



Verdal kommune  
**Møteinnkalling**

Komité Plan og samfunn.

Det innkalles til følgende måte:

**Utvalg:** Komité plan og samfunn i Verdal  
**Møtested:** Kommunestyresalen, Verdal Rådhus  
**Dato:** 19.05.2015  
**Tid:** 09:00-ca kl 12:30 (inkl. befaring)

**Etter at sakene er behandlet blir det befaring i Vukuhallen.**

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgssekretær på e-post:  
[inger.storstad@verdalkommune.no](mailto:inger.storstad@verdalkommune.no) eller tlf. 740 48250.  
Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 12. mai 2015

Ove Morten Haugan/sign./  
leder

**SAKLISTE**  
**KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN**  
**MØTE 19. MAI 2015**

Saksnr	Innhold
PS 30/15	Godkjenning av møteprotokoll
PS 31/15	Referatsak
PS 32/15	Mindre endring av detaljregulering for Fv 759 Valum - Hallem, gang- og sykkelveg
PS 33/15	Detaljregulering Tindvegen nedre 18
PS 34/15	Detaljregulering Kvislatunet II - forslag til vedtak
PS 35/15	Andre saker

**PS 30/15 Godkjenning av møteprotokoll**

**PS 31/15 Referatsak**

- 1. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/57/1 Sand - Torunn Hildrum og Frode Grønn - To boligtomter - Godkjent**
- 2. Søknad om tilbygg og fasadeendring av bolighus - 1721/282/4 Jamtlandsvegen 96 - Silje og Thomas Bjørken - Godkjent**
- 3. Søknad om oppføring av bod/lager for hagemøbler - 1721/19/518 Tindvegen nedre 71, 7654 Verdal - Terje Holmsberg - Godkjent**
- 4. Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/121/5 Lysthaugvegen 1 - Ketil Staberg - godkjent.**
- 5. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/38/145 - Svanevegen 18, 7655 Verdal - Bjørn Egil Overmo og Mariann Overmo - Godkjent**
- 6. Søknad om igangsettingstillatelse for oppgradering av deler av fabrikk - 1721/18/1218 Sandøra 2 - Unicon AS - Godkjent**
- 7. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/234/7 - Sandvika Eiendomsselskap AS - Festegrunn eksisterende hytte Gauphaugen 57 - Godkjent**
- 8. Søknad om fasadeendring/overbygg inngangsparti og vinterhage - 1721/18/1212 Brygga 13 - Ståle Sellæg - Godkjent**
- 9. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/6/10 Sørskagvegen 110 - Frank Jensvik - Bebygd boligomt - Godkjent**
- 10. Søknad om dispensasjon for bygging av hytteveg til 1721/200/31 og 1721/200/50 i Vera - Stein Jonny Valstad og Nils Olav Knudsen - Godkjent**
- 11. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/38/147 Svanevegen 10 - Lillian og Stig Arild Bratli - Godkjent**
- 12. Rammesøknad om reovering av eksisterende produksjonslokale ved Tine Meieri - 1721/18/659 Melkevegen 1 - Tine SA - Godkjent**
- 13. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/7/23 Sendesvegen 166, 7656 Verdal - Inger Johanne Sende - Godkjent**
- 14. Søknad om tilbygg av garasje og bod til bolighus - 1721/38/101 Leinsmoen 35 A - Godkjent**
- 15. Søknad om tilbygg til hytte samt oppføring av aneks- 1721/61/17 Haukåvegen 366, 7656 Verdal - Eva-Bente og Ottar Lynmo - Godkjent**
- 16. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/603 Tindvegen 59 - Morten Grindvik - Godkjent**

17. Søknad om dispensasjon for oppføring av bølgebryter fremfor molo som regulert i reguleringsplan - 1721/6/235 - Trones Småbåthavn, 7655 Verdal - Godkjent
18. Søknad om tilbygg til eksisterende redskapshus - 1721/224/9 Lundamo Jamtlandsvegen 2130 - Hermann Valmo- Godkjent
19. Søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av ny hytte ved Bellingstjønnin (Lakevassbu) - 1721/200/1 - Værdalsbruket AS - Godkjent
20. Søknad om rammetillatelse for ombygging og restaurering av 1 og 2 etasje av bankbygg - 1721/19/60 Jernbanegata 19 - Sparebank 1 Midt-Norge - Godkjent
21. Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/38/13 Volhaugvegen 400 - Rune Lundsauet - godkjent.
22. Søknad om oppføring av bolighus med garasje - 1721/38/146 Svanevegen 20 - Rakel Hattrem og Per Kristian Overmo - Godkjent
23. Søknad om tilbygg til carport/redskapsbod - 1721/278/85 - Løkkenvegen 13, 7667 Verdal - Åke Jünge - Godkjent
24. Søknad om tilbygg av garasje og bod til bolighus - 1721/38/100 Leinsmoen 37 B - Godkjent
25. Søknad om oppføring av veranda - 1721/6/22 Nordskagvegen 17 - Lillian Berg - Godkjent
26. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/18/207 Magnus den godes veg 4 - Madeleine og Jo Boje Hoeseth - Godkjent
27. Søknad om oppføring av bolighus med garasje - 1721/38/143 Svanevegen 16 - Hanne og Nathaniel Govender - Godkjent
28. Endrings søknad om ny veg til Verdal transformatorstasjon - Statnett SF- Godkjent
29. Søknad om oppføring av hytte - 1721/234/1/119 Storholmen - Rolf Barli - Godkjent
30. Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/82/2 Nye Skrovesvegen 97 - Jostein Tanem - godkjent.
31. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/37/91 - Orrevegen 7, 7655 Verdal - Bjarne Bjørnbekk - Godkjent
32. Søknad om bruksendring av kjeller til boligrom - 1721/19/442 Fridheims gate 1 - Ronny-Andre Holberg - Godkjent
33. Klage på Innherred samkommunes vedtak om oppgradering og utvidelse av småbåthavn - 1719/6/235 Nordskaget - kommunens vedtak stadfestes

- 34. Søknad om oppføring av bolighus med garasje - 1721/38/142 Svanevegen 14 - Ina Marie Myhre og Sigbjørn Holst - Godkjent**
- 35. Søknad om leilighet i eksisterende garasje - 1721/18/68 Getzvegen 14 - Jan Morten Storhaug - Godkjent**
- 36. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/533 - Tindvegen 76, 7654 Verdal - John Bjerke - Godkjent**
- 37. Søknad om demontering av eksisterende heis og montering av ny heis i Verdal Rådhus - 1721/20/130 - Rådhusgata 2, 7650 Verdal - Verdal Kommune - Godkjent**
- 38. Søknad om tilbygg til garasjeanlegg - 1721/18/664 Prof Ryghs gate 14 - Mikvold Vestre Borettslag - Godkjent**
- 39. Søknad om tilbygg/påbygg bolighus - 1721/265/8 Rostadvegen 76 - Godkjent**
- 40. Søknad om oppføring av tak over inngangsparti - 1721/188/10 Helgådalsvegen 1140, 7660 Vuku - Eva Gunn Skoknes - Godkjent**
- 41. Søknad om tilbygg av garasje og bod til bolighus - 1721/38/134 Leinsmoen 37 A - Godkjent**
- 42. Søknad om oppføring av garasje - 1721/30/51 Sørenget 20 - Godkjent**
- 43. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/139/1 Breiding vestre - Kjersti Skrove og Kim Solberg - Tilleggsareal til 1721/139/23 - Godkjent**
- 44. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/587 Tindvegen nedre 49 - Vida Cironkiene - Godkjent**
- 45. Søknad om oppføring av garasje - 1721/165/10 Helgådalsvegen 130 - Rolf Martin Julnes - Godkjent**
- 46. Søknad om oppføring av inspeksjonshall ved Verdal vektstasjon - 1721/500/2 E6 Vinne 121 - Statens Vegvesen - Godkjent**



**Mindre endring av detaljregulering for Fv 759 Valum - Hallem, gang- og sykkelveg**

<b>Saksbehandler:</b> Kirstine Karlsaune	<b>Arkivref:</b> 2011/8828 - /L12
<b>E-post:</b> kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	19.05.2015	32/15

**Rådmannens forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14 vedtas vedlagte mindre endring datert 12.03.2015 av detaljregulering fv. 759, Valum – Hallem gang-/sykkelveg.

**Vedlegg:**

- 1 F rstepangsbehandling, delegert sak 270/15
- 2 Kartutsnitt dat. 12.03.15

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Kommunestyresak nr. 100/12.

**Saksopplysninger:**

Verdal kommunestyre har i møte den 29.10.2012, sak nr. 100/12 vedtatt detaljregulering av gang-/sykkelveg langs fv. 759, Valum – Hallem. Kommunestyrets vedtak ble påklaget av flere grunneiere, blant annet eier av boligeiendommen 36/47, Terje Kirkholt, som mente arealinngrepet i vesentlig grad vil forringe eiendommens kvaliteter og verdi. Kommunen avviste klagen og saken ble oversendt til Fylkesmannen for endelig behandling. Fylkesmannen har ved brev dat. 12.02.2014 stadfestet kommunestyrets vedtak i sak nr. 100/12.

I forbindelse med forhandlinger om arbeidstillatelse er reduksjoner i arealinngrep på eiendommen 36/47 vurdert på nytt, og Statens vegvesen har kommet fram til at en annen løsning for avkjørsel til eiendommen kan aksepteres. Ved å flyttet avkjørselen ca. 80 m lengre nordøstover i forhold til vedtatt detaljregulering, kan det unngås arealinngrep som omfatter regulert avkjørsel og rabatt mellom avkjørsel og gang-/sykkelveg, som til sammen tilsvarer ca. 350 m<sup>2</sup>. Statens vegvesen mener at plassering av avkjørsel her vil gi tilfredsstillende siktforhold og at trafikksikkerheten således kan opprettholdes.

## Høring

Endringsforslaget har vært på høring i samsvar med delegert sak nr. 270/15. Høringsfristen var 7. mai 2015. I forbindelse med høringen har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

### 1. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 15.04.2015

Landbruksavdelingen og Miljøvernabdelingen har ingen merknader.

Kommunalavdelingen har følgende uttalelse ift. samfunnssikkerhet og beredskap:

Det er i sin tid gjennomført en ROS-analyse for hovedtiltaket, hvor det som er identifisert som

mulig risiko følges opp gjennom tiltak blant annet i bestemmelser. Vi forutsetter at dette tiltaket omfattes av eksisterende analyser og bestemmelser, og har ingen øvrige merknader til planen.

#### *Kommentar.*

*Da det er lagt opp til at saken behandles som en mindre endring, forutsettes det at utført ROS samt konkret vurdering av endringsforslag mht. bl.a. trafiksikkerhet er dekkende for tiltaket.*

*Planens bestemmelser vil gjelde også for planendringen.*

### 2. Statens vegvesen, 30.04.2015

Statens vegvesen er godt kjent med saken, og har ingen innvendinger til varslet endring.

#### *Kommentar:*

*Uttalelsen tas til orientering.*

### 3. Nord-Trøndelag fylkeskommune, 04.05.2015

De kulturminnefaglige forhold anses å være avklart i reguleringsplansaken.

Fylkeskommunen har ingen merknader i saken.

#### *Kommentar:*

*Uttalelsen tas til orientering.*

## **Vurdering:**

Kommunen er sterkt opptatt av at denne prioriterte gang-/sykkelvegstrekningen kan bli gjennomført snarest mulig. Dette vil være et viktig sikkerhetstiltak for blant annet skole- og fritidstrafikken på strekningen. Vi synes dessuten det er positivt at det kan finnes løsninger som reduserer arealinngrepet vesentlig, samtidig som de trafiksikkerhetsmessige sidene blir ivaretatt.

De endringer som her foreslås er forhold som synes kun å berøre vegholder og grunneier av den aktuelle boligeiendom. Når disse parter har forhandlet fram løsninger som det synes å være enighet om, har kommunen lagt opp til at saken behandles som en mindre reguleringsendring.

Det er ikke mottatt innvendinger som innebærer at saken ikke kan sluttbehandles som mindre endring. Rådmannen tilrår at saken vedtas som en mindre endring.





## Detaljregulering Tindvegen nedre 18

<b>Saksbehandler:</b> Per Anders Røstad <b>E-post:</b> per.anders.rostad@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048557	<b>Arkivref:</b> 2013/8672 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	19.05.2015	33/15

### Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Tindvegen nedre 18 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

### Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 23/3 2015
2. Plankart, datert 14/4 2015
3. Planbestemmelser, datert 20/4 2015
4. ROS analyse, datert 14/4 2015

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn.

Arkplan AS fremmer på vegne av Øra boligutvikling et privat forslag til detaljregulering for eiendommen gnr 19 bnr 80 på Tinden i Verdal. Planforslaget legger til rette for utbygging av to eneboliger med utleiedel.

#### Planområdet.

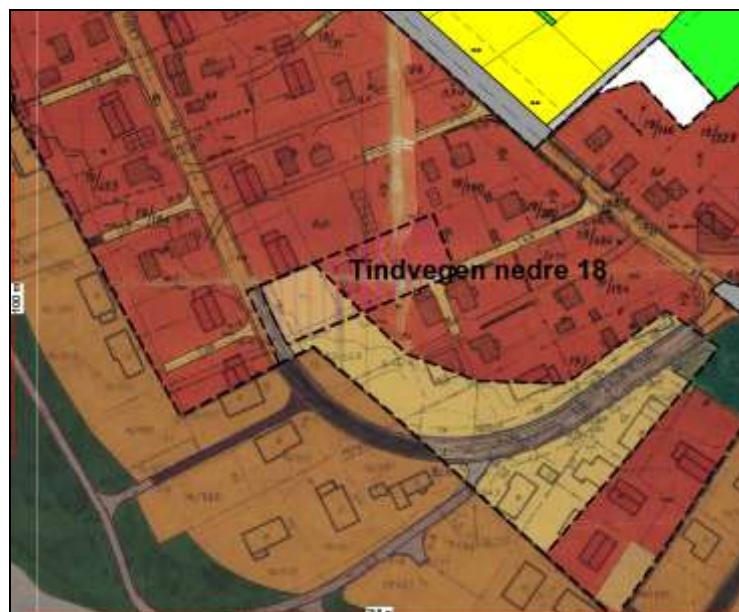
Planområdet ligger i søndre del av boligfeltet på Tinden, og omfatter, som tidligere nevnt, eiendommen gnr./bnr. 19/80. Området har et areal på ca 1.5 daa og grenser til eksisterende bebyggelse i alle himmelretninger, samt tilkomstvei Tindvegen nedre i vest. Planområdet er i dag ubebygd flatt terreng.



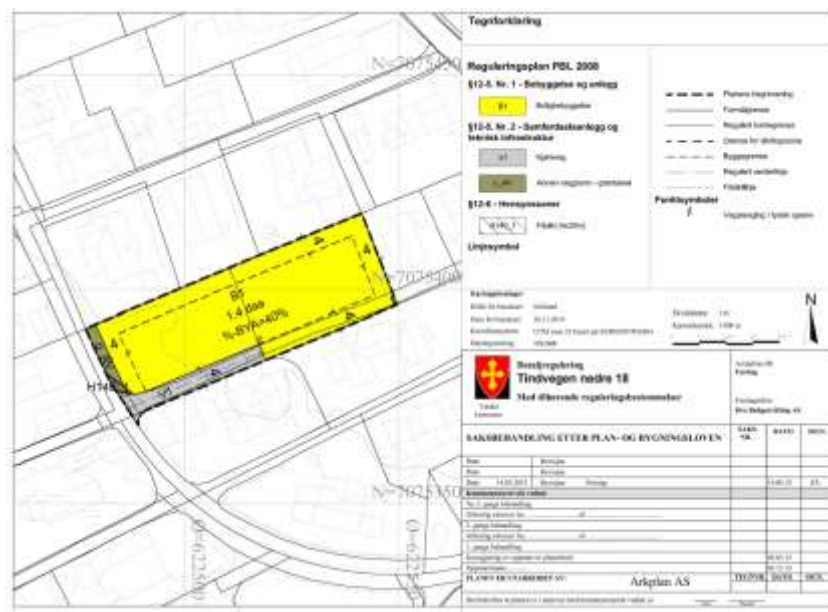
Beskrivelse av planområdet med dagens bruk.

**Planstatus.**

Området er i dag regulert gjennom to eldre reguleringsplaner. Reguleringsplan for «Tindvegen nedre og søndre» fra 1986 og «Tindvegen, felt 4» fra 1969. I begge disse reguleringsplanene er planområdet avsatt til boligbebyggelse.



## Planforslaget.



### Generelt.

Planforslaget regulerer området til boligbebyggelse. Området er delt i to tomter, og det er regulert inn en adkomstveg inn til tomtene i sørenden av planområdet.

### Bebyggelsen.

Forslaget til reguleringsbestemmelser legger føringer for bebyggelsens volum. I reguleringsbestemmelsene er det angitt en maksimal utnyttelsesgrad på 40% bebygd areal, og en maksimal mønehøyde på 9,5 meter. Dette gir romslige bestemmelser for utnyttelsen av tomtene, og muligheter for en relativt høy utnyttelse av arealet.

### Biladkomst og gang-/sykkelveg.

Adkomst til tomtene blir fra kommunal veg, Tindvegen nedre. Det er i planforslaget regulert inn felles adkomstveg til tomtene innenfor planen.

### Parkering.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til 1,2 parkeringsplass for hovedenheten, 1 plass for utleieenhet og 0,5 plass for hybler. Dette er minimumskrav som det, avhengig av hva som bebygges, resulterer i et gitt antall «hele» parkeringsplasser.

### Lek og uteopphold.

De delene av tomtene som ikke bebygges kan benyttes til lek/uteopphold. Ca. 100 meter sør-øst for planområdet er det i dag en offentlig lekeplass.

### Universell utforming.

Den planlagte boligbebyggelsen i 2 etasjer faller ikke inn under bygninger hvor det kreves universell utforming i teknisk forskrift (TEK 10). Det er imidlertid krav om tilgjengelig boenhet dersom alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet. Det er ikke satt noe krav om at boligene skal utformes som tilgjengelige boenheter i reguleringsbestemmelsene. Avklaring og eventuelt krav om tilgjengelighet vil dermed bli avklart på byggesaksnivået.

### Støy.

Eiendommen er ikke støyutsatt.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Vedlagte ROS-analyse er basert på sjekklisten til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Utgangspunktet for analysen er å synliggjøre og forebygge mulige uønskede hendelser. Uønskede hendelser kan være fare for mennesker, miljø og økonomiske verdier og trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

ROS-analysen avdekker ingen farer for risikofylte uønskede hendelser som følge av reguleringen.

### Kulturminner.

Det er ikke registrerte verneinteresser/kulturminner i området.

### Vann-, avløp-, energiløsninger.

Kommunalt vann og avløpsledninger kan påkobles i området. Eiendommene vil også tilknyttes kommunal renovasjon. El-kraft påkobles hos NTE.

### Utbyggingsavtale.

Det har startet forhandlinger om utbyggingsavtale med kommunen.

### **Planprosess.**

#### Medvirkning.

I forbindelse med varsel om oppstart kom den inn 4 innspill. Innspillene er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

### **Vurdering:**

Hovedformålet i reguleringsforslaget er både i samsvar med formålet i gjeldende reguleringsplan og kommunedelplanen for Verdal byområde. Planområdet er i begge planene avsatt til boligbebyggelse. Planforslaget medfører imidlertid en høyere utnyttning og annen byggestil enn hva gjeldende regulering tillater.

Planområdet ligger sentrumsnært, og det er positivt at slike sentrumsnære boligtomter får en høy utnyttning.

Planforslaget legger opp til en utbygging hvor arealet kan bebygges med boliger av «moderne» karakter, med f.eks. pulttak som mulig takform. Slike moderne bygg har i de senere år blitt populære, og det har blitt bygd flere slike hus i områdene rundt Verdal sentrum. I områdene rundt planområdet er det i dag en variasjon i bebyggelsen, og ulik boligtetthet. Vi mener derfor at foreslåtte utnyttning og byggestil kan aksepteres uten at det forringer områdets karakter.

Etter en samlet vurdering anbefaler Rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik at berørte får uttale seg til plansaken.



## Detaljregulering Kvislatunet II - forslag til vedtak

<b>Saksbehandler:</b> Thomas Møller <b>E-post:</b> thomas.moller@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2014/7473 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	19.05.2015	34/15
Verdal kommunestyre		

### Rådmannens innstilling:

Forslag til detaljregulering for Kvislatunet II vedtas i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

### Vedlegg:

- 1 Forslag til detaljregulering Kvislatunet II - Plankart
- 2 Planbestemmelser revidert etter høring
- 3 Planbeskrivelse med ROS-analyse
- 4 Geoteknisk vurdering
- 5 Sol-skyggevurdering
- 6 Situasjonsplan
- 7 Illustrasjon fasader
- 8 Illustrasjon plan i bygg
- 9 Snittegninger
- 10 Parkeringsdekning sentrum terrasse II

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkomne høringsuttalelser

### Saksopplysninger:

Komité Plan og samfunn i Verdal kommune vedtok i møte den 10.2.2015, sak 9/15 å legge forslag til detaljregulering for Kvislatunet II ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10. Vedtaket ble gjort med følgende tilleggsforslag fremmet under møtet: *«I tråd med sentrumsplanen skal det være*

*1,2 parkering per boenhet. Så det skal legges til rette for gjesteparkering».*  
Høringsfristen ble satt til 4. april 2015.

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

**Sametinget:** Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området og har således ingen spesielle merknader til planforslaget. Minner om det generelle aktsomhetsansvaret som bør fremgå av bestemmelsene og foreslår at følgende tekst tas inn i bestemmelse:

«Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»

*Kommunens vurdering: Kommunen finner at eksisterende planbestemmelse pkt. 2.6 ivaretar aktsomhetsplikten på en god måte, både i forhold til samiske kulturminner og øvrige.*

**Trafikksikkerhetsutvalget i Verdal kommune:** Har ingen merknader til planforslaget.

**Advokat Amund Hatlinghus på vegne av Verdal Eiendomsutvikling AS:** Peker på at planforslaget omfatter detaljregulering av grunn (20/154) tilhørende Verdal Eiendomsutvikling AS (VEU). VEU eier også den bebygde nabotomten (20/85) som rommer borettslaget «Sentrum terrasse» og næringslokaler i første etasje som per i dag leies ut til Bunnpris som også driver post i butikk.

Hatlinghus hevder at VEU i dag har ca. 20 parkeringsplasser på parsellen 20/154 fordelt på begge sider av vegen som gjennomskjærer parsellen, at parkeringsplasser i området er en marginal ressurs med tanke på vellykket økonomisk utnyttelse av eiendommen 20/85, og videre at det ved tidligere plansaker vedrørende 20/85 er det påpekt fra kommunen at eiendommen har marginale parkeringsareal sett i forhold til det areal som er regulert til bolig- og næringformål. Det skal også ved tidligere saksbehandling ha blitt uttalt at det som utgangspunkt skal være 1,5 parkeringsplass per leilighet og 1 plass per 50 m<sup>2</sup> regulert til næringformål.

Peker på at området nord for Bunnpris også benyttes til parkering for Amfi sine kunder, dette etter avtale mellom Amfi og VEU.

Mener at foreliggende forslag til reguleringsplan medfører tap av parkeringsplasser som er svært viktige for VEU sin økonomiske utnyttelse av 20/85.

Mener at foreliggende planforslag også vil medføre at VEU ikke oppfyller kommunens krav til parkering.

Hoveddelen av de parkeringsplassene planforslaget innregulerer ligger på tiltakshavers eiendom. VEU kan ikke godta et planforslag som medfører tap av parkeringsplasser som selskapet i dag eier og disponerer. Vil ved en evt. ekspropriasjon påberope økonomiske

tap vesentlig større enn en tapsberegning basert på antall kvadratmeter da egne parkeringsplasser er svært viktige for god økonomisk utnyttelse av 20/85. Tar videre forbehold om at det vil kunne bli reist krav om erstatning dersom forslaget til reguleringsplan vedtas.

For VEU kan makeskifte der VEU får eiendomsretten til planlagte parkeringsplasser, som for øvrig bør utvides videre sørøstover for å skape flere parkeringsplasser representere en løsning i saken.

*Kommunens vurdering: Det er korrekt som Hatlinghus skriver at planforslaget berører deler av eiendommen 20/154 som eies av Verdal Eiendomsutvikling AS. Parsellen består i hovedsak av deler av veiforbindelsen (privat vei 97337) som går fra Jernbanegata og østover mellom Amfi og Bunnpris/Nordseth, og videre parallelt med gang/sykkelstien langs Kvisla bort til Rådhusgata. Veien er innregulert i forbindelse med detaljregulering Amfi Verdal som ble vedtatt 26.5.2014.*

*Det er ikke korrekt at VEU har parkeringsplasser på begge sider av veien på denne parsellen. I henhold til gjeldende kommunedelplan Verdal by, vedtatt 26.3.2007 er nordsiden av vegen avsatt til trafikkareal som inkluderer parkering. Iht. detaljregulering Amfi Verdal (som er nyere og dermed går foran) er området nord for vegen regulert til kjøpesenterformål, dog utenfor byggegrensene og hvor opparbeidelse av parkering skal skje innenfor dette formålet iht. utomhusplan som skal følge søknad om byggetillatelse. M.a.o. er det ikke noe som er til hinder for at det der er/opparbeides parkeringsplasser. Når det gjelder området sør for veien, og som er det arealet som blir berørt av aktuelle reguleringsforslag så er det så langt kommunen kan se aldri planlagt, omsøkt eller gitt tillatelse til etablering av parkeringsplasser der. Det avvises likevel ikke at det ved travle handledager er folk som setter fra seg bilen der, men det gjør likevel ikke området til en parkeringsplass som sådan. Arealbruken her styres iht. gjeldende kommunedelplan som viser området som senterområde (forretning/kontor/bolig), og aktuelle regulering er i tråd med dette formålet.*

*Parkeringsbehovet for området i henhold til kommunens krav til parkeringsdekning er senest vurdert og løst i forbindelse med prosjektet Sentrum terrasse 2 på vegne av VEU. Beregningen av, og inntegning av parkeringsplasser, er gitt i vedlegg til byggemelding datert 9.11.2005 (vedlagt). Det ble da identifisert et behov på 101 parkeringsplasser med grunnlag i Bunnpris, gatekjøkken, butikker i sentrum terrasse 2, AluRehab, Visma og leilighetene i begge plan for sentrum terrasse 1 og sentrum terrasse 2. Det ble da funnet til sammen 135 plasser med hhv. 105 på egen tomt og 30 plasser som disponeres sammen med Amfi. Ingen av disse plassene ligger på 20/154. Inndekningen av 101 parkeringsplasser er også forutsatt i kommunens tillatelse til tiltak av 26.1.2006.*

*I henhold til overstående overoppfylling av kommunens krav til parkeringsdekning skulle det heller ikke være grunnlag for å hevde at parkeringsplasser i området er en marginal ressurs. Det er også ukjent hvilken tidligere plansak vedrørende 20/85 og tidligere kommunal saksbehandling det vises til da det ikke er noen reguleringsplan for det aktuelle området.*

*I og med at planforslaget ikke fjerner noen parkeringsplasser lagt til grunn i tillatelser tidligere gitt til VEU kan en ikke se at en evt. manglende oppfylning av det kommunale kravet til parkeringsdekning, fra VEU, skal kunne skyldes en evt. realisering av aktuelle planforslag. Videre er det i nyere planer vedtatt et krav til parkeringsdekning tilsvarende 1 plass per 50 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel, og ikke 1 plass per 25 m<sup>2</sup> BRA som tidligere, og som lagt til grunn i overnevnte beregning datert 9.11.2005. Et krav på 1 plass per 50 m<sup>2</sup> vil også være naturlig å gjøre gjeldende for sentrum generelt i forbindelse med ny kommunedelplan for byområdet.*

*Ekspropriasjon vurderes i utgangspunktet som lite aktuelt fra kommunens side, men grunneier har som alltid rett til å kreve innløsning etter PBL § 15-2 dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dersom reguleringen innebærer en rådighetsinnskrenkning såpass omfattende som § 15-3 angir, dvs. at en eiendom blir ødelagt som byggetomt og heller ikke kan nyttes på annen regningsvarende måte skal det ytes erstatning etter skjønn. Primærbruken av eiendommen som areal for privat veg forblir uendret, og en kan vanskelig forstå at kriteriet for en regningsvarende bruk av eiendommen består i muligheten for en håndfull «villparkeringer» som er gratis og vel så gjerne betjener kunder til AMFI som 20/85. En erstatning kan for øvrig aldri bli større enn tilfellet ville vært om eiendommen ble ekspropriert.*

*Gitt den overstående vurdering av parkeringssituasjonen i området synes det svært urimelig å hevde at dette området er avgjørende for en god økonomisk utnyttelse av 20/85.*

*Kommunen har ingen merknader til gjennomføring av evt. makebytte mellom partene, men ser det ikke automatisk uproblematisk med en utvidelse av parkeringsareal sørøstover, da dette, sett i forhold til vedlagte illustrasjoner, vil gå på bekostning av nødvendig uteoppholdsareal.*

**NVE:** Peker på at det er gjennomført en geoteknisk vurdering av planforslaget som konkluderer med at området har tilfredsstillende sikkerhet, og at det ikke er nødvendig med ytterligere utredninger før byggetillatelse kan gis.

Savner en tydelig flom og vannlinjebergening av planforslaget og peker på at planområdet iht. NVE sin flomsonekratlegging vil være utsatt for en 200-årsflom. Planbeskrivelsen og bestemmelser setter laveste planeringshøyde til kote 4,1. NVE forventer at denne planeringshøyden ivaretar sikkerheten mot en 200-årsflom.

*Kommunens vurdering:* Kommunen sier seg enig i at flomberegningen burde vært bedre dokumentert i planmaterialet som ble sent ut på høring. Likevel er høyeste beregnede vannstand ved en 200-årsflom beregnet til 3,9 m (profil nr. 8). En sikkerhetsmargin opp til 4.1 meter er brukt flere steder i nærområdet, bl.a. ved Meny, Kvislatunet 1 og på motsatt side av Fv. 757 ved Reinholm og er tidligere funnet tilstrekkelig for å ivareta sikkerheten mot en 200-årsflom.

**Nord-Trøndelag fylkeskommune:** Peker på at planområdet er en del av et kvartal der eksisterende bebyggelse ikke er strukturert i forhold til gatenettet og at planarbeidet må bidra til en bedret struktur i området og byforming. Anbefaler at lengderetningen på



bebyggelsen fastsettes i plan/bestemmelser. Mener bestemmelsen også bør omfatte bindinger som sikrer at en viss del av bebyggelsen blir næringsareal.

Det må sikres at felles areal for leik og opphold ute får en solrik og trafikksikker plassering.

Bestemmelsene bør ta stilling til hvorvidt boligbebyggelsen kan være tilbaketrukket i forhold til første etasje. I høringsforslaget er boligdelene plassert som tilbaketrukne «klosser» oppå et større tak. Anbefaler at bebyggelsen utformes som en helhet der en unngår store åpne takflater over 1. etasje, og der fasadene i størst mulig grad går helt ned til bakkenivå. Dette vil også gi høyere utnyttelse, og det anbefales at bestemmelsene stiller krav til minimum BYA.

I forhold til byggehøyder bør prosjektet først og fremst forholde seg til kvislatunet 1 som har en kotehøyde på ca. 17 meter. Nå foreslås maks kotehøyde 21 meter, det samme som på Amfi. Amfisenteret er imidlertid et bygg av en annen type og størrelse som ikke automatisk bør gi føringer for byggehøyden her. Byggehøyde har stor betydning for sol og skygge, men også estetikk og helhetsinntrykk av bebyggelsen i området.

Saken viser behovet for en ferdigstilling av ny kommunedelplan for Verdal by for å sikre en helhetlig utvikling i verdal by.

Kulturminnefaglig: Kan ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Har derfor ingen innvendinger til planen. Minner om aktsomhetsplikten jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

*Kommunens vurdering: Kommunen er enig i at lekeplass bør plasseres i solrikt område som er trafikksikkert. Solrikdom er likevel et lite konkret begrep og således et forhold som vanskelig lar seg sikre gjennom bestemmelsene. Det er ikke lagt opp til trafikk i området vist som uteoppholdsareal i vedlagte illustrasjon. I tillegg kan dette ved behov avskilles ved gjerde/beplantning. Dette ivaretas gjennom utomhusplan. Kommunen er enig i at det mangler struktur i forhold til etablert bebyggelse og gate- og parkeringsarealene i dette kvartalet. Kommunen er videre enig i at kommende prosjekter bør prøve å bidra til å bedre strukturen i området, selv om en vanskelig kan se at det blir bra så lenge flere av bygningene står på skrå tvers over kvartalet. Bebyggelsen er i forslaget retningsstyrt i den grad at sørenden skal være parallell med nordenden til Kvislatunet 1. Dette kan gjerne forsterkes og en tar inn i bestemmelsene at byggets lengderetning i grunnplanet skal være nord-sør. Intensjonen er også jf. vedlagte illustrasjon at bebyggelsen skal «fortannes» mot øst slik at bygget følger gang- og sykkelvegen, men dette lar seg vanskelig feste i bestemmelsene. Når det gjelder høyder så finner kommunen det riktig å åpne for en noe høyere bebyggelse her nå, og sol- og skyggevirkning av dette er heller ikke vurdert å være problematisk.*

*Aktsomhetsplikten er ivaretatt gjennom planbestemmelsene pkt. 2.6.*

**Fylkesmannen i Nord-Trøndelag: Landbruksavdelingen:** Vurderer det som klart positivt at dette sentrumsarealet nå reguleres og fortettes som foreslått. Tilrårer at en

legger inn krav om minimum utnytting herunder byggehøyder som ligger tett oppunder foreslått maksimal utnytting.

Miljøvernavdelingen: Registrerer det som positivt at det legges opp til parkering i kjeller for boligene og at planen avsetter areal til sykkelparkering. Råder til å øke kravet til sykkelparkeringsdekning til 2 plasser per 50 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel og 2 plasser per boenhet. Vurderer videre foreslåtte bestemmelse vedrørende støy ikke er konkret nok, og foreslått at denne presiseres til «Grenseverdiene for støy angitt i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2012) med tilhørende veiledning skal overholdes». Anbefaler videre å ta inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at støytiltak iverksettes før eller samtidig med utbyggingen.

Kommunalavdelingen: Henvisningen i geoteknisk rapport om at geotekniker bør befare tomten når den er ferdig utgravd dersom det observeres andre grunnforhold enn det som er beskrevet i rapporten, bør gjenspeiles i bestemmelsene. Peker på at det i ROS-analysen er fremkommet utfordringer i forbindelse med brannhåndtering. Dette bør ivaretas gjennom bestemmelsene.

*Kommunens vurdering: Vedrørende fastsetting av minimum grad av utnytting så er dette, som nevnt ved utleggelse til høring og off. ettersyn vurdert og funnet svært vanskelig ut i fra områdets utforming og krav til funksjonelt trafikkareal samt fortetting med kvalitet, sett bl.a. i forhold til Kvislaparken som går like ved. Økningen i maks grad av % BYA i tillegg til områdets svært sentrale beliggenhet gjør kommunen likevel trygg på at en her vil utnytte arealene intensivt. Det er også åpnet for å bygge forholdsvis høyt, noe en mener vil være riktig her ut i fra ønsket om fortetting i sentrumsområdene.*

*Bestemmelsene vedrørende antall sykkelparkeringsplasser og oppfølging av støy tas inn i bestemmelsene slik miljøvernavdelingen foreslår.*

*Bestemmelsene endres til å inkludere krav om geoteknisk befaring ved observasjon av endrede grunnforhold i forhold rapporten. Anførte utfordringer i forbindelse med brannhåndtering skyldes en feillesing av skjemaet, og medfører ikke riktighet.*

**Statens vegvesen:** Området er i dag preget av utflytende asfaltflate mellom kjøreveg og parkeringsarealer. Ny utbygging bør bidra til å stramme opp i gatestrukturen, og gjøre det sentrumsnære området mer attraktivt og trafikksikkert for gående og syklende.

Viser til illustrasjonen som viser en skissert vegskulder langs kjørevegen. Anbefaler at det i et så sentrumsnært område legges bedre til rette for mye trafikanter gjennom at området langs kjørevegen reguleres til fortau.

På østsiden av planområdet er det en gang- og sykkelveg langs Kvislabekken. Denne bør kobles til planområder slik at det er enkle forbindelser til eksisterende gang- og sykkelvegtrasé.

Minner om at sykkelparkeringsplasser bør prioriteres i tettbygde områder. Sykkelparkeringen bør legges nærmest innganger og være av god standard.

*Kommunens vurdering: Kommunen er enig i at dette er et område uten særlig struktur verken i forhold til tidligere etablert bebyggelse som ligger på skrå tvers over kvartalet eller uteområder med trafikk- og parkeringsarealer. Mye av dette er det lite å få gjort med, men det er viktig som vegvesenet skriver at ny utbygging bør bidra til å stramme opp strukturene i området. Kommunen mener at planlagte utbygging som skal innplasseres i forhold til Kvislatunet I og eksisterende infrastruktur i området vil bidra til en slik oppstramming, og det er i planbestemmelsene stilt krav om gang- og sykkelveg langs den private vegen fra Kvislaparken og i retning Jernbanen. Dette vil bidra til et mer attraktivt og trafikksikkert ferdselsmønster i området. Det tas inn bestemmelse om at ny gang og sykkelveg skal sammenkobles med eksisterende gang- og sykkelveg ved Kvislaparken. Sykkelparkering skal legges ved innganger.*

#### **Vurdering:**

På bakgrunn av innkomne innspill finner kommunen grunn til å supplere bestemmelsene med krav om at byggets grunnplan skal ha lengderetning nord-sør. Kravet til dekningsgrad for sykkelparkering økes 2 plasser per 50 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel og 2 plasser per boenhet. Bestemmelse vedrørende støy endres til «Grenseverdiene for støy angitt i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2012) med tilhørende veiledning skal overholdes». Samt at ny rekkefølgebestemmelse som sikrer at støytiltak skal være gjennomført innen boligene tas i bruk. Videre tas inn krav om geoteknisk befaring ved observasjon av endrede grunnforhold i forhold rapporten. Og krav om at ny gang- og sykkelveg skal kobles sammen med eksisterende i tillegg til at sykkelparkeringer skal legges nærme innganger. For øvrig vises til behandling i forbindelse med utleggelse til høring og off. ettersyn.

I det følgende er saksframstilling og protokoll fra februar 2015, utleggelse til offentlig ettersyn og høring gjengitt.

#### **«Detaljregulering Kvislatunet II - planforslag til høring og off. ettersyn**

<b>Saksbehandler:</b> Thomas Møller <b>E-post:</b> thomas.moller@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2014/7473 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
Komité plan og samfunn i Verdal	10.02.2015	9/15

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Kvislatunet II legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10.

## Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 10.02.2015

### BEHANDLING:

AP v/Berit G. Nessø fremmet følgende tilleggsforslag, pkt. 2:

*I tråd med sentrumsplan skal det være 1,2 parkering pr. boenhet. Så det skal legges til rette for gjesteparkering.*

Det ble først votert over tilleggsforslaget fra AP v/Berit G. Nessø.

Enstemmig vedtatt.

Det ble så votert samlet over rådmannens forslag til vedtak og vedtatte tilleggsforslag.

Enstemmig vedtatt.

### VEDTAK:

1. Forslag til detaljregulering for Kvislatunet II legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10.
2. I tråd med sentrumsplan skal det være 1,2 parkering pr. boenhet. Så det skal legges til rette for gjesteparkering.

### Vedlegg:

- 1 Forslag til detaljregulering Kvislatunet II - Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse med ROS-analyse
- 4 Illustrasjon
- 5 Sol-skyggevurdering
- 6 Geoteknisk vurdering

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkomne innspill til varsel om oppstart.

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn.

Letnes Arkitektkontor AS og Sweco AS har på vegne av K4utvikling AS utarbeidet planforslag for Detaljregulering Kvislatunet II i Verdal. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boliger og næringsaktivitet i en svært sentral del av Verdal by. Planforslaget vil bidra til å heve kvaliteten på et område som i lengre tid har ligget ubrukt og bærer preg av det. Planprosessen er vurdert til ikke å falle inn under krav om konsekvensutredning iht. PBL § 4-2.

#### Planområdet.

Planområdet ligger svært sentralt i Verdal by, like ved AMFI senteret, Bunnpris og Kvislatunet I, men også i randsonen mot Kvislaparken og FV. 757, Stiklestad Allé.

Planområdet er 3635 m<sup>2</sup> og omfatter (hele eller deler av) eiendommene gnr./bnr. 20/183, 20/164 og 20/154.

### **Planstatus.**

Det aktuelle planområdet er i henhold til gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde fra 2007 avsatt til senterområde (forretning/kontor/bolig). Planområdet omfatter også deler av gjeldende reguleringsplan Jernbanegata 7 fra 2006 som disponerer arealet som berøres nå til boligformål. I den grad aktuelle planforslag er noe i strid med denne da det også åpnes for næringsvirksomhet nå, er det å anføre at overordnet plan fra 2007 ved motstrid «overstyrer» eldre reguleringsplaner – og planforslaget er således i tråd med gjeldende planstatus. Det aktuelle planområdet ligger også inntil detaljregulering AMFI, Verdal som ble vedtatt for ikke lenge siden.

### **Planforslaget.**

Generelt: Planforslaget legger til rette for i størrelsesorden 25 leiligheter i kombinasjon med næringsareal i en svært sentral del av Verdal by. Planområdet bærer preg av i lengre tid å ha ligget ubrukt. I tillegg er nærområdet ustrukturert utbygd og trafikalt noe uoversiktlig. Et planforslag som foreslått vil bidra til å stramme opp utbyggingsmønsteret og tydeliggjøre trafikkbildet.

Bebyggelsen: Planforslaget åpner for ny bebyggelse i maksimalt fem etasjer, inkludert underetasje til parkering, boder og tekniske rom. Samtidig stilles det krav om minimum 20 boenheter slik at det sikres at området for en tilstrekkelig god utnyttelse. Hovedplan på terrengnivå tas sikte på benyttet til næringsformål (i nord) og noen boliger (i syd). Etasjene over vil i sin helhet bli benyttet til boligformål. Minimum tillatte gulvnivå settes lik kote +4,1 og maks byggehøyde lik kote + 21. samlet byggehøyde vil da maksimalt være omtrent 16 meter.

Biladkomst og gang-/sykkelveg: Adkomst vil være fra veg mellom AMFI og planområdet innregulert i forbindelse med reguleringsplanen for AMFI. Det etableres to innkjørsler, en i øst for beboere og næringsarealer og en lenger vest for næringsarealer og for Bunnpris. Langs vegen skal det legges til rette for myke trafikanter gjennom etablering av gang- og sykkelsti.

Parkering: Det stilles krav om 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel og en parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplasser til boligene skal være i parkeringskjeller. Det skal i tillegg opparbeides parkeringsplasser for sykkel tilsvarende minimum 1,5 plass per 50 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel og 1 plass per boenhet.

Lek og uteopphold: Det skal avsettes felles uteoppholdsareal/lekeplass på min 5m<sup>2</sup> per boenhet. Denne skal helst være på bakkenivå og utbygd som en samlet enhet. Lekeplassen skal være universelt utformet og utrustet før boligene tas i bruk.

Universell utforming: Det vil iht. til bestemmelser i Teknisk forskrift være krav om heis for dette tiltaket, og kravet om tilgjengelig boenhet styres gjennom TEK 10. Området for øvrig skal være universelt utformet.

Støy: Deler av planområdet er noe støyutsatt fra Fv. 757 og ligger i gul sone. Dette må håndteres i forbindelse med videre prosjektering. Det er fastsatt i bestemmelsene at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplaner skal tilfredsstilles. Utførelse av støydempningstiltak skal være dokumentert ved søknad om igangsettelse.

Risiko- og sårbarhetsanalyse: Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i form av sjekklister hentet fra DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging». Det er her ikke avdekket risiko- eller sårbarhetsforhold som krever tilpasninger i planforslaget. Sweco AS har gjennomført en geoteknisk vurdering av tomte i forbindelse med første byggetrinn. Denne konkluderer med at grunnforholdene anses som gode vedrørende bæreevne og setningskarakteristikk. Tomte er vurdert å være innenfor myndighetskravene (TEK 10) for skredssikkerhet med tanke på jordskred, leirskred eller snøskred. Deler av området vil være utsatt for oversvømmelse ved en 200-årsflom, men planbestemmelse om laveste tillatte gulvhøyde på kote +4,1 ivaretar dette.

Kulturminner: Det er ingen kjente kulturminner i planområdet.

Biologisk mangfold: Det er ingen kjente naturkvaliteter i planområdet

Vann-, avløp-, energiløsninger: Det finnes kommunale ledningsanlegg for vann og avløp samt kabelanlegg for el og tele i rimelig avstand fra planområdet.

Utbyggingsavtale: Det skal fremforhandles utbyggingsavtale iht. Plan- og bygningslovens kap. 17.

### **Planprosess.**

Medvirkning: Det ble avholdt forhåndskonferanse 9.10.2014, og oppstart ble kunngjort 18.10.2014 i lokalavisa Verdalingen samt på kommunens nettside. Varsel om planoppstart ble sent i eget brev til berørte naboer, rettighetshavere og offentlige myndigheter. Frist for å komme med innspill ble satt til 22.11.2014. Ved fristens utløp var det kommet innspill fra hhv. Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Statens vegvesen og Verdal eiendomsutvikling v/Bjørn Riksvold. Disse høringsinnspillene er gjengitt i planbeskrivelsen.

### **Vurdering:**

Kommunen vurderer at planforslaget representerer en ønsket fortetning i et svært sentralt område av Verdal by. Området er i dag preget av å ha stått ubrukt lenge og tiltaket vurderes til å ville gi området et betydelig løft og ny aktivitet. Hele området sør for AMFI vurderes til å ha en lite strukturert utbygging med et utflytende og lite oversiktlig trafikkmønster. Det aktuelle planforslaget vurderes til å bidra til en oppstramming av områdets karakter og en tydeliggjøring av trafikksituasjonen.

Plankartet er lite detaljert, noe som er positivt i den forstand at det gir utbygger en større grad av fleksibilitet og en reduserer behovet for evt. dispensasjoner fra plan dersom nærmere prosjektering tilsier endringer. På den andre siden gir plankartet i seg selv kommunen lite styring med hvordan tiltaket til syvende og sist blir. Her har en likevel

forsøkt å ivareta dette gjennom planbestemmelsene slik at en sikrer et visst minimum antall leiligheter, parkeringskjeller, tilrettelegging for ferdsel for mye trafikanter med videre. Samlet sett vurderes planforslaget å tilfredsstillere kommunens behov for plan som styringsverktøy.

Det er noen forhold som er i motstrid til gjeldende overordnede plan, Kommunedelplan for Verdal byområde fra 2007. Dette gjelder høyder, krav til grad av utnytting og krav til parkeringsdekning. Når det gjelder høyder tillater denne planen omtrent 1 meter høyere bygg enn hva overordnet plan åpner for. Vedlagt er en sol-skyggeanalyse som viser at dette er uproblematisk her og skyggekastning først og fremst vil være på parkeringsarealer og andre utearealer som er lite benyttet. Planforslaget åpner ellers for en høyere grad av utnytting enn hva gjeldende kommunedelplan gjør, hhv. 75 % BYA vs. 66 % BYA. Dette er riktig utvikling, og kunne kanskje med fordel vært enda høyere, evt. supplert med en bestemmelse for min. % BYA. Dette er imidlertid vurdert og funnet svært vanskelig ut i fra områdets utforming og krav til funksjonelt trafikkareal samt fortetting med kvalitet, sett bl.a. i forhold til Kvislaparken som går like ved. Kravet til parkeringsdekning er tilsvarende som ble vedtatt i detaljregulering for AMFI Verdal, dvs. en halvering ift. kravet i kommunedelplanen for detaljhandel og en reduksjon fra 1,2 per boenhet til 1. Dette er i tråd med overordnede signaler om større vektlegging av aktive transportformer og et ønske om at sentrumsarealene skal utnyttes intensivt.

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.

I forhold til Verdalsvassdragets status som varig verna vassdrag vurderer kommunen at tiltaket ikke griper inn i det vernede vassdraget eller reduseres områdets verneverdi. Dette også fordi arealet verken innehar betydelige verdier knyttet til zoologi, botanikk, geologi, kulturhistorie, landskapsbilde eller friluftsliv.

Kommunen vurderer at planforslaget på en tilfredsstillende måte har ivaretatt hensyn fremkommet gjennom varsel om oppstart. Verdal eiendomsutvikling v/Bjørn Riksvold har vært noe kritisk da planforslaget berører en del av hans eiendom 20/154. Bekymringen har, slik kommunen forstår det, primært dreid seg om antallet parkeringsplasser som blir berørt, og evt. forsvinner. Kommunen finner at parkeringssituasjonen her er svært uoversiktlig og planforslaget i sum tilbyr en mer oversiktlig arealbruk og trygge ferdselsårer til beste for alle. Det etableres også tydelige parkeringsplasser mellom aktuelle tiltak og Bunnpris som også kan benyttes av

handlende ved Bunnpris. Samlet sett vurderes planforslaget å representere en klar forbedring for området.

Forslag til detaljregulering for Kvislatunet II legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10.»

Forslag til detaljregulering for Kvislatunet II vedtas i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.



**PS 35/15 Andre saker**