



Verdal kommune  
**Møteinnkalling**

Det innkalles til følgende møte:

**Utvalg:** Komité plan og samfunn i Verdal  
**Møtested:** Møterom Nidaros, Stiklestad Nasjonale Kultursenter  
**Dato:** 07.06.2016  
**Tid:** 09:00

**Etter at den ordinære saksbehandlingen er ferdig fortsetter møtet med befaring ved Ørin renseanlegg.**

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

Verdal, 2. juni 2016

Ove M. Haugan/sign./  
leder

**SAKLISTE**  
**MØTE I KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN**  
**7. JUNI 2016**

Saksnr	Innhold
PS 39/16	Godkjenning av møteprotokoll
PS 40/16	Referatsak
PS 41/16	Detaljregulering Vektargata 3 og 5 (Holmengården og Melvoldgården) - 1721/21/4, 7 og 61
PS 42/16	Høring av planprogram - Kommunedelplan for E6 Åsen - Mære
PS 43/16	Andre saker

**PS 39/16 Godkjenning av møteprotokoll**

**PS 40/16 Referatsak**

- 1. Godkjent - Revidert søknad om tilbygg til bolighus - 1721/166/7 Helgådalsvegen 180 - Svein Morten Kulsti**
- 2. Godkjent - Søknad om rammetillatelse for oppføring av varehus for Europris - 1721/20/22 Jernbanegata 11 - Amfi Bygg Verdal AS**
- 3. Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/796 Grustaket 5 - Torodd Formo**
- 4. Søknad om adkomstveg til hytter - 1721/174/1/10 Nordkleiva 301 - Erlend Nesseemo - Godkjent**
- 5. Klage på vedtak om avvisning av planforslag for Ørin overnatting avvises**
- 6. Godkjent - Søknad om tilbygg til hytte - 1721/200/1/139 Bringsåsen 39 - Geir Asle Hallager**
- 7. Ikke godkjent - Søknad om dispensasjon endring fra enebolig m/utleiedel til 4 boenheter - 1721/275/66**
- 8. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/16/196 Kalv Arnesons gate 5 - Marte K Skjørstad og Johannes Czaikowski - Godkjent**
- 9. Søknad om endring av tillatelse - 1721/6/80 Sørskagvegen 98 - Torunn Faber Risan - Godkjent**
- 10. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/206/1 Overmo - Marte Janne Overmo - Fradeling av bebygd tomt - Godkjent**
- 11. Søknad om rammetillatelse for bygging av rundkjøring 1721/501/6 Fv 72 i krysset Halsanvegen - Midt-Norsk Eiendom AS og Coop Midt-Norge SA - Godkjent**
- 12. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje/carport - 1721/128/2 Gravin 25 - Jens Guddingsmo**
- 13. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/11 Innsvatnet 22 - Oddvar Aakvik - Godkjent**
- 14. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/36/17 Haukåa nordre - Trude Haukå - Innløsning av festetomt 1721/36/17/2 Eksisterende hytte - Godkjent**
- 15. Søknad om igangsettingstillatelse for bygging av veger og rundkjøring 1721/501/6 Fv 72 i området Magnus den godes veg - Godkjent**
- 16. Søknad om fradeling av tomt fra eiendommen 1721/6/30 Sagmestervegen 1 - Grethe Dyrstad - Avvises fordi den er mangelfull**
- 17. Godkjent - Søknad om tilbygg av veranda med takoverbygg - 1721/126/1 Sundby vestre - Margrete Sundby Sandbakk**

- 18. Godkjent - Søknad om oppføring av ammekufjøs på eksisterende gjødselkjeller - 1721/24/18 Slåttelivegen 47 - Odd Arne Lyng**
- 19. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1721/18/111 Korporal Skavhaugs veg 25 - Bjørnar Grande**
- 20. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for bygging av hytteveg til eiendommen 1721/230/40 Bjørbekken 44**
- 21. Avvisning - Søknad om vesentlig økning av utslipp - 1721/148/3 Teinhaugen - Oddleif Sellæg**
- 22. Godkjent - Søknad om endring av gitt tillatelse og dispensasjon fra byggegrense for garasje - 1721/38/150 Svanevegen 8**
- 23. Godkjent - Endringssøknad av bolighus med garasje - 1721/38/146 Svanevegen 20 - Raket Hattrem og Per Kristian Overmo**
- 24. Godkjent - Søknad om oppføring av levegg/skjerming i nabogrense - 1721/19/861 Jernbanegata 23 B - Borettslaget Jernbanegata 23 B**
- 25. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/174/1 Sæter - Irene og Erlend Nesse - Tomt for eksisterende hytte - Innløsning av feste 1721/174/1/13 Nordkleiva 289 - Godkjent**
- 26. Godkjent - Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/1/222 Søndre Finnvola 51 - Dagfinn Hokstad**
- 27. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/1/111 Innsvatnet 136 - Tore Reinås - Godkjent**
- 28. Godkjent - Søknad om nedgravde avfallscontainere - 1721/23/62 Reinsholm - Reinsholm Borettslag**
- 29. Avvisning - Søknad om bruksendring i del av garasje til leilighet - 1721/148/3 Teinhaugen**
- 30. Søknad om tilbygg av bod til anneks - 1721/234/7/70 Øysterinnsvollen 70 - Ørnulf Einarsen - Godkjent**
- 31. Godkjent - Søknad om VVA-anlegg - 1721/18/26 Idrettsplassen og 1721/18/955 Folkeparken - Verdal kommune**
- 32. Vedtak - Deling av eiendommene 1721/23/14 og 25 Reinsholm Sør - Sebo Boliger AS - Godkjent**



**Detaljregulering Vektargata 3 og 5 - 1721/21/4, 7 og 61**

<b>Saksbehandler:</b> Kirstine Karlsaune <b>E-post:</b> kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74 04 82 73	<b>Arkivref:</b> 2013/3861 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	07.06.2016	41/16

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Vedlagte detaljregulering for Vektargata 3 og 5, sendes på høring og legges fram for offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

**Vedlegg:**

- 1 Planbeskrivelse rev. mai 2016
- 2 T-reg-revC (plankart sist rev. 03.05.2016)
- 3 Reguleringsplan Vektargata-best 20160526 (bestemmelser sist rev. 26.05.2016)
- 4 2016 05 27 Vektergata, Ren bakgård Foreløpig utomhusplan
- 5 2016 04 28 Vektartgt solstudie
- 6 2016 04 28 Vektartgt, Ren Bakgård, illustrasjoner
- 7 2016 05 27 Vektergata, Ren bakgård P.anlegg

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- [Verdal mulighetsstudie \(Snøhetta, 09 - 2011\).](#)
- [Verdal høydestudie \(Snøhetta, 27.04.2012\).](#)
- [Første gangs behandling 27.10.2015, KPS-sak 69/15](#)
- Referat fra møte 13. januar 2016 ang. gjennomkjøring mellom Vektargata og Teltburgata, hvor følgende deltok: Teknisk drift, Brann og redning, Innherred Renovasjon, Retura og planavdelingen ved Innherred samkommune.
- [Andre gangs behandling 12.04.2016, KPS-sak 28/16](#)

**Saksopplysninger:**

Et tidligere planforslag har vært på offentlig ettersyn i 2015, iht. Komité plan og samfunn i Verdal sitt vedtak i møte den 27. oktober 2015, sak 69/15. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 31.10.2015 og berørte parter ble tilskrevet med brev datert 29.10.2015. Frist for uttalelse var 12. desember 2015.

På bakgrunn av høringsuttalelser ble planen revidert og sendt på begrenset høring våren 2016, med uttalefrist 22. mars 2016.

Ved andre gangs behandling ble planen sendt tilbake med følgende vedtak i Komité plan og samfunn i Verdal 12.04.2016, sak 28/16:

«Saken sendes tilbake med ønsker om vurdering av følgende punkt:

- *Kjellerareal utvides for plassering av boder og eget garasjebehov*
- *Parkeringsbehov for øvrig inndeckes på eget område og i parkeringskjeller*
- *Frigjort uteareal disponeres f.eks. til leke- fritids- og grøntareal»*

Stiklestad Eiendom har etter møtet bearbeidet planen, og utført følgende endringer:

- Boder og utvendige garasjer er tatt ut fra planen og erstattet med boder integrert i bebyggelsen og kjellerparkering / parkering i 1. etasje.
- Nye byggeområder (BK2 og BK3) er tatt inn nordøst på tomta. Her planlegges bebyggelse i inntil 5 etasjer. Antall boenheter har økt fra 15-20 til 24-33.
- Mindre justeringer på utearealer og parkeringsarealer, uteoppholdsarealet har blitt større

Planområdet er på ca. 1,8 daa og omfatter Vektargata 3 og 5 i Verdal sentrum. Revidert planforslag legger til rette for at eksisterende bebyggelse (Holmengården og Melvoldgården) kan erstattes av blokkbebyggelse i 5 etasjer med flatt tak og parkeringskjeller. Bebyggelsen kan benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det planlegges uteopphold og gatetun i bakgård mot sørøst, samt tre parkeringsplasser og varelevering i privat sidegate/parkeringsareal. Prosjektet er også planlagt med noe innlukket parkering i første etasje mot bakgård. Renovasjon foreslås plassert langs Teltburgata. Fasaden i første etasje mot Vektargata skal forbeholdes forretning, men kontor og tjenesteyting kan også tillates i første etasje. Det tillates boliger i kun en begrenset del av første etasje (i felt BK2). I andre etasje tillates både forretning/kontor/tjenesteyting og boliger, mens i 3. til 5. etasje tillates kun boliger. Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS for Stiklestad Eiendom AS.

### **Planstatus**

Planområdet omfattes ikke av noen reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

I gjeldende overordna plan (kommunedelplan for Verdal byområde, vedtatt 26.03.07), er området avsatt til sentrumsformål (bolig, forretning, kontor).

Planområdet grenser til vedtatt detaljregulering for Sentrumsgården II, vedtatt 26.08.2013.

### Forhold til KU-forskriften

Planarbeidet er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

### **Planforslaget**

#### Generelt

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg (renovasjonsanlegg, lekeplass, bolig/forretning/kontor/tjenesteyting), samferdselsanlegg (kjøreveg, fortau, gatetun, parkering) samt hensynssone sikringssone friskt. Omriss av planlagt bebyggelse er

illustrasjonslinjer som kan justeres med inntil 2 meter. Byggegrenser følger formålsgrenser.

### Bebyggelsen

Eksisterende bebyggelse på tomten er i delvis dårlig forfatning, og planlegges revet. Det planlegges blokkbebyggelse i 5 etasjer (maks gesimshøyde 16 m) med flatt tak og parkeringskjeller. Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner kan etableres over maks gesimshøyde. Bebyggelsen planlegges benyttet til forretning/kontor/tjenesteyting og boliger. Bebyggelsen planlegges med fasade langs Vektargata og langs naboeiendom i nord. Området for bebyggelse er delt i tre med hensyn til innhold. I tredje til femte etasje tillates kun leiligheter med nødvendige boder. I andre etasje tillates forretning, kontor, tjenesteyting samt boliger med nødvendige boder. I første etasje mot Vektargata (BK1) tillates forretning, kontor, tjenesteyting samt tekniske rom og boder tilhørende leiligheter i øvrige etasjer, men fasaden mot Vektargata skal forbeholdes forretning. I første etasje i felt BK2 (midtre del av bebyggelsen) tillates leiligheter, forretning, kontor, tjenesteyting. I første etasje i felt BK3 (nærmest Teltburgata) tillates parkeringsarealer, boder og tekniske rom. I alle områdene tillates det parkeringskjeller med boder og tekniske rom. I foreløpig utomhusplan har bygget to innganger fra Vektargata, en for næring og en for boligene.

Planlagt bebyggelse er på ca. 1000 m<sup>2</sup> i grunnflate, i tillegg til nedkjøringsrampe, svalgang og trapperom / heissjakt. Alle etasjene vil få tilgang til heis. Antall leiligheter vil bli mellom 24 og 33, avhengig av hvor stor andel av 2. etasje som benyttes til bolig. Illustrert bebyggelse i 5 etasjer har fasade med balkonger mot Vektargata og svalgang på motsatt side. Resten av bygget har balkonger mot uteoppholdsarealet i sørvest og trolig svalganger mot naboeiendom. Bebyggelsen i L-form danner en bakgård med uteoppholdsareal, nedkjøringsrampe og gatetun. Veita mot vest planlegges benyttet til parkering og varelevering. Bebyggelsen foreslås plassert inntil eksisterende nabobebyggelse og eiendomsgrense.

### Biladkomst og gang-/sykkelveg

Adkomst til planområdet blir via Vektargata, alternativt fra Teltburgata via Rådhusgata. Adkomstveg fra Teltburgata, over kommunal parkeringsplass, er vist som offentlig. Ifølge Teknisk drift i kommunen vil dette trolig bli løst med vegrett over kommunal grunn. Det foreslås fortau langs Vektargata (eksisterende) og Teltburgata (framtidig). Det er ikke foreslått krav om opparbeidelse av den korte strekningen med fortau langs Teltburgata.

Skoleveg: Aktuell barneskole er ifølge kart over skolekretser Ørmelen skole, og ikke Verdalsøra slik det sto i svar til barnerepresentanten ved andre gangs behandling. Ungdomsskolen ligger imidlertid på Verdalsøra. De minste barna er følgelig ikke nødt til å krysse Nordgata på veg til skolen, men de må krysse Fv. 173 på veg til skolen. Den har flere krysningspunkter.

### Parkering

Kommunedelplanen er under revisjon, og detaljreguleringen legger til rette for parkeringsdekning for boliger, forretning og kontor iht. minstekrav i foreslått ny kommunedelplan (ikke sluttbehandlet).



Planforslaget legger til rette for følgende parkeringsdekning:

- Leiligheter: 1 bilplass + 2 sykkelplasser pr. leilighet
- Forretning/kontor/tjenesteyting: 1 bilplass pr. 50 m2 bruksareal

Sitat fra planbeskrivelsen: «Avhengig av hvor stor andel av 2. etasje som benyttes til bolig, vil parkeringskravet for prosjektet være 43 til 48 bilplasser og 48 til 66 sykkelplasser.»

Foreløpig utomhusplan og p-kjeller viser tilsammen 44 private biloppstillingsplasser:

- 2 p-plasser i gatetun
- 4 p-plasser i lukket parkering mot bakgård, hvorav 1 HC-plass
- 3 p-plasser i parkeringsområde/sidegate mot sør
- 35 p-plasser i parkeringskjeller, hvorav 1 HC-plass

Plass for varelevering er da ikke regnet med i parkeringsdekningen.

Langsgående gateparkering i Vektargata (4 p-plasser) er offentlig parkering.

Eventuelt manglende parkering må behandles gjennom kommunens frikjøpsordning (fastsatt i vedtekt, som videreføres i forslag til ny kommunedelplan).

Nedkjøringsrampen har ikke bredde for møtende biler, men virker oversiktlig.

Utbygger har opplyst at det planlegges 52 sykkelplasser i 1. etg. + 48 i p-anlegg. Dette løses dels med sykkelstativ i 2 etasjer.

### Lek og uteopphold

I gjeldende kommunedelplan er det krav om 5 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Det foreslås 190 m2 lek innenfor felt BLK. Dette er tilstrekkelig for 38 boenheter og her planlegges det 24-33 boenheter. Området blir flatt, og godt egnet som uteoppholdsareal og sannsynligvis med noe sol ved høst- og vårjevndøgn kl. 15 (solstudien viser full sol kl. 13 og full skygge kl. 18 ved vårjevndøgn). Veiledere anbefaler 50 % sol på uteoppholdsarealet på dette tidspunktet.

Av foreløpig utomhusplan er det vanskelig å se gangforbindelse mellom innganger og uteoppholdsareal og parkering i øst, men utbygger har opplyst følgende:

«Gangforbindelse til leiligheter via heis har to innganger, en fra Vektargata med ringepanel, postkasser mv. samt inngang via tunet på baksiden.»

### Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Det er foreslått bestemmelser om følgende:

«Bygninger og anlegg skal gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere.»

«Alle boenhetene skal tilfredsstillende kravene til tilgjengelig bolig.»

«Lekeplassen skal være universelt utformet.»

Foreløpig utomhusplan og p-kjeller viser 2 HC biloppstillingsplasser, begge innomhus.

### Støy

Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» T-1442/2012, er lagt til grunn for vurdering av vegtrafikkstøy.

Planområdet ligger godt utenfor alle støysoner som er vist i støyvarselkart fra Statens vegvesen (datert 2010). Støyvarselkartene viser imidlertid kun støysituasjonen i forhold til fylkes- og riksveger, og viser således ikke hele bildet. De potensielt største støykildene til planområdet vil nok være Nordgata (ca. 75 m fra bygget) og Jernbanegata (ca. 40 m fra bygget). Disse gatene er vesentlig mer trafikkert enn de andre gatene i nrområdet. I forbindelse med arbeidet med gatebruksplanen for Verdal sentrum er det gjort trafikktellinger i disse gatene. Disse vil kunne framskrives til en framtidig situasjon, og kunne legges til grunn for en enkel vurdering. Trafikkmengder lagt til grunn i en enkel støyvurdering er oppgitt i planbeskrivelsen.

Avstanden mellom planlagt bygg og Nordgata tilsier at trafikken herfra ikke vil medføre støy over grenseverdiene.

På grunn av effektiv skjerming med eksisterende bebyggelse vil heller ikke trafikken fra Jernbanegata medføre støy over de gitte grenseverdiene.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekklistene for vurdering av sikkerhet og sårbarhet (dsb.no) er gjennomgått og det er i forbindelse med reguleringsplanen ikke vurdert å være behov for spesielle undersøkelser eller beredskapstiltak for å unngå naturkatastrofer som ras, flom e.l. Relevante tema er vurdert.

Flere forhold er nærmere omtalt i planbeskrivelsen, men kan oppsummeres slik:

- Det er ikke kjente kvikkleiresoner i nærheten. Det er heller ikke fare for at ras fra kjente kvikkleireforekomster vil kunne treffe planområdet.
- Planområdet ligger ikke så lavt at det er utsatt for flomfare. Da planområdet ligger på ca. kote +7 vil en 200-årsflom i Verdalselva og Kvisla ikke kunne nå opp til dette nivået.
- Overflatevann tenkes håndtert med lokale avløpsløsninger og ledet ut i elva.
- Området er ikke spesielt utsatt for vind.
- Tiltakshaver er ikke kjent med at det har vært ulykker i nrområdet. Lav hastighet (30-sonen) tilsier at de fleste hendelsene kun vil gi lettere skade.
- Sannsynligheten for omfattende brann er moderat, dvs. i gjennomsnitt en hending pr. 100 – 1000 år. Kommunen har god brannberedskap. Området har ei lokalisering som gjør at en raskt vil komme i gang med slokking og skadebegrensning.

Som anbefalt av NVE er bestemmelsenes § 6 a) supplert med skredfarevurdering.

### Kulturminner

Planen berører ikke kjente automatisk freda kulturminner. En del eldre bebyggelse i nrområdet. Vektargata 1 med Thomsengården er ifølge kommunedelplanen et bevaringsverdig bygningsmiljø, hvor det bl.a. er gitt bestemmelser ift. fortetting innenfor bevaringsområdet.

### Forholdet til naturmangfoldloven / biologisk mangfold

Det er i Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabanken ikke registrert viktige eller truede naturverdier innenfor planområdet, eller i umiddelbar nærhet.

### Vann-, avløp-, energiløsninger

Vann- og avløp forutsettes tilkoblet nærliggende kommunale anlegg.

I planbeskrivelsen er det opplyst at de kommunale ledningsanleggene i Vektargata er moderne og tidsriktige med god kapasitet. Verdal kommune la nytt ledningsanlegg for vannforsyning, spillvann og overvann ca. i 2000. Videre finnes det strømforsyning i rimelig nærhet.

Foreløpig utomhusplan viser laddestasjoner i lukket parkeringsareal.

Planområdet ligger ikke i noe konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

### Utbyggingsavtale

Det ble opprinnelig signalisert behov for utbyggingsavtale, men Teknisk drift i kommunen har senere gått tilbake på dette.

### Renovasjon

Det foreslås areal for renovasjonsanlegg på kommunens parkeringsplass ved inn-/utkjøring til gatetun. Område for renovasjonsanlegg er felles for planområdet. Ifølge bestemmelsen § 3.4 skal det benyttes nedgravde containere.

### Konsekvenser av planforslaget

I planbeskrivelsen er følgende vurdert:

#### *Landskapsbilde / bymiljø*

- Bebyggelsen i nærområdet er hovedsakelig i 2 eller 3 etasjer. I Snøhettas mulighetsstudie for Verdal sentrum (Snøhetta, 2011), er det pekt på at Verdal sentrum har et stort fortettings-potensiale i høyden, og at den generelle byggehøyden kan løftes mye. Ut fra dette mener tiltakshaver det vil være forsvarlig å bygge 5 etasjer på en såpass sentrumsnær og attraktiv tomt.
- Eksisterende bygg på tomta framstår i dag som lite estetisk. Ny bebyggelse vil medføre en standardheving på tomta.
- Planlagte leilighetsbygg vil komme på nord- og vestsida i forhold til nærmest bebodde bebyggelse. Noe forringelse av sol- og utsiktsforhold må påregnes for noen av de nærmeste leilighetene.

#### *Veg- og vegtekniske forhold*

Tomta ligger inntil Vektargata med god adkomst. Trafikken vil ikke bli vesentlig påvirket av ny bebyggelse.

#### *Grunnforhold*

Planområdet ligger, i likhet med resten av Verdal sentrum, på elveavsetninger fra Verdalselva. Dette er løsmasseavsetninger med hovedsakelig sand. Generelt er dette god byggegrunn. Det er ikke kjente kvikkleireforekomster i umiddelbar nærhet. Når det nå skal bygges nytt bygg i 5 etasjer inntil eksisterende bebyggelse vil det bli behov for geoteknisk bistand. Dette vil bli ivaretatt i forbindelse med byggesaken.

#### *Miljø / teknisk infrastruktur*

Området er sentrumsnært med gode gang- og sykkelforbindelser til aktuelle mål. Dette sammen med godt utbygd infrastruktur gjør at tiltaket ikke vil ha særlig påvirkning på det ytre miljø.

## *Folkehelse*

De planlagte leilighetene har 1 til 3 soverom, og varierer i størrelse fra 70 – 95 m<sup>2</sup>. Alle leilighetene planlegges bygd som tilgjengelig boenhet. De dekker således et vidt spekter av behov og potensielle kjøpere. Området er sentrumsnært, og de fleste sentrumsfunksjonene er i gang- eller sykkelavstand. Gode og trafikksikre forbindelser er allerede etablert.

## **Planprosess**

### Medvirkning

Forhåndskonferanse med Innherred samkommune for Holmengården (Vektargata 3) ble gjennomført 28.05.2013. Melvoldgården har kommet til i ettertid. Planarbeidene ble kunngjort på kommunens hjemmeside og annonsert i Verdalingen 07.11.2013. Berørte grunneiere, naboer og gjenboere samt offentlige myndigheter ble varslet i brev 09.06.2013. Etter avtale med Innherred samkommune ble utvidelse av planområdet varslet pr. brev datert 17.12.2014.

Det er mottatt 2 forhåndsuttalelser; fra Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag. Det vises til første gangs behandling for nærmere informasjon.

Ved intern høring i kommuneadministrasjonen før første gangs behandling ga barne-representanten en generell uttalelse som var gjengitt i saken ved første gangs behandling.

Et tidligere planforslag har vært på offentlig ettersyn i 2015, iht. Komité plan og samfunn i Verdal sitt vedtak i møte den 27. oktober 2015, sak 69/15. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 31.10.2015 og berørte parter ble tilskrevet med brev datert 29.10.2015. Frist for uttalelse var 12. desember 2015. Det er mottatt åtte uttalelser, som er oppsummert og kommentert i KPS-sak 28/16. På bakgrunn av høringsuttalelser ble revidert planforslag sendt på begrenset høring våren 2016, med uttalefrist 22. mars 2016. Det ble mottatt to uttalelser som også er kommentert i KPS-sak 28/16.

Ved andre gangs behandling 12.04.2016 ble planen sendt tilbake.

I kommuneadministrasjonen er Teknisk drift og barnerepresentanten gitt anledning til uttalelse.

Det er ikke mottatt uttalelser.

## **Vurdering:**

### Arealformål

Foreslått arealformål vurderes fortsatt å være i samsvar med overordnet kommunedelplan.

### Grad av utnytting

Gjeldende kommunedelplan sier maks 66 % BYA (bebygd areal) av netto tomt. I planforslaget har bebyggbare arealformål egen grad av utnytting, og det er ikke regnet på bebygd areal ift. netto tomt. Foreslått 100 %-BYA av bebyggbart blandet arealformål er akseptabelt, forutsatt at det også sikres tilstrekkelig og egnet parkering og

uteoppholdsareal. Minstekrav til parkering og uteopphold pr. boenhet er sikret med bestemmelser (§§ 2.7 og 3.5).

#### Byggehøyde, takform, plassering, solforhold

Det vises til kommunens vurdering ved første og andre gangs behandling samt Nord-Trøndelag fylkeskommunes kraftige innvendinger i høringsuttalelse 03.12.2015 (oppsummert i [KPS-sak 28/16](#)) til tidligere planforslag med 5 etasjer.

Høyde er fortsatt i strid med gjeldende kommunedelplan og Snøhettas høydestudie. Maks gesimshøyde på 16 meter (5 etasjer) er som ved forrige høring, men en større del av tomte foreslås nå med 5 etasjer høy bebyggelse.

I forslag til ny kommunedelplan (ikke sluttbehandlet) er følgende bestemmelse foreslått:

2.5.5 Maksimal mønehøyde fastsettes for de enkelte tiltak i forbindelse med detaljregulering, men skal som hovedregel ikke overskride 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det gjennom detaljregulering utføres vurderinger av virkninger for omgivelsene som minimum innbefatter et sol-/skyggediagram, endrede utsiktsforhold og estetisk harmoni med omkringliggende bebyggelse kan maksimal mønehøyde på inntil 21 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng tillates dersom vurderingene finner det tilrådelig. Maksimal gesimshøyde for bebyggelse med flatt tak eller pulttak vurderes ca. 3 meter lavere. *Snøhettas høydestudie 27.04.2012 er veiledende, se figurer i punkt 9.*

I vedlagte solstudie konkluderes det med følgende:

«Fra slutten av november til slutten av januar vil skygge fra planlagte boliger komme inn på fasadevegg på nabotomta nord/løst for området fra ca. kl. 13.00.

Fra slutten av januar til slutten av mars vil skygge fra planlagte boliger komme inn på vegg fasade nivå på 3. etg på nabotomta nord/løst for området fra ca. kl. 15.00.

På sommerhalvåret viser solstudien at nabobebyggelse er i liten eller ingen grad berørt på veggfasaden i sør og balkong nivå.»

På bakgrunn av overnevnte er kommunen positiv til 5 etasjer også mot leilighetsbygget i tre etasjer nord for planområdet (Teltburgata 4). Videre gir kommunens parkeringsplass litt avstand til eneboligbebyggelsen øst for Vektargata, som også vil få leilighetsbebyggelse øst for seg når detaljregulering for Amfi Verdalen realiseres.

Bebyggelsens takform og plassering ift. Vektargata er som ved forrige høring, bortsett fra at bebyggelse i 5 etasjer med flatt tak nå dekker en større del av eiendommen.

Det er positivt at det nå er illustrert innganger fra Vektargata, da det kan bidra til mer liv i gata. Det er positivt at fasaden mot Vektargata skal beholdes forretningsvirksomhet.

#### Parkering og varelevering

Det foreslås lavere minimum parkeringskrav for både boliger og detaljhandel enn i retningslinjene i gjeldende kommunedelplan. Det foreslås 1 p-plass pr. boenhet i stedet for 1,2 og det foreslås 1 p-plass pr. 50 m2 forretning i stedet for 1 p-plass pr. 25 m2 BRA detaljhandel.

Foreslått min. parkeringskrav er fortsatt i strid med gjeldende kommunedelplan, men er i samsvar med forslag til ny kommunedelplan. Se nærmere vurdering ved første gangs behandling. Det sier seg selv at areal til varelevering kommer i tillegg.

Foreslått 1 p-plass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA tjenesteyting er enkelt å forholde seg til ved utbygging, og virker ikke urimelig. Gjeldende kommunedelplan har imidlertid ikke minimum parkeringskrav for tjenesteyting, men en retningslinje som viser til at parkering for institusjoner m.m. skal ha oppstillingsplasser som planutvalget i hvert tilfelle krever. I forslag til ny kommunedelplan er det ikke foreslått noe enhetlig parkeringskrav for tjenesteyting, da dette er splittet opp på flere grupper og gitt ift. bruksareal (BRA), ansatt, elev, sitteplass eller tilskuer, både for bil og sykkel.

Minimum krav til sykkelparkering for forretning, kontor og tjenesteyting mangler, men er illustrert/planlagt.

Foreslått parkeringskjeller er i tråd med retningslinje i gjeldende kommunedelplan.

Statens vegvesens Sykkelhåndbok V122 anbefaler følgende parkeringsnorm:

Tabell 5.1: Norm for minimum antall parkeringsplasser for sykkel

Institusjon	Antall sykkelplasser
Bolig	1-3 plasser pr bolig
Skole	0,7 plass pr elev
Bedrift/kontor/industri	0,3-0,5 plass pr ansatt + gjesteplasser
Forretning/detaljhandel/kjøpesenter	Min. 2 plasser pr 50m <sup>2</sup>
Kultur- og idrettsarenaer	2 sykkelplasser pr 10 seter

I bysentra kan behovet være større enn det som er foreslått i tabellen over.

### Renovasjon – husholdningsavfall og næringsavfall

Det foreslås krav om nedgravd renovasjonsløsning ved Teltburgata, noe som normalt brukes for husholdningsavfall. I møte med bl.a. Retura fikk kommunen inntrykk av at dette ikke er særlig aktuelt for næringsavfall. Christina Eiendom har også påpekt at bakeriets avfallscontainere må flyttes når deres boligprosjekt skal realiseres, og at de tenker å benytte hele sin eiendom. Dvs. at dagens «gate» mellom Vektargata og Teltburgata trolig ikke blir gjennomkjørbar. Plass for næringsavfall er ikke løst i detaljreguleringen, og det er lite tilgjengelig areal igjen på egen tomt. Dette skal imidlertid vises i situasjonsplan (§ 2.1).

### Uteopphold/lek

Størrelse og egnethet av uteoppholdsarealet er i samsvar med bestemmelse 4.4. i gjeldende kommunedelplan, slik det også er redegjort for i planbeskrivelsen. Arealets størrelse er tilstrekkelig for flere boenheter enn det som planlegges bygd. Det er gitt bestemmelse om inngjerding og utstyr på lekeplass (§ 3.5) samt rekkefølge for opparbeidelse (§ 6c).

### Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Overnevnte er sikret med bestemmelser og gjennom Byggteknisk forskrift.

### Vurdering ift. Naturmangfoldloven

Det foreligger ikke forhold som må hensyntas, se vurdering ved første gangs behandling.

### Støy

Kommunen har nylig mottatt støyvarselkart langs jernbanen, som bl.a. viser gul støysone noe inn i Vektargata. Det planlegges balkonger i Vektargata, men planområdet ligger like utenfor denne gule sonen.

### **Konklusjon/tilråding**

Ved offentlig ettersyn i 2015 frarådet Nord-Trøndelag fylkeskommune sterkt deler av planens grep mht. bl.a. byggehøyde, takform, plassering av bygget mot Vektargata samt utkragede balkonger over fortau. De hadde også innvendinger ift. nyere tids kulturminner i nærområdet. Planforslaget avviker fortsatt fra overordna plan mht. både grad av utnytting, byggehøyde og minimum parkeringskrav samt fra Snøhettas høydestudie (ikke juridisk bindende). Foreslått bygg i fem etasjer ligger også nært bevaringsverdig nabobebyggelse (Thomsengården). På bakgrunn av en helhetsvurdering ser likevel Rådmannen positivt på foreslått blokkbebyggelse i fem etasjer her med forretning på gatenivå mot Vektargata, da det vil styrke områdets bymessige karakter. Planforslaget er også i samsvar med forutsetninger knyttet til miljø- og samfunnsforhold. Rådmannen tilrår at det reviderte planforslag sendes på høring og legges fram for offentlig ettersyn.



## Høring av planprogram - Kommunedelplan for E6 Åsen - Mære

<b>Saksbehandler:</b> Håvard Kvernmo <b>E-post:</b> havard.kvernmo@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2015/7602 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	07.06.2016	42/16

### Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmannens vurdering oversendes som kommunens uttalelse til planprogram for ny E6 Åsen nord – Mære.

### Vedlegg:

- 1 Planprogram\_høringsutgave
- 2 Annonse i TA og vegvesen.no 23.04.16 E6 Åsen nord - Mære - oppstart planarbeid og planprogram på høring

### Saksopplysninger:

Statens vegvesen har annonsert oppstart av planarbeid, samt høring og offentlig ettersyn av planprogram for ny kommunedelplan E6 Åsen nord – Mære den 22.april 2016. Frist for uttalelse til planprogrammet er satt til 10.juni.

Planområdet berører kommunene Levanger, Verdal, Inderøy og Steinkjer. Det legges opp til to delstrekninger:

- Åsen nord – Mule.
- Mule - Mære.

Delstrekningene er delt opp i egne kommunedelplaner for hver enkelt kommune. Statens vegvesen er tiltakshaver og ansvarlig for planleggingen, mens kommunene er planmyndighet. Innherred samkommune er felles planmyndighet for kommunene Levanger og Verdal. Planprogrammet er sendt på intern høring til Verdal og Levanger kommune samt Innherred samkommunenes fagetater for uttalelse. Det legges opp til separate behandlinger i Levanger og Verdal kommune, hvilket betyr at det oversendes en



uttalelse for hver kommune. Den samordnede uttalelsen for Verdal kommune legges nå frem til politisk behandling før den videre bringes til Statens vegvesen.

### Planprogrammet

Planprogrammet beskriver i sin helhet bakgrunnen for arbeidet, prosessen hittil og hvordan prosessen tenkes lagt opp frem mot planvedtak. Det er presentert hvilke traseer som er aktuelle for videre utredning og hvilke traseer som er utelukket i tidlig fase. Planprogrammet tar også for seg hvilke tema som skal vektlegges i det videre utredningsarbeidet, inkludert metodikk og statistikk ved vurdering av konsekvensene innenfor planområdet.

### **Vurdering:**

Saken er av nasjonal, regional og lokal stor betydning. Kommunen skal som planmyndighet fastsette forslag til planprogram etter at Statens vegvesen har behandlet merknadene fra høringsperioden. Planprogrammet som nå er til høring er å betegne som en plan for planprosessen, men vil i dette konkrete tilfellet langt på veg legge føringer for hvilke traseer og kryss som vil bli videreført i arbeidet. Selve dokumentet er godt utarbeidet og beskriver de aktuelle tema på en god måte. Statens vegvesen har i tillegg gjennomført en svært positiv og god medvirkningsprosess i innledende fase, gjennom at administrative fagmyndigheter både lokalt og regionalt er blitt koblet inn for medvirkning tidlig. Det har også vært avholdt folkemøter i hver enkelt kommune.

### Prosesen

Statens vegvesen er vegmyndighet i saker som angår fylkesveg, riksveg og europaveg og er faginstans i vegsaker generelt. Statens vegvesen har i planprogrammet valgt å legge opp prosessen slik at forslaget til ny kommunedelplan blir lagt ut på høring gjennom Statens vegvesen og ikke via en kommunal politisk førstegangs behandling, slik det vanligvis blir gjort i planforvaltningssaker. Vedtak av planprogrammet slik det står i dag, vil dermed medføre at kommunen ikke får kommunedelplanforslaget lagt frem til politisk behandling før selve sluttbehandlingen – jf. side 55 i planprogrammet. Den ordinære «utsilingsprosessen» utgår. Det har allerede vært en administrativ utsilingsprosess. Det vil imidlertid bli gitt informasjon om anbefalte alternativ med bakgrunn i konsekvensutredningene som skal gjennomføres til kommunene – jf. Fase 2 i planprogrammet. Det legges ikke opp til at det politiske organet i kommunen kan fatte retningsgivende vedtak underveis. En fastsetting av planprogrammet slik det står i dag vil dermed være det eneste retningsgivende politiske vedtaket kommunen får gjort før selve sluttbehandlingen.

Statens vegvesen legger vanligvis planforslag ut til høring og offentlig ettersyn på egen hånd. Iht. plan- og bygningslovens § 3-7 *Overføring av planforberedelse til statlig eller regional myndighet*, skal utlegging til høring og offentlig ettersyn skje gjennom en nærmere avtale mellom vedkommende myndighet og Kommunen. I detaljreguleringer kan dette på mange måter være fordelaktig og effektivt. I dette konkrete tilfellet dreier det seg om en omfattende plansak av vesentlig stor lokal betydning, hvor det er ekstra viktig at Kommunen som planmyndighet og kommunens politiske planutvalg følger hele planprosessen for å få en god politisk forankring. Rådmannen mener at kommunen

gjennom planprogrammet blir koblet inn for sent i prosessen til å påvirke planen i vesentlig grad.

Rådmannen konkluderer med at fremdriftsplanen i planprogrammet må endres. Forslag til ny kommunedelplan skal legges frem til politisk førstegangs behandling i Verdal kommune, før forslag til kommunedelplan legges frem for høring og offentlig ettersyn.

#### Utredningstema:

Det er positivt at det iverksettes planlegging av ny E6. E6 har stor samfunnsmessig betydning og vil være viktig for den videre utviklingen i kommunen og regionen for øvrig.

Planprogrammet vektlegger særskilte tema som skal utredes videre i planprosessen. I tillegg legges forskrift om konsekvensutredning til grunn i det videre arbeidet. Denne har til hensikt å dekke de nødvendige hensynene som ikke blir nevnt særskilt. Rådmannen anbefaler likevel at kommunen allerede nå presiserer aktuelle tema som ønskes utredet nærmere i forbindelse med konsekvensutredningen.

1. Nye traseer må vurderes opp mot sentrum- og tettstedsutvikling i kommunen.
2. Det er avgjørende at trafikksituasjonen på E6 vurderes opp mot lokalvegnettet i kommunen. Kryssene må utformes og samordnes med vekt på funksjon og trafikkavvikling.
3. Samfunnssikkerhet og beredskap samt tilgjengelighet til industriområdet og Verdal sentrum må utredes som særskilt i konsekvensutredningen.
4. Kryss og eventuelt nye lokalveger, deriblant samleveger må samordnes på en effektiv og måte som fremmer sentrums- og tettstedsutvikling. Kryss for av- og påkjøring på E6 må i den forbindelse legges strategisk i forhold til sentrumsområder og tettsteder. Konsekvensene som nye kryssløsninger og eventuelt nye lokalveger vil få for videreutvikling av sentrum og trafikksituasjonen gjennom sentrum, må utredes særskilt i konsekvensutredningen. Dette må for øvrig sees i sammenheng med punkt 2, 3 og 4, samt planprogrammets kapittel 4.1 punkt om «*attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder*».
5. Størrelsen på planområdet må vurderes i sammenheng med eventuelle nye lokalvegtraseer inn til nye kryss på E6.

**PS 43/16 Andre saker**