

Vedlegg 1

Generelle opplysninger om planarbeidet	
Navn plan:	<i>Detaljregulering for ny tomt til Veksttorget og biovarmeanlegg, med tilhørende adkomst – 23/4 og 23/38 m.f</i>
PlanID:	<i>2025-001</i>
Plantype:	<i>Kommunal detaljregulering</i>
Oppdragsgiver:	<i>Verdal Kommune</i> <i>Rådhusgata 2, 7650 VERDAL</i>
Fagkyndig plankonsulent:	<i>Norconsult AS, Kongens gate 27,</i> <i>7713 STEINKJER v/Pål S Gauteplass</i> <i>pasga@norconsult.no</i>
Planområdet og eiendomsforhold	
Planområdets adresse	<i>Stiklestad Allé/Reinsholm, Verdal</i>
Planområdets størrelse/avgrensning	<i>Det varsles oppstart for et planområde på 41,5 daa. Dette omfatter alle alternative adkomstmuligheter. Endelig planforslag vil sannsynligvis omfatte 12-15 daa.</i>
Eierforhold	<i>Tomtene hvor det planlegges utbygging er gnr/bnr. 23/4 og 23/38, og eid av Verdal kommune</i> <i>Eiendommer som kan bli berørt av adkomst og vegareal er:</i> - Gnr. 23/59 og 40 – Trio Eiendom Verdal AS - Gnr. 23/31 – Coop Midt-Norge SA - Gnr. 23/5 – Privat eie - Gnr. 23/1 – Privat eie - Gnr. 23/49 – Privat eie - Gnr. 502/1 – Trøndelag fylkeskommune

Beskrivelse av området og planlagt tiltak

Aktuelt planområde ligger vis-a-vis Verdal Bo- og behandlingssenter sør for Stiklestad Allé i Verdal kommune. Arealet har fra 60-tallet vært benyttet til sagbrukstomt og deler av den har ligget brakk de senere årene.

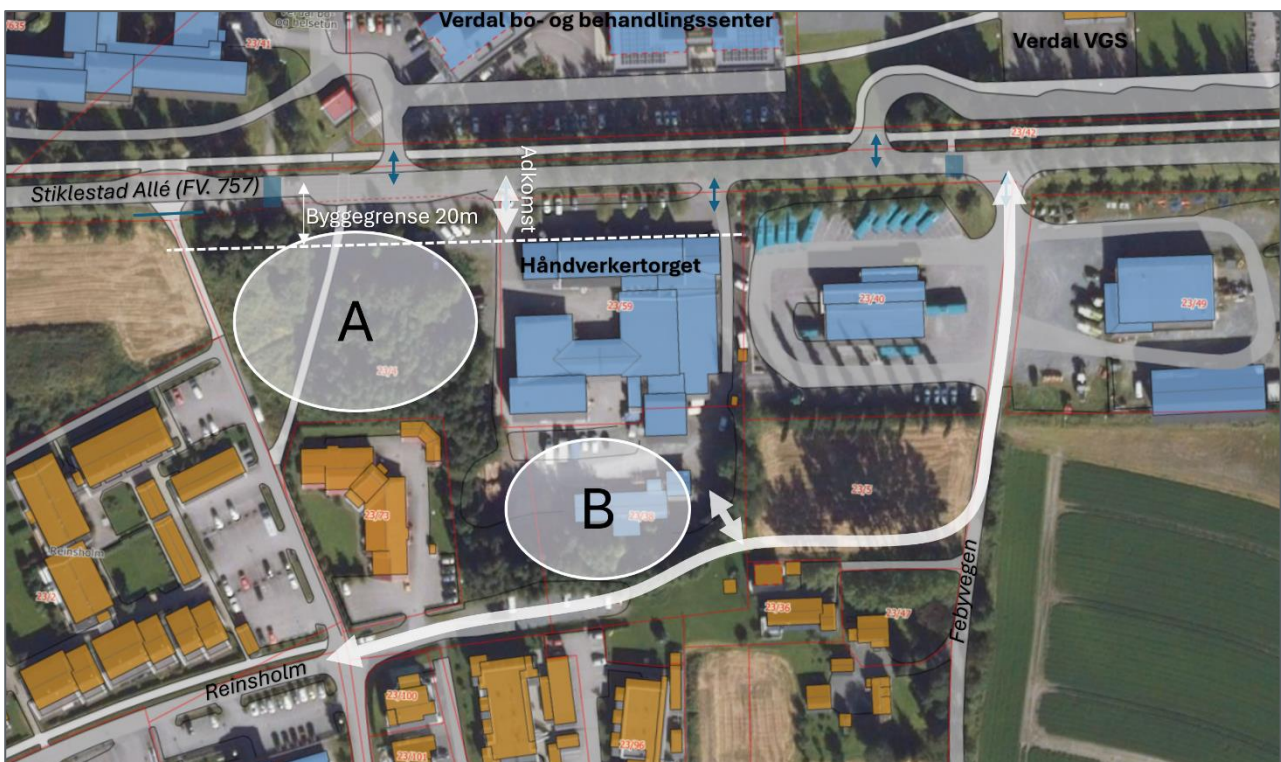
På arealet nærmest Stiklestad Allé (markert A på kartet nedenfor) planlegger de kommunale foretakene, Arken og Veksttorget, et nytt felles bygg som samler virksomheten. Nybygget planlegges i to etasjer med 1500-2000 m² BRA. Det planlegges med samme byggegrense mot Fv. 757 som dagens bygg i Håndverkstorget (20 m til senter fylkesveg).

Veksttorget har i dag lokaler i Håndverkertorget, og jobber bl.a. med å hjelpe de som står utenfor arbeidslivet til å komme i jobb. I nytt bygg vil det være administrasjon, veiledning og arbeidstrening. Aktuell virksomhet som drives i dag er; vedproduksjon, Bua (utlån av sportsutstyr), vaskeri, utlån av hjelpemidler og pakking og utkjøring av jobbfukt.

Arken er et kommunalt arbeid- og aktivitetstilbud for voksne mennesker med nedsattfunksjonsevne.

Adkomst til tomte planlegges i dagens innkjøring til Håndverkertorget. Dagens trafikkmengde i denne avkjøringen er ca. 50 biler pr. dag. Med nybygg økes dette til ca. 70 biler pr. dag, noe avhengig av hva slags virksomhet som kommer inn i ledige lokaler i Håndverkertorget.

På den søndre delen av tomte, mot Reinsholm (markert B på kartet), planlegges det et bioenergianlegg som vil forsyne offentlige og private bygg i området med vannboren varme. Fyringsanlegget antas å bli 150-200 m² med en røykpipe. Forsyning av flis til fyringsanlegget vil være ca. ett lass i uka. 2-3 på vinterstid og tilsvarende færre på sommeren. Adkomst til denne delen av området planlegges via Reinsholm eller Febyvegen via ny vegtrase som er avsatt i kommunedelplan for området.

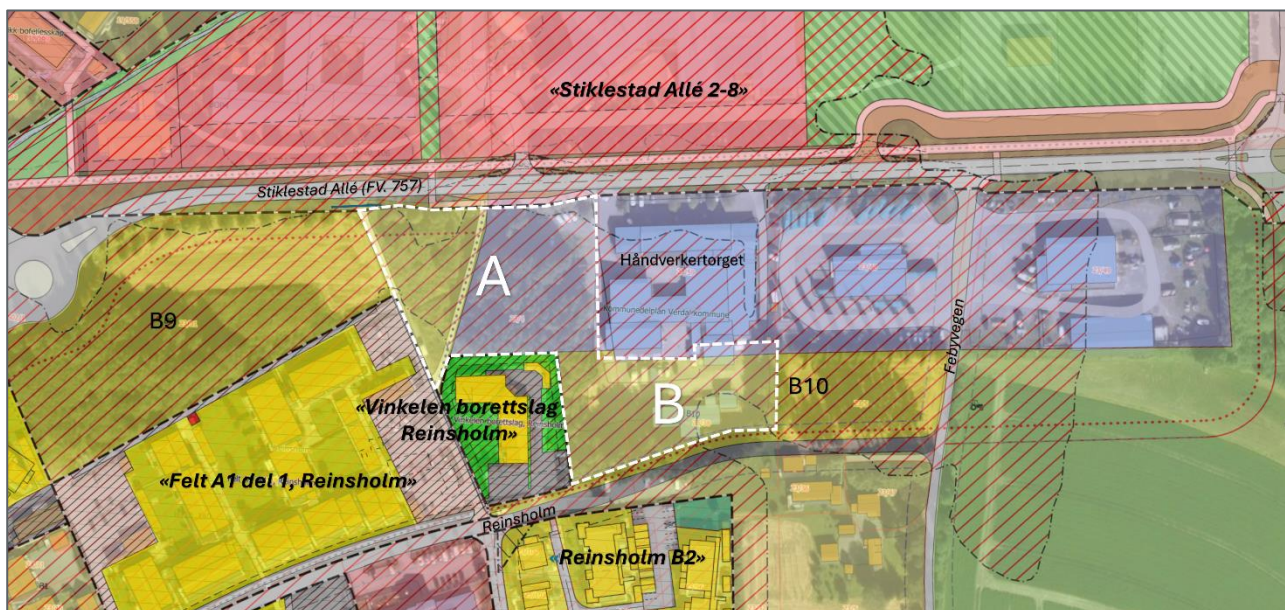


Figur 1: Kart som viser intensjoner med planarbeidet

Gjeldende arealplaner i området:

Gjeldende arealplan for de aktuelle byggetomtene er Kommunedelplan for Verdal by 2017-2030.

- Tomteområde A for Veksttorget/Arken (ca. 5,6 daa) er avsatt til «Nåværende Forretning» (3,5 daa) og «Framtidig bolig - B9» (2,2 daa).
- Tomteområde B for bioenergianlegg (3,6 daa) er avsatt til «Framtidig bolig – B10». (Resten av B10 utgjør da ca. 2 daa)
- Søndre del av planområdet er avsatt til veg med gangveg - forlengelse av Reinsholm fram til Febyvegen.
- Hele planområdet ligger innenfor hensynssone for flomfare (H320_140)



Figur 2: Gjeldende arealplaner i område. Aktuelle byggetomter A og B er markert på kartet

Følgende detaljreguleringsplaner er vedtatt i nærområdet:

- «Stiklestad Allé 2-8» (Verdal bo- og behandlingssenter), vedtatt 2021.
- «Vinkelen borettslag, Reinsholm», vedtatt 2009.
- «Felt A1 del 1, Reinsholm», vedtatt 2004.
- «Reinsholm B2», vedtatt 2012.

Viktige avklaringer som vil gjøres gjennom planarbeidet.

Reguleringsformål:

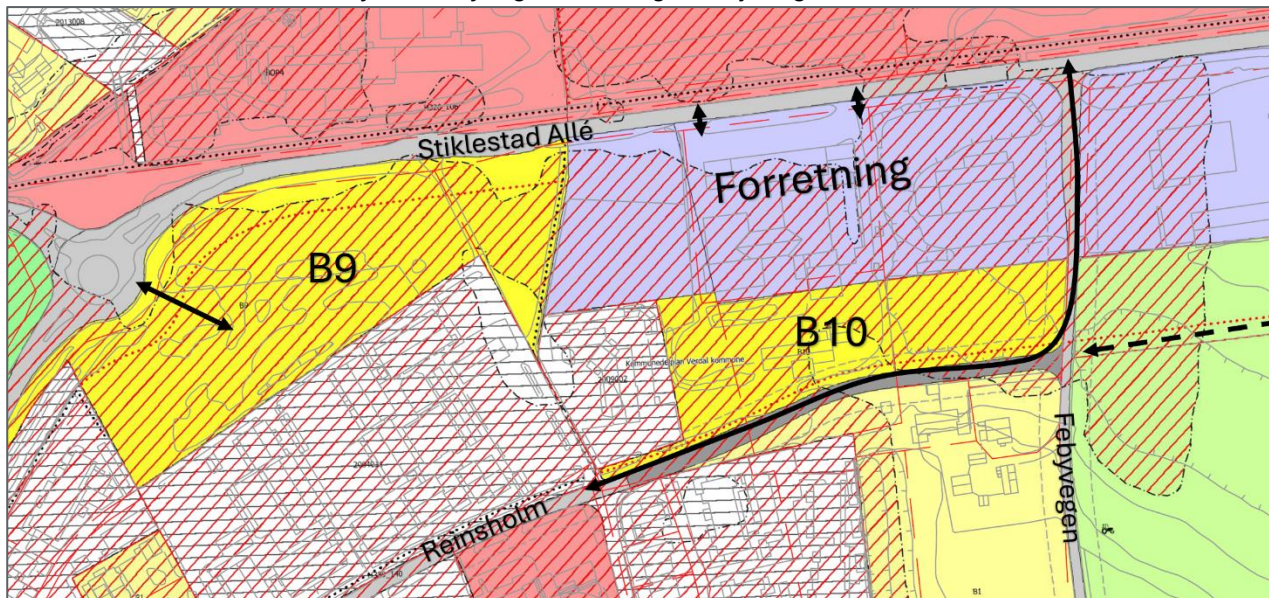
De aktuelle tomtene planlegges regulert til «Offentlig/privat tjenesteyting» og «Fjernvarmeanlegg», eventuelt kombinert formål. Dette samsvarer med det kommunedelplanens bestemmelser åpner for i området avsatt til «Forretning», men avviker fra områdene avsatt til «Framtidig Bolig».

Det vil foreslås byggegrense som samsvarer med nabobygg på 20 m fra senter veg til Stiklestad Allé.

Adkomstforhold:

Kommunedelplan for Verdal by, avklarer atkomstløsningene på følgende måte:

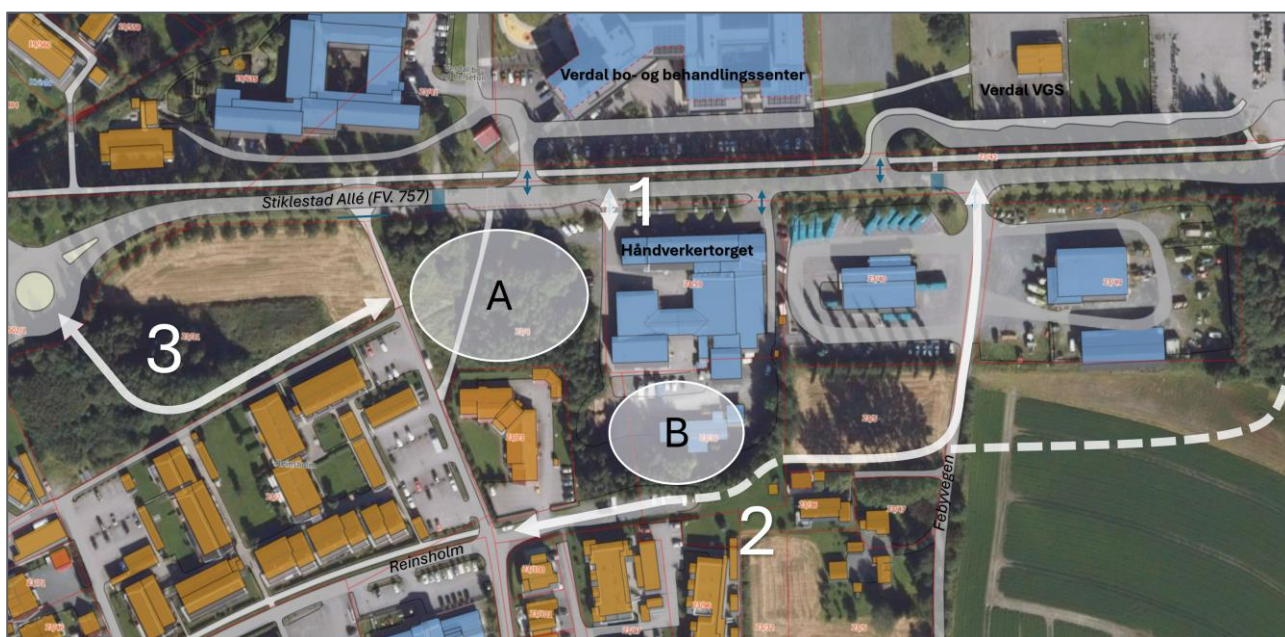
- Området avsatt til «Nåværende forretning» kan bruke direkteavkjøring til fv. 757.
- Område B9 skal tilknyttes rundkjøringen på fv. 757 i kryss med Nordgata.
- Område B10 skal tilknyttes Febyvegen/framtidig rundkjøring ved Verdal VGS.



Figur 3: Utsnitt av kommunedelplan med markert adkomstveger

Utbyggingens intensjon vil delvis følge godkjent løsning i kommunedelplanen, og utvidet bruk av avkjøringene til fv. 757 er avhengig av godkjenning av vegeier Trøndelag fylkeskommune.

For å sørge for at alle aktuelle adkomstløsninger blir vurdert og er med som mulige alternativer, varsles det oppstart på et større område som omfatter alle alternative adkomstmuligheter. Endelig planforslag vil sannsynligvis begrenses til aktuelt utbyggingsområde med nødvendig adkomst.



Figur 4: Kart som viser byggetomter og adkomstalternativer

Tomt A kan få adkomst direkte til Stiklestad i dagens innkjøring, ny adkomst fra Reinsholm/Febyvegen, eller ny veg fra rundkjøring i vest. Tomt B kan få adkomst til Reinsholm, til Febyvegen eller til en ny gjennomgangsveg fra Reinsholm til Stiklestad Allé. Både vegaalternativ 2 og 3 berører dyrkajord som er avsatt til byggegrunn i Kommunedelplan for Verdal by. Foretrukket alternativ for prosjektet, med minst mulig inngrep, er avkjøring direkte til Stiklestad Allé og fra den kommunale vegen Reinsholm.

Vurdering av planprosess og utredningskrav:

Planlagt utbygging omfattes ikke av Konsekvensutredningsforskriftens Vedlegg 1. Planlagt bebyggelse for allmennyttig formål er under 15 000 m² og bioenergianlegget er under 150 MW. Utbyggingen omfattes av forskriftens vedlegg II, som skal vurderes nærmere om det vil utløse krav om konsekvensutredning.

Planleggers foreløpige vurdering, opp mot kriteriene i departementets veileder fra 29.06.2017, er at tiltakene ikke vil ha slike vesentlige virkninger for miljø eller samfunn at det utløser krav om konsekvensutredning. Hverken størrelse på tiltaket, bruk av naturressurser, avfallsproduksjon eller utslipp, er av et omfang som har vesentlige virkninger utover dagens bruk og avklarte utbyggingsformål i overordna plan. Planområdet inneholder ikke vesentlige natur-, kultur-, friluftsverdier, mineralressurser eller særskilte næringsinteresser. Virkningene et bioenergianlegg kan ha i form av røyk og økt trafikk vil utredes i planbeskrivelsen. Det samme vil eventuelle konsekvenser for dyrkbar og dyrka jord. Det vil utarbeides en egen matjordplan hvis dyrkajord bygges ned. Det skal utarbeides en VAO-plan og planlagt renovasjonsløsning vil framgå av planbeskrivelsen.

Andre temaer som spesielt vil utredes og omtales i planbeskrivelsen er konsekvenser for omgivelser og naboeiendommer, landskapsbildet, barn og unge, friluftsliv og folkehelse, naturmangfold, trafikk og støy, klima, dyrka- og dyrkbar jord, støv, grunn- og luftforurensing.

Til detaljreguleringen vil det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med plan- og bygningslovens krav. Viktige tema som blir utredet her vil være flomproblematikk og vurdering av minimum gulvnivå for ny bebyggelse, områdestabilitet (siden området ligger på løsmasser under marin grense), trafiksikkerhet i forhold til endringer i trafikkstrøm og håndtering av ekstremnedbør/overvann.

Planarbeidet blir varslet i samsvar med plan- og bygningslovens krav, med annonsering og brev til berørte parter. Det vil gjennomføres møter med aktuelle berørte parter for nødvendige avklaringer underveis i planprosessen.

Parallelt med planarbeidet prosjekteres det nytt bygg for Veksttorget/Arken med tilhørende brukarmedvirkning.