

Detaljreguleringsplan for Holbergs plass gnr/bnr 18/36 i Verdal kommune

Planinitiativ

Revidert 27.05.2026



Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn.....	1
1.1	Hensikten med planen	1
1.2	Eiendomsforhold.....	1
1.3	Tidligere vedtak og hendelser i saken	1
2	Overordnede planer.....	1
2.1	Aktuelle rikspolitiske retningslinjer som berøres	1
2.2	Regional plan for arealbruk 2022-2030.....	1
2.3	Vegstrategi for Trøndelag 2025 – 2036.....	2
2.4	Kommuneplanens arealdel 2025-2030.....	2
2.5	Kommunedelplan for Verdal by 2017-2030	2
2.6	Reguleringsplaner	2
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	3
3.1	Beliggenhet.....	3
3.2	Grunnforhold.....	4
3.3	Naturverdier og grønnstruktur	4
3.4	Stedets karakter.....	5
3.5	Trafikkforhold.....	5
3.6	Støy	6
3.7	Vann og avløp	7
4	Samråd og medvirkningsprosess.....	8
4.1	Varsel om oppstart	8
5	Beskrivelse av planforslaget.....	9
5.1	Plandata	9
5.2	Planlagt arealbruk	9
5.3	Planens avgrensning	10
5.4	Planlagte byggeområder	10
5.5	Høyder og utnyttelsesgrad.....	11
5.6	Parkering	11
5.7	Trafikk	11
5.8	Gjennomføring, miljøoppfølging.....	12
5.9	Støyreducerende tiltak	12
6	Konsekvenser og virkninger av planforslaget	12
6.1	Avvik fra overordnede planer	12
6.2	Trafikk	13
6.3	Nærmiljø og friluftsliv.....	13
6.4	Konkurransmessige forhold	14
6.5	Vurdering etter Naturmangfoldloven (Nml)	14
6.6	Området som helhet - landskapsbildet/bybildet.....	14
6.7	Støy	15
6.8	ROS-analyse.....	15
7	Økonomiske konsekvenser for kommunen	15
8	Planprogram/konsekvensutredning.....	15

Revidert etter oppstartsmøtet 27.05.26: Kommunen krever ny reguleringsplan for Holbergs plass, og planforslaget vil dermed ikke være en endring av gjeldende plan.

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

På oppdrag fra NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS bistår PLAN arkitekter AS med utarbeidelse av reguleringsarbeid for Holbergs plass, i Verdal kommune. Hensikten er å åpne for detaljhandel, hvor gjeldende plan regulerer arealkrevende handel.

1.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommen gnr/bnr. 18/36, som eies av NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS. Planen omfatter også 18/3 (areal for veg og gang/sykkelveg langs Magnus den godes veg), deler av 502/1 (vegareal Hamnevegen x Stiklestad alle), 501/6 (vegareal Magnus den godes veg), 18/93 (boligeiendom), 18/26 (Idrettanlegg) og 18/307 (Trygggården). Eiendommene utover 18/36 et inkludert for å sikre tilstrekkelig areal for vegløsning, gang- og sykkelveg og frisikt.

1.3 Tidligere vedtak og hendelser i saken

Spørsmålet om åpning for detaljhandel i bestemmelsesområde #3 i Kommunedelplanen Verdal by, ble behandlet på møte for Utvalg for plan og samfunn den 14.04.2026. Utvalg for plan og samfunn sitt alternative forslag om å tillate detaljhandel og service i bestemmelsesområde #3 gjennom detaljregulering, ble enstemmig vedtatt.

I forbindelse med reguleringsprosessen for gjeldende reguleringsplan ble spørsmål om å tillate detaljhandel behandlet politisk flere ganger. Dette ble avvist med begrunnelse i at kommunen ønsker et tydelig skille mellom område for detaljhandel (sentrum), område for plasskrevende varehandel (Kjæran) og område for industri (Ørin).

I 2017 ble det søkt om dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan, hvor denne ble innvilget. Vedtaket ble påklaget og Statsforvalteren opphevet vedtaket og dispensasjonen ble avslått. I 2018 ble nytt spørsmål om å åpne for detaljhandel avvist i møte for Utvalg for plan og samfunn. Det samme spørsmålet ble tatt opp til politisk behandling i 2020, hvor behandlingen av saken ble utsatt. I 2023 ble spørsmålet brakt på banen igjen til kommunen, hvor administrasjonen konkluderte med å stoppe planinitiativet.

2 Overordnede planer

2.1 Aktuelle rikspolitiske retningslinjer som berøres

- Statlige planretningslinjer for klima og energi, FOR-2024-12-20-3359
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, FOR-2024-12-20-3512
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, FOR-1995-09-20-4146
- Rikspolitisk retningslinjer for vernede vassdrag, FOR-1994-11-10-1001

2.2 Regional plan for arealbruk 2022-2030

Regional plan for arealbruk 2022-2030 – Trøndelag, vedtatt i fylkestinget 2022. Planen inneholder blant annet regionalpolitiske retningslinjer for lokalisering av handelsvirksomhet. Retningslinje 9: Kommuneplanens arealdel skal være styrende verktøy for handelslokalisering.

- Detaljhandel og tjenester med høy besøksfrekvens bør lokaliseres til det som er angitt som bykjerne eller sentrumssone i kommuneplanen, og nært kollektivknutepunkt der det ligger til rette for det. Handel med plass- og transportkrevende varegrupper bør lokaliseres i definerte avlastningssentre.
- Etablering av nye større handelsområder skal avklares i kommuneplanen.
- Kommunene bør legge vekt på bærekraftige løsninger for handelslokaliseringer som gir muligheter for sambruk av arealer, sirkulærøkonomi, gjenbruk/resirkulering og energieffektivitet.

2.3 Vegstrategi for Trøndelag 2025 – 2036

Fylkesveg 757 og 72 som går langs planområdet, er funksjonsklasse C for lokale hovedveger. Det generelle avstandskravet til vegmidte av fylkesveger er nå 50 meter, hvor det tidligere var 30 meter. Fylkeskommunen kan særskilt fastsette lavere avstandskrav enn det generelle kravet i vegloven, men ikke under 15 meter.

2.4 Kommuneplanens arealdel 2025-2030

Kommuneplanens arealdel 2025-2030, vedtatt av Verdal kommunestyre i 2025.

Jf. arealstrategiens punkt 13 skal næringsarealer lokaliseres etter ABC-prinsippet (rett virksomhet på rett sted). Virksomheter som vil ha positiv effekt for utvikling av bykjernen skal prioriteres plassert i sentrum. Handel med plasskrevende varer skal lokaliseres i avlastnings område. Ørin skal beholdes industri og næringsvirksomhet som ikke er publikumsintensive. Havnearealene skal sikres og utvikles slik at de er godt tilpasset fremtidens transportmuligheter til sjøs. Dette prinsippet innebærer at det ikke skal legges til rette for handel eller nærings virksomhet som etter disse prinsippene hører hjemme i KPD-området i arealet som inngår i KPA.

2.5 Kommunedelplan for Verdal by 2017-2030

I kommunedelplanen er planområdet innenfor bestemmelsesområde #3 som avlastningssenter/bransjesenter. I bestemmelsene til kommunedelplanen står det følgende om bestemmelsesområde #3:

Bobyn kjøpesenter ved Kjæran har tilbud som tradisjonelt er knyttet til kjøpesentervirksomhet. Kjæranområdet har tidligere hatt et stort innslag av tyngre industrivirksomhet, som nå er flyttet ut av området. Gjennom tre detaljreguleringer (planident 2010008, 2010013 og 2013014) som blir gjeldende, er nordre del av området lagt til rette for forretning for plasskrevende varer og kontor, dels i kombinasjon med boliger.

2.6 Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan – Holbergs plass r2010013:

- Tillater kun forretningsvirksomhet som går inn under betegnelsen plass- eller transportkrevde varehandel

Tilgrensende reguleringsplaner til planområdet:

- Fv 757 Hamnekrysset øst – Holbergkrysset
- Halsanvegen 7
- Magnus den godes veg

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet



Figur 1 Satellittfoto av beliggenheten til planområdet



Figur 2 Satellittfoto av planområdet med gatenavn og oversikt over

Planområdet har et samlet areal på 6,3 daa. Det ligger på Ørmelen i Verdal kommune. Planområdet omfatter et ubebygget område bevoskt med gress og noe vegareal. Planområdet

har en eksponert beliggenhet ved Havnekrysset, mellom Hamnevegen og Magnus den godes veg. Begge vegene er to sterkt trafikkerte fylkesveger. Avkjøringen fra E6 kobler seg på Hamnevegen sørvest for planområdet. Planområdet grenser til næringsarealer i sør-vest, boligområdet på andre siden av Hamnevegen i nord og idrettsanlegg med fotballbane på andre siden av Magnus den godes veg mot øst. Planområdet bestod tidligere av 3 boliger med tilhørende uthus. Disse ble revet i forbindelse med utarbeidelsen av den gjeldende reguleringsplanen.

3.2 Grunnforhold

Planområdet ligger i henhold til NGUs løsmassekart i elve/brekkeavsetning. I kartgrunnlag fra NVE er det markert aktsomhetsområde for kvikkleireskred et stykke utenfor planområdet, langs elveløpet og ved avkjøringen fra E6. Sistnevnte ble avdekket i forbindelse med utbygging av E6.

I geoteknisk rapport for planområdet (Multiconsult, 13.11.2014), utført i forbindelse med gjeldende reguleringsplan, vurderes det at det ikke er fare for at planområdet ligger i løseområde for skred, eller at planområdet kan bli truffet av skredmasser fra eventuelle høyereliggende områder lengre opp ved Verdalselen. Multiconsult anser i geoteknisk vurdering at grunnforholdene med grusig sand, som er påvist i nærområdet, er representative for Holbergs plass. I forbindelse med planarbeidet for Holbergs plass, har Multiconsult validert den geotekniske rapporten fra 2014, hvor det slås fast at innholdet i rapporten står ved lag.

I forbindelse med reguleringsplanen for Magnus den godes veg, ble det utført kartlegging av geotekniske grunnforhold, utført av Multiconsult (5.12.2011). Området ble funnet til å ha stabile grunnforhold som er egnet til byggeformål. Dette bygger opp om grunnforholdene på Holbergs plass.

I følge NVEs flomsonekart er planområdet utenfor fare- og aktsomhetsområde for flom.

3.2.1 Forurensning i grunnen

Det er ikke kjent at det er drevet aktivitet som tilsier forurensning i grunnen ved Holbergs plass. Likevel, for å fastslå om det finnes forurensning i grunnen, skal det i forbindelse med reguleringsarbeidet, foretas undersøkelser av grunnen. Resultatet av grunnundersøkelsene og eventuelle tiltak omkring forurenset grunn, vil bli vedlagt innsending av reguleringsforslaget.

Det er tidligere utført miljøgeologiske undersøkelser i forbindelse med regulering av Magnus den godes veg (Planid.: 2010008), et areal for boliger og tidligere industrivirksomhet. Det ble ikke påvist konsentrasjoner av metaller som overstiger tillatte nivå, men i 6 av 25 prøvepunkter ble det påvist oljeforbindelser som setter krav om opprydding etter Forurensningsforskriften. Funnene ses i sammenheng med tidligere industrivirksomhet i det aktuelle området.

3.3 Naturverdier og grønnstruktur

3.3.1 Grønn karakter

Planområdet er i dag bevokst med gress og noen busker. Langs vegen er det beplantet med noen trær.

3.3.2 Naturverdier

Planområdet ligger i et område som er del av verneplan for Verdalsvassdraget. Verneplanen omfatter 1371 km² i Verdal, Snåsa og Steinkjer, og består av Verdalselva med flere elver og vann i tilknytting til vassdraget som har utløp i Verdalsøra.

Søk i Naturbase viser ingen øvrige registrerte naturverdier i, eller i tilknytting til, planområdet.

3.3.3 Vilt

Området vurderes til ikke å inneha viltinteresser.

3.3.4 Rekreasjonsverdi

Området regnes ikke for å ha rekreasjonsverdi. Uteromskvaliteten svekkes av støv og støy fra tilgrensende veger. Øst for planområdet, på motsatt side av vegen, ligger et større idrettsanlegg.

3.4 Stedets karakter

3.4.1 Bebyggelse

Bebyggelsen i planområdet ble revet i 2014. Rundt planområdet, sør for Hamnevegen, er det næringsbygg i ulik skala, og enkelte innslag av boligbebyggelse. Næringsområdet har bygg i 1-2 høye etasjer med flate tak, disse er omgitt av store åpne grusflater som benyttes til oppstilling og lagringsareal. På nordsiden og nord-øst for Hamnevegen (og planområdet) ligger boligområder med variert boligbebyggelse, hovedsakelig i 1-2 etasjer med saltak. Vest for planområdet og Magnus den godes veg, ligger et større idrettsanlegg.

3.4.2 Landskapets estetiske og kulturelle verdi

Skråfoto fra 1961 på kommunens kartløsning viser et spredt bebygget jordbruksområde dominert av 1.5 etasjes hus med saltak, typiske gjenreisningsbygg fra etterkrigstida. Det var også innslag av noen eldre gårdsbygninger med uthus og låver. I dag er området transformert, mye av jordbruksarealene er bygget ned og inneholder større næringsareal, samt tettere og mer variert boligbebyggelse. Det er lite som minner om det åpne jordbruksarealet 50 år tilbake.

Næringsarealene setter sitt preg og gir området et uorganisert uttrykk.

3.4.3 Landskap og topografi

Planområdet ligger i et lavtliggende og flatt område avgrenset av Verdalselva i øst og Trondheimsfjorden i vest. Lengre sør er det store og åpne jordbruksarealer, men de nærliggende områdene preges av blandet næring/industri og boligbebyggelse.

3.4.4 Sol og vindforhold

Planområdet er flatt og vurderes til å ha gode solforhold. Området er ikke spesielt vindutsatt.

3.4.5 Kulturminner og kulturmiljøer

Det er foretatt søk i kulturminnedatabasen Askeladden, det er ikke registrert automatisk freda kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

3.5 Trafikkforhold

Planområdet ligger mellom to trafikkerte fylkesveger. Hamnevegen er innfartsåre fra E6 til Verdal sentrum og har en ÅDT basert på statistisk estimat på 14 000 ved planområdet. Magnus den godes veg, hvor innkjørselen til planområdet ligger, har en ÅDT på 4280, basert

på periodisk trafikkregistrering. Slik avkjørselen ligger per i dag er den felles for planområdet, Trygg gården i sør og NTE's bygg (flere næringsaktører i bygget) i vest.



Figur 3 Oversikt over dagens vegsituasjon

3.5.1 Gang- og sykkeltilbud, skoleveg

Det er gang- og sykkelveg langs fylkesvegene, med overganger over Magnus den godes veg, Hamnevegen og Stiklestad allè (i forbindelse med rundkjøringen), samt markert overgang ved avkjørselen til planområdet. Det er noe spredt boligbebyggelse sør for planområdet, hvilket tilsier at gangvegene kan benyttes av skolebarn.

3.5.2 Kollektivtilbud

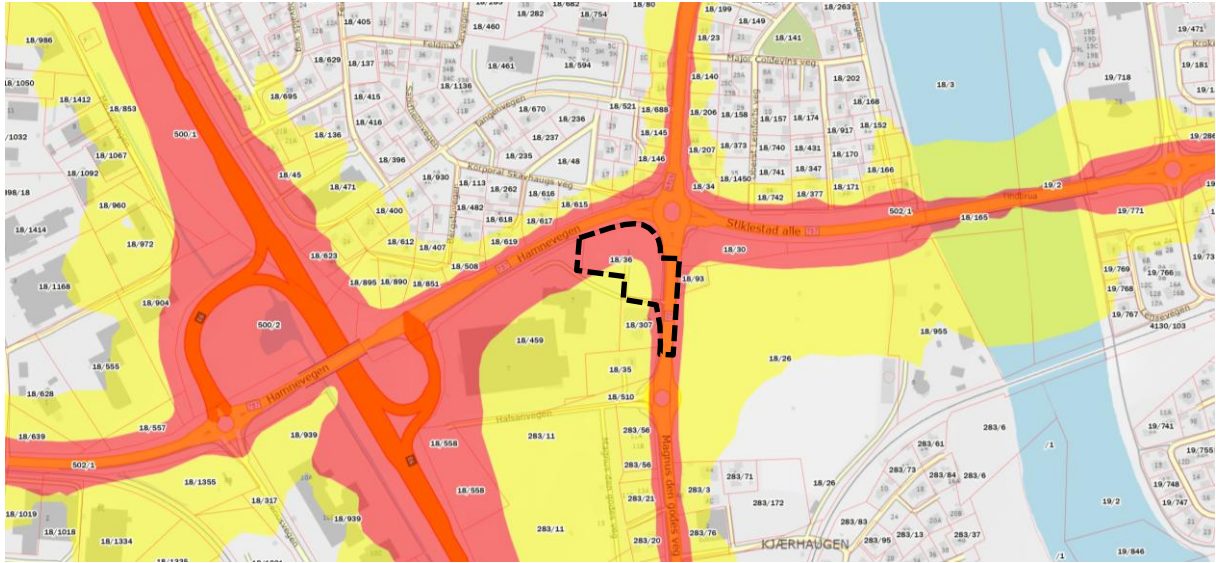
Ørmelen i nord og Kjærhaugvegen i sør, er nærmeste holdeplasser. Flere skoleruter og noen regionale ruter benytter holdeplassene.

3.5.3 Parkering

Det er pr. i dag ikke etablert parkering på planområdet, da det ligger brakk og ikke er i bruk.

3.6 Støy

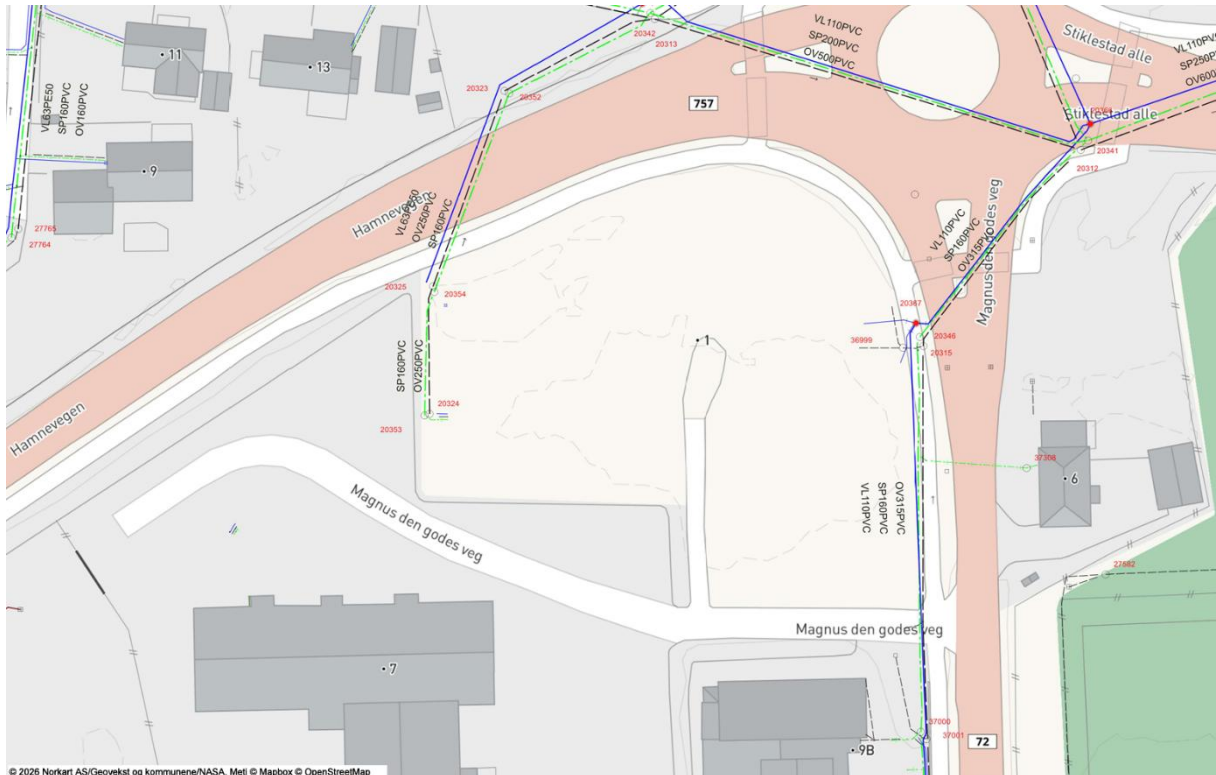
Hamnevegen og Magnus den godes veg er hovedstøykildene til planområdet. Støysonekartet viser at den indre delen av planområdet ligger i gul sone (55-65 dB), men grunnet nærhet til fylkesvegene ligger store deler av tomta i rød sone (over 65 dB). Dette er en av grunnene til at planområdet i reguleringsprosessen til gjeldende reguleringsplan, ble vurdert som uegnet for bolig.



Figur 4 Støysonekart fra Statens Vegvesen

3.7 Vann og avløp

Det går vannledning, spillvann og overvannsledning langs Magnus den godes veg og til vestre del av tomta, via Hamnevegen. Det er mulig å koble seg til ved flere kummer. Teknisk drift opplyste ved oppstartsmøte til gjeldene reguleringsplan, at det er god kapasitet i vann og avløpssystemet.



Figur 5 Utsnitt av VA-kart, Verdal kommune

4 Samråd og medvirkningsprosess

4.1 Varsel om oppstart

Oppstartsmøte for arbeid med ny reguleringsplan for Holbergs plass, ble avholdt 18.05.26. Varsel om oppstart er planlagt å sendes ut snarlig etter avholdt oppstartsmøte.

4.1.1 Offentlige

Her vil det komme oppsummering av mottatte innspill, og svar på disse.

4.1.2 Private

Her vil det komme oppsummering av mottatte innspill, og svar på disse.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Plandata

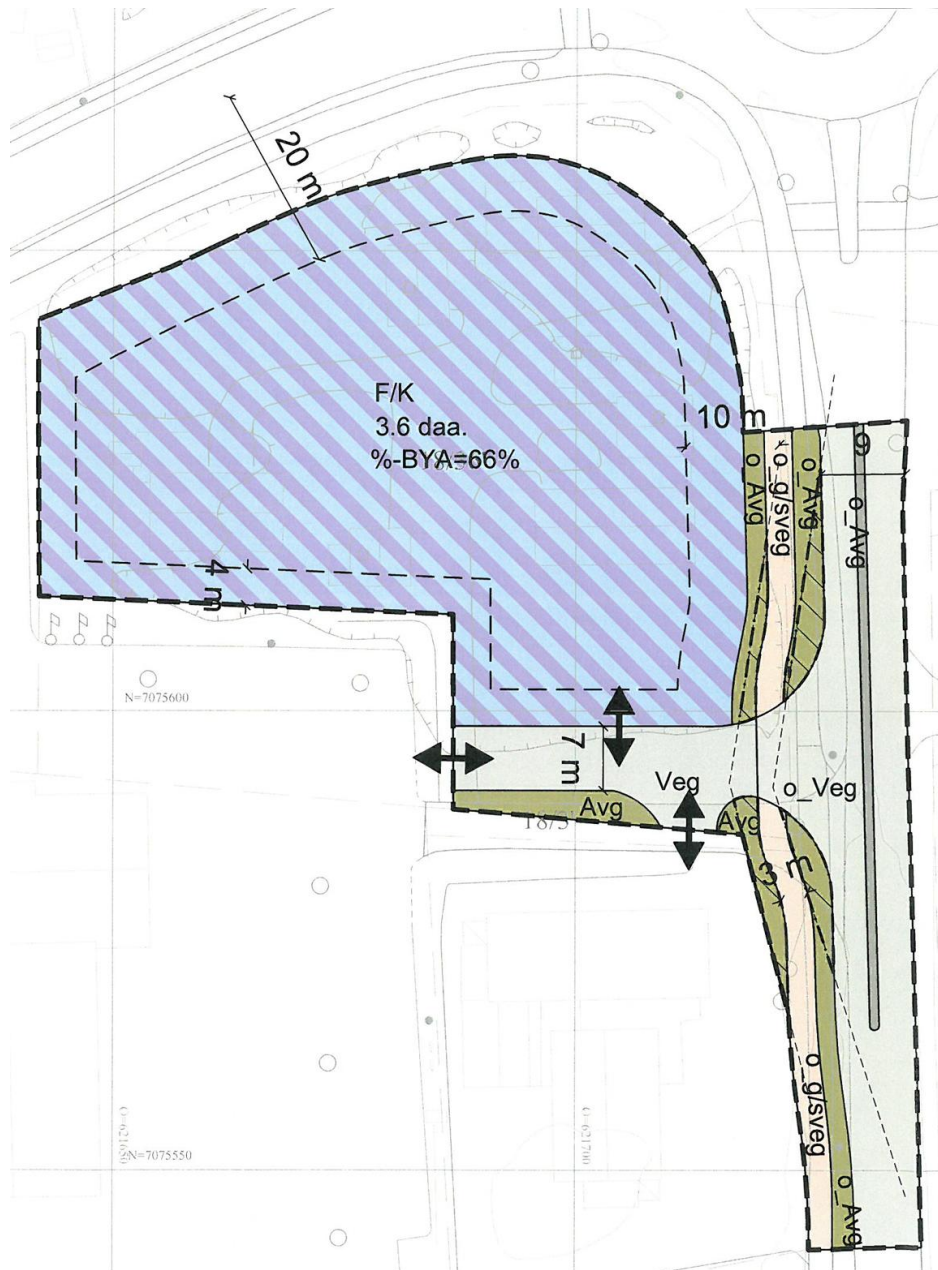
Arealbruksformål i planen	Forretning/kontor	Samferdsel/ teknisk infrastruktur
Sum grunnareal	3,6 daa	2,7 daa
Utnytting planlagt bebyggelse	maks 66 % BYA	-
Arbeidsplasser	Ja – antall ukjent	-

5.2 Planlagt arealbruk

Planforslaget er på totalt ca. 6,3 daa. I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-5, arealformål i reguleringsplanen, er planen foreslått til følgende formål:

<i>PBL § 12-5 punkt 1</i> <i>Bebyggelse og anlegg</i>	Forretninger/kontor (1810)
<i>PBL § 12-5 punkt 2</i> <i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	Veg (2010) Gang/- sykkelveg (2015) Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018) Annen veggrunn- grøntareal (2019)
<i>PBL § 12-6</i> <i>Hensynssone</i>	Frisikt(140)

Endring fra gjeldende reguleringsplan gjelder arealbruk ved at det nå foreslås å åpne for detaljhandel i planområdet, i form av dagligvarebutikk. I bestemmelsene til gjeldene reguleringsplan er formålet begrenset til plass- og transportkrevende varehandel.



Figur 6 Utklipp av gjeldende plankart

5.3 Planens avgrensning

Planens avgrensning forholder seg til omtrent samme planomriss som gjeldene reguleringsplan. Det er medtatt noe mer areal for å sikre frisikt, avkjørsel, gang- og sykkelveg og areal til adkomst. I bestemmelsene er det hovedsakelig gjort revideringer i forbindelse med å tillate detaljhandel.

5.4 Planlagte byggeområder

Omfanget av tiltaket er ikke endret fra gjeldende reguleringsplan. Det planlegges å etablere et nybygg på inntil 2 etasjer eller gesims maks. 8 meter fra planert terreng. Det er ønskelig å plassere bygget nordvest på tomta. Dette gir en fasade mot innfartsvegen til Verdal sentrum, samtidig som inngangen kan henvende seg inn på tomta/mot boligfelt mot nord. Det er ønskelig å skjule varelevering og renovasjon fra fylkesvegene.

5.5 Høyder og utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan beholdes, hvor det er satt bestemmelse om etablering av forretning med maksimalt 66 % BYA. I bestemmelsene er det lagt inn høydebegrensning med maks gesimshøyde satt til 8 meter over planert terreng. Laveste tillatte gulvhøyde er på kote + 4,0.

5.6 Parkering

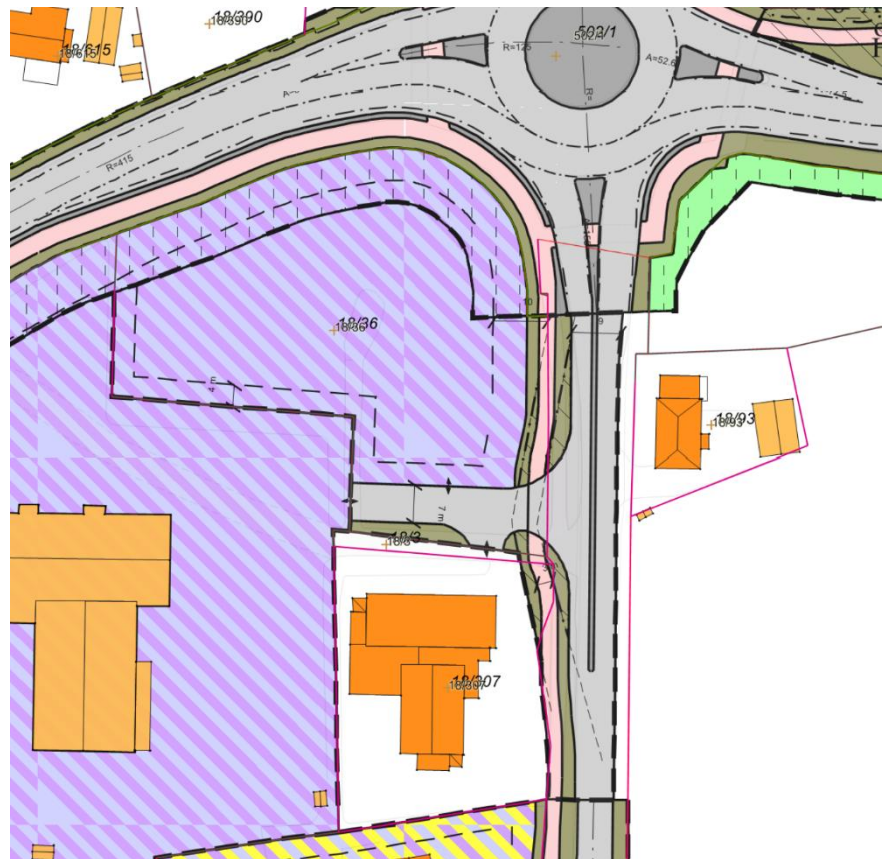
Parkering anleggs på terreng, det beregnes minimum 1 plass per 50 m² BRA. 5 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. Det stilles også krav til sykkelparkering.

5.7 Trafikk

Som del av tiltak for å ivareta trafikkflyten og trafiksikkerheten ved regulering av forretning/kontor i planområdet, ble det stilt krav fra vegeier om etablering av deleøy langs Magnus den godes veg. Deleøyen gjør at planområdet får inn- /utkjøring via kjørefelt retning nord-sør i Magnus den godes veg. Dette innebærer at en må kjøre via rundkjøringen i Hamnevegen x Magnus den godes veg om en kommer fra sør og skal inn til området, og via rundkjøringen i Magnus den godes veg x Halsanvegen om en skal kjøre ut fra planområdet i nordlig retning. Dette bidrar til å hindre kødannelse på fylkesvegen, samt at det gir en mer oversiktlig og mer trafiksikker situasjon både for harde og myke trafikanter. Deleøyen er planlagt til å fortsette forbi innkjøringen for å hindre at man kan ta snarvei via motgående kjørefelt til innkjøringen.

Etableringen av deleøyen skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen og overordnede vegmyndigheter.

I forbindelse med påbegynte reguleringsarbeid er det avholdt et innledende møte med Fylket, som nå er vegeier for fylkesvegene (tidligere Statens vegvesen). I møtet ble det sagt at fylket har ingen innveininger mot trafikk-løsning (deleøy) som er regulert i gjeldende reguleringsplan.



Figur 7 Gjeldende reguleringsplaner som viser trafikktiltak med deleøy og

Som ledd i tiltak for å ivareta trafiksikkerheten for myke trafikanter, ut over tiltaket om deleøy, etableres det også et vikefelt i forbindelse med avkjørselen fra Magnus den godes veg.

Gang- og sykkelvegen styres slik at det er plass til vikende kjøretøy utenfor kjørefeltet, som gir mer oversiktlig trafikksituasjon.

5.7.1 Adkomst og infrastruktur

Adkomst for gående og syklende

Gangadkomst er via offentlig gang- og sykkelveg. Hovedgangadkomsten er via gang- og sykkelveg langs Magnus den godes veg og Hamnevegen. Adkomst til forretningsbygget vil gå fra gang- og sykkelvegen langs Halsanvegen og inn til forretningsbygget som har anlagt inngangsparti og sykkelparkering helt nord i planområdet.

Adkomst for personbiler.

Dagens avkjørsel fra Magnus den godes veg beholdes, men flyttes noen meter lengre nord. Trafikkløsning med deleøy utformes for å unngå trafikkavviklingsproblemer som kan følge av mertrafikk inn til området, og for å gjøre trafikksituasjonen mer oversiktlig og ivareta trafikksikkerheten til myke trafikanter.

Varelevering

Varelevering planlegges med samme adkomst som personbiltrafikk. Avkjørselen planlegges bredere enn dagens avkjørsel, for å tilpasses bredde nødvendig for varebilder og renovasjon. Deleøyen hindrer at kjøretøy benytter deler av motgående kjørefelt i det de svinger ut på veien.

Renovasjon

Renovasjon plasseres i forbindelse med varelevering for å konsentrere ferdsel av tyngre trafikk i et område.

5.8 Gjennomføring, miljøoppfølging

Det skal i forbindelse med reguleringsarbeidet for Holbergsplass, utføres grunnundersøkelser angående forurenset grunn. Resultatet og eventuelle tiltak vil følge som vedlegg med den formelle innsendingen av planforslaget.

Det er stilt krav om geoteknisk prosjektering, som skal utføres før igangsettingstillatelse.

5.9 Støyreducerende tiltak

Behov for eventuelle støybeskyttende tiltak må vurderes dersom tiltaket medfører støy som overskrider verdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T1442/2021 eller senere vedtatte forskrifter må støyskjerming vurderes.

6 Konsekvenser og virkninger av planforslaget

Redegjørelse for virkninger i planforslaget vil bli ytterligere utdypet før formell innsending av planforslaget. Redegjørelser beskrevet i kapittelet under, er en innledende oversikt over virkninger og konsekvenser. Utfyllende redegjørelser vil foreligge til innsending av komplett planforslag.

6.1 Avvik fra overordnede planer

6.1.1 Avvik fra arealformål

Gjeldene reguleringsplan avsetter planområdet til forretning/kontor. I bestemmelsene er det begrenset til plass- og transportkrevende handelsvirksomhet. Reguleringsforslaget for

Holbergs plass åpner for detaljhandel innad i planområdet. Dette avviker fra føringer og krav stilt i overordnede planer, om vern av sentrum for etablering av detaljhandel.

6.1.2 Avvik fra byggegrense mot fylkesveg

Reguleringsforslaget endrer ikke byggegrenser mot veg fra gjeldende reguleringsplan. Byggegrensen i gjeldende reguleringsplan avviker fra de generelle avstandskravene til fylkesveger, men er satt i samråd med vegeier.

Redegjørelse for avvik fra byggegrenser mot fylkesveg fra gjeldende reguleringsplan: Langs Fv. 757 er byggegrensen satt til 20 meter, langs Fv. 72 er byggegrensen satt til 15 meter. På kostbart areal (bynært) ønsker man en effektiv arealutnyttelse, dette kan blant annet skje ved å redusere krav til byggegrense gjennom regulering. Dette må vurderes opp mot byggeavstand for eksisterende bebyggelse på strekningen og behovet for framtidig utvidelse av vegen. Byggegrensen for eksisterende bebyggelse på strekningen ligger i hovedsak på 20 meter.

6.2 Trafikk

I reguleringsforslaget åpnes det for detaljhandel, her i form av dagligvarebutikk. Dette vil ha konsekvens for trafikkbildet i området. Fra å tidligere være begrenset til plass- og transportkrevende handel som nesten utelukkende tiltrekker harde trafikanter, vil detaljhandel øke andelen myke trafikanter som skal til og fra planområdet. De myke trafikantene vil hovedsakelig komme fra nord og nord-øst, i boligområdene ved planområdet. Syklister kan komme fra lengre avstander, slik som fra lengre nord på Ørmelen, eller fra Verdalsøra via Tindbrua.

Samtidig, er fylkesvegene allerede sterkt trafikkerte. Det anslås at store deler av kundegrnlaget til dagligvarebutikken benytter seg allerede av fylkesvegene på vei til og fra steder. Dagligvarebutikken vil tilby allerede forbi kjørende trafikanter, et tilbud som ikke finnes der i dag. Med dette som utgangspunkt, kan man anta at planforslaget ikke vil føre til vesentlig økning av trafikken på fylkesvegene.

Det anslås at den største forskjellen fra før/etter planforslaget, vil ligge i økning av antall myke trafikanter som ferdes til og fra planområdet. Hvor tiltak som å etablere deleøy (som allerede er sikret i gjeldende plan) bidrar til å ivareta trafikksikkerheten, grunnet en mer oversiktlig trafikksituasjon for kjøretøy.

Sporadisk og ved større tilstelninger ved idrettsanlegget øst for planområdet, vil det komme myke trafikanter fra denne kanten også. Disse myke trafikantene ferdes allerede rundt planområdet i ærendet av å finne en dagligvare - enten til dagligvare i nord eller mot sør. Siden det ikke finnes et nærmere alternativ, vil de myke trafikantene fra idrettsanlegget benytte ferdsel langs Magnus den godes veg i dag. Dette blir samme krysningspunkter av fylkesvegene i dag som framtidig. Planforslaget vil skape virkninger for disse myke trafikantene ved at andelen harde trafikanter som skal inn og ut av planområdet, øker.

Ytterligere virkninger for trafikksituasjonen (myke og harde trafikanter) vil utredes i ROS-analysen som skal følge med den formelle innsendingen av planforslaget.

6.3 Nærmiljø og friluftsliv

Etablering av deleøy fører til en mer oversiktlig trafikksituasjon, hvor det er mindre kryssende trafikk å holde øye med for myke trafikanter som skal krysse avkjøringen til planområdet. Samtidig med å etablere vikefeltet ved å styre gang- og sykkelvegen lengre inn på

avkjøringen, slik som plankartet sikrer, vil være tiltak for å ivareta sikkerheten til myke trafikanter.

Planforslaget vil gi idrettsanlegget nærhet til dagligvare, som kan være positivt for arrangement hvor deltagere har behov for å handle dagligvarer i løpet av arrangementet. Det gir også muligheten for at overværing av arrangement/kamper kan kombineres med handling av dagligvarer før eller etterpå, og på den måten spare transport ved at transporten allerede gjøres til fra idrettsanlegg. Transporten kan både være gange, sykling eller kjøring.

6.4 Konkurransmessige forhold

Konkurransmessige forhold ved planforslaget kan knyttes opp mot bekymringen om tap av handel i sentrumssonen. Ønsker man vekst i Verdal by, vil ikke en hindring av utvikling/tilbud gi grobunn for det. Planforslaget vil ikke redusere tilbudet i sentrum. Den vil stå for mer vekst i Verdal by, i form av økt aktivitet, arbeidsplasser og utvikling. Dette er en viktig retning som blant annet strategien «Verdal 2040» peker mot.

Det finnes i dag to etablerte dagligvarer på Ørmelen. Dagligvarebutikkene ligger omtrent 250 og 500 meter unna planområdet. Ved gjennomføring av planforslaget vil det gi nærområdet et større utvalg av dagligvarer. Dette kan også støtte opp under å minske handelslekkasjen kommunen opplever til andre kommuner.

6.5 Vurdering etter Naturmangfoldloven (Nml)

I følge bakgrunnsjekk i Naturbase og kommunens temakart er det ingen forekomster av verdi i planområdet. Utbyggingen, både tiltaket i seg selv og bygge- og driftsmetoder, vurderes til ikke å ha betydning for naturmangfold. Området faller inn under verneplan for Verdalsvassdraget, men tiltaket er vurdert til ikke å påvirke vassdraget eller verneområdet negativt. Kunnskapsgrunnlaget (jf. nml § 8) vurderes til å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven. Tiltaket medfører, etter tiltakshavers vurdering, ikke risiko for alvorlige eller irreversible skade på naturmangfold (jf. nml § 9). Tiltaket vurderes til ikke å medføre skade på naturmangfold som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene (jf. Nml § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak (jf. Nml § 12). Forslagsstiller vurderer planforslaget til ikke å være i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

6.6 Området som helhet - landskapsbildet/bybildet

Tomtas framskutte plassering ved et sentralt kryss i innfarten til Verdal sentrum gjør tiltaket godt synlig, og en god disponering av tomte vil være viktig for å gi området et løft. Planområdet har eksponert beliggenhet, med nærhet til E6 og mellom to viktige lokalveger. Endret disponering og utvikling av planområdet kan bidra til å gi området et helhetlig preg. Om tomte blir stående brakk slik den gjør i dag, oppnår en ikke annet enn et visuelt sår i området, som trekker opplevelsen av området, og innfarten til Verdal sentrum, ned. Området like i sør er regulert for blandet formål, og området i vest er regulert og bebygget med forretning/kontor. Etablering av detaljhandel, i form av dagligvarebutikk på Holbergs plass bidrar dermed til å gi en helhet i området.

For å sikre at tiltaket medfører en oppgradering av området stilles det krav til plassering av bygg, og utforming av fasader og beplantning langs vegger. Det stilles også krav til plassering og skjerming av varelevering og renovasjon.

6.7 Støy

Det er stilt krav om at anlegget skal tilfredsstille grenseverdiene for støy og støv i Miljøverndepartementets retningslinjer, og støytredes i forbindelse med byggesak.

6.8 ROS-analyse

Det som framstår som mest aktuelle risikoforhold ved planforslaget for Holbergs plass, er i hovedsak knyttet til trafikksituasjonen. De aktuelle temaene for planforslaget er uthevet i ROS-analysen, som en foreløpig sjekkliste. Redegjørelse og vurdering av virkninger i en komplett ROS-analyse, vil ferdigstilles og følge som vedlegg til den formelle innsending av komplett materiale til planforslaget.

Under følger et sammendrag fra ROS-analysen fra gjeldene reguleringsplan. Sammendraget vil oppdateres etter funn og konklusjoner i ROS-analysen basert på reguleringsforslaget. Dette vil foreligge ved formell innsending av planforslaget.

Planområdet ligger i krysset mellom to sterkt trafikkerte veger, i tillegg er det en del ferdsel av myke trafikanter forbi tomte. Som del av reguleringen gjøres det en omregulering av veisituasjonen som hindrer avkjørsel til nord ut fra tomte, og fra sør inn til tomte. I tillegg avsettes det tilstrekkelig areal for gang- og sykkelveg, som sikrer trygg ferdsel forbi og inn til tomte.

Grunnvannsstand sammen med prognoser for havnivåstigning, nærhet til Verdalselva og flomfare i forbindelse med denne, har lagt føringer for planarbeidet. I planens reguleringsbestemmelser er det tatt det inn bestemmelse om minimum tillatte gulvhøyde på kote + 4,0. Dersom kjeller skal etableres under dette nivået må det gjøres som en vanntett konstruksjon.

Grunnforholdene består av sand til stor dybde. Bygninger kan fundamenteres på banketter og enkeltfundamenter direkte på mineralsk grunn eller på kvalitetsfylling utlagt på mineralsk grunn. Eventuelle humusholdige masser må fjernes. Ved grunnarbeider bør det forsikres at tidligere konstruksjoner i grunnen er fjernet. Krav til geoteknisk prosjektering av fundamentering er tatt inn i planens bestemmelser.

7 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økonomisk konsekvens for kommunen kan knyttes opp mot økt behov for vedlikehold av gang- og sykkelveger rundt planområdet. Dette grunnet økt bruk av gang- og sykkelvegene i forbindelse med etablering av detaljhandel (dagligvare) i planområdet.

Fylkesvegene er allerede sterkt trafikkerte veger, hvor vedlikeholdsomfanget er sannsynlig tilsvarende. Ut ifra det, er det sannsynlig at planforslaget ikke vil påvirke frekvensen av vedlikehold i særlig stor grad. Ved å gjennomføre planforslaget vil kommunen få flere arbeidsplasser, som er gunstig for sysselsettingen av innbyggerne i kommunen.

8 Planprogram/konsekvensutredning

Ut ifra Forskrift om konsekvensutredninger anses innholdet i planforslaget til å ikke falle inn under krav om hverken planprogram eller konsekvensutredning. Innholdet i planforslaget oppfattes ikke til å omfattes av §6 eller 7, og heller ikke §8 hvor det vurderes til å ikke føre til vesentlig virkning for miljø eller samfunn jf. 10.