



Behandling:

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
48/25	16.09.2025	Utvalg for plan og samfunn

Detaljregulering for ny tomt til Veksttorget og biovarmeanlegg, med tilhørende adkomst - 23/4 og 23/38 m.fl. - Første gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Det gjøres følgende endring i reguleringsbestemmelsene:

- Følgende bestemmelse tilføyes: «Nedgravd løsning for renovasjon bør vurderes. Der nedgravd løsning ikke er mulig bør avfallsbeholder lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene.»

Vedlagte planforslag, med overnevnte endring, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Utvalg for plan og samfunns behandling av sak 48/2025 i møte den 16.09.2025:

Behandling

Ved votering ble kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak

Det gjøres følgende endring i reguleringsbestemmelsene:

- Følgende bestemmelse tilføyes: «Nedgravd løsning for renovasjon bør vurderes. Der nedgravd løsning ikke er mulig bør avfallsbeholder lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene.»

Vedlagte planforslag, med overnevnte endring, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse datert 04.09.2025
- 2 Plankart Alternativ 1 datert 18.08.2025
- 3 Plankart Alternativ 2 datert 18.08.2025
- 4 Planbestemmelser datert 04.09.2025
- 5 ROS-analyse datert 18.08.2025
- 6 Geoteknisk vurdering Veksttorget datert 06.02.2024
- 7 Sammendrag og vurdering av innspill til oppstartsvarsel

Relevante lenker

- [Kommunedelplan Verdal by, vedtatt 29.05.2017, sist endret 19.03.2024.](#)
- [Varsel om planoppstart på kommunens hjemmeside.](#)

Saksopplysninger

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult for Teknisk drift i Verdal kommune.

Planforslaget legger til rette for kombinert arealformål (flere muligheter) i hele planområdet, men eventuelt bioenergianlegg skal være i BKB2 og ev. boliger skal være i BKB2 og BKB3. Området er i KDP Verdal by avsatt til framtidig boligformål (B9 og B10) og nåværende forretning. Bakgrunnen for planarbeidet skyldes utbygging av nytt bygg for Veksttorget/Arken og tomt til bioenergianlegg.

Planforslaget legger til rette for et nytt felles bygg som samler de kommunale foretakene Arken og Veksttorget. Veksttorget har i dag lokaler i Håndverkertorget (nabo til planområdet, gnr. 23/59), 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 jobbfrukt. Arken er et kommunalt arbeids- og aktivitetstilbud for voksne mennesker med nedsatt funksjonsevne, og har i dag lokaler på Ørmelen.

Det planlegges etablert et nybygg i to etasjer med 1500-2000 m² BRA på eiendommen gnr. 23/4 ut mot Stiklestad Allé.

Verdal kommune eier også tilgrensende areal 23/38, hvor planforslaget legger til rette for bl.a. bioenergianlegg, som kan forsyne offentlig og private eiendommer i område med fjernvarme. Spesielt Verdal bo- og behandlingssenter, Verdal videregående skole og Reinsholm barnehage er aktuelle mottakere av klimanøytral oppvarming.

Det foreslås et kombinert utbyggingsformål med flere muligheter, som gir stor fleksibilitet.

Veksttorget og biovarmeanlegget er foreslått med adkomst fra Stiklestad allé, via felles avkjørsel med Håndverkertorget. Alle næringsvirksomheter samt ev. bioenergianlegg er planlagt med kjøreadkomst fra Stiklestad allé, via tomt til Veksttorget/Arken. Det er kun ev. boliger som skal ha adkomst fra Reinsholmvegen.

Planforslaget er i to alternativer. Ett med stenging av østre avkjørsel til Håndverkertorget, som kan gi naboen mer parkering. Løsning for myke trafikanter ved Stiklestad allé er også i to alternativer.

Tema:	Plankart – Alternativ 1	Plankart – Alternativ 2
Avkjøring til Fv. 757	Begge dagens avkjøringer til Håndverkertorget opprettholdes.	Østre avkjøring til Håndverkertorget stenges.
Trasé for gangveg/fortau	Fortau følger dagens trase langs fv. 757. To allétrær i god stand spares.	Gang- sykkelveg følger naturlige ganglinjer med bedre trafikksikkerhet. To allétrær må erstattes.

Alternativene er grundig redegjort for, og illustrert, i planbeskrivelsen.

Planområdet

Planområdet er lokalisert vis-a-vis Verdal Bo- og behandlingssenter sør for Stiklestad Allé. Området grenser til Reinsholmvegen i sør, Håndverkertorget og dyrka mark i øst, Vinkeln borettslag, Solsida borettslag og avsatt boligformål i vest.

Planområdet er på ca. 12,5 daa (alternativ 1) og på ca. 12,7 daa (alternativ 2).

Det ble varslet planoppstart for et større område (ca. 41,3 daa), for å kunne vurdere flere adkomstmuligheter i planprosessen. Planforslaget er justert ned til aktuelle byggetomter inkludert adkomst til fv. 757 for tomte mot nord og til Reinsholm mot sør.

Planområdet omfatter i tillegg til Verdal kommune sine to tomter også mindre deler av eiendommene til Coop, Trio Eiendom og Trøndelag fylkeskommune for regulering av adkomst og løsning for gang-/ sykkelveger.

Dagens situasjon og arealbruk i nærområdet – samt historikk

Verdal kommune kjøpte de aktuelle eiendommene gnr. 23/4 og 23/38 i 2022.

Størstedelen av planområdet er i markslagskartet fra NIBIO (AR5) registrert som bebygd areal. Ca. 2,3 daa er registrert som uproduktiv lauvskog og 3,5 daa som åpen fastmark. Disse to områdene, ca. 5 daa er også registret som dyrbar jord. Lauvskogen er fjernet.

I sør forutsettes bebyggelse fjernet. Dette er ved-lager, plasthaller og eldre uthus.

Det er gitt ramme- og igangsettingstillatelse for utbygging av Veksttorget/Arken, da tiltaket stort sett er i samsvar med avsatt formål i overordna plan og varslet planoppstart. Flom og fare for kvikkleireskred (områdestabilitet) for tiltaket er vurdert i vedlagt geoteknisk rapport. Det var dialog med fylkeskommunen om utvidet bruk av avkjørsel og om byggegrense.

Se utfyllende redegjørelse i planbeskrivelsen.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca. 2 km fra Ørmelen skole og 1,2 km fra Verdalsøra barne- og ungdomsskole. I dag hører området til Ørmelen skolekrets, men dette er under revurdering. Avstand til Reinsholm barnehage er ca. 100 m. Det er ca. 500 m til Verdal videregående skole. Til Verdal sentrum er det ca. 1 km.

Barn og unges interesser

Området bærer preg av næringsvirksomhet, lagring og gjengroing. Det er ikke regulert/avsatt eller mye brukt lekeareal i planområdet. Det er heller ikke spor av uorganisert lek i området.

Det går en gangvegforbindelse fra Reinsholm via opphøyd gangfelt på fv. 757, som bl.a. fører til Verdal sentrum via Nordgata og til Verdalsøra barne- og ungdomsskole. Denne gangforbindelsen er skoleveg fra nordre del av Reinsholm til ungdomsskolen, og vil også bli skoleveg for barneskoleelevene dersom Reinsholm blir overført til Verdalsøra skolekrets.

Planstatus

Planområdet på ca. 12,5 daa er i kommunedelplan (KDP) for Verdal by, vedtatt 29.05.2017, avsatt til nåværende forretning og framtidig boligbebyggelse (deler av B9 og B10). KDP viser også framtidig forlengelse av vegen Reinsholm med langsgående gang- og sykkelveg til Febyvegen og videre fram til et framtidig kryss (rundkjøring) med fv. 757 øst for Febyvegen 2. KDP viser også framtidig gang-/sykkelveg langs fv. 757 i område B9. KDP viser faresone for flom (ikke oppdatert).

Området er tilpasset inntil gjeldende reguleringsplaner på nabotomter. Reguleringsplanen for Stiklestad Allé 2-8 overlappes for å regulere inn avkjørsel og tilpasning av gang-/sykkelnett.

Forhold til KU-forskriften

Forholdet til KU-forskriften ble vurdert før varsel som planoppstart.

Planlagt utbygging vurderes ikke å omfattes av Konsekvensutredningsforskriftens vedlegg I. Planlagt bebyggelse for allmennyttig formål er under 15 000 m² og bioenergianlegget er godt under 150 MW.

Planarbeidet omfattes av forskriftens vedlegg II, hvor det skal vurderes nærmere om det vil utløse krav om konsekvensutredning eller ikke. Vurdert opp mot kriteriene i departementets veileder fra 29.06.2017, er det vurdert at tiltakene ikke har slike vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, at det vil utløse krav om konsekvensutredning. Hverken størrelse på tiltaket, bruk av naturressurser, avfallsproduksjon eller utslipp, er av et omfang som har vesentlige konsekvenser utover dagens bruk og avklarte utbyggingsformål i overordna plan. Planområdet inneholder heller ikke vesentlige natur-, kultur-, friluftsverdier, mineralressurser eller særskilte næringsinteresser.

Virkning for aktuelle forhold er vurdert og omtales i planbeskrivelsen kapittel 5. Planbeskrivelsen skal være så utfyllende at den gir et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.

Planforslaget

Generelt

Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (BK1-BKB3), kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn - grøntareal, holdeplass, grønnstruktur kombinert med andre formål (restareal) samt hensynssoner for friskt, flomfare og bevaring av kulturmiljø (bjørkealléen). Planforslaget viser bestemmelsesområder #1 og #2, som sikrer interne adkomster. Linjesymboler og avkjørselspiler er også vist.

Området planlegges for tre funksjoner:

- | | |
|---|---------------------------|
| A. Ny base for Veksttorget/Arken | BKB1 i plankartet |
| B. Nytt bioenergianlegg (skogenergi) | BKB2 i plankartet |
| C. Disponibel tomt for framtidig næring eller bolig | BKB2 og BKB3 i plankartet |

Området for Veksttorget/Arken ligger nært fylkesvegen med lett adkomst for besøkende. Tomta foreslås med adkomst direkte fra fylkesvegen sammen med nabobygget Håndverkertorget. Det er allerede gitt rammetillatelse og avkjøringstillatelse til denne utbyggingen. Plassering og bygging av dette prosjektet er godkjent.

Bioenergianlegget: Selve bygget kan bli 100-200 m². Plassbehovet er først og fremst knyttet til transport og snuareal i forbindelse med flislevering. Siden Veksttorget også har behov for trafikk- og snuareal på sin tomt, er det rasjonelt at disse to tomtene sees i sammenheng. Trafikkmengden vil, ifølge aktuell utbygger, være ca. 2 flislass per uke i vinterhalvåret. Flislevering kan skje utenfor Veksttorget/Arkens åpningstider og vil være lite i konflikt med deres virksomhet. Boliggata Reinsholm trenger da ikke belastes med tungtrafikk fra traktor/lastebil til flislevering.

Resterende areal langs forlengelsen av vegen Reinsholm er det i dag ingen konkrete planer for. Kommunen ønsker å kunne benytte området til kommunale boliger eller for næring/håndverksbedrifter.

Det vises til planbeskrivelsen punkt 4.2 for nærmere omtale av de tre områdene (BKB1-3).

Bebyggelsen - plassering, grad av utnytting og byggehøyde

Generelt:

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Hvor byggegrense ikke er angitt gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser for byggeavstand til nabogrense.
- Den enkelte tomt kan bebygges med maksimal 80 %-BYA og minimum = 25 %-BYA. Minimumskrav til parkeringsdekning skal regnes inn ved beregning av %-BYA.
- Bebyggelsen i området kan ha maks gesims-/mønehøyde på kote +14 meter, bortsett fra boliger, garasjer og skorstein for bioenergianlegg som kan ha følgende høyder:
 - Boligbebyggelse med skråtak, med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
 - Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
 - Det tillates garasjer i rekker med maks BYA 30 m² pr. garasje plass. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.
 - Det er foreslått at bioenergianlegg kan ha skorstein på inntil 45 m over terreng. Illustrasjon viser pipe med ca. 15 meter over terreng.
- Minimum gulvnivå: Kote +5,0 meter.
- Det tillates ikke lagerhaller med store volum som fremstår skjemmende og er lite tilpasset bybebyggelsen i nærområdet.

For boligutbygging foreslås krav om minst 4 boenheter per daa, maks 24 boenheter. Minimumskravet er iht. KDP Verdal by for avsatt boligformål B9 og B10.

Boligtype: En-, tomannsboliger, rekke- eller kjedehus, med mulighet for garasje/uthus. Foreslåtte byggehøyder er som i KDP Verdal by for boligene.

Ifølge planbeskrivelsen vil planlagt bebyggelse samsvare godt med områdets eksisterende bebyggelse i forhold til volum og høyde. Området langs Stiklestad Allé er preget av mellomstore næringsbygg i en til to etasjer, mens Reinsholm hovedsakelig er bebygget med to-etasjers rekkehus. Takform og byggestil varierer. Det som i størst grad vil avvike fra dagens landskapspreg er røykpipe fra et eventuelt bioenergianlegg. Pipe i 3D-modellen er 25 m, i samsvar med planforslaget.

Kjøreadkomst

Fire mulige adkomster er vurdert i planprosessen, som redegjort for i planbeskrivelsen. Todelt løsning er foreslått.

Trøndelag fylkeskommune har ved byggesøknad for Veksttorget godkjent utvidet bruk av eksisterende avkjøring til Håndverkertorget. Fylkeskommunen har i uttalelse til oppstartsvarselet oppfordret til å stenge den andre avkjøringen til denne eiendommen. De er også opptatt av at det ikke åpnes for gjennomkjøring fra Reinsholm og ut på denne avkjøringen til Håndverkertorget. Beboerne langs vegen Reinsholm ønsker ikke økt trafikk på denne.

Planforslaget angir todeling av trafikk til/fra området. Trafikk fra Veksttorget og et eventuelt nytt bioenergianlegg foreslås lagt til eksisterende avkjøring på fylkesveg 757. Nye boliger og/eller næringsbygg på den sørlige delen av planområdet får adkomst fra Reinsholm. I planen er det regulert inn forlengelse av Reinsholm mot Febyvegen, slik at intensjonen i kommunedelplanen for Verdal by kan gjennomføres ved eventuell videre utbygging østover.

Dersom det ikke blir bioenergianlegg på BKB2 kan det brukes til bolig eller «næring» sammen med område BKB3.

Planens bestemmelsesområde #2 i område BKB1, sikrer at bioenergianlegg får adkomst over denne eiendommen til fylkesveg 757. Bestemmelsesområde #1 i område BKB3 sikrer at tomte får adkomst til Reinsholm, dersom tomte skal benyttes til boliger.

Avkjøring til fv. 757 er illustrert i planbeskrivelsen, med svingebevegelser for vogntog. Frisiktsoner i avkjørsler er vist i plankart. Utomhusplan for Veksttorget er vist i planbeskrivelsen figur 4-4.

Det foreslås 20 meter byggegrense fra senterlinjen i fylkesveg 757.

Forlengelse av vegen Reinsholm foreslås med følgende tverrsnitt: 0,5 m grøft, 2,0 m gang- og sykkelveg, 2,0 m grøntrabatt, 5,0 m vegformål og 0,5 m grøft. 9 m byggegrense ift. senterlinje veg.

Gang- og sykkeltrafikk, trafiksikkerhet og skoleveg

Bygging av nytt bygg for Veksttorget/Arken innebærer at dagens gruslagte gangsti som går tvers over tomte til busslomme på fv. 757 fjernes. Denne erstattes av gangveg som går rundt vest for tomte, og knyttes mot opphøyd gangfelt på fv. 757. Dette gangfeltet kobler området til eksisterende busslommer, gang-/sykkelvegen mellom sentrum, og Stiklestad og gangvegforbindelsen nordover til Verdalsøra barne- og ungdomsskole. Gangvegen mellom Vinkeln borettslag og Solsida borettslag er regulert som felles adkomstveg med fortau. Den har vært brukt som gangvegforbindelse nordover fra Reinsholm. Planen forutsetter at denne praksisen videreføres, eventuelt med avtale om offentlig drift. Veggen har vært, og vil fortsatt bli en viktig del av gangvegnettet for Reinsholm og nordover.

I planforslaget er det tatt hensyn til framtidige veg- og gangvegforbindelser fra kommunedelplanen både vestover på sørsiden av fv. 757 og i forlengelse av vegen Reinsholm mot Febyvegen.

Restareal – mulig tilleggsareal for naboeiendommer

Sør for framtidig vegtrase i forlengelse av vegen Reinsholm blir det et restareal som er vanskelig å utnytte, og det åpnes for at arealet kan fradeles som tilleggsareal for tilgrensende tomter. Dersom naboeie ikke vil kjøpe arealene, vil de inngå som kommunalt eid grøntområde sammen med de øvrige sidearealene til vegen. Nordvest for 23/73 Vinkeln borettslag er det også en slik trekantsnipp.

Parkering

I bestemmelse 3.1.2 er det foreslått parkeringskrav for boliger, industri/lager og kontor/forretning/tjenesteyting. For boliger (enebolig/tomannsbolig, rekke/kjedehus med tre eller flere boenheter og hybler) er det foreslått minimum parkeringskrav (bil- og sykkelplasser) per boenhet. For industri/lager og kontor er det foreslått minimum parkeringskrav per m² BRA for biler og per ansatt for sykler. Minimumskravene er iht. KDP Verdal by, men for forretning (plasskrevende) og tjenesteyting, begge med lav besøksfrekvens, er det foreslått samme krav som for kontor. Det synes hensiktsmessig.

Det er i tillegg foreslått maks krav til parkering (maks 150 % av minimumskrav). Samt krav om at minst 5 % av parkeringsplassene til publikumsretta virksomhet skal være for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Utomhusplan for Veksttorget/Arken (figur 4-4 i planbeskrivelsen) viser både planlagt parkering og kjøremønster for vogntog.

Parkering er ikke omtalt under egen overskrift i planbeskrivelsen, men i kommentar til statsforvalterens uttalelse går det fram at parkeringsbestemmelsene i Kommunedelplan for Verdal by er videreført i detaljreguleringsplanen.

Uteoppholdsareal (lekeplasser/møteplasser)

Områdene BKB2 (0,9 daa) og BKB3 (3,1 daa) kan bebygges med boliger, men kan også brukes til andre formål. Ved boligutbygging forslås krav om minimum 4 boenheter pr daa, og maksimalt 24 boenheter totalt. Dvs. 16-24 boenheter hvis alt brukes til bolig. Minst 12 boenheter hvis kun BKB3 brukes til bolig.

Ved boligutbygging i BKB2 og BKB3 er krav til uteopphold sikret i reguleringsbestemmelse 3.3 og rekkefølgebestemmelse 8.3.1.

Avvik fra KDP Verdal by:

- Det er foreslått krav om minst 30 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 10 m² per boenhet kan løses på privat uteareal i form av balkong, terrasse, hage. KDP Verdal by krever minst 50 m² «felles eller offentlig» uteoppholdsareal per boenhet.

Da områdelekeplass på minst 5 daa, jf. krav i KDP Verdal by, ikke kan sikres i planområdet, er det gitt rekkefølgebestemmelse om at tilgang til Ebba Astrups park må dokumenteres før det gis byggetillatelse. Parken er privateid og ligger ca. 170 m sør for planområdet og er per nå på cirka 15 daa.

Størrelse på småbarnslekeplass (minst 150 m²) er iht. krav i KDP Verdal by. Det samme gjelder krav om minst tre typer utstyr/møblement som benker, sandkasse og husker.

Det er gitt rekkefølgebestemmelse om etablering og innhold for uteoppholdsareal.

For inntil 24 boenheter vil foreslått krav om 30 m² uteopphold utgjøre 720 m², hvorav minst 150 m² må løses som småbarnslekeplass. Resten kan løses som fellesareal og tilgang til områdelekeplass.

Universell utforming

Veileder Reguleringsplan (KDD, 2022):

- «Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) inneholder ikke krav om tilstrekkelige uteoppholdsarealer og parkeringsplasser. TEK stiller kun tekniske krav til utforming av disse arealene dersom det er krav om dette i planbestemmelsene. Disse tilfellene skal kun reguleres i planbestemmelsene og dermed avklares forut for byggesaken.»
- «Byggteknisk forskrift TEK17 § 8-8 har krav om p-plasser for forflytningshemmede der det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven.»

Universell utforming er ikke egen overskrift i planbeskrivelsen, men det er foreslått fellesbestemmelse om universell utforming (punkt 2.2) som gjelder for hele planområdet.

Det er foreslått krav om både parkering og uteoppholdsareal, så TEK17 gjelder for disse.

Byggteknisk forskrift TEK17 gjelder for bl.a. bebyggelse. Den tilsier at arbeidsbygning og publikumsbygg skal være universelt utformet.

Det er foreslått bestemmelse om at minst 5 % av parkeringsplassene til publikumsretta virksomhet skal være utformet og reservert for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Disse plassene skal legges nært hovedinngang med enklest mulig tilkomst.

Tilgjengelige boenheter

Det kan stilles krav til hvor stor andel av boligene som må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet (KDD Veileder Reguleringsplan, 2022).

Det er foreslått at minimum 50 % av boenhetene skal oppfylle krav om tilgjengelig boenhet iht. TEK17. Dette er høyere enn minimumskravet på 30 % i KDP, men som også tilrår høyere dekning for spesielt egna områder.

Forurensning og støy

Nordre del av planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy- og støv fra fv. 757. Området hvor det er planlagt nytt bygg for Veksttorget/Arken ligger innenfor gul støysone i støyvarselkart fra Statens vegvesen. Sørlig del av planområdet, med mulighet for bolig, er utenfor støysonene.

Utslipp av røyk fra et bioenergianlegg av denne størrelsen ligger under grenseverdien for utslipp, og er unntatt søknadsplikt etter forurensingsloven, men er underlagt regelverk for utslipp. Anlegget medfører ikke noen utvendig støy utover kjøretøy til og fra. Brannkrav med avstand eller brannmur må oppfylles. Støyutredning skal vedlegges byggesøknad dersom kommunen vurderer at planlagt virksomhet er av en slik type at det kan gi støynivå for boliger/barnehage utover anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2021.

Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

I bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

Det er ifølge planbeskrivelsen ikke mistanke om forurenset grunn: «Området har i mange år vært benyttet til treindustri og håndverksbedrifter. Det er ikke registrert grunnforurensing i Miljødirektoratets kartløsning. Prøvegraving fra tomta i forbindelse med undersøkelser av grunnforhold, viser spor av eldre fyllmasse med teglsteinsrester, men ikke noe som tyder på at det har vært deponi av noe slag på området.»

ROS-analyse og fare for områdeskred kvikkleire

I vedlagt Risiko- og sårbarhetsanalyse (Norconsult AS, 2025) er følgende vurdert nærmere:

- Flom i vassdrag
- Ekstremnedbør (overvann)
- Brann/eksplosjon ved industrianlegg
- Transport av farlig gods
- Sårbare bygg

Fare for områdeskred for Veksttorget er vurdert i geoteknisk vurderingsrapport (Spera AS, 2024). I sammendraget er det konkludert med følgende:

«Sikkerheten mot områdeskred og naturpåkjenninger vurderes som tilfredsstillende med oppfylling av området til over kote +4,3 m.o.h som tiltak mot 200-årsflom og følgelig anses kravene jf. Kvikkleireveilederen 2019/1 [1] og TEK17 [2] som oppfylt.»

I ROS har Norconsult vurdert fare for områdeskred i planområdet, og funnet at det er utenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleire. Iht. NVE-veileder 1/2019 og Prosedyre for utredning av områdeskredfare har de følgelig avsluttet etter innledende vurderingen fram til steg 3.

Sikkerhet i forhold til 200-årsflom er nevnt i både overnevnte rapport og senere i ROS. Råd i ROS om minimum kotenivå for overkant gulv på minst kote +5,0 m er hensyntatt i bestemmelse. Råd i Spera-rapport er hensyntatt i byggesak. Overkant gulv i Veksttorget er i situasjonsplan vedlagt byggesaken angitt med kote +4,90 m, og +4,80 m for lageret.

Terrengprofiler i «kommunekart» viser at terrenghøydene i planområdet stort sett er på ca. kote +4,0 til +5,0 meter.

Kulturminner

Ifølge kulturminnesøk.no er det ikke registrert arkeologiske kulturminner eller kulturmiljøer med vernestatus innenfor planområdet. Det er heller ingen SEFRAK-registrerte bygg i planområdet.

Planområde berører deler av bjørkealléen langs fylkesveg 757, som har kulturhistorisk- og landskapsmessig verdi. Alléen er foreslått som hensynssone hvor disse verdiene skal hensyntas. Planforslaget er i to alternativer i forhold til prioritering av bevaring av trær vurdert opp mot trafikksikkerhet.

Påminnelse om aktsomhetsplikt ift. kulturminneloven er gitt i bestemmelse.

Naturmangfold

Planområdet ligger innenfor NIN-kartlagt område «Verdalselva». Det er ikke registrert verdifulle naturtyper i eller nært planområdet. Området berører ikke vassdrag. Ung lauvskog på byggetomta for Veksttorget/Arken er ryddet unna i forberedelse til utbygging.

Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er i planbeskrivelsen vurderes til å være oppfylt. Det er videre vurdert at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget, og at det vurderes ikke som nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i Naturmangfoldloven §§ 9-12.

Friluftslivsverdier

Det er ikke registrert verdifulle friluftslivsområder bortsett fra gangvegen nord for fv. 757. Gangvegssystemene fra Reinsholm gjennom planområdet har betydelig verdi for nærfriluftsliv.

Jordvern

Det er ca. 5 daa dyrkbar jord i planområdet, og denne er avsatt til utbygging i KDP Verdal by. Den dyrkbare jorda er flat og lettdrevet, men ligger ikke i sammenheng med større landbruksarealer. Arronderingsmessig er det vurdert at den dyrkbare jorda har middels verdi som landbruksjord.

Vann, avløp, overvann (VAO)

Det er kommunale VAO-ledninger i planområdet, og all ny bebyggelse vil knyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Kart med ledninger er vist i planbeskrivelsen. Teknisk drift i Verdal kommune har tilrettelagt og dimensjonert kommunalt ledningsanlegg for påkobling av byggearealene i planområdet. Ledninger som var i konflikt med planlagt bebyggelse for Veksttorget/Arken er nylig omlagt.

VAO-plan følger ikke planforslaget, men det er gitt bestemmelser om overvann (tretrinnsstrategi) og rekkefølgebestemmelse om plan for VA og overvann.

Brann-/slukkevann: Planområdet har god brannvanndekning, med ett uttak i planområdet ved fylkesvegen, og to rett utenfor planområdet på sørsiden.

Håndtering av overvann er nærmere omtalt i planbeskrivelsen punkt 4.5.

Renovasjon

Planforslaget viser ikke renovasjonsformål. Følgende bestemmelse foreslås for BKB2 og BKB3 dersom de brukes til boliger: «Innenfor BKB3 skal det etableres felles avfallsbeholdere for begge områdene, i tråd med Innherred renovasjons forskrift om husholdningsavfall.»

Bestemmelse 1.4.4 i KDP Verdal by tilsier nedgravd løsning for minst 25 boenheter. Planforslaget legger til rette for maks 24 boenheter.

Utomhusplan for Veksttorget, vist i planbeskrivelsen figur 4-4, viser område for søppel og kjøremønstre for vogntog.

Det er gitt bestemmelse om støy-/innsynsskjerm ved bruk av BKB2 til bioenergianlegg. En kunne også gitt bestemmelse om å skjerme ev. containere med næringsavfall for innsyn, da området er nært boliger og Stiklestad allé. Retningslinje i KDP Verdal by: «Der nedgravd

løsning ikke er mulig bør avfallsbeholder lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjanse for omgivelsene.»

Klima og energi

Strømforsyning: Det er et godt utbygd strømnnett i området. Eksisterende ledningsanlegg berøres ikke direkte av planlagt bebyggelse. Eventuelt behov for ny nettstasjon må avklares med Tensio. Bestemmelse åpner for plassering av trafo innenfor regulert byggeformål.

Statlige planretningslinjer for Klima og energi, punkt 4.3 bokstav m) angir at planbeskrivelsen og saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivarettatt. I aktuell sak er flere bokstaver i retningslinjens punkt 4.3 aktuell å vurdere. Følgende synes relevant å nevne:

- Reduksjon av klimagassutslipp skal vektlegges.
 - «Forskrift om offentlige anskaffelser» er aktuell og gjelder for oppdragsgiver og organer nevnt i forskriftens [§ 1-2](#). Ifølge [anskaffelsesforskriften § 7-9](#) skal oppdragsgiver vekte klima og miljøhensyn med minimum tretti prosent. Tiltakshaver for Veksttorget/Arken er et heleid kommunalt selskap.
 - Netto klimagasseffekt er beregnet i planbeskrivelsen og vurdert til «ubetydelig konsekvens». Følgende er også nevnt: «I tillegg til arealbruksendring, vil opparbeidelse av arealet med veg, vann, avløp og nye bygg medføre CO2 utslipp i anleggsfasen. Ny bebyggelse/virksomhet med transport og øvrig drift vil medføre CO2 utslipp i driftsfasen. Området ligger sentralt for de funksjonene som planlegges, har god tilgang på eksisterende infrastruktur og krever lite anleggsarbeid for utbygging. Etablering av et bioenergianlegg vil bidra med tilnærmet klimanøytral varmeenergi til bebyggelsen i området. Samla vurderes planforslaget å ha relativt liten klimaeffekt sammenlignet med andre utbyggingsalternativer.»
- Det skal legges til rette for at transport, bosetting og næringsaktiviteter kan skje med så lave utslipp som mulig og at det tilrettelegges for effektiv og fleksibel energibruk.
 - Planens sentrale lokalisering gir mulighet for klimavennlig transport (gå/sykle).
 - For energibruk i bygninger gjelder minimumskrav i TEK17.
 - Det tilrettelegges for bioenergianlegg, som kan forsyne offentlig og private eiendommer i området med fjernvarme. Spesielt Verdal bo- og behandlingssenter, Verdal videregående skole og Reinsholm barnehage er aktuelle mottakere av klimanøytral oppvarming.
- Kommunene skal legge til rette for utnyttelse av lokale varme- og kjølekilder, herunder overskuddsvarme. Kommunene skal også legge til rette for fjernvarme eller andre felles løsninger for varme- og kjøleforsyning der det er hensiktsmessig.
 - Det tilrettelegges for biovarmeanlegg.
- Det skal vurderes hvordan tilrettelegging for sirkulære løsninger kan bidra til reduserte klimagassutslipp og klimatilpasning, f.eks. samlokalisering, massehåndtering og god infrastruktur for ombruk og avfall.
 - Kommunale tiltak (Arken/Veksttorget) samlokaliseres, og eventuelt bioenergi-anlegg («fjernvarme») er lokalisert slik at det kan forsyne flere større kommunale bygg i nærområdet.
 - Det er relativt lite behov for masseutskifting og overskuddsmassene vil brukes i uteanlegg på de aktuelle tomtene.
- Det skal vurderes / være dialog om rehabilitering og gjenbruk av bygninger samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp og ressursbruk enn regulering til riving.
 - Eventuell gjenbruk av bebyggelse som skal fjernes (vedlager, plasthaller, eldre uthus) kan vurderes. Retura Innherred Renovasjon har ombrukssentral på Ørin.
 - Gjenbruk av byggematerialer kan vurderes ved oppføring av ny bebyggelse.

- Kommunene skal sette av tilstrekkelig areal på egnede steder til hurtigladestasjoner og fyllestasjoner for hydrogen og biodrivstoff for kjøretøy, og søke å koordinere dette slik at det er en god lokal og regional spredning på ladestasjonene.
 - Området synes ikke egnet for hurtigladestasjon, men ifølge forslag til bestemmelse 2.7 skal det for nye boliger tilrettelegges for elbillading. TEK17 § 8-8 fjerde ledd sier uansett følgende: «Der det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal parkeringsplass klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil.» TEK17 § 8-8 gjelder for mer enn boliger, og er egentlig unødvendig å gjenta i bestemmelse.

Klimatilpasning:

- Flomvurdering i ROS tar hensyn til klimapåslag.
- Teknisk drift i Verdal kommune har vurdert VAO-kapasitet og tilrettelagt de kommunale anleggene i området til foreslått utbygging. Det er gitt bestemmelse om overvannshåndtering (tretrinnsstrategi) og rekkefølgebestemmelse om plan for VA og overvann. Planen skal følgelig ikke medføre unødvendig økt avrenning eller påvirkning på vassdrag.

Utbyggingsavtale

Ikke relevant for kommunens egne tiltak. Kan bli aktuelt hvis areal selges.

Planprosess

Medvirkning

- Planoppstartsmøte (kreves i private plansaker): Uformelt møte uten referat.
- Kunngjøring om planoppstart i avisen Innherred: 24.02.2025
- Planoppstart er også kunngjort på kommunens hjemmeside.
- Berørte parter ble tilskrevet med brev datert: 19.02.2025
- Frist for forhåndsuttalelser var: 21.03.2024

Det er mottatt 12 uttalelser til varsel om planoppstart. Disse er fra Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Sametinget, NVE, Statens vegvesen, Mattilsynet, Tensio, AtB, Trafikksikkerhetsutvalget, Vinkeln borettslag, Reinsholm borettslag og Trio Eiendom. Forhåndsuttalelser er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

De fleste gir gode råd. Naboer angir hva de er bekymret for. Fylkeskommunen signaliserer mulig innsigelse ift. antall avkjørsler fra fv. 757 og gjennomkjøring til Reinsholmvegen. Flere avkjørsler er ikke aktuelt og færre forventes vurdert. I byggesak har de uttalt følgende:

Vi gjør oppmerksom på at innspillene gjelder et mye større område, da varslet planområde var på ca. 41,3 daa. Planforslaget er på ca. 12,5 daa.

Intern høring i kommuneadministrasjonen før første gangs behandling:

Planforslaget er forelagt følgende virksomhetsområder for uttalelse: Teknisk drift (oppdragsgiver), Barn og unges talsperson i plansaker / Kriminalitetsforebyggende rådgiver / beredskapskoordinator, Næring, miljø og landbruk, Barnehage, Oppvekst, samfunnsutvikler, folkehelsekoordinator, kommuneoverlege og klima- og energirådgiver. Det er ikke mottatt interne innspill.

Vurdering av saken

Planbeskrivelsen gir en god og grundig redegjørelse for planforslaget og dets virkninger i forhold til 1) Vedtatte arealplaner, 2) Landskapsbilde, 3) Naturmiljø, biologisk mangfold, 3)

Jordbruk og skogbruk, 4) Klimautslipp og 6) Forurensning og støy samt 7) Risiko og sårbarhet.

Planbeskrivelsen har flere gode illustrasjoner som belyser innholdet i planforslaget.

Forholdet til overordnet arealplan

Avvik arealformål: Planforslaget avviker noe fra overordna plan. I kommunedelplan (KDP) for Verdal by er arealet avsatt til nåværende næringsbebyggelse og framtidig boligbebyggelse i nordvest og sør. Detaljreguleringen åpner for næring/service på den nordre tomte, og bolig/-næring på de søndre tomtene i planområdet.

Plangrensa er lagt inntil flere vedtatte reguleringsplaner, men overlapper ytterkanten av planen for Stiklestad Allé 2-8. Busslomma her reguleres i samsvar med bygd anlegg, og fortau/gangveg mot vest tilpasses kryssingspunktet på fv. 757.

Avvik uteopphold: Det foreslås krav om minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, i stedet for 50 m² felles eller offentlig uteopphold per boenhet. Samme minimumskrav ble foreslått ved detaljregulering av Reinsvang, som ikke er sluttbehandlet ennå pga. innsigelse ift. jordvern Områdelekeplass foreslås dekt i Ebba Astrups park, som forutsatt i tidligere reguleringsplaner. Dette vurderes som en god løsning, men må avklares med aktuell grunneier/fester før det gis byggetillatelse. Parken skal ha kapasitet for å kunne brukes av boliger her, men parken kan bli noe mindre hvis avsatt utvidelse av barnehage realiseres.

Effektiv arealbruk - Grad av utnytting, byggehøyde, parkering og byggegrenser

Maks tillatt byggehøyde er tilpasset nærområdet, som redegjort for i planbeskrivelsen. Pipe ved bioenergianlegg vil bli høyere.

Maks grad av utnytting er angitt for alle arealformål. Minimum grad av utnytting er angitt for næring, forretning og tjenesteyting. Både minimum antall boenheter per daa og maks antall boenheter er angitt.

Minimum krav til parkering for både bil og sykkel er stort sett som i KDP Verdal by. Tiltak for å begrense overflateparkering er maks parkeringskrav. I geoteknisk rapport for Veksttorget er grunnvannsstand angitt til kote +2,9 moh. Bygget er planlagt med gulvnivå på kote +4,9 m.

Det foreslås 20 m byggegrense fra senterlinje i fv. 757 og 9 m ift. senterlinje i kommunal veg Reinsholm. I aktuell byggesak er avvik fra gjeldende byggegrense langs fv. 757 avklart med fylkeskommunen. 23 m fra senterlinje i fv. 757 ble akseptert.

Overnevnte sikrer en hensiktsmessig utnyttelse av planområdet.

Tilgjengelige boenheter

Området er spesielt egnet for tilgjengelig boenheter, da det er flatt og har kort avstand til sentrumsfunksjoner. Det har imidlertid vært en trend at småhus i to etasjer etableres med noen nødvendige rom i andre etasje, i stedet for i første etasje. Da har TEK17 ikke krav om tilgjengelig boenhet. Spørsmålet er om det skal være opp til utbygger/førstegangskjøper å velge «bort» tilgjengelig boenhet for 50 % av boenhetene, eller om kommunen skal ha sterkere styring med dette. Folk skal helst bo hjemme så lenge som mulig, og boligområder bør være egne for alle. Som grunneier kan kommunen sette betingelser ved ev. salg av areal. Private utbyggere vil helst ha mest mulig fleksibilitet. Dette er en mellomløsning, og i sentrum er det sikret boligformål som fordrer større andel tilgjengelige boenheter.

Støy

Næring og forretning er ikke definert som støyfølsom bebyggelse i støyretningslinje T-1442. Område for eventuelle boliger (støyfølsom bebyggelse) er ikke berørt av gul støysone. Tjenesteyting kan være støyfølsom bebyggelse, men arealet nærmest Fv. 757 er tiltenkt

arbeidstreningsvirksomheten Veksttorget/Arken. Bygget er ikke berørt av støysonen, og denne virksomheten regnes heller ikke som støyfølsom arealbruk. For tiltak og anleggsvirksomhet som kan medføre støy er det gitt relevante bestemmelser som skal sikre tilfredsstillende støyforhold.

Barn og unges interesser – Trafikksikkerhet og uteoppholdsareal

Fylkeskommunen ønsker at det ses på løsning(er) som reduserer antallet avkjørsler fra fv. 757. De ønsker heller ikke løsninger som åpner for gjennomkjøring fra boligområdene på Reinsholm. De varsler mulig innsigelser dersom dette ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til. Planforslaget er lagt fram i to alternativ for å få gjort en nærmere avklaring av avkjørings-situasjonen langs fv. 757 høringsprosessen. Det er ikke lagt opp til gjennomkjøring fra Reinsholm ut på fylkesvegen.

Det foreslås 30 m² felles uteopphold i stedet for 50 m² felles eller offentlig uteopphold. Dette vurderes som tilstrekkelig. Samme tall (30 m² per boenhet) har vært på høring i forslag til detaljregulering for Reinsvang, men der var områdelekeplass tenkt dekt i planområdet. På Reinsvang var det høyere krav til antall boenheter per daa, så det er vanskelig å sammenligne saker. Her kan det bli plass til mer uteopphold i planområdet. Høyere kvalitet på uteoppholdsarealene tilrås.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

ROS-analysen vurderes som tilfredsstillende. Relevante forhold er belyst, og ROS-analysens tre anbefalte tiltak i kap. 5.1 er innarbeidet i planforslaget. Dette gjelder bestemmelser om minimum kotehøyde ift. 200-årsflom, mulighet for ny trafo og plan for bygge- og anleggsfasen. ROS-vurdering ift. flom tar også høyde for anbefalt sikkerhetsmargin på 0,5 m.

Flomvurdering i geoteknisk rapport omhandler Veksttorget, og nevner ikke sikkerhetsmargin. Bygget er uansett prosjektert noe høyere enn beregnet 200-årsflom med klimapåslag.

Terrengnivå og flomsituasjon ved 200-årsflom varierer noe i planområdet. Tomta for Veksttorget viser bl.a. lavpunkt, som er omtalt i NVEs flomsonerapport punkt 4.2. Spesielle utfordringer knyttet til dette forventes hensyntatt. Ifølge ROS er planområdet ikke spesielt utsatt for overvannsflom.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturmangfoldverdier i planområdet, og forholdet til naturmangfoldloven synes tilfredsstillende vurdert i planbeskrivelsen.

Tilstand i overflatevann

Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) § 4. Miljømål for overflatevann:

«Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand, i samsvar med klassifiseringen i vedlegg V og miljøkvalitetsstandardene i vedlegg VIII. Stoff nr. 34 til og med stoff nr. 45 i vedlegg VIII del A inngår i vurdering av kjemisk tilstand fra og med 22. desember 2018.»

Området grenser ikke til vassdrag, og er i noe avstand til både Kvislabekken og bekk ved Feby. Ifølge planbeskrivelsen berører/påvirker ikke anleggene viktige dreneringslinjer selv om stikkrenner blokkeres. Eventuelt overflødig overvann, som havner i kommunalt ledningsnett, havner sannsynligvis i Verdalselva, via bekk eller rør. Verdalselva har ifølge Vann-Nett svært dårlig økologisk tilstand og god kjemisk tilstand.

Handlingsrom

Planforslaget kan 1) sendes på høring / offentlig slik det foreligger, eventuelt med små justeringer som i sakens innstilling, 2) sendes tilbake med beskjed om hva som ønskes endret eller 3) avvises.

Kommunedirektøren tilrår at begge alternativene sendes på høring / offentlig ettersyn. Da kan en velge løsning ift. avkjørsel og gang-/sykkelforbindelse når flere har uttalt seg. Det ene forutsetter stenging av en av naboens to avkjørsler. Når det gjelder gang- og sykkelforbindelse i to alternativer, så må bevaring av trær vurderes opp mot trafiksikkerhet.

Fylkeskommunen har nylig godkjent utvida bruk av eksisterende avkjørsel i forbindelse med byggesak for Veksttorget/Arken, men planen legger til rette for andre tiltak med samme adkomst. Å stenge en avkjørsel kan gi bedre trafiksikkerhet, da det gir et mer oversiktlig trafikkbilde med færre «kollisjonspunkter», og kan være bedre for trær i alléen, forutsatt at frigjort areal gir trærne bedre vekstgrunnlag. Mer parkering er også nevnt i planbeskrivelsen. På nabotomta parkeres det i dag på asfaltert areal mellom trærne. Videre kan gang- og sykkelforbindelsen i alternativ 1 trolig kombineres med avkjørselsløsning i alternativ 2, og motsatt.

Økonomi

Kommunen er grunneier og forslagsstiller. Tiltakshaver for pågående utbygging av Veksttorget/Arken er Veksttorget arbeid og kompetanse AS, som eies 100 % av Verdal kommune.

Det er ikke avklart om kommunen blir tiltakshaver for bioenergianlegg og boliger.

Hvis det blir kommunale boliger i BKB2 og BKB3 må kommunen regne med å måtte bidra økonomisk og/eller praktisk ift. Ebba Astrups park, som i dag er privat eid.

Klima, energi og miljø

Ifølge kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030 vil vi at «Verdal omstiller seg til et lavutslippssamfunn.» Ifølge samfunnsdelen går det bl.a. fram at vi skal gjøre følgende:

- 1.2.1: «Være en pådriver for at næringsliv og innbyggere reduserer sine klimaavtrykk.»
- 1.2.3: «Legge til rette for fornybare energikilder, utnytte energipotensialet bedre og redusere energiforbruk.»
- 1.2.6: «Redusere kommuneorganisasjonens CO2-utslipp med 50% innen 2030 sammenliknet med 2009.»

Planforslaget legger til rette for bioenergianlegg (fornybare energikilde).

Statlige planretningslinjer for Klima og energi, punkt 4.3 bokstav m) angir at planbeskrivelsen og saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt. Flere forhold er nevnt i planbeskrivelsen og denne sak.

Det er ikke foreslått bestemmelse om tilrettelegging for vannbåren oppvarming, men intensjonen er å forsyne større kommunale bygg i nærområdet.

Kommunene skal sette av tilstrekkelig areal på egnede steder til bl.a. hurtigladestasjoner for kjøretøy, og søke å koordinere dette slik at det er en god lokal og regional spredning på ladestasjonene. Kommunen har få eiendommer i Verdal sentrum. Nærmeste offentlige hurtigladestasjon er ifølge www.ladestasjoner.no/kart på rådhusparkeringen. Trafikkmessig synes ikke planområdet egnet for offentlig tilgjengelige hurtigladere. I rushtider kan det være vanskelig å komme seg ut på fv. 757 Stiklestad allé, og det synes ikke logisk å anlegge slike i boligfelt. Tilrettelegging for lading av el-biler er nevnt i bestemmelser og TEK17.

Klimatilpasning: Flomvurdering i ROS tar hensyn til klimapåslag.

Forurensning og støy synes tilfredsstillende hensyntatt i planforslaget.

Konklusjon

Planforslaget er stort sett i samsvar med overordnet plan. Det legges til rette for en effektiv arealbruk og samlokalisering er vektlagt. Veksttorget/Arken blir i samme bygg. Eventuelt bioenergianlegg blir nært større kommunale bygg (Veksttorget/Arken, helsehus, barnehage).

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget i to alternativer, med en supplering ift. renovasjon, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.