aktuelle planforslag kan bare etableres som plass- og transportkrevende varehandel. Kommunen har også vurdert området lite egnet til boligformål som er gjeldende planstatus. På bakgrunn a kommunens vurdering og lokalisering inntil tidligere vedtatte avlastningsområde, vil fylkeskommunen akseptere foreslåtte arealformål.

Ved nybygging i dette området må det legges vekt på å oppføre bymessig bebyggelse med fasader ut mot hamnevegen og Magnus den godes veg. Anbefaler at reguleringsbestemmelsene stiller krav om at ny bebyggelse skal plasseres i byggegrense mot Hamnevegen. Anbefaler videre at det stilles krav om fastsatt minimum grad av utnytting.

Kulturminnefaglig minnes det om aktsomhetsplikten iht. Kulturminnelovens § 8.2

Kommunens vurdering: Kommunen står ved at det ikke er aktuelt med etablering av detaljhandel her og at forretningsvirksomhet bare kan etableres som plass- og transportkrevende varehandel. Kommunen sier seg også enig i vurderingen knyttet til bymessig bebyggelse og prinsipielt i forhold til byggets plassering i byggegrensen mot Hamnevegen, og vil bestrebe dette ivaretatt gjennom utomhusplanen som skal utarbeides jf. planbestemmelsene pkt. 2.2. Da det enda ikke er fastlagt hvilken virksomhet som skal etablere seg her finner en denne fremgangsmåten bedre, da senere detaljprosjektering kan finne en plassering som avviker noe fra byggegrensen mer tilrådelig. En vil da ikke være i behov av en dispensasjon for å oppnå dette. Kommunen vurderer det ikke nødvendig å fastsette minimum grad av utnytting her. Grad av utnytting fanger opp bebyggelse og parkering, mens transportareal og evt. utendørs lager ikke medregnes. Behov for transportareal og utendørs lager er mer påregnelig for plasskrevende varehandel enn mange andre funksjoner og en maks grad av utnytting sikrer nødvendig fleksibilitet og at vi her ikke skaper behov for fremtidige dispensasjoner fra bestemmelsen.

Aktsomhetsplikten er ivaretatt gjennom planbestemmelsene pkt. 2.7

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag: Landbruksavdelingen mener at når dette området først omformes og omreguleres til plasskrevende varehandel, så bør kommunen også fastsette en minimum utnytting av området. Landbruksavdelingen ber kommunen gjøre en vurdering av dette.

Miljøvernabdelingen: Sluttes seg til Landbruksavdelingens vurdering om minimum grad av utnytting. Vurderer det som positivt at det er satt av areal til sykkelparkering i planen.

Kommunalavdelingen – samfunnssikkerhet og beredskap: Har ingen merknader til planen.

Kommunens vurdering: Kommunens vurdering i forhold til å fastsette minimum grad av utnytting er gitt i forbindelse med vurdering av fylkeskommunens høringsuttalelse.

Statens vegvesen: Har tidligere i prosessen vært i dialog med forslagsstiller når det gjelder avgrensning av planområdet. Dette da vegvesenet selv har en reguleringsplan under utarbeidelse for utvidelse av rundkjøringa i Hamnevegen v/Hamnevegen øst/Holbergkrysset.

Legger ved kart der de har tegnet inn ny utforming av rundkjøring og føring av gang- og sykkelveg. Dette fordrer at plangrense og formålsgrense endres.

Kommunens vurdering: Innspillet fra Statens vegvesen tas til etterretning og planforslaget endres i tråd med deres skisse.

Det har ellers i kjølvannet av gjennomført høring blitt spilt inn et ønske fra tiltakshaver om tydeligere å åpne for evt. parkering under bakken. Det har tidligere fremgått fra fellesbestemmelsene pkt. 2.5 at evt. kjeller må etableres som vanntett konstruksjon, men p-kjeller har ikke vært nevnt i bestemmelsene knyttet til bebyggelse og anlegg. For å tydeliggjøre dette ønskes derfor tatt inn et tillegg til bestemmelsenes pkt. 3.1.2, som åpner for at det kan anlegges parkering under bakken. Nevnte kriterium i pkt. 2.5 er fortsatt gjeldende. Kommunen har ikke innvendinger til dette.

Vurdering:

Ut over endringen på bakgrunn av Statens vegvesen sitt innspill om å ivareta hensynet til deres planer for utvidelser i Hamnevegen/Holbergkrysset finner kommunen ikke grunnlag for å endre planforslaget ut i fra de høringsinnspillene som er kommet. Det åpnes dog mer eksplisitt gjennom tillegg i planbestemmelsene for at det kan etableres parkering under bakken i form av vanntett konstruksjon.

Planforslagets innhold er tidligere gjort rede for i forbindelse med førstegangsbehandling slik det fremgår av saksprotokoll nedenfor, altså her er **innklipping av sak i komiteen 9. desember 2014:**

Detaljregulering Holbergs plass - planforslag til høring og offentlig ettersyn i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2010/6693 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komiteé plan og samfunn i Verdal	09.12.2014	86/14

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Holbergs plass legges ut til høring og off. ettersyn i seks uker i samsvar med PBL § 12-10.

Saksprotokoll i Komiteé plan og samfunn i Verdal - 09.12.2014

BEHANDLING:

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til detaljregulering for Holbergs plass legges ut til høring og off. ettersyn i seks uker i samsvar med PBL § 12-10.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 17.11.2014
- 2 Planbestemmelser 17.11.2014
- 3 Plankart 17.11.2014
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 6 Oversiktskart
- 7 Vegløsning
- 8 Notat-Geoteknisk vurdering for reguleringsplan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkommne høringsuttalelser til varsel om oppstart
VA-kart
Uttalelse fra Trafikksikkerhetsutvalget i Verdal

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Plan arkitekter AS har på oppdrag fra NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS utarbeidet forslag til detaljregulering for området Holbergs plass i Verdal. Formålet med planforslaget er å legge til rette for plasskrevende varehandel.

Planområdet

Planforslaget berører eiendommene gnr./bnr. 18/36, 502/1, 501/6, 18/3 og 18/307. Eiendommene ut over 18/36 er inkludert for å sikre tilstrekkelig areal for vegløsning, gang- og sykkelveg og frisiktsoner. Planområdet ligger ved krysset mellom Hamnevegen og Magnus den godes veg som begge er sterkt trafikkerte. I vest og sørvest grenser planområdet til planområdet for Halsanvegen 7 som også tilrettelegger for plasskrevende varehandel. I sør grenser planområdet til Trygg-gården.

Planstatus

Planområdet er i henhold til gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.3.2007 avsatt til boligformål. Området omfattes også av en eldre reguleringsplan for Ørmelen RV. 757/Rv. 72, del 1 vedtatt 15.8.1977 og deler av eldre reguleringsplan for Ørin industriområde, vedtatt 15.8.1972. Begge disse planene angir planområdet som boligområde med svak utnytting. Ingen av disse eldre reguleringsplanene er forutsatt videreført iht. til gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde. Planarbeidet er i forhåndskonferanse her den 5.5.2014 vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredninger og funnet til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Planforslaget

Generelt: Planforslaget omfatter et område på ca. 6,4 daa. Arealformålet det primært legges til rette for er forretning/kontor med en avgrensning av forretningsformålet, gjennom bestemmelsene, til kun å åpne for plasskrevende varehandel. Øvrige formål i planen sorterer under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Bebyggelsen: Planforslaget åpner for ny forretningsbebyggelse med maks gesimshøyde på kote + 15,0 meter, men gesims kan maks. være 8 meter over planert terrengs gjennomsnittshøyde rundt bygningen. Laveste tillatte gulvhøyde er på kote + 4,0 meter. Taket kan være flatt, men det tillates lokale takoppbygg for teknisk anlegg over maks gesimshøyde. Bygget ønskes plassert mot nord på tomte slik at fasaden eksponeres mot innfartsvegen til Verdal sentrum (Hamnevegen). Krav til grad av utnytting settes til maks 66% BYA av tomte. I dette inngår parkering. Byggetiltak skal utformes slik at det får en god arkitektonisk og estetisk utforming.

Biladkomst og gang-/sykkelveg: Dagens adkomst fra Magnus den godes veg beholdes, men flyttes noen meter lenger sør. Kryssløsning utformes for å unngå trafikkavviklingsproblemer som kan følge av mertrafikk inn til området. Dette innebærer at all utkjøring på Magnus den godes veg må svinge sørover og ned til fremtidig rundkjøring som er innregulert gjennom detaljregulering for Magnus den godes veg for der evt. å ta en runde og tilbake i nordlig retning. Gangadkomst er via offentlig gangveg. Hovedadkomst for gående er via gang- og sykkelveg langs Magnus den godes veg og Hamnevegen. Adkomst til forretningsbygget vil gå fra gang- og sykkelvegen over parkeringsareal. Myke trafikanter ledes i egne traseer for å sikre sikker ferdsel inne på området.

Parkering: Parkering anleggs på terreng, det beregnes 1 plass per 50 m² BRA. Dette er tilsvarende parkeringskrav som tidligere er satt for plasskrevende varehandel i detaljregulering for Magnus den godes veg og for detaljregulering Halsanvegen 7. 5 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. Det stilles også krav til at det skal etableres minimum 1,5 sykkelparkeringer per 100 m² BRA.

Universell utforming: Bygget er et publikumsbygg og skal således være universelt utformet iht. til krav i Teknisk forskrift. 5% av parkeringsplassene skal være dimensjonert for bevegelseshemmede.

Støy: Anlegget totalt skal iht. bestemmelsene pkt. 2.3 tilfredsstille grenseverdiene for støy i Klima- og miljødepartementets retningslinjer T-1442. Tiltaket skal støyutredes i forbindelse med byggesak, eventuelle støyreducerende tiltak skal dokumenteres før igangsettelsestillatelse kan gis.

Risiko- og sårbarhetsanalyse: Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse basert på veilederen til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Risikoforhold som avdekkes er primært knyttet til trafikkforhold og flom. Tiltak i reguleringen reduserer disse problemene jf. avkjøringsmønster fra planområdet, etablering av gang- og sykkelveg samt bestemmelser om minimum gulvhøyde. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering som tilsier at det ikke er fare for at planområdet ligger i et løseområde for skred eller kan bli truffet av skredmasser fra høyereliggende områder. Det anbefales geoteknisk prosjektering. Dette er ivaretatt gjennom planbestemmelsene pkt. 2.4. Evt. utfordringer knyttet til overvann er ivaretatt gjennom pkt. 2.5.

Kulturminner: Det er ingen kjente kulturminner i området. Aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8-2 er ivaretatt gjennom planbestemmelsene pkt. 2.7.

Biologisk mangfold: Det er ikke registrert naturverdier, arter eller naturtyper, i området som kan legge føringer for planarbeidet. Området faller inn under verneplan for Verdalsvassdraget, men dette er området er svært omfattende og lite egnet som skranke for utbygging eller «vernegrense» for elva.

Vann-, avløp-, energiløsninger: Det går vannledning, spillvann og overvannsledning både langs Magnus den godes veg og til vestre del av tomte. Det er mulig å koble seg til ved flere kummer. Det er god kapasitet i vann og avløpssystemet.

Utbyggingsavtale: Det skal avholdes møte der behovet for evt. utbyggingsavtale iht. Plan- og bygningslovens kap. 17 skal avklares. Dersom det blir enighet om slik avtale tas det sikte på parallell behandling av utbyggingsavtalen og planforslaget ved politisk andregangsbehandling.

Planprosess: Det ble avholdt forhåndskonferanse på Herredshuset, Verdal den 5.5.2014. Oppstart ble varslet 13.5.2014 med frist for innspill til planarbeidet satt til den 10.6.2014. Det kom tre offentlige og to private innspill til varselet, fra hhv. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Sametinget, Nord-Trøndelag fylkeskommune, Naturvernforbundet i Verdal og Trygg-Gården AS. Innspillene er oppsummert og vurdert av tiltakshaver i planbeskrivelsen.

Vurdering:

Kommunen vurderer at planforslaget representerer en utvikling og forsterking av bransje- og avlastningsområdet i Verdal. Planforslaget kommer til behandling i forkant av påbegynt revisjon av gjeldende kommunedelplan for Verdal by. Gjeldende kommunedelplan og eldre reguleringsplaner viser dette området med boligformål. Per i dag vurderes dette området lite egnet som boligområde og en formålsmessig tilslutning til nærområdets arealdisponeringer for øvrig, som område for plasskrevende varehandel, vurderes som fornuftig.

Tiltakshaver har ved to anledninger tidligere fått behandlet reguleringsspørsmålet knyttet til etablering av detaljhandel på denne tomte i Komité for plan og samfunn i Verdal kommune. Dette har blitt avvist begge gangene. Kommunen er ikke kjent med at tiltakshaver driver med plasskrevende varehandel og det er således uklart nøyaktig hvilken etablering det legges til rette for (muligens er ikke dette avklart enda hos tiltakshaver heller). Planbestemmelsene setter likevel tydelige skranke mot etablering av detaljhandel her, noe som vurderes som et helt avgjørende premiss for planprosessen.

En realisering av planforslaget vil gi innfarten til Verdal et visuelt løft da dette området per i dag ligger brakk og er lite pent. En styrking av området som kommunens bransje- og avlastningssenter vil bidra til å tydeliggjøre en struktur som klart skiller mellom område for detaljhandel (sentrum) plasskrevende varehandel og industri på Ørin. Dette er hensiktsmessig ut fra flere forhold, men særlig med tanke på avveininger knyttet til transportbehov og infrastrukturgrep i og mellom de ulike områdene.

Planforslaget nå er lite detaljert i forhold til den konkrete opparbeidelsen av området. Det er heller gjennom planbestemmelsene stilt krav om situasjonsplan/utomhusplan som skal redegjøre for dette nærmere, jf. bestemmelsene pkt. 2.2. Denne fremgangsmåten synes hensiktsmessig da en ikke tidlig i prosessen låser seg fast i en struktur som senere, mer detaljert, prosjektering kan finne mindre velegnet. Når da detaljene ikke er fastlagt i plan unngår en planendring, evt. dispensasjoner fra nylig vedtatt plan, for å oppnå kanskje relativt små tilpasninger.

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i

Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Planforslaget vil således ikke gå på bekostning av forvaltningsmålene i Naturmangfoldlovens §§ 4 og 5.

Kommunen vurderer at forhold fremkommet i innspill til varsel om oppstart er ivare tatt på en god måte gjennom planforslaget.

Det er gjennom planbehandlingen i kommunen kommet følgende uttale fra Trafikksikkerhetsutvalget etter behandling i møte den 25.11.2014:

«Det bør vurderes om det skal sikres tilstrekkelig areal/plass til å utvide rundkjøringen og Hamnevegen med tanke på utvidelse til 3 felt. Denne strekningen er en av vegene i Verdal med størst trafikk.»

Per i dag er det i forslaget innarbeidet en grense på 20 meter fra midtlinjen i Hamnevegen til byggegrensen. Dette er tilsvarende som i forslaget til detaljregulering for Halsanvegen 7 som ligger like vest for dette området. For øvrig viser tiltakshaver i planbeskrivelsen til dialog med Statens vegvesen som er i gang med regulering av Hamnekrysset. Denne planen er ikke ferdig utarbeidet, men det er påregnelig at plangrensen for Holbergs plass må endres noe som følge av den planprosessen. Dette er tiltakshaver innforstått med og forventer innspill i høringsrunden som avklarer hvilke endringer som må gjøres før planen kan vedtas.

Kommunen har gjennomført en helhetlig vurdering av planforslaget slik det nå foreligger og ikke funnet noe som ligger til hinder for at forslaget legges ut til off. ettersyn. Planforslaget tilrås således lagt ut til høring og off. ettersyn i seks uker i samsvar med PBL § 12-10.

Forslag til Detaljregulering for Holbergs plass vedtas i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.



Detaljregulering for Reinsholm sør

Saksbehandler: Per Anders Røstad E-post: per.anders.rostad@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048557	Arkivref: 2014/7351 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.03.2015	19/15

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Reinsholm sør sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 15.1.2015
2. Plankart, datert 15.1.2015
3. Planbestemmelser, datert 15.1.2015
4. ROS-analyse, datert 15.1.2015
5. Geoteknisk vurdering, datert 10.12.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Kopi av oppstartsannonse
2. Innspill på varsel om oppstart

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Arcon Prosjekt AS fremmer på vegne av FS Utvikling AS og Øra Eiendom AS et privat forslag til reguleringsplan. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge planområdet for boligformål med høy utnyttelse.

Planområdet.



Planområdet ligger på Reinsholm i Verdal sentrum, og er på 15,4 da. Mot nord ligger eksisterende bebyggelse på Reinsholm. Mot sør og øst er det landbruksareal. Mot vest ligger et industribygg (Nordsuvenir).

I dag står det tre lagerbygninger på området Gnr 23 Bnr 25. På eiendommen Gnr 23 Bnr 14 ligger det tidligere lokaler til en motorsykelklubb. På Gnr 23 Bnr 53 ligger det et lagerbygg. På tomte med Gnr 23 Bnr 25 er det et kratt av løvskog. Tomte har blitt benyttet til lagring av masser.

Planstatus.

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Reinsholm vedtatt 28/4/2003 og kommunedelplan for Verdal by,

Planforslaget er en endring av fastlagt formål i reguleringsplan for Reinsholm fra industri til boligformål. Området er tidligere regulert til utbygging, og kommunen vurderer at planforslaget ikke kommer i konflikt med kriteriene i KU-forskriftens § 4.

Planforslaget.

Generelt.

Planforslaget er en detaljregulering som viser bebyggelsens plassering, internt vegsystem og tomtedeling. Planforslaget inneholder tett boligbebyggelse på et sentrumsnært område.

Bebyggelsen.

Det planlegges en blanding av kjedede eneboliger og blokkbebyggelse. I alt tilrettelegger planforslaget for 67 boligenheter.



Biladkomst og gang-/sykkelveg.

Adkomst til området er fra Kassefabrikkvegen. Området er tilgjengelig for gående og syklende via eksisterende fortau langs Kassefabrikkvegen. Langs de planlagte blokkene blir det etablert et fortau med 2m bredde. I tillegg blir det et fortau intern i området mellom BK2 og BK3.

Parkering.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om 1,2 P-plasser pr bolig. Dette er i tråd med føringene i kommunedelplan for Verdal by. Eneboligene får carport og gjesteparkering på egen tomt, mens boligblokkene får parkering eller garasje/carport på østsiden av bygningen. Parkering er samlet på en side for å oppnå gode bilfrie områder på vestsiden av bygningene.

Det er satt av 0,75 sykkelparkeringsplasser pr bolig for BB1 og 1,0 sykkelparkeringsplasser pr bolig for BB2 og BB3. Sykkelparkeringsplassene skal fortrinnsvis være overdekket med tak.

Lek og uteopphold.

Det forutsettes at uteoppholdsareal for eneboligene løses innenfor egen tomt. For blokkbebyggelsen er det regulert inn områder til felles uteopphold. Arealene på planen som er angitt med formål Uteopphold er på til sammen ca 1700m². Dette gir et areal på 33m² pr boenhet. I tillegg kommer areal i boligformålene som ikke blir bebygget. Områdene for lek/uteopphold skal minst være utstyrt med sandkasse, huske og benker.

Støy.

Området er lite støyutsatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Forslagsstiller har utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse basert på direktoratet for sivil beredskaps veileder.

De temaene som det i hht analysen er nødvendig å vurdere nærmere, og som er behandlet i planbeskrivelsen er:

- Høyspentledninger
- Flom
- Forurensning i grunnen

Det må tas hensyn til høyspentledninger i Kassefabrikkvegen, og luftspenn som går over til jordkabel lengst sør-øst på planområdet. I plankartet er det avsatt hensynssoner rundt luftspennet i sør-øst. I tillegg er det i reguleringsbestemmelsene satt byggegrenser i forhold til alle høyspenningsanlegg.

Ved planlegging av boliger skal det tas høyde for 200-årsflom. NVE har laget flomsonekart for Verdal for en 200-årsflom. Beregningene viser at vann-nivået på det aktuelle området vil være på kote 3,9m. NVE anbefaler at OK golv i 1.etg ligger 0,5m over kotehøyde ved en 200-årsflom.

I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn krav om at OK golv i 1.etg skal ligge på kote 4,5.

Området har blitt benyttet til lagring av masser og det er uavklart om grunnen er forurenset. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det må foretas prøvegraving for å avdekke om grunnen er forurenset. Eventuell forurenset masse må skiftes ut.

Kulturminner.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner på tomte etter Kulturminnelovens § 3. Dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidet, gjelder varslingsplikten.

Biologisk mangfold.

Det er ikke registrert område for bevaring av biologisk mangfold på planområdet (Artsdatabasen og naturbase.no). Tiltaket er vurdert å ikke komme i konflikt med NML §8-12.

Utbyggingsavtale.

Parallelt med plansaken jobbes det med en utbyggingsavtale med kommunen.

Planprosess.

Medvirkning.

Varsel om igangsettelse av planarbeid for Reinsholm sør ble annonsert i Verdalingen 27.9.2014 og 2.10.2014. Naboer og rettighetshavere i området ble på ordinært vis tilskrevet med varsel om igangsettelse av planarbeid i brev. Det kom inn innspill på varselet om oppstart. Innspillene er referert og kommentert av forslagsstiller i vedlagte planbeskrivelse.

Vurdering:

Forslaget til detaljregulering av Reinsholm sør innebærer en omdisponering fra industriformål til boligformål for et sentralt beliggende område i Verdal sentrum.

Reinsholm er iferd med å bli et stort sentralt boligområde i sentrum og dette planforslaget tilrettelegger for en videreutvikling av dette. Vi er i ferd med å se at mindre

sentrumsnære industriområder etter hvert blir transformert til boligbebyggelse. For videreutviklingen av Verdal by har dette flere positive sider. Konsentrert og sentral boligbebyggelse gir lett tilgang til sentrale sentrumsfunksjoner, kollektivtransport og skoler og barnehager, samtidig som det minsker presset på fulldyrka landbruksjord som sentrum er omgitt av. Særlig for industrivirksomhet som har miljømessige utfordringer vil det være bedre om disse samles i industriparken på Ørin og ikke inne blant boligbebyggelsen.

Planforslaget foreslår en blanding av konsentrert eneboligbebyggelse og blokkbebyggelse. Både foreslåtte tetthet og bygningstyper samsvarer med hva som finnes ellers på Reinsholm i dag.

Rådmannen foreslår at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, slik at alle berørte får uttale seg.



Detaljregulering for Teaterhus, Verdal sentrum

Saksbehandler: Per Anders Røstad	Arkivref: 2014/7658 -
E-post: per.anders.rostad@innherred-samkommune.no	/2014007
Tlf.: 74048557	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	10.03.2015	20/15

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Teaterhus, Verdal sentrum, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 2.3.2015
2. Plankart, datert 2.3.2015
3. Planbestemmelser, datert 2.3.2015
4. Geotekniske vurderinger, datert 13.2 2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Innspill på varsel om oppstart

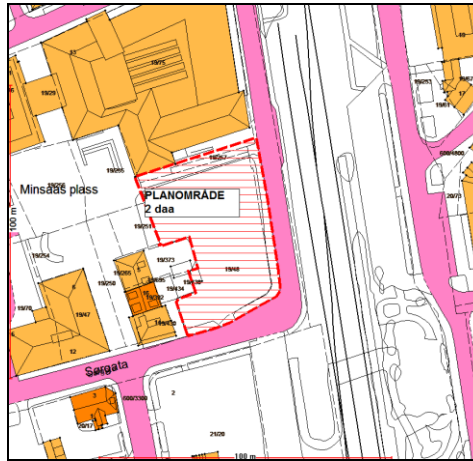
Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Bakgrunnen for planforslaget er kommunens ønske om å tilrettelegge for utbygging av et teaterhus i Verdal sentrum. Huset skal være Nord-Trøndelag teater sitt hjemsted for øving og utøvelse av teatervirksomhet. Bygget vil inneholde fasiliteter og funksjoner tilknyttet denne teatervirksomheten, som garderober, verksted, kontorer og øvingsrom- I tillegg vil bygget også inneholde en større hovedscene.

Planområdet.

Planområdet ligger sentralt i Verdal sentrum, og er i dag ubebygget. Planområdets størrelse er på ca 2 daa. Størstparten av planområdet eies av Coop Inntrøndelag.



Planstatus.

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for kvartalet Minsaas Plass/Sørgata, vedtatt 1.3.2010. I denne planen er området avsatt til kombinert formål, bolig, forretning og kontor. I kommunedelplan for Verdal by er området avsatt til sentrumsformål.



Planforslaget.

Generelt.

Planforslaget er en flaterregulering som angir tillatt arealbruk, tillatt bygningsvolum og tillatt plassering i forhold til veg. Innenfor området regulert til annen tjenesteyting legges det opp til en høy tillatt maksimal utnyttelsesgrad.

Bebyggelsen.

Planforslaget klargjør området for et nytt teaterbygg. I og med at dette er en flaterregulering vil detaljene om hva som skal bygges avgjøres på byggesaksnivået. Reguleringsbestemmelsene gir føringer om tillatt bygningsvolum og krav til miljø- og estetiske hensyn.

Parkering.

Selv om selve tiltaket gir økt behov for parkering, har kommunen vurdert det slik at det i nærområdet finnes tilstrekkelig med parkeringsmuligheter. Det ligger flere større parkeringsplasser i umiddelbar nærhet.

Universell utforming.

Teknisk forskrift (TEK 10) sine krav til universell utforming vil gjelde.

Støy.

I reguleringsbestemmelsene er det presisert at retningslinjene for støy i arealplanleggingen skal gjelde.

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet. Rapporten konkluderer med at grunnforholdene kan karakteriseres som gode, og at sikkerheten ansees som god i forhold til uønskede hendelser.

Planprosess.

Medvirkning.

Oppstart av reguleringsarbeidet ble annonser i Verdalingen. Berørte grunneiere, naboer og fylkesetatene ble varslet skriftlig. Det kom 6 innspill til planarbeidet på oppstartsannonsen. Se vedlagte planbeskrivelse for kommentarer til innspillene.

Vurdering:

Etableringen av et Teaterhus sentralt i Verdal sentrum vil bidra positivt i sentrumsutviklingen. Plasseringen vil gi en mer helhetlig bebyggelse i avgrensningen ut mot Sørgata og inn mot Minsaas plass. Teaterhuset kan også styrke aktiviteten omkring Minsaas plass og gi muligheter for flerbruk på denne viktige møteplassen i Verdal sentrum.

Selve funksjonene i huset vil styrke Verdals aktive teatermiljø, og sikrer Verdal en møteplass for scenekunst og kultur i framtiden

Selve plankartet og bestemmelsene er lite detaljert, noe som gir stor grad av fleksibilitet i forhold til endelige valg av løsninger. Det er imidlertid i bestemmelsenes satt krav til situasjonsplan, miljø og estetikk som må følges opp på byggesaksnivået.

Rådmannen foreslår at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, slik at alle berørte får uttale seg.

