

# Planinitiativ

Detaljregulering for Nordgata 14,16 og 18  
GNR/BNR: 19/674, 19/21, 29/295, 19/295 m.fl.



**SELBERG**  
**ARKITEKTER**



**Tiltakshaver:**  
Coop Midt-Norge

**Konsulent:**  
Selberg Arkitekter

**Dato:**  
10.01.2019



# INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>Bakgrunn.....</b>	<b>1</b>
1.1	Formålet med planen.....	1
1.2	Planområdet.....	1
1.3	Eiendomsforhold.....	2
1.4	Stedets karakter.....	2
1.4.1	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	
1.4.2	Arkitektur	
1.4.3	Topografi	
1.4.4	Solforhold og klima	
1.6	Trafikkforhold.....	3
1.6.1	Dagens situasjon - vegnett	
1.6.2	Gatebruksplanen	
1.6.3	Kollektivtrafikk	
1.6.4	Parkering	
1.7	Kulturminner.....	5
1.8	Naturverdier.....	5
1.9	Rekreasjon.....	6
1.10	Sosial infrastruktur og tjenestetilbud.....	6
1.11	Grunnforhold.....	6
1.12	Miljøforhold.....	7
1.12.1	Støy- og luftforurensning	
<b>2</b>	<b>Planstatus.....</b>	<b>8</b>
2.1	Nasjonale føringer.....	8
2.2	Regionale føringer.....	8
2.3	Kommunale føringer.....	8
2.3.1	Krav til leke- og uteoppholdsareal	
2.3.2	Krav til parkering §1.6.9	
2.3.3	Byggegrenser	
2.3.4	Byggehøyder §2.5.5:	
2.3.5	Andre kommunale temaplaner	
2.4	Gjeldende reguleringsplan.....	10
2.5	Pågående planarbeid.....	10
2.5.1	Planforslag for Nordgata 9, 11 og 13	
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planidéen.....</b>	<b>12</b>
4.1	Arealbruk.....	12
4.1.1	Volumkontroll og variasjon	

4.1.2 Gatestruktur

4.1.3 Parkering

<b>5 Medvirkning .....</b>	<b>15</b>
5.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	15
5.2 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet .....	15
5.3 Berørte organer og andre interessenter som skal varsles ved planoppstart .....	15
5.4 Prosesser for samarbeid og medvirkning .....	15
<b>6 Vurdering av KU-forskriften.....</b>	<b>15</b>
<b>7 Vedlegg .....</b>	<b>15</b>



# 1 Bakgrunn

## 1.1 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for Nordgata 14,16 og 18 i Verdal sentrum. Selberg Arkitekter har utarbeidet planinitiativet med tilhørende mulighetsstudie på vegne av Coop Midt-Norge.

Man ønsker med dette en revitalisering av denne delen av sentrum, ved å legge til rette for videre utvikling av Coop Mega innenfor området, samt øvrig forretning-/næring-/servicevirksomhet i 1. etasje. Det planlegges i tillegg etablering av attraktive boliger (i hovedsak) over 1. etasje. Reguleringsplanen skal legge til rette for en helhetlig utbygging av området, men der den lokale markedssituasjonen fordrer en trinnvis utvikling i et 15-20 års perspektiv.

## 1.2 Planområdet



Figur 1: Lokalisering av planområdet.

Planområdet ligger på østsiden av Verdalselva, i kjernen av Verdal sentrum i kvartalet mellom Håkon den VII allé og jernbanen. Sør for planområdet ligger Nordgata og Domuskvartalet med bl.a. Minsaas plass og Turnéteateret i Trøndelag. Foreslått planområde er på total ca. 15 daa.

Se vedlegg 2 som viser foreslått planområde.

### **1.3 Eiendomsforhold**

Coop Midt Norge eier hovedandelen av eiendommene som planområdet omfatter, med unntak av noe kommunal grunn, samt en privat eiendom i sørøst med gnr./bnr. 19/35 (Norumgården). Denne eiendommen inkluderes i foreslått planområde for å muliggjøre en rasjonell og kvartalsmessig utforming av området.

Se vedlegg 1 s. 5 for illustrasjon av eiendomsforholdene.

### **1.4 Stedets karakter**

#### **1.4.1 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk**

For Verdal, som for mange andre små «stasjonsbyer», har togtilbudet og jernbanestasjonen vært viktig for utviklingen av sentrumsområdet. Planområdet er en del av selve senterpunktet i bykjernen vest for jernbanen, der butikker og ulike servicetilbud har etablert seg i nærheten av stasjonen.

Bebyggelsen innenfor planområdet er på 1 – 3 etasjer, og rommer i hovedsak diverse forretnings og næringsbebyggelse. En stor andel av bygningsmassen rommer dagens Coop Mega butikk. Planområdet omfatter også et bilverksted (Norumgården).

Sør for planområdet ligger den sentrale Nordgata og «Domuskvartalet». Her ligger også Minsaas plass som er tilrettelagt for uteopphold, rekreasjon og torghandel. I tilknytning til Minsaas plass ligger også Turnéteateret i Trøndelag. Deler av dette området, Nordgata 9, 11 og 13, er for øyeblikket også under regulering. Vest for planområdet, inn mot Johannes Bruns gate, ligger en rekke offentlige kultur- og tjenestetilbud som Verdal kino, bibliotek og NAV.

#### **1.4.2 Arkitektur**

Bebyggelsen innenfor planområdet er sammensatt av flere ulike bygningsvolum med ulike takformer, og bygningsmassen ser ut til å være påbygd/bygd sammen over tid. Bygningene ut mot gatene ser ut til å være fra 50-60-70-tallet og har blant annet pussede fasader. Fasadene framstår som slitte. 1. etasje skiller seg ut med en tydelig markering av fasaden, med store, sammenhengende butikkvinduer henvendt mot de sentrale gatene, Johannes Bruns gate og Nordgata.

#### **1.4.3 Topografi**

Planområdet har flatt terreng og ligger på rundt kote 6-7.

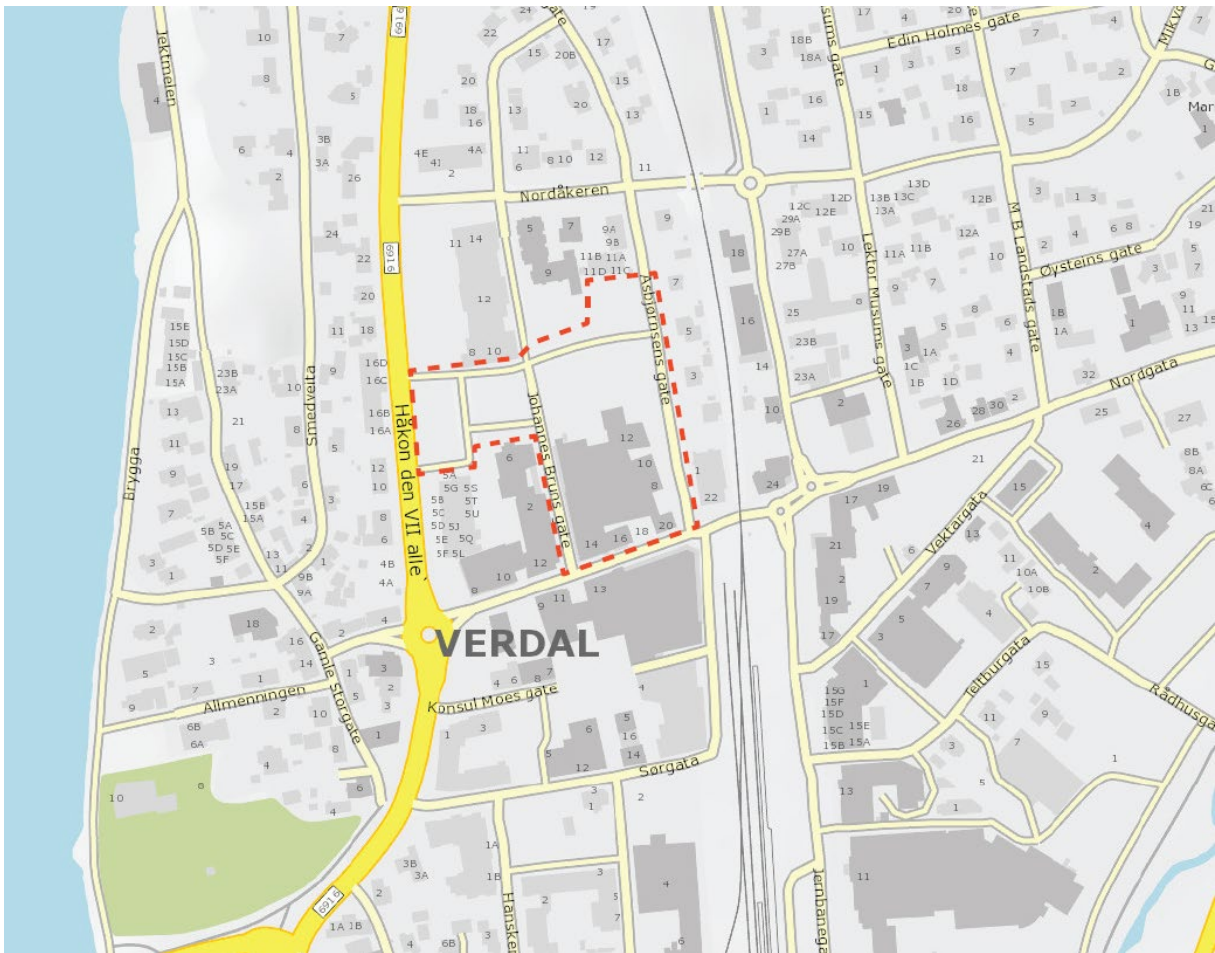
#### **1.4.4 Solforhold og klima**

Området har gode solforhold, og den viktigste faktoren for sol-skyggesituasjonen innenfor planområdet vil være utforming og høyder på bebyggelse.

Verdal har et innlandsklima med framherskende vinder fra sørøst og øst.



## 1.6 Trafikkforhold



Figur 2: Oversikt over vegnettet i sentrum og for planområdet. Planområdet er markert.



Figur 3: Nytt vegnett i sentrumskjernen som vist i Gatebruksplan Verdal sentrum. Planområdet er markert.

### 1.6.1 Dagens situasjon - vegnett

I sentrumsområdet er det i dag mest biltrafikk på fylkesvegene fv 6916 (Håkon VII allé) og fv 757 (Stiklestad alle). Håkon VII alle har en stor regional funksjon, og passerer planområdet på vestsiden. Av de kommunale gatene er det Fløytarvegen, Jernbanegata, Nordgata og Nordåkeren som er de viktigste transportårene. Nordgata grenser inn til planområdet i sør.

Johannes Bruns gate, som er inkludert i planområdet, er en enveiskjørt miljøgate. Den har i dag ensidig parkering, med et relativt smalt, tosidig fortau. Nordgata og Johannes Bruns gate ble opprustet til «Miljøgater» i 2004 og har ikke høydeforskjeller mellom fortau og vegbane. Nordgata har en gatetunløsning og fungerer som felles areal for alle trafikanter. Trafikktellinger fra 2014 viste at det dglig passerte ca. 3000 kjøretøy og ca. 1000 gående/syklende over planovergangen i Nordgata.

Det er generelt liten trafikk og lav fart i kjøregatene som ligger innenfor/inntil planområdet.

Nordlandsbanen går midt gjennom Verdal sentrum. Det er i dag tre krysningspunkter for biltrafikk: planovergangen i Nordgata, undergangen i sør på fv 757 og undergangen i nord på Nordåkeren. Jernbaneverket ønsker av sikkerhetshensyn å stenge planovergangen i Nordgata både for biltrafikk og for myke trafikanter. Når planovergangen over jernbanen stenger vil Nordgata miste sin funksjon som hovedgate, og vil medføre at biltrafikken som før kjørte Nordgata enten må kjøre via undergangen ved Nordåkeren eller kjøre via fv 757.

### 1.6.2 Gatebruksplanen

I Gatebruksplanens prinsipp for viktige ferdselsårer (Figur 3) er gatene innenfor planområdet markert til å ha en bydelsfunksjon som viktig bygate/snarveg.

Her angis også aksene mellom Suljordet og Tindved, og aksene mellom Amfi og Moeparken, som de nye hovedferdselsgatene i sentrum. Aksene mellom Suljordet og Tindved omfatter Johannes Bruns gate, som er en sentral del av planområdet.

Planforslaget ønsker å støtte opp under prinsippene gitt i Gatebruksplanen, men tilpasset en ny situasjon med fortetting og høyere bebyggelse.



Figur 4: Nordgata (Kilde: google streetview). Selve Nordgata inngår ikke i planområdet.





Figur 5: Johannes Bruns gate (Kilde: google streetview).

### 1.6.3 Kollektivtrafikk

Kollektivtrafikkmulighetene i området er gode og består av både buss og tog. Det ligger i dag bussholdeplass i Håkon den VII allé – «Sulkrysset», og ved jernbanestasjonen. Det er ca. 100-150 m å gå fra planområdet til bussholdeplassen «Sulkrysset».

Tog er også en viktig del av kollektivtilbudet. Jernbanestasjonen ligger like ved planområdet (ca. 350 m unna), og Trønderbanen har hyppige avganger både sørover og nordover.

### 1.6.4 Parkering

Det er et stort antall parkeringsplasser i sentrum i form av store åpne parkeringsareal. I kommunen er mange avhengig av bil for å komme seg til sentrum, og folk opplever i stor grad at dette er offentlig tilgjengelig plasser, selv om de i stor grad ligger på privat eid grunn.

En stor andel av parkeringsplassene innenfor området ligger på grunn eid av Coop Midt-Norge. Se s. 14 i Vedlegg 1, for nærmere oversikt.

Det er i dag ca. 20 parkeringsplasser langs Nordgata og Sørgata. Det er imidlertid en pågående regulering av disse områdene, og det er usikkert hva parkeringssituasjonen blir her som følge av denne reguleringen.

## 1.7 Kulturminner

Det ligger ingen registrerte kulturminner eller bebyggelse med verneverdi innenfor planområdet.

«Veita», er en verneverdig trehusbebyggelse fra 1800-tallet, ligger vest for området, men avstanden er så stor at dette området trolig ikke påvirkes fra planområdet.

## 1.8 Naturverdier

Det er ingen kjente naturverdier innenfor planområdet.

## 1.9 Rekreasjon

Det er ingen rekreasjonsområdet innenfor selve planområdet, men Verdal by har en rekke plasser, parker og grønnstrukturområder som har stor rekreasjonsverdi, og som ligger i gangavstand til planområdet. Nærmest planområdet ligger Minsaas plass i sør, samt grøntarealer vest for jernbanen og Jernbaneparken og Baker Thomsons plass øst for jernbanen. I tillegg har man større, sammenhengende grøntareal med turområder langs elva Kvisla og fra Moeparken langs Verdalselva. Miljøgatene Nordgata og Johannes Bruns gate med beplantning og møblering har i seg selv også en verdi og potensial som område for opphold og rekreasjon.

Se for øvrig vedlegg 1, s. 34.

## 1.10 Sosial infrastruktur og tjenestetilbud

Oversikt over sentrumsfunksjoner i Verdal sentrum viser at planområdet ligger nær både skole, barnehager, idrettsanlegg, kulturenlegg, kollektivknutepunkt og et godt utvalg av butikker i sentrum.

Planområdet tilhører Ørmelen skolekrets. Skolekapasiteten i dag er tilfredsstillende, men gitt antatt befolkningsutvikling kan det bli kapasitetsutfordringer i framtiden.

Det ligger seks barnehager i gangavstand fra planområdet. Barnehagedekningen i Verdal sentrum er god.



Figur 6: Oversiktskart sosial infrastruktur og service i sentrum.

## 1.11 Grunnforhold

Løsmasser i området består av elv- og bekkeavsetning. Sand og grus dominerer, og materialet er sortert og rundet.

NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred viser at det ikke er potensielle utløpsområder for jord- og flomskred i nærheten av planområdet. Området er ikke utsatt for 200-års flom.

## 1.12 Miljøforhold



### 1.12.1 Støy- og luftforurensning

Planområdet berøres av støy fra Håkon den VII allé og jernbanen,

Deler av planområdet ligger i gul støysone.

Planområdet ligger inntil offentlige gater og jernbane noe som kan være en kilde til noe luftforurensning.

Figur 7: Støysonekart (Kilde: KDP Verdal by).



# 2 Planstatus

## 2.1 Nasjonale føringer

- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

## 2.2 Regionale føringer

- Fylkesplan for Trøndelag 2018-2030
- Regional plan for arealbruk (25.04.2013)

## 2.3 Kommunale føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030
- Kommunedelplan for Verdal by 2017-2030

Overordnet plan for området er KDP Verdal by 2017-2030, vedtatt 29.05.2017.



Planområdet er i gjeldende kommunedelplan for Verdal by 2017-2030 avsatt til:

- nåværende sentrumsformål
- nåværende parkering
- nåværende veg

Planområdet ligger videre innenfor **bestemmelsesområde #1: sentrumssone (§8.2):**

- Publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen forretning og tjenesteyting skal lokaliseres innenfor bestemmelsesområde #1.
- Område med krav om publikumsrettet formål i første etasje går fram av bestemmelsesområde #4.
- I sentrumssonen gjelder ingen øvre grense for størrelse på kjøpesentre.
- Tyngre, arealkrevende eller transportorienterte nærings-/produksjonsvirksomheter skal som hovedregel lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene.



#### Bestemmelsesområde #4: Publikumsrettet formål i 1.etasje:

- Bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #4 i Øra sentrum, skal ha publikumsrettet formål (som for eksempel forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning o.l.) i første etasje mot offentlig veg. Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

Krav i §1.6.3 til utbyggingsvolum av bygg med både bolig og annen arealbruk innenfor sentrumsformål er høy. KDP for Verdal by 2017-2030 har i tillegg en rekke bestemmelser som går på høyder, uteoppholdsareal, parkeringskrav m.fl.

#### 2.3.1 Krav til leke- og uteoppholdsareal

Det stilles omfattende krav til leke- og uteoppholdsareal for boliger i KDP Verdal by 2017-2030. Det stilles bl.a. krav til minimum 10 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav 50% skal være på bakken. I tillegg kommer krav til småbarnslekeplass og områdelekeplass, krav til grad av solbelyst areal mm. Det vises til bestemmelse §1.6.6 for fullstendig krav.

#### 2.3.2 Krav til parkering §1.6.9

- Krav til minimum 1 P-plass bil pr. boenhet.
- Forretning/kontor/hotell/mv. 1 P-plass bil pr. 50 m<sup>2</sup> BRA.

I bestemmelsesområde #1 skal bilparkering for mer enn 10 boenheter og næringsbygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA, etableres under bakken eller i parkeringshus.

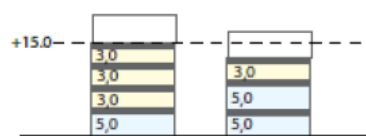
#### 2.3.3 Byggegrenser

- 15 m fra Håkon den VII allé.
- KDP §2.5.6: For bestemmelsesområde #4 skal bygg mot offentlig gate, plass eller annet åpent areal for allmenn ferdsel, ha veggliv/fasade i eksisterende fasadelinje og bygninger skal plasseres inntil minst en av de eiendomsgrenser som støter til fasadelinjen.
- KDPA 2017-2030, §1.6.1: Bygninger bør ikke oppføres nærmere offentlig vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

#### 2.3.4 Byggehøyder §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. Dvs. 18 m.**
- Det vises til høydekart, utarbeidet av Snøhetta, som veiledende mht. høyder. Planområdet ligger der inne med A (15 m), og A+/- (inntil 6 m), se under.

A Sentrumsområdet 4 etg + loft





Figur 8: Veiledende høydeplan, vedlegg til bestemmelser KDP Verdal by 2017-2030.

### 2.3.5 Andre kommunale temaplaner

- Temaplan for økt sykkelbruk i Verdal og Levanger 2015-2018
- Trafikksikkerhetsplan for Verdal kommune 2016-2020
- Kommunedelplan helse, omsorg og velferd 2015-2030
- Temaplan for anlegg for lek, idrett og aktivitet 2015-2018
- Klima- og energiplan
- Gatebruksplan Verdal sentrum

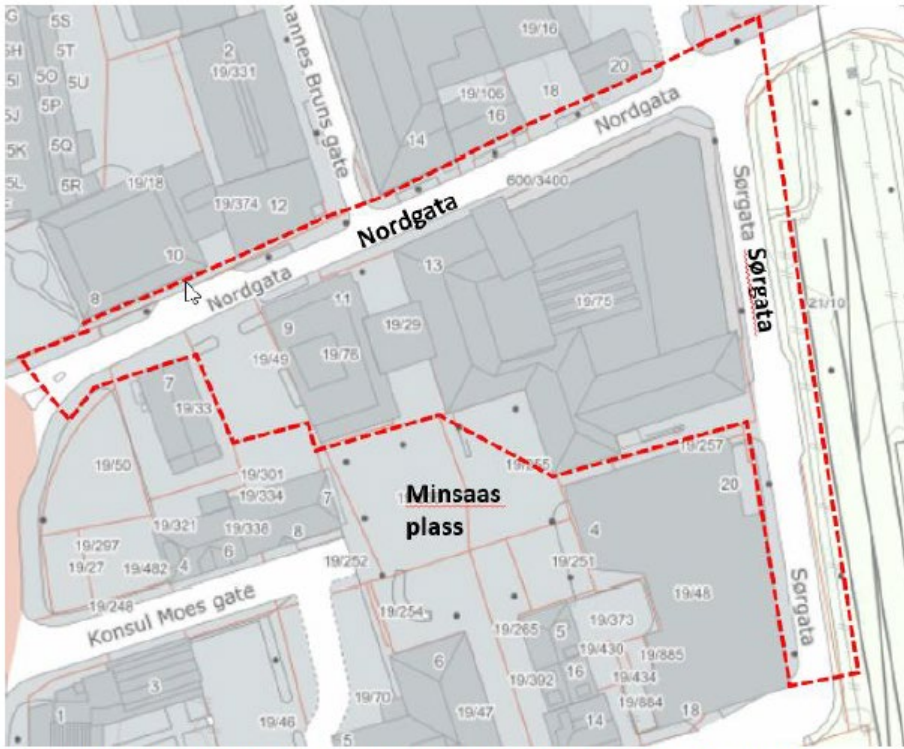
## 2.4 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er uregulert, og det er få reguleringsplaner i naboområdene.

## 2.5 Pågående planarbeid

### 2.5.1 Planforslag for Nordgata 9, 11 og 13

Nordgata 9, 11 og 13, som ligger sør for Nordgata, er under regulering. Ny bebyggelse ønskes benyttet til nærings-/kulturlokaler på bakkeplan og boliger i 2.-6. etasje. Tiltakshaver ønsker også å tilrettelegge for bilparkering i kjeller med innkjøring fra Sørgata. I mulighetsstudien er det vurdert ulike alternativer til gateparkering i området for å få mest mulig parkeringsplasser i tilknytning til Minsaas plass. Det innebærer endret utforming av Nordgata og Sørgata.



Figur: Nytt forslag til planavgrænsning for Nordgata 9, 11 og 13.



## 4 Beskrivelse av planidéen

Det vises til vedlegg 1 som presenterer mulighetsstudien for området i mer detalj.

### 4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til byggeområde for sentrumsformål, herunder boligformål, forretning, beverning og tjenesteyting. Byggeområdene foreslås organisert i en bymessig kvartalsstruktur med omliggende gater.



Figur 9: Illustrasjon av plankonseptet som viser overordnede utbyggingstrinn.

Nye kvartal i det som er omtalt som trinn 1 og 3, innebærer en utbygging av deler av dagens overflateparkering. Utbyggingstrinn 2 fordrer imidlertid at eksisterende bebyggelse må rives for å etablere et nytt kvartal.

Selv om det er skissert 3 overordnede utbyggingstrinn, kan utbyggingen naturlig nok deles inn i ytterligere flere trinn. Dette vil særlig være aktuelt med tanke på utvikling av boligbebyggelsen. Størrelsen på utbyggingstrinnene må tilpasses den til enhver tid gjeldende markedssituasjonen og et rasjonelt byggeri.

Av samme grunn legger planforslaget opp til en viss fleksibilitet i rammene for krav til utnyttelse. Dette gjelder spesielt det som er definert som utbyggingstrinn 2, felt BS2. Utbyggingstrinn 1 omfatter ny Coop-butikk, og det er her mer forutsigbarhet mht. hvilke aktører som skal inn og økonomien i prosjektet. For trinn 2 har man ikke den samme forutsigbarheten, og det er derfor viktig at man har en

viss fleksibilitet ved utvikling av området. Planforslaget skisserer derfor et maksimum- og et minimumsalternativ for utvikling av kvartalet mht. grad av næringsvirksomhet og boligbebyggelse.

Felt, alternativ	Næringsvirksomhet m2 BTA (1. etg)	Bolig m2 BTA	Antall leiligheter (70 kvm gjennomsnittsstørrelse)
BS1, Trinn 1	2100	3550	41
BS2, Trinn 2			
- <i>Alt 2A</i>	2800	3790	43
- <i>Alt 2B</i>	930	5100	58
- <i>Alt 2C</i>	1585	3790	43
BS3, Trinn 3	1240	1800	21

1.etasje er i utgangspunktet forbeholdt næringsvirksomhet, mens boligene planlegges etablert i 2. etasje og oppover. Dette innebærer, med unntak av alt. 2B, at boligens uteareal i hovedsak vil ligge i et felles gårdsrom på taket av 1.etasje. For å møte kravet til uteopphold i KDP for Verdal by 2017-2030 må dette kunne regnes som «på bakken». Unntaket er minimums-varianten, skissert i alternativ 2B, der bebyggelsen innenfor felt BS2 er organisert som en hestesko og boligens uteareal følgelig blir et felles gårdsrom på bakkenivå.

Krav til områdelekeplass på 1,5 daa, gitt i KDP Verdal by 2017-2030, er vanskelig å møte i sin helhet innenfor planområdet så lenge man ønsker å utvikle en bymessig bebyggelse med høy utnyttelse i tråd med KDP. Det er imidlertid et stort utvalg av offentlig tilgjengelige plasser/parker /lekeareal/rekreasjonsområder i gangavstand fra planområdet, som bør kunne kompensere for manglende områdelekeplass innenfor planområdet. Planforslaget foreslår også nye offentlige gater som vil utgjøre et supplement til offentlige oppholdsareal.

#### 4.1.1 Volumkontroll og variasjon

I tillegg til krav til utnyttelsesgrad i form av maks tillatt m2 BRA, er det maks tillatte kotehøyder og byggegrenser/fasadelinjer, som styrer volumene i de enkelte delfeltene. Kvartalene er skissert med varierende høyder på 3 og 4 etasjer, på henholdsvis 14 og 17m. Med bakgrunn i sol- og skyggekart, samt nær- og fjernvirkninger (se vedlegg 1), vurderes dette til å være akseptabelt og i henhold til krav i KDP Verdal by 2017-2030.

Fasadeliv på ny bebyggelse skal legges inntil regulerte byggegrenser, noe som i hovedregel også tilsvarer omliggende regulert fortausformål.

Det er videre en viktig målsetting å unngå monotoni og sikre variasjon i utformingen og opplevelsen av bygningsmassen. Det foreslås derfor bestemmelser som bidrar til dette ved å stille krav til maks fasadengde og fasadeuttrykk, i tillegg til en variasjon i gesimshøyde mellom to nabobygg/fasader.

Som illustrasjonen i vedlegg 1 s. 52 viser er det ikke stor variasjon som skal til for at helheten oppleves mer mangfoldig og variert.

Kombinasjonen av byggegrenser/fasadelinjer, maksimale byggehøyder, krav til maksimum (eventuelt også minimum) tillatt utnyttelsesgrad, samt bestemmelser om krav til utforming i en reguleringsplan, sikrer både nødvendig fleksibilitet og forutsigbarhet når området skal detaljprosjekteres.

#### 4.1.2 Gatestruktur

Det foreslås videre en oppstramming av dagens gatestruktur, bl.a. med etablering av et nytt og bredere gatetversnitt for Johannes Bruns gate, i tillegg til etablering av to nye offentlige tverrgater tilknyttet de nye kvartalene. 1 etasje, henvendt mot de sentrale bygatene, skal være forbeholdt publikumsrettet virksomhet.

Et sentralt grep for gatene er etableringen av en «fleksibel sone» mellom kjøreareal og fortau. Denne fleksible sonen kan benyttes til langsgående parkering, trær/beplantning, møblering, renovasjon o.l. Dette



gir et handlingsrom til f.eks. å vurdere behovet for gateparkering vs. behov for mer møblerte og grønne soner på utviklingstidspunktet. Gatene kan opparbeides som miljøgater.

Gaterommet i den nye tverrgaten mellom kvartal i BS1 og BS2 foreslås også utvidet mot Johannes Bruns gate og forplassen til Verdal kino. Dette gir mulighet for å etablere en offentlig plass for opphold, uteservering o.l. som kan utgjøre et supplement til oppholdsareal.

#### 4.1.3 Parkering

Det er ca. 200 p-plasser på eksisterende overflateparkering innenfor planområdet som ligger på grunn eid av Coop Midt-Norge. En stor del av overflateparkeringen bygges imidlertid ned som følge av planforslaget, med unntak av eksisterende bakkeparkering i nord med ca. 40 plasser som beholdes som del av planforslaget.

Eksisterende overflateparkering, på grunn eid av Coop Midt-Norge, er inkludert i parkeringsregnskapet for prosjektet, som er vist suksessivt for de 3 utbyggingstrinnene (inkludert alternativer for trinn 2).

Planforslaget legger i hovedsak opp til at det etableres parkeringskjeller under all ny bygningsmasse, men man må fortsatt benytte en andel av eksisterende overflateparkering for å møte krav til minimum parkering gitt av KDP Verdal by 2017-2030. I alternativ 2C er det imidlertid skissert en løsning med parkeringshus i kjernen av kvartalsbebyggelsen. Det vises til vedlegg 1 for nærmere beskrivelser.

Planforslaget åpner i tillegg opp for langsgående gateparkering i en fleksibel gatesone, som tidligere beskrevet. Gateparkering er ikke medregnet i parkeringsregnskapet, og vil kunne bidra til å dekke behovet for parkeringsbehovet til andre sentrumsfunksjoner som ligger i tilgrensende områder.



Figur 10: Foreløpig plankartskisse.

## 5 Medvirkning

### 5.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet er sentralt plassert i Verdal, og det vil derfor være mange interessenter og aktører som berøres av planforslaget.

### 5.2 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse som del av planforslaget. Foreløpig undersøkelser peker imidlertid ikke ut noen spesielle risiko- eller sårbarhetsmoment knyttet til planinitiativet. Aktuelle tema som skal vurderes nærmere vil bl.a. være støy og trafiksikkerhet.

### 5.3 Berørte organer og andre interessenter som skal varsles ved planoppstart

Avtales i oppstartsmøte med Verdal kommune.

### 5.4 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Avtales nærmere i oppstartsmøte med Verdal kommune.

## 6 Vurdering av KU-forskriften

Planområdet omfatter formålene nåværende sentrumsformål, nåværende parkeringsformål og vegformål i Kommunedelplan Verdal by 2017-2030.

I planforslaget ønsker tiltakshaver å delvis omregulere gjeldende parkeringsformål i KDP til bebyggelsesformål (sentrumsformål), noe som muliggjør ny sentrumsbebyggelse på eksisterende overflateparkering.

Parkering foreslås i hovedsak løst i parkeringskjeller (delvis parkeringshus i gitt alternativ 2C), i tillegg til videreføring av eksisterende parkeringsplass i nordvestlig del av planområdet. Selv om noe bakkeparkering videreføres vil planforslaget medføre mindre overflateparkering i sentrum relativt dagens situasjon og formål i KDP for Verdal by 2017-2030. Dette er i tråd med intensjonene i kommunedelplanen og nasjonale føringer, da det er ønskelig med fortetting i sentrumsområder samt erstatte bakkeparkering med parkering i kjeller.

På bakgrunn av dette vurderes det som at endring i formål fra parkering til bebyggelsesformål ikke skal utløse krav til konsekvensutredning.

Planforslaget utløser heller ikke krav til konsekvensutredning i henhold til forskriftens Vedlegg I punkt 24, da forslaget ligger under 15 000 m<sup>2</sup> BRA for funksjonene beskrevet under punkt 24.

## 7 Vedlegg

Vedlegg 1: Coop Verdal – Mulighetsstudie som grunnlag for reguleringsplanforslag (20.02.2019)

Vedlegg 2: Foreløpig reguleringsplangrense.

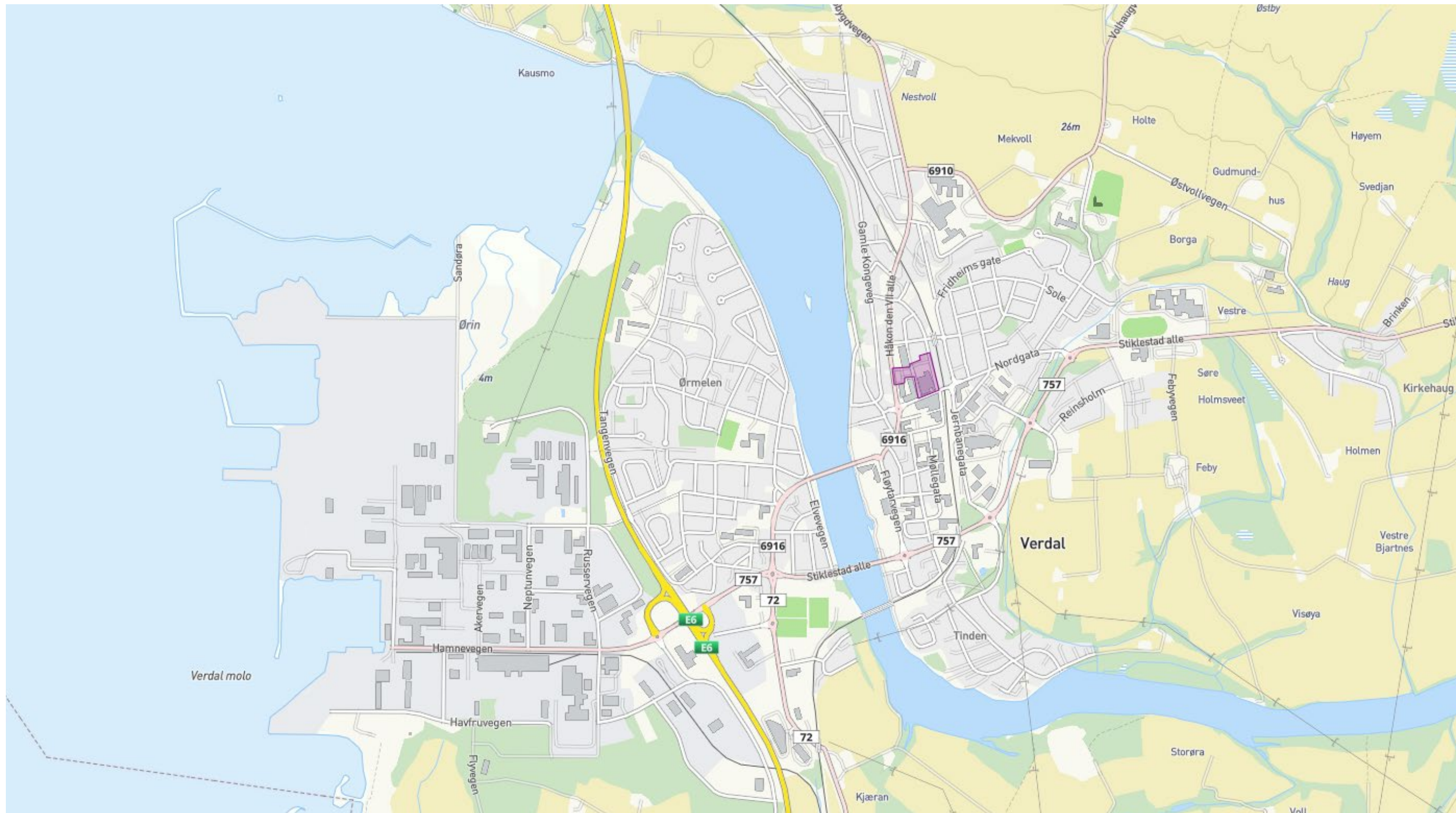
# Coop Verdal

*Mulighetsstudie som grunnlag for reguleringsplanforslag*

*Dato: 20.02.2019*







## Planområdet

Planområdet ligger på østsiden av Verdalselva, i kjernen av Verdal sentrum.

Verdal sentrum er preget av å være delt i to av jernbanen, som går øst for planområdet.



## Hensikten

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for Nordgata 14,16 og 18 i Verdal sentrum.

Man ønsker med dette en revitalisering av denne delen av sentrum, ved å legge til rette for videre utvikling av Coop Mega innenfor området, samt øvrig forretning-/næring-/servicevirksomhet i 1. etasje. Det planlegges i tillegg etablering av attraktive boliger over 1. etasje.

Reguleringsplanen skal legge til rette for en helhetlig utbygging av området, men der den lokale markedssituasjonen fordrer en trinnvis utvikling i et 15-20 års perspektiv.

Planområdet ligger i kvartalet mellom Håkon den VII allé og jernbanen. Sør for planområdet ligger Nordgata og Domuskvartalet med bl.a. Minsaas plass og det nye teateret.



Foreslått planområde er på total ca. 15 daa og omfatter i hovedsak Coop Midt-Nortge sine eiendommer (blå skravur).

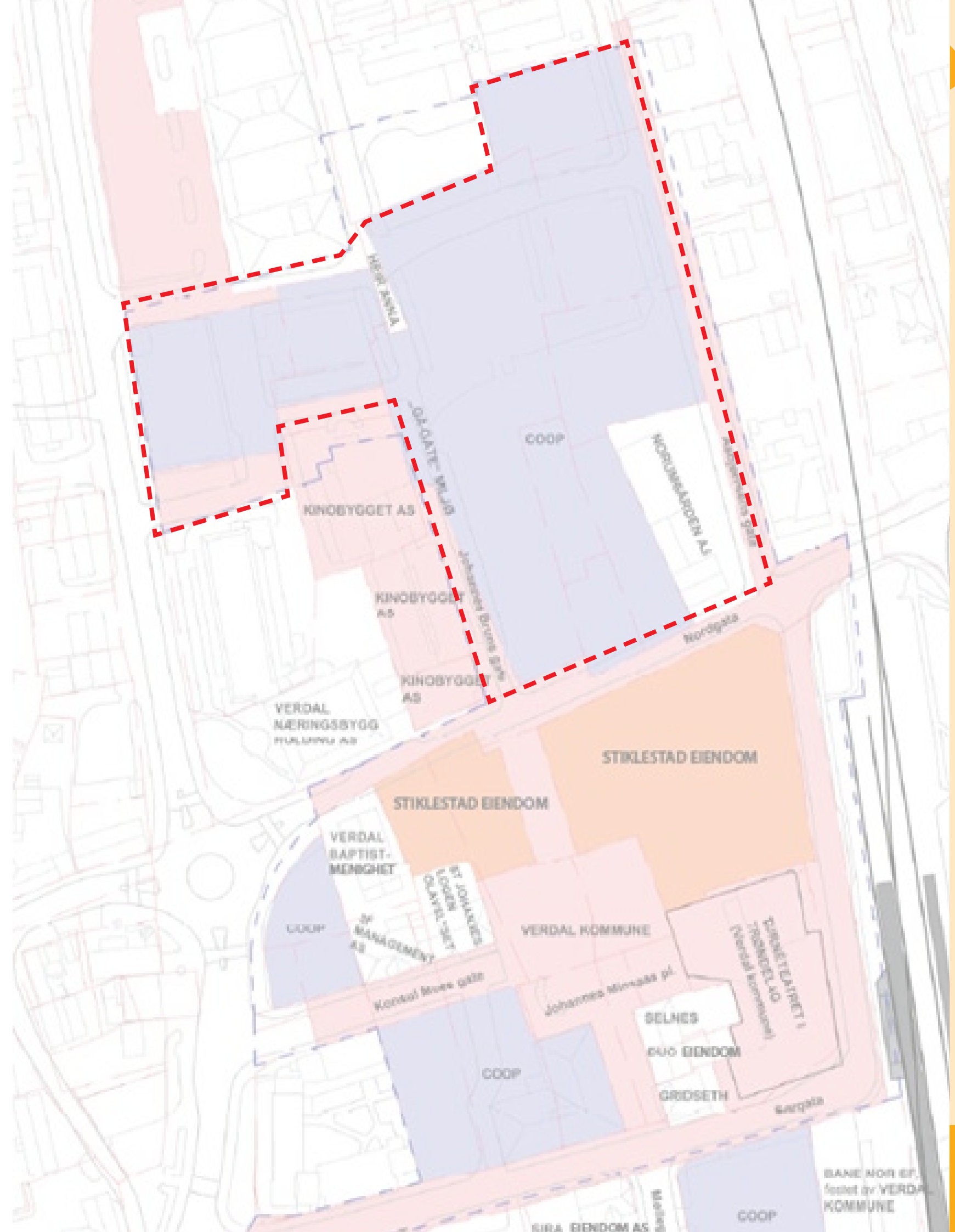




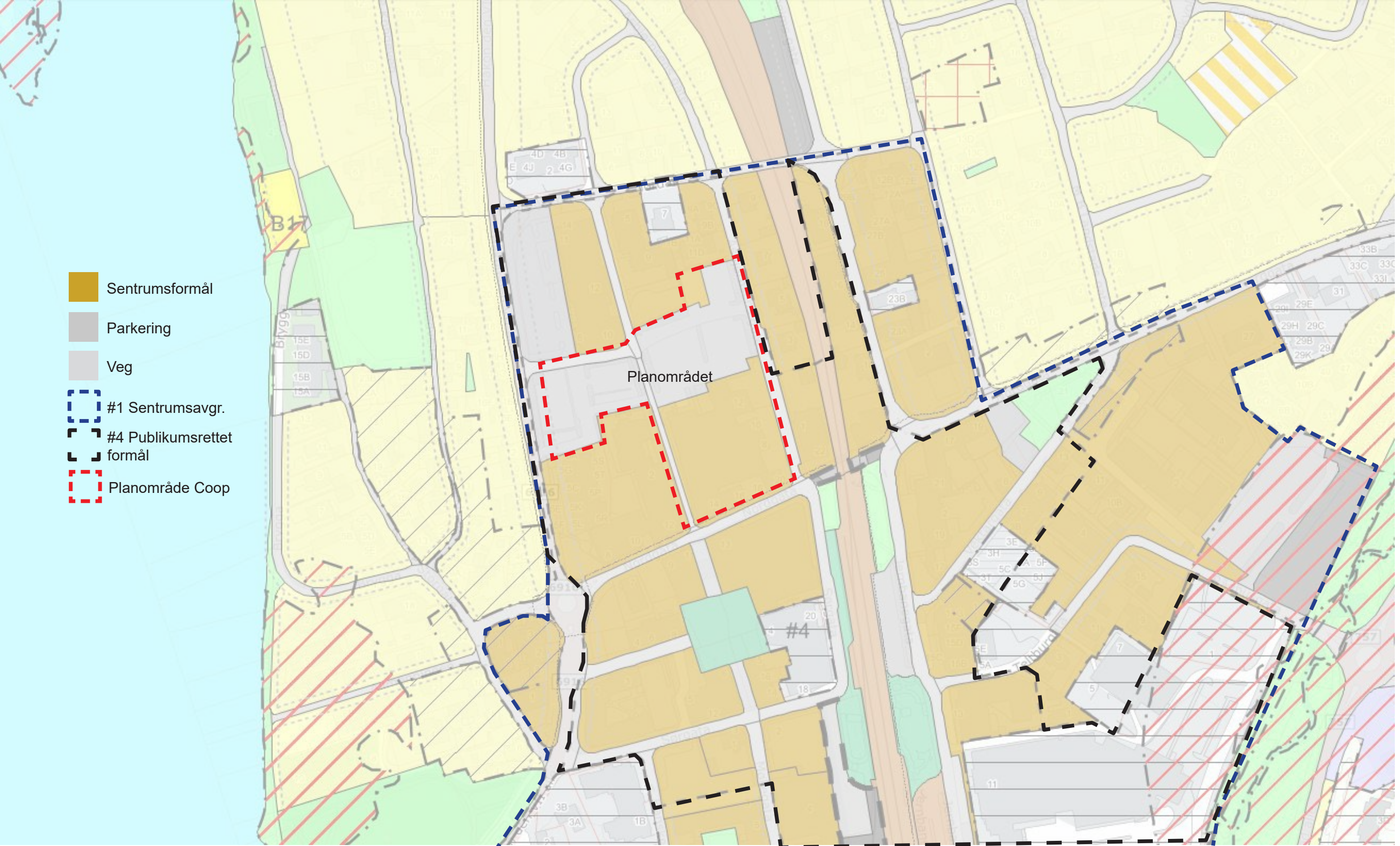
## Eiendomsforhold

Coop Midt Norge eier storparten av eiendommene som planområdet omfatter, med unntak av noe kommunal grunn, samt privat eiendom i sørøst med gnr./bnr. 19/35 (Norumgården). Denne eiendommen inkluderes i foreslått planområde for å få en rasjonell og kvartalsmessig utforming av området.

-  Coop Midt Norge
-  Verdal kommune







## KDP 2017-2030

### Formål

- Sentrumsformål: omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.
- Parkering, og vegareal

### Bestemmelsesområder

- #1: Sentrumsavgrensning (blå stipling)
- #4: Publikumsrettet formål (som for eksempel forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning o.l.) i første etasje mot offentlig veg. Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau. (Svart stipling)

### Andre bestemmelser (se senere omtale)

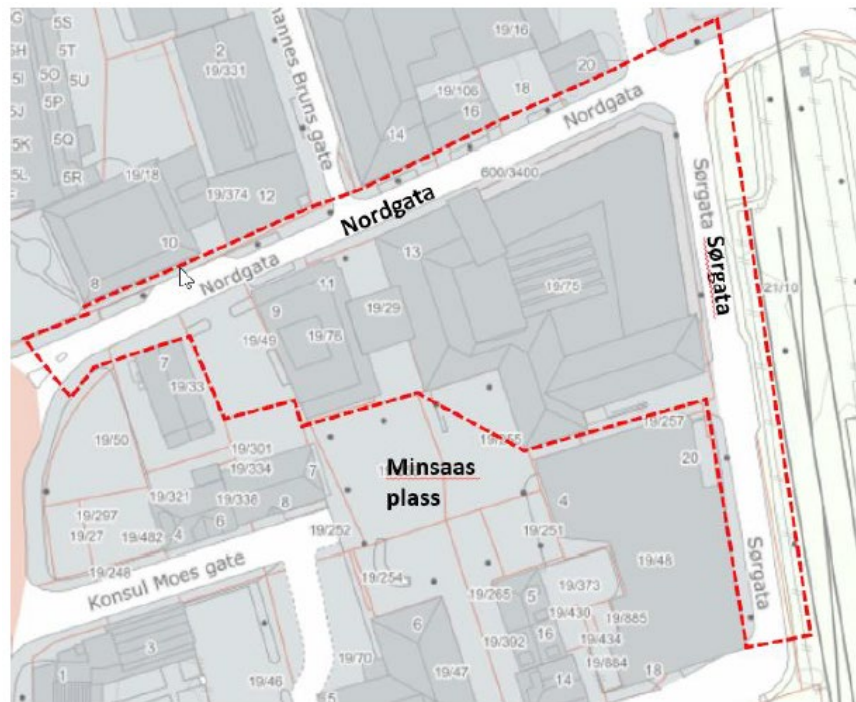
- Makshøyder
- Uteoppholdsareal
- Parkeringskrav



# Reguleringsplanstatus

Planområdet er uregulert.

Se detaljert planbeskrivelse for naboplaner.



## Pågående planarbeid for Nordgata 9, 11 og 13

Naboplan i sør er under utarbeidelse.

Ny bebyggelse ønskes benyttet til nærings-/kulturlokaler og på bakkeplan og boliger i 2.-6. etasje. Tiltakshaver ønsker også å tilrettelegge for bilparkering i kjeller med innkjøring fra Sørsgata. I mulighetsstudien er det vurdert ulike alternativ til gateparkering i området for å få mest mulig parkeringsplasser i tilknytning til Minsaas plass. Det innebærer endret utforming av Nordgata og Sørsgata.



## PLANFORSLAGET

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for Nordgata 14,16 og 18 i Verdal sentrum.

Man ønsker med dette en revitalisering av denne delen av sentrum, ved å legge til rette for videre utvikling av Coop Mega innenfor området, samt øvrig forretning-/næring-/servicevirksomhet i 1. etasje. Det planlegges i tillegg etablering av attraktive boliger over 1. etasje.

Reguleringsplanen skal legge til rette for en helhetlig utbygging av området, men der den lokale markedssituasjonen fordrer en trinnvis utvikling i et 15-20 års perspektiv.



# Dagens situasjon





# Ferdig utbygd situasjon



UTBYGGINGSTRINN 3

UTBYGGINGSTRINN 1

UTBYGGINGSTRINN 2  
alt.A - maks  
alt. B - min

Volum fra mulighetsstudie  
- pågående planarbeid  
Nordgata 9, 11 og 13



Ferdig utbygd situasjon, alt.  
2A - maksalternativ



UTBYGGINGSTRINN 2  
alt.A - maks

UTBYGGINGSTRINN 1

Volum fra mulighetsstudie  
- pågående planarbeid  
Nordgata 9, 11 og 13

UTBYGGINGSTRINN 3



Ferdig utbygd situasjon, alt.  
2B - minimumsalternativ



UTBYGGINGSTRINN 2  
alt.B - minimum

UTBYGGINGSTRINN 1

Volum fra mulighetsstudie  
- pågående planarbeid  
Nordgata 9, 11 og 13

UTBYGGINGSTRINN 3



## Utbyggingstrinn

Reguleringsplanen skal legge til rette for en helhetlig utbygging av området, men der den lokale markedssituasjonen fordrer en trinnvis utvikling i et 15-20 års perspektiv.

I det følgende presenteres en trinnvis utvikling av kvartal. Utbyggingen kan deles inn i ytterligere trinn, særlig mht. boligbebyggelsen.





## Eksisterende situasjon

Bebyggelsen innenfor planområdet er på 1 – 3 etasjer, og rommer i hovedsak diverse forretnings og næringsbebyggelse. En stor andel av bygningsmassen rommer dagens Coop Mega butikk. Planområdet omfatter også et bilverksted (Norumgården, 19/35), på grunn som ikke er eid av Coop.

Bebyggelsen er sammensatt av flere ulike bygningsvolum med ulike takformer, og bygningsmassen ser ut til å være påbygd/bygd sammen over tid. Bygningene ut mot gatene ser ut til å være fra 50-60-70-tallet og har blant annet pussede fasader. Fasadene framstår som slitte. 1. etasje skiller seg ut med en tydelig markering av fasaden, med store, sammenhengende butikkvinduer henvendt mot de sentrale gatene, Johannes Bruns gate og Nordgata.

Johannes Bruns gate, som er inkludert i planområdet, er en enveiskjørt miljøgate. Den har i dag ensidig parkering, med et relativt smalt, tosidig fortau. Nordgata og Johannes Bruns gate ble opprustet til «Miljøgater» i 2004 og har ikke høydeforskjeller mellom fortau og vegbane. På motsatt side av Johannes Bruns gate ligger viktige offentlige funksjoner

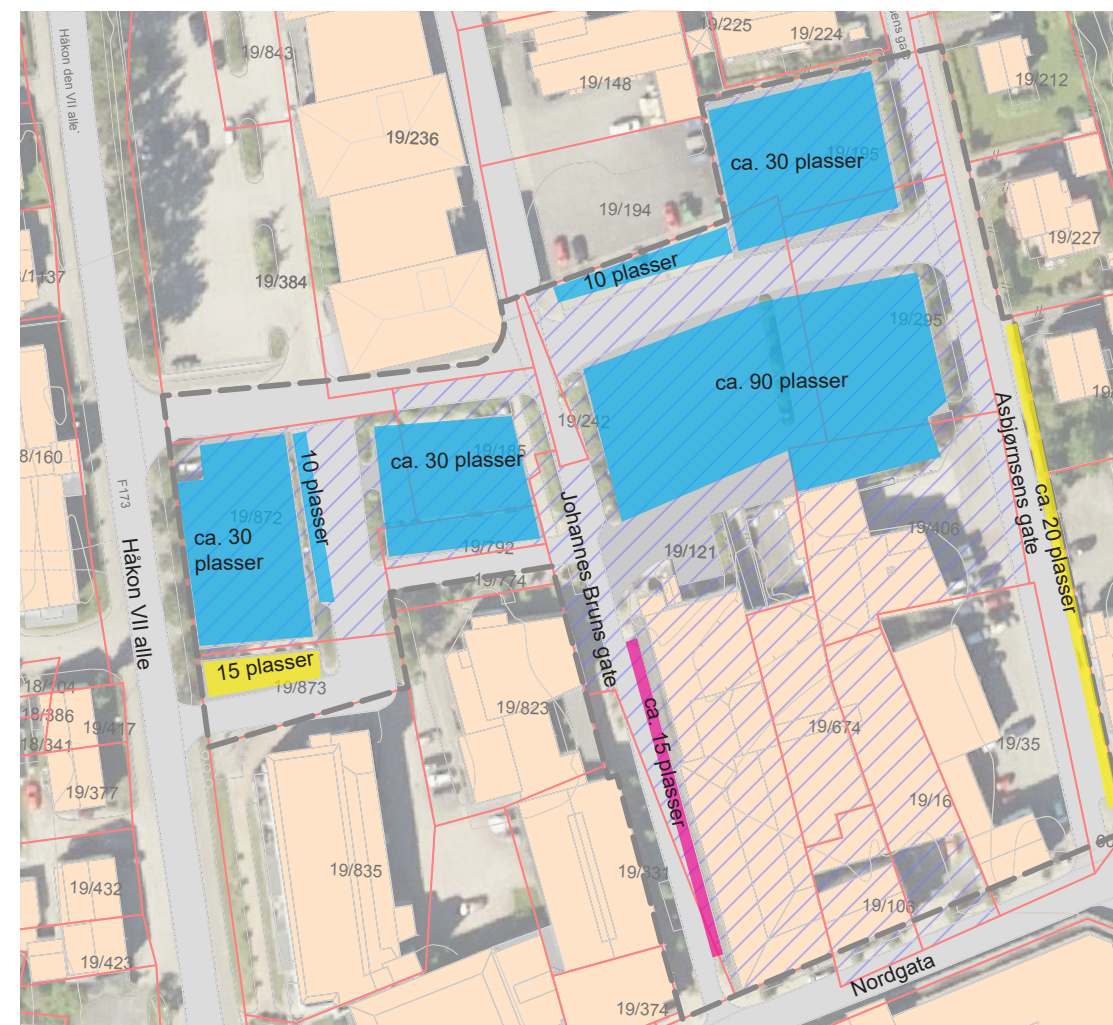
og tilbud som Verdal kino, bibliotek og NAV.

Det er et stort antall parkeringsplasser i sentrum i form av store åpne parkeringsareal. I kommunen er mange avhengig av bil for å komme seg til sentrum, og folk opplever i stor grad at dette er offentlig tilgjengelig plasser, selv om de i stor grad ligger på privat eid grunn.

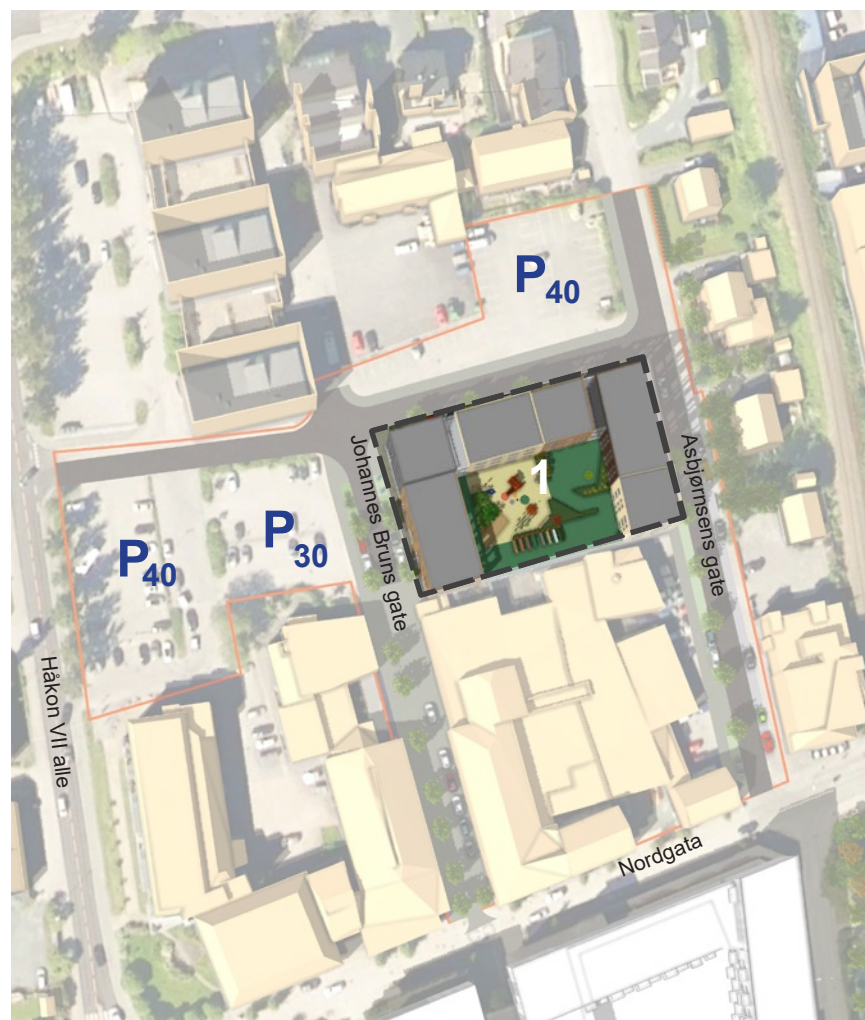
Tegningen til høyre markerer de sentrale parkeringsplassene innenfor planområdet. Disse er i stor grad plassert på grunn eid av Coop Midt-Norge, markert med blått.

Det er totalt ca. 200 p-plasser vist i blått, eid av Coop. Langsgående gateparkering i Johannes Bruns gate er da ikke medregnet.

- Parkeringsplasser på grunn eid av Coop
- Gateparkering i hovedsak på grunn eid av Coop
- Parkeringsplasser på grunn eid av kommunen







## Utbyggingstrinn 1

Ny bebyggelse etableres på eksisterende bakkeparkering i nordøst.

### Ny butikk

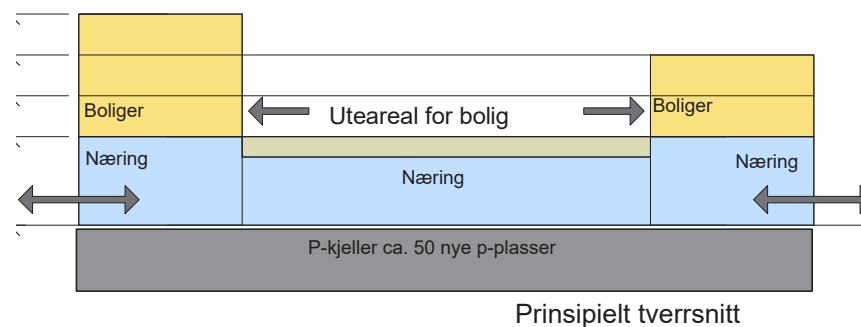
- Ny Coop butikk, Coop café, Boots Apotek m.fl. etableres i 1. etasje, samtidig som dagens Coop driftes i eksisterende lokaler.
- Ny næringsbebyggelse på totalt 2 100 m<sup>2</sup> BTA i trinn 1.
- Varelevering til butikk plasseres på nordøstre hjørne.

### Boliger

- Boligbebyggelse etableres i 2.-3./4. etasje.
- Totalt 3 550 m<sup>2</sup> BTA i trinn 1. Dette gir 41 enheter på 70 m<sup>2</sup> i snitt.

### Uteoppholdsareal

- Boligene vil ha sitt uteareal i et felles gårdsrom på ca. 810 m<sup>2</sup>, på taket av næringsetasjen. Private balkonger kommer i tillegg.
- Dette møter kravet til minimum uterom per boenhet, som blir 410 m<sup>2</sup>, samt krav til 2 småbarnlekeplasser på til sammen 300 m<sup>2</sup>.
- Krav til områdelekeplass må dekkes innenfor eksisterende offentlige, tilgjengelige friområder/parker/lekeplasser/torg.



### Parkering

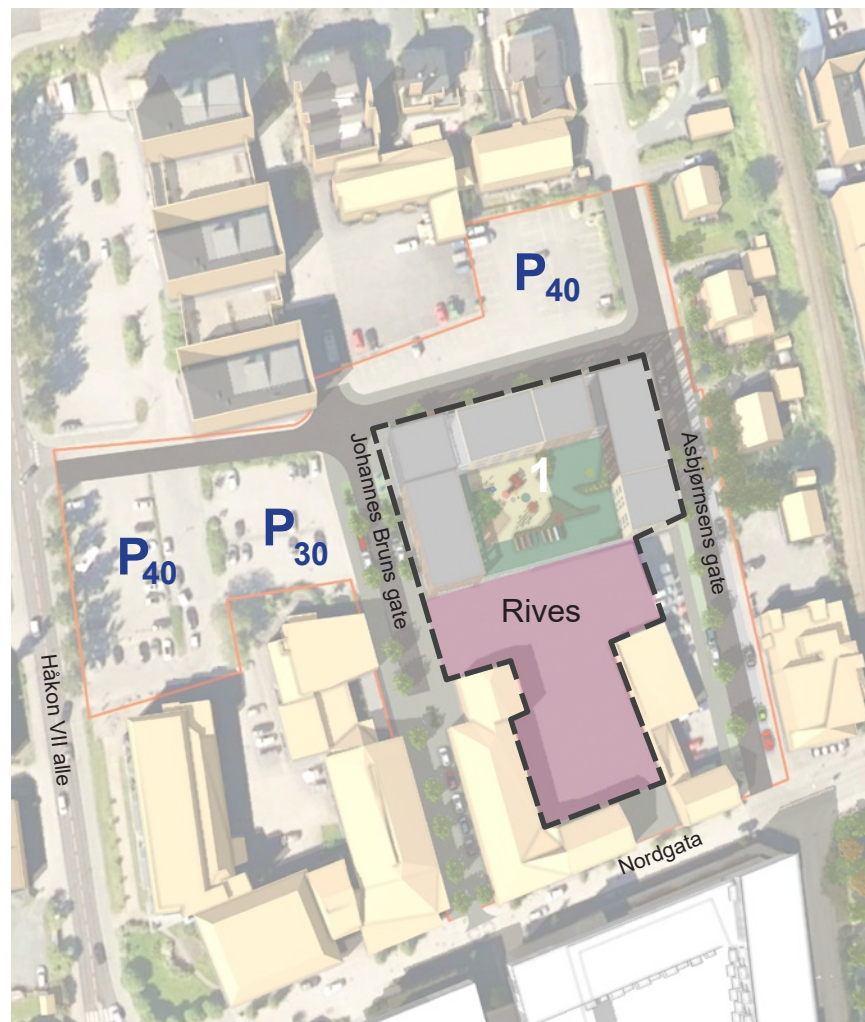
- I trinn 1 har man et minimumskrav gitt av KDP på totalt 83 p-plasser for bil, hvorav 42 til næringsparkering og 41 til boliger.
- Det etableres parkeringskjeller under ny bebyggelse med atkomst fra ny tverrgate i nord. Ca. 50 p-plasser etableres i kjeller. Disse blir i hovedsak reservert til boligparkering.
- Eksisterende bakkeparkeringer på ca. 110 plasser beholdes i dette trinnet. Nye butikker vil i hovedsak benytte eksisterende bakkeparkering med ca. 40 og 30 p-plasser henholdsvis rett nord og vest for ny butikk.
- I trinn 1 er det totalt en parkeringsdekning på 160 p-plasser innenfor planområdet på areal eid av Coop Midt-Norge. Parkeringskravet møtes med god margin. Offentlig langsgående gateparkering kommer da i tillegg.



### Gater

- Planforslaget legger opp til en oppstramning og delvis utvidelse av eksisterende gatenett innenfor planområdet.
- Det foreslås en utvidet gatebredde i Johannes Bruns gate ved at byggelinje trekkes inn mot øst. I trinn 1 vil dette delvis realiseres på den gatestrekningen som ligger langs med ny bebyggelse. Miljøgatestandard.
- Dagens utflytende parkerings- og kjøreareal i nord foreslås strammet opp med en ny tverrgate nord for ny bebyggelse i trinn 1 og trinn 3.
- Det foreslås også en opprusting av Asbjørnsens gate, da i hovedsak på østre side langs det som vil utgjøre et nytt kvartal.



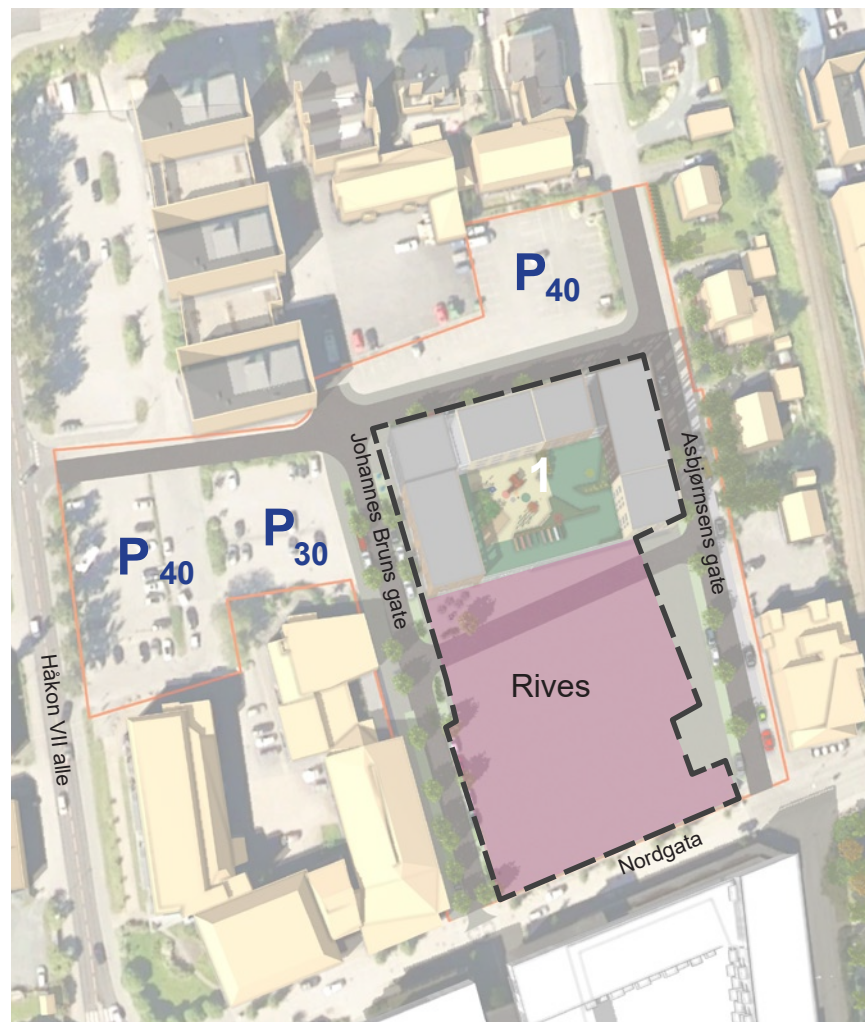


## 1.a) Indre gårdsrom rives

### Mulig midlertidig situasjon før 2. byggetrinn

- Eks. bebyggelse i indre gårdsrom rives og det kan f.eks etableres midlertidig bakkeparkering.
- Bebyggelse mot gatene beholdes for å opprettholde et gaterom i denne fasen.



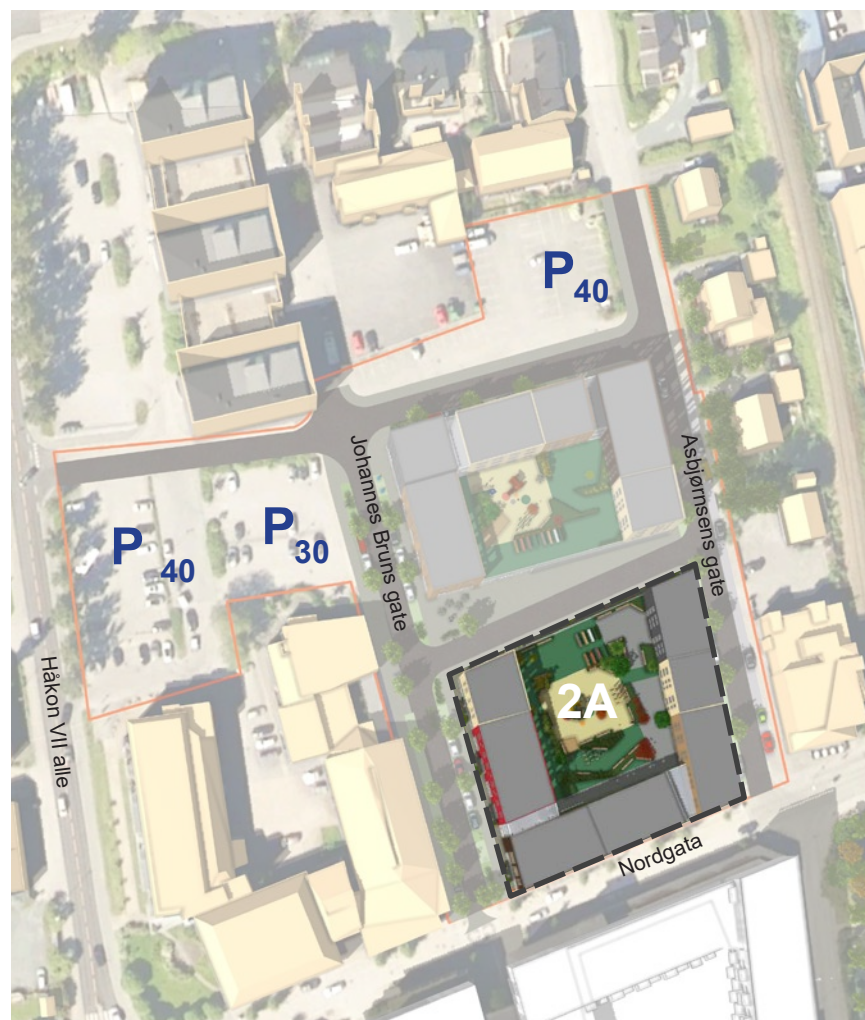


## 1.b) Søndre del rives helt

### Mulig midlertidig situasjon før 2. byggetrinn

- All bebyggelse rives.
- Gir en stor åpen plass, og man mister deler av gaterommet i Nordgata og Johannes Bruns gate i en midlertidig periode.





## Utbyggingstrinn 2 Alternativ: A-maks

Riving av eksisterende bebyggelse i sør til fordel for nytt kvartal og tverrgate.

### Forretning/næring/tjenesteyting

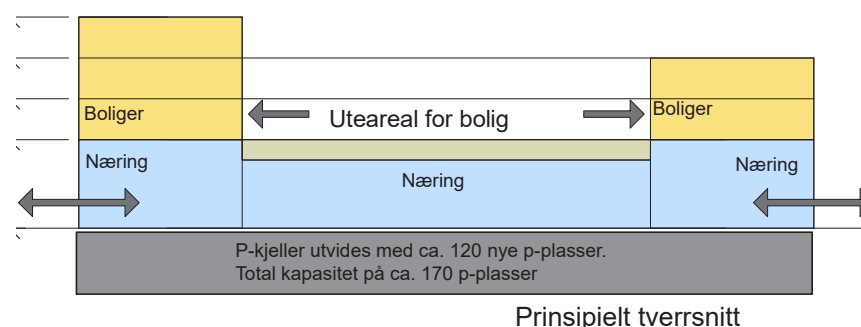
- 1. etasje forbeholdes forretning/næring/tjenesteyting.
- Publikumsrettet virksomhet ut mot gate.
- Maks ny BTA: 2 800 m<sup>2</sup> i trinn 2A. Totalt 4900 m<sup>2</sup> i byggetrinn 1 og 2.A.

### Boliger

- Boligbebyggelse etableres i 2.-3./4. etasje.
- Totalt 3 790 m<sup>2</sup> BTA i trinn 2A. Dette gir ca 43 enheter på 70 m<sup>2</sup> i snitt. Sammenlagt blir det 84 nye boenheter for trinn 1 og 2A.

### Uteoppholdsareal

- Boligene vil ha sitt uteareal i et felles gårdsrom på ca. 1210 m<sup>2</sup>, på taket av næringsetasjen. Private balkonger kommer i tillegg.
- Dette møter kravet til minimum uterom per boenhet, som blir 430 m<sup>2</sup>, samt krav til 2 småbarnlekeplasser på tilsammen 300 m<sup>2</sup> - totalt 730 m<sup>2</sup>. Man har da igjen 480



m<sup>2</sup> av utearealet. Krav til områdelekeplass er på 1500 m<sup>2</sup>, og en andel av dette må derfor dekkes innenfor eksisterende offentlige, tilgjengelige friområder/parker/lekeplasser/torg. Krav til områdelekeplass i trinn 1 og 2 må kunne sees i sammenheng.

### Parkering

- I trinn 2A har man et minimumskrav gitt av KDP på totalt 99 p-plasser for bil, hvorav 56 til næringsparkering og 43 til boliger. Medregnet trinn 1 har man da et totalt minimumskrav på 182 p-plasser for de to nye kvartalene.
- Eksisterende p-kjeller etablert i trinn 1 utvides i trinn 2. Ca. 120 nye p-plasser etableres i utvidet del av kjeller, noe som gir totalt ca. 170 p-plasser i parkeringskjelleren under de to utbygde kvartalene.
- Eksisterende bakkeparkeringer på ca. 110 plasser beholdes også i dette trinnet.

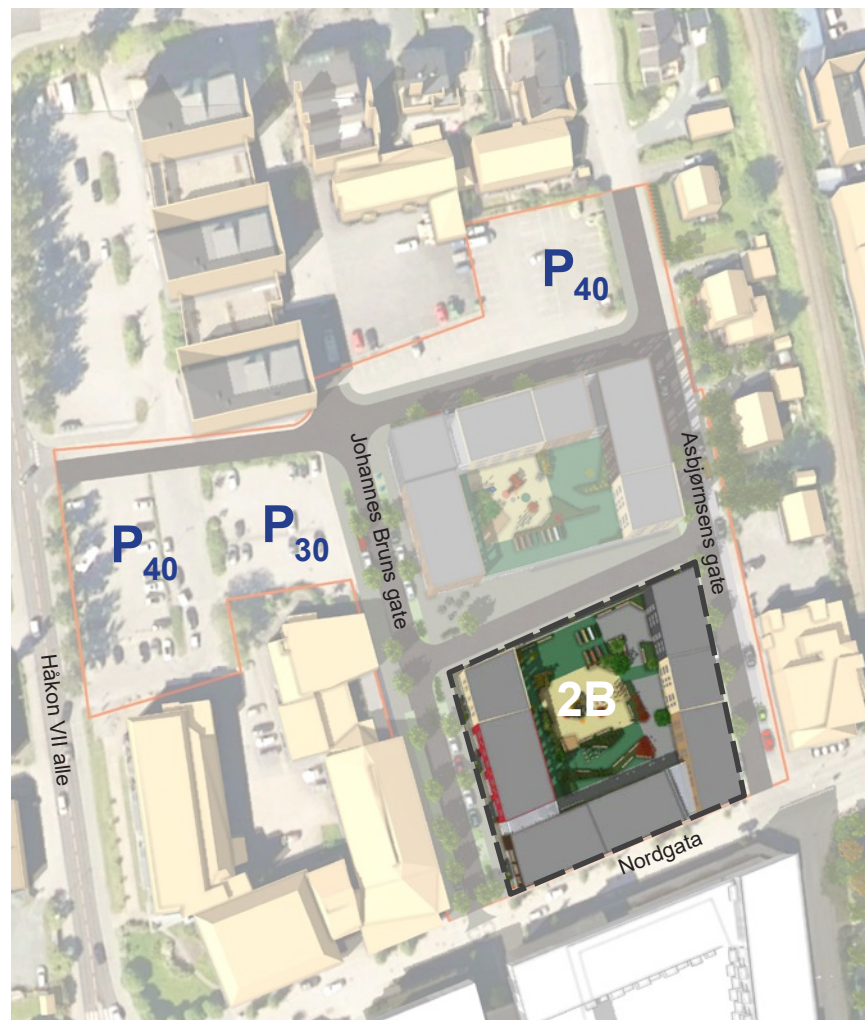


- I trinn 2A er det totalt en parkeringsdekning på 280 p-plasser innenfor planområdet på areal eid av Coop Midt-Norge. Parkeringskravet møtes med god margin. Offentlig langsgående gateparkering kommer da i tillegg.

### Gater

- I trinn 2 foreslås det etablert en bred ny tverrgate mellom de to nye utbygde kvartalene. Miljøgatestandard. Utvidet fortau med mulighet for uteservering m.m. vil utgjøre en supplement til offentlig uteopphold. Gaten åpner seg opp mot forplassen tilknyttet Verdal kino.
- I trinn 2 er nytt miljøgatetverrsnitt etablert for hele Johannes Bruns gate. Fleksibel sone kan benyttes til gateparkering, beplantning/trær, møblering, renovasjon o.l.
- Opprusting av Asbjørnsens gate, da i hovedsak på østre side, ferdigstilles langs nytt kvartal utbyggt i trinn 2.





## Utbyggingstrinn 2 Alternativ: B-minimum

Riving av eksisterende bebyggelse i sør til fordel for nytt kvartal og tverrgate.

- Hesteskoformet kvartal med et indre gårdsrom på bakkeplan. 1. etasje deles i to soner for henholdsvis næring og boliger.

### Næring

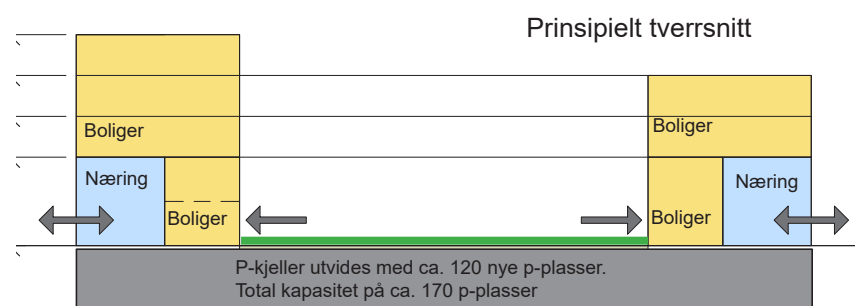
- Næring/publikumsrettet virksomhet legges i ytre sone vendt mot gater.
- Maks ny BTA: 930 m<sup>2</sup> i trinn 2B. Totalt 3030 m<sup>2</sup> i byggetrinn 1 og 2.B.

### Boliger

- Boligbebyggelse etableres i 2.-3./4. etasje.
- Totalt 5 100 m<sup>2</sup> BTA i trinn 2B. Dette gir ca 58 enheter på 70 m<sup>2</sup> i snitt. Sammenlagt blir det 99 nye boenheter for trinn 1 og 2B.

### Uteoppholdsareal

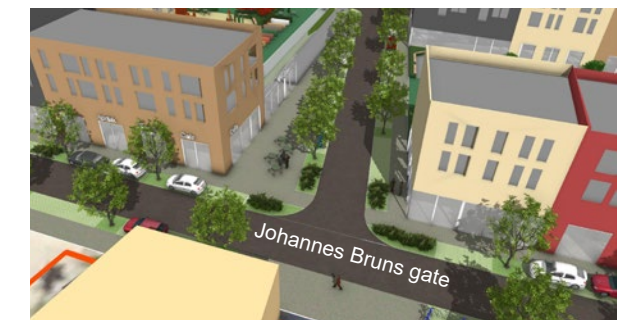
- Boligene vil ha sitt uteareal i et felles gårdsrom på ca. 1210 m<sup>2</sup>, på taket av næringsetasjen. Private balkonger kommer i tillegg.



- Dette møter kravet til minimum uterom per boenhet, som blir 430 m<sup>2</sup>, samt krav til 2 småbarnlekeplasser på tilsammen 300 m<sup>2</sup> - totalt 730 m<sup>2</sup>. Man har da igjen 480 m<sup>2</sup> av utearealet. Krav til områdelekeplass er på 1500 m<sup>2</sup>, og en andel av dette må derfor dekkes innenfor eksisterende offentlige, tilgjengelige friområder/parker/lekeplasser/torg. Krav til områdelekeplass i trinn 1 og 2 må kunne sees i sammenheng.

### Parkering

- I trinn 2B har man et minimumskrav gitt av KDP på totalt 77 p-plasser for bil, hvorav 19 til næringsparkering og 58 til boliger. Medregnet trinn 1 har man da et totalt minimumskrav på 159 p-plasser for de to nye kvartalene.
- Eksisterende p-kjeller etablert i trinn 1 utvides i trinn 2. Ca. 120 nye p-plasser etableres i utvidet del av kjeller, noe som gir totalt ca. 170 p-plasser i parkeringskjelleren under de to utbygde kvartalene.

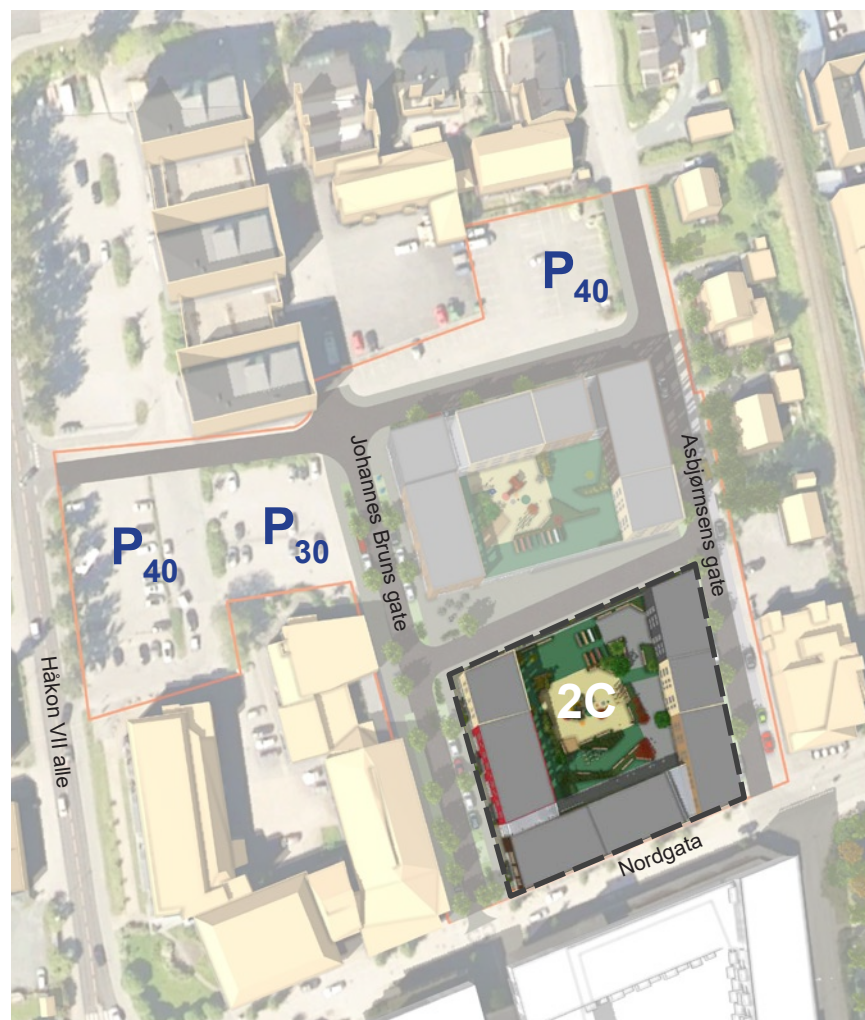


- Eksisterende bakkeparkeringer på ca. 110 plasser beholdes også i dette trinnet.
- I trinn 2B er det totalt en parkeringsdekning på 280 p-plasser innenfor planområdet på areal eid av Coop Midt-Norge. Parkeringskravet møtes med god margin. Offentlig langsgående gateparkering kommer da i tillegg.

### Gater

- I trinn 2 foreslås det etablert en bred ny tverrgate mellom de to nye utbygde kvartalene. Miljøgatestandard. Utvidet fortau med mulighet for uteservering m.m. vil utgjøre en supplement til offentlig uteopphold. Gaten åpner seg opp mot forplassen tilknyttet Verdal kino.
- I trinn 2 er nytt miljøgatetverrsnitt etablert for hele Johannes Bruns gate. Fleksibel sone kan benyttes til gateparkering, beplantning/trær, møblering, renovasjon o.l.
- Opprusting av Asbjørnsens gate, da i hovedsak på østre side, ferdigstilles langs nytt kvartal utbygd i trinn 2.





## Utbyggingstrinn 2 Alternativ: C, P-hus

Riving av eksisterende bebyggelse i sør til fordel for nytt kvartal og tverrgate.

- Hesteskoformet kvartal. 1, der kjernen i 1. etasje er et parkeringshus.

### Næring

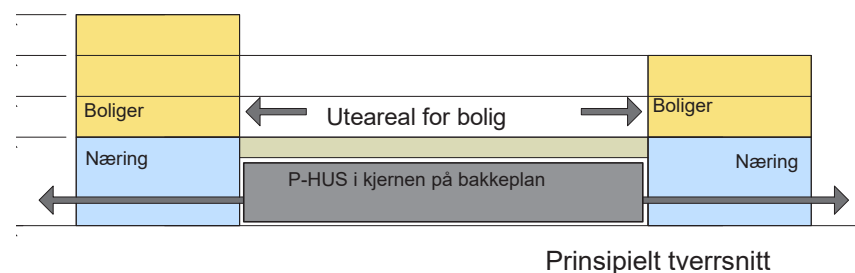
- Næring/publikumsrettet virksomhet legges i ytre sone vendt mot gater.
- Maks ny BTA: 1585 m<sup>2</sup> i trinn 2C. Totalt 3685 m<sup>2</sup> i byggetrinn 1 og 2C.

### Boliger

- Tilvarer alternativ 2A for boligene.
- Boligbebyggelse etableres i 2.-3./4. etasje.
- Totalt 3 790 m<sup>2</sup> BTA i trinn 2C. Dette gir ca 43 enheter på 70 m<sup>2</sup> i snitt. Sammenlagt blir det 84 nye boenheter for trinn 1 og 2C.

### Uteoppholdsareal

- Boligene vil ha sitt uteareal i et felles gårdsrom på ca. 1210 m<sup>2</sup>, på taket av P-husetasjen. Private balkonger kommer i tillegg.



- Dette møter kravet til minimum uterom per boenhet, som blir 430 m<sup>2</sup>, samt krav til 2 småbarnlekeplasser på tilsammen 300 m<sup>2</sup> - totalt 730 m<sup>2</sup>. Man har da igjen 480 m<sup>2</sup> av utearealet. Krav til områdelekeplass er på 1500 m<sup>2</sup>, og en andel av dette må derfor dekkes innenfor eksisterende offentlige, tilgjengelige friområder/parker/lekeplasser/torg. Krav til områdelekeplass i trinn 1 og 2 må kunne sees i sammenheng.

### Parkering

- I trinn 2C har man et minimumskrav gitt av KDP på totalt 75 p-plasser for bil, hvorav 32 til næringsparkering og 43 til boliger. Medregnet trinn 1 har man da et totalt minimumskrav på 158 p-plasser for de to nye kvartalene.
- Eksisterende p-kjeller etablert i trinn 1 utvides ikke trinn 2, og det etableres i stedet en parkeringshuskjerne innenfor næringsbebyggelsen. Ca. 45 nye p-plasser etableres

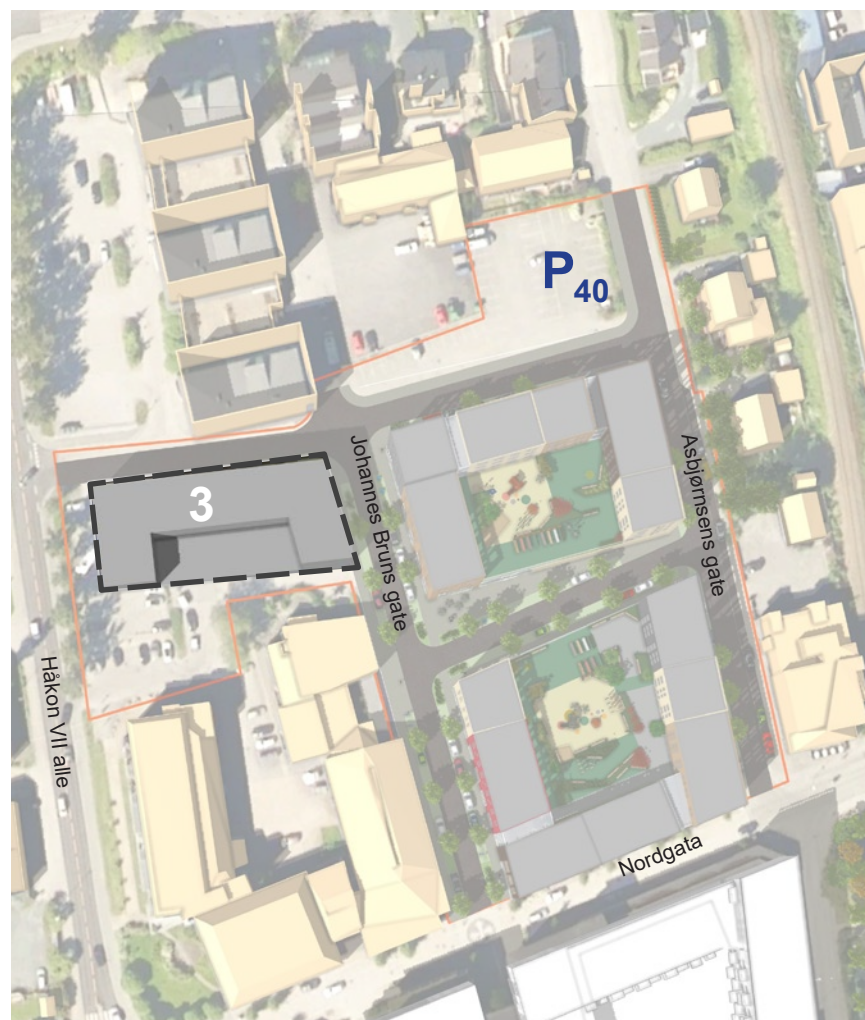
i parkeringshuset, noe som gir totalt ca. 95 p-plasser i parkeringskjeller/hus i de to utbygde kvartalene.

- Eksisterende bakkeparkeringer på ca. 110 plasser beholdes også i dette trinnet.
- I trinn 2C er det totalt en parkeringsdekning på 205 p-plasser innenfor planområdet på areal eid av Coop Midt-Norge. Parkeringskravet på min 158 p-plasser møtes. Offentlig gateparkering kommer da i tillegg.

### Gater

- I trinn 2 foreslås det etablert en bred ny tverrgate mellom de to nye utbygde kvartalene. Miljøgatestandard.
- Utvidet fortau med mulighet for uteservering m.m. vil utgjøre en supplement til offentlig uteopphold. Gaten åpner seg opp mot forplassen tilknyttet Verdal kino.
- I trinn 2 er nytt miljøgatetverrsnitt etablert for hele Johannes Bruns gate. Fleksibel sone kan benyttes til gateparkering, beplantning/trær, møblering, renovasjon o.l.
- Opprusting av Asbjørnsens gate, da i hovedsak på østre side, ferdigstilles langs nytt kvartal utbygd i trinn 2.





## Utbyggingstrinn 3

Ny bebyggelse etableres på eksisterende bakkeparkering i vest.

### Forretning/næring/tjenesteyting

- 1. etasje forbeholdes forretning/næring/tjenesteyting.
- Publikumsrettet virksomhet ut mot gate.
- Maks ny BTA: 1 240 m<sup>2</sup>.

### Boliger

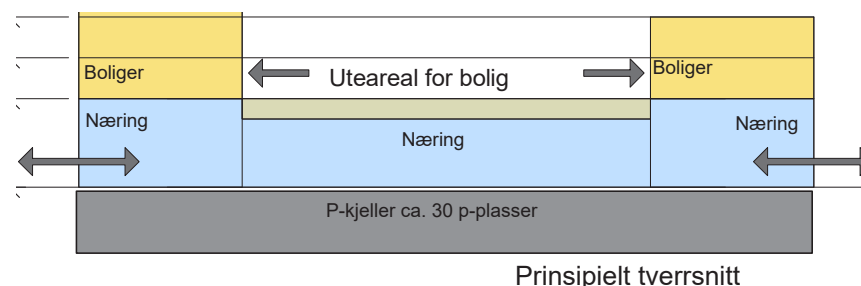
- Boligbebyggelse etableres i 2.-3. etasje
- Maks ny BTA: 1 800 m<sup>2</sup> BTA (21 enheter på 70 m<sup>2</sup> i snitt).

### Uteoppholdsareal

- Krav på 360 m<sup>2</sup> totalt. Felles uterom på tak av næring er på 330, og det bør derfor etableres noe uteopphold på bakken i tillegg for å møte kravet. Private balkonger kommer i tillegg.

### Parkering

- I trinn 3 har man et minimumskrav gitt av KDP på totalt 45 p-plasser for bil, hvorav 25 til næringsparkering og 21 til boliger.
- Det etableres p-kjeller under nytt bygg med ca. 30 p-plasser.



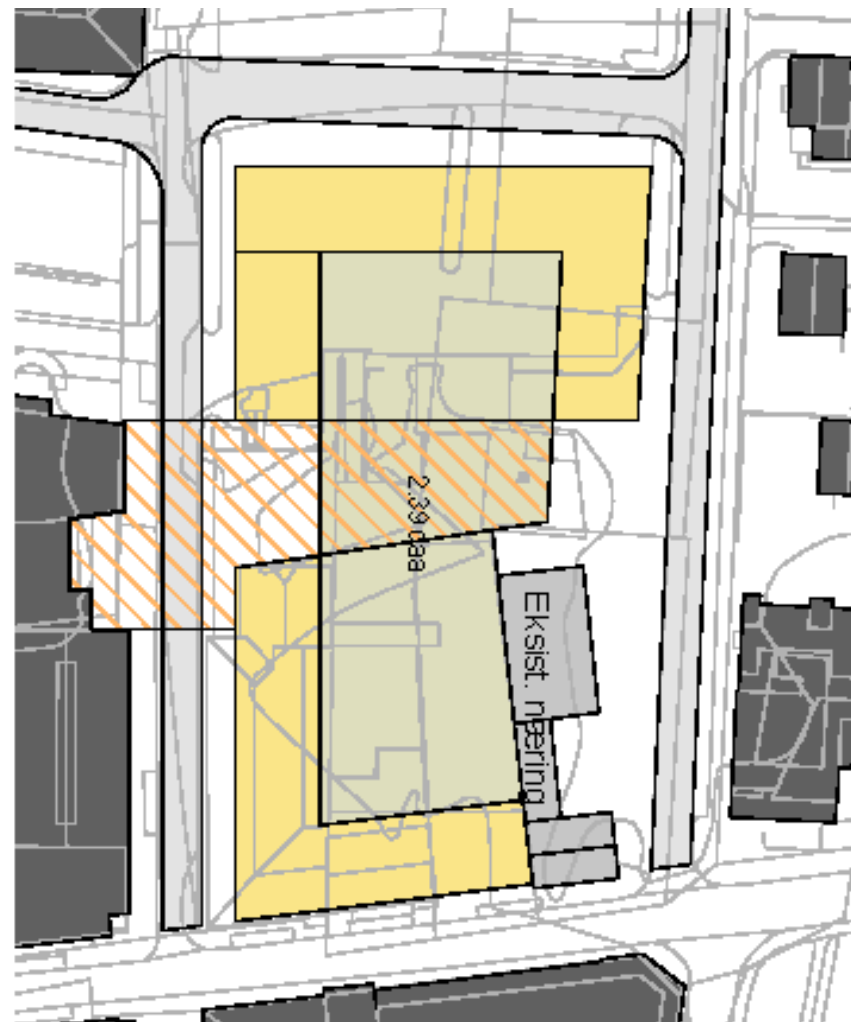
Prinsipielt tverrsnitt

- Eksisterende bakkeparkeringsplass på ca. 40 plasser i nordøst beholdes også i dette trinnet.
- Det totale kravet innenfor planområdet vil variere ut ifra hvilket alternativ i trinn 2 man tar utgangspunkt i. Medregnet eksisterende bakkeparkering i nordøst er det uproblematisk å møte kravene medregnet alternativ 2A og 2B. Med alternativ 2C (parkeringshus) møtes ikke det totale kravet i trinn 3. **Kan vurdere en større p-kjeller.**
- Offentlig gateparkering kommer da i tillegg.



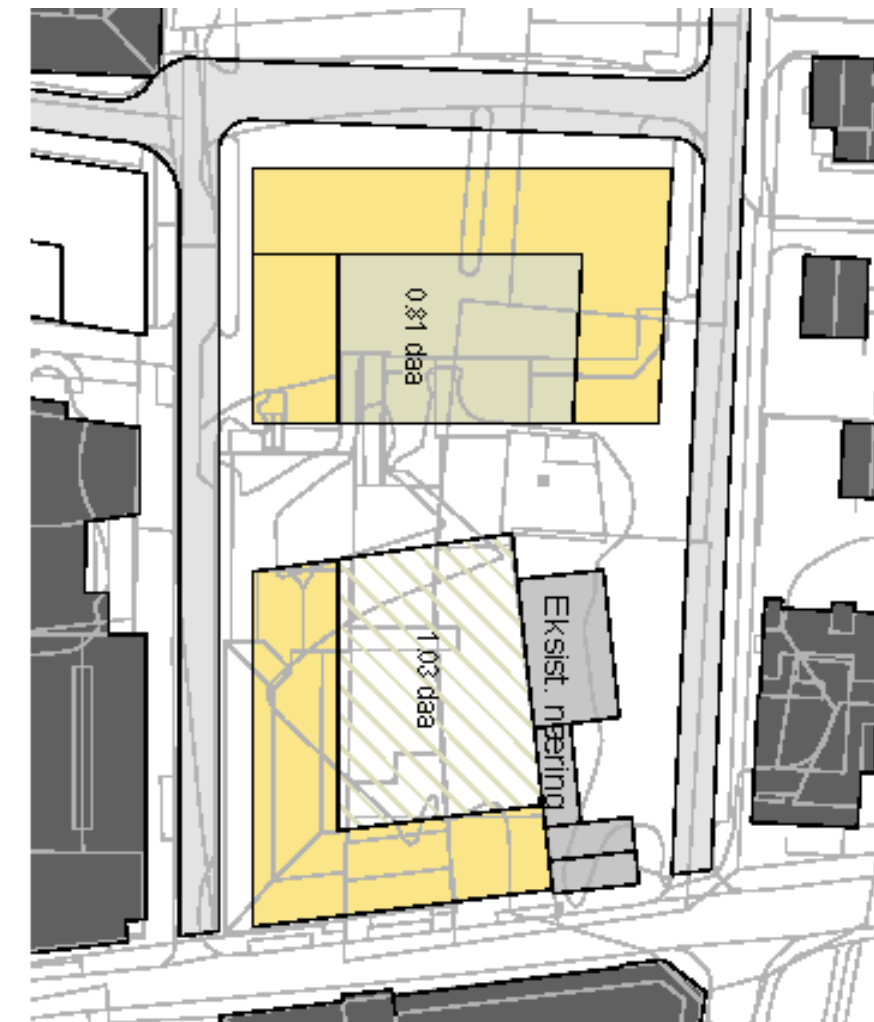
# Alternative varianter - utbygging trinn 2 uten Norumgården

- Næring 1. etg.  
Bolig 2.-4. etg.
- Næring 1. etg.  
Uteareal boliger på tak
- Gaterom
- Uteareal boliger på bakken



2.4 - uten gnr/bnr 19/35

- Eks. bebyggelse på gnr./bnr. 19/35 beholdes.
- Dette gir totalt sett 4 640 m<sup>2</sup> BTA til forretning/næring/tjenesteyting, og 5 470 m<sup>2</sup> BTA (63 boenheter på 70 m<sup>2</sup> i snitt) for maks utbygging i byggetrinn 1 og 2, uten at gnr./bnr. 19/35 inkluderes i utbyggingsområdet.



2.5 - uten gnr/bnr 19/35

- Eks. bebyggelse på gnr./bnr. 19/35 beholdes
- Næringsareal/publikumsrettet virksomhet begrenses i søndre kvartal
- Uteareal tilknyttet boliger etableres på bakken i gårdsrom for søndre kvartal

## Trafikkforhold

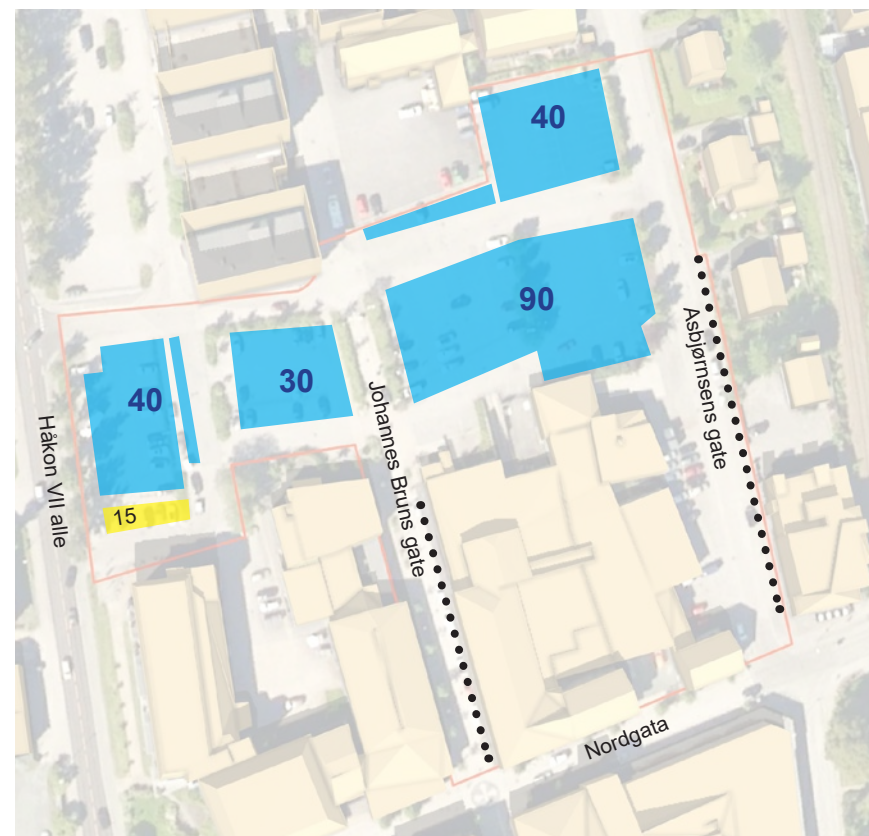
Parkering

Gater

Varelevering

# Parkering innenfor planområdet

## Dagens situasjon



- Bakkeparkering eid av Coop
- Bakkeparkering eid av kommunen
- Langsgående gateparkering

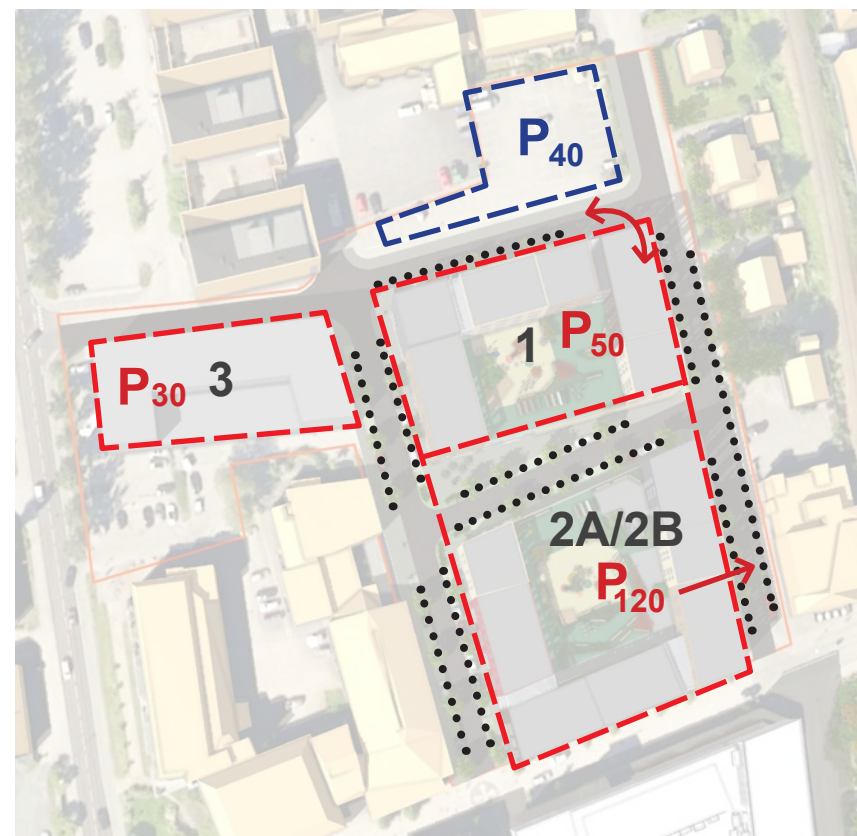
Det er et stort antall parkeringsplasser i sentrum i form av store åpne parkeringsareal.

Figuren over markerer parkeringsplasser innenfor planområdet. Plassene eid av Coop Midt-Norge er ca. 200 stykker og markert med blått.

Disse bakkeparkeringsplassene medregnes i parkeringsregnskapet for prosjektet mht. krav i overordnet plan. Langsgående gateparkering i Johannes Bruns gate er ikke medregnet, selv om disse også i stor grad ligger på tomt eid av Coop.

I tillegg kommer langsgående kommunal gateparkering i Asbjørnsens gate, samt offentlig gateparkering i Nordgata der det for øyeblikket er en pågående regulering. Resultatet av denne reguleringen, og antall/type gateparkering i Nordgata, er foreløpig usikkert.

## Fullt utbygd: Trinn 1, Trinn 2A/2B, og Trinn 3



- P-kjellerrampe
- P-kjeller
- Bakkeparkering
- Fleksibel gatesone, inkl. offentlig langsgående parkering

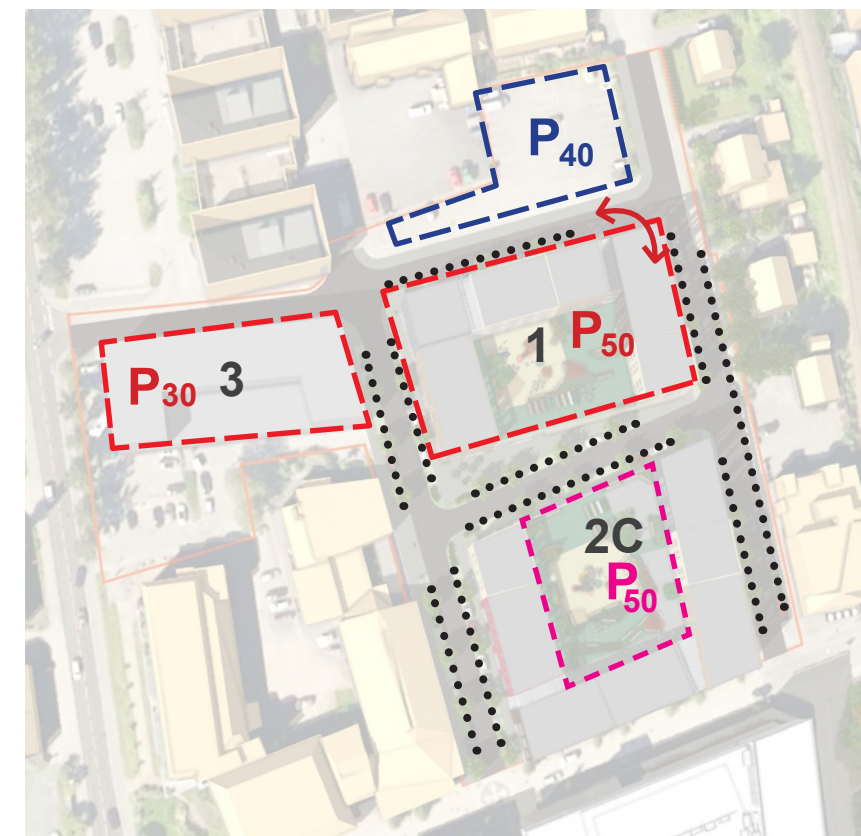
## Fullt utbygd: Trinn 1, Trinn 2A/2B, og Trinn 3

For disse alternativene bygges det parkeringskjeller under all ny bygningsmasse. Eksisterende bakkeparkering i nord, på grunn eid av Coop, beholdes.

Parkeringskravet møtes med god margin totalt sett, og suksessivt innenfor de 3 utbyggingstrinnene.

Planforslaget åpner i tillegg opp for langsgående gateparkering i en fleksibel gatesone. Dette vil være offentlig parkering som kan møte parkeringsbehov til andre sentrumsfunksjoner som ligger i tilgrensende områder. Sonen reguleres fleksibelt slik at man kun trenger å opparbeide den grad av parkering som er nødvendig. Øvrig areal kan benyttes til møbleringssoner, beplantning/trær, renovasjon mv.

## Fullt utbygd: Trinn 1, Trinn 2C, og Trinn 3



- P-kjellerrampe
- P-kjeller
- P-hus
- Bakkeparkering
- Fleksibel gatesone, inkl. offentlig langsgående parkering

## Fullt utbygd: Trinn 1, Trinn 2C, og Trinn 3

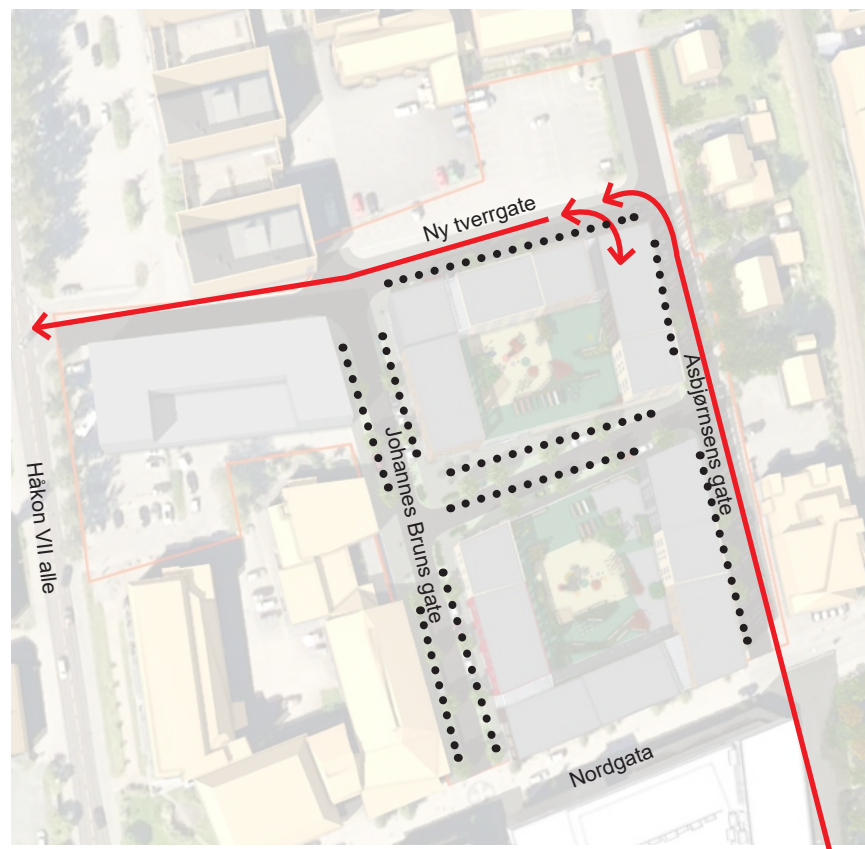
For dette alternativet bygges det parkeringskjeller kun under ny bygningsmasse i trinn 1 og 3. For trinn 2C bygges det et parkeringshus i kvartalskjernen. Eksisterende bakkeparkering i nord, på grunn eid av Coop, beholdes.

Parkeringskravet møtes suksessivt for trinn 1 og trinn 2C, men det blir totalt sett vanskelig å møte kravet ved fullt utbygd situasjon i trinn 3. Dette fordi eksisterende bakkeparkering, som er nødvendig for å møte kravet i trinn 2C, bygges ned og erstattes med en p-kjeller med lavere kapasitet.

Planforslaget åpner også i dette alternativet i tillegg opp for langsgående gateparkering i en fleksibel gatesone, tilsvarende det som er beskrevet tidligere. Dette vil kunne kompensere for manglende imøtekommet krav.



# Varelevering



- ↔ Varelevering Coop butikk
- ..... "Fleksibel sone" med eventuelle vareleveringslommer

Varelevering kan være utfordrende i en tett bysituasjon. Det er en målsetting at varelevering ikke skal ta unødvendig mye plass, samtidig som man må sikre tilstrekkelig manøvreringsareal og siktforhold.

## Varelevering:

- Mulig innendørs varelevering til Coop-butikk (trinn 1) er plassert i byggets nordøstre del. Denne plasseringen er arealeffektiv og skjemmer i liten grad bybildet, men fordrer rygging over fortau og tvungen venstresving ved utkjøring.
- Da det er usikkert hvilken type forretning/næring som vil etablere seg i trinn 2, og derfor må endelig løsning for vareleveranser løses i detaljprosjekteringen.
- Planen legger også til rette for at det kan etableres vareleveringslommer i det som er omtalt som "fleksibel sone" mellom kjøreveg og fortau.





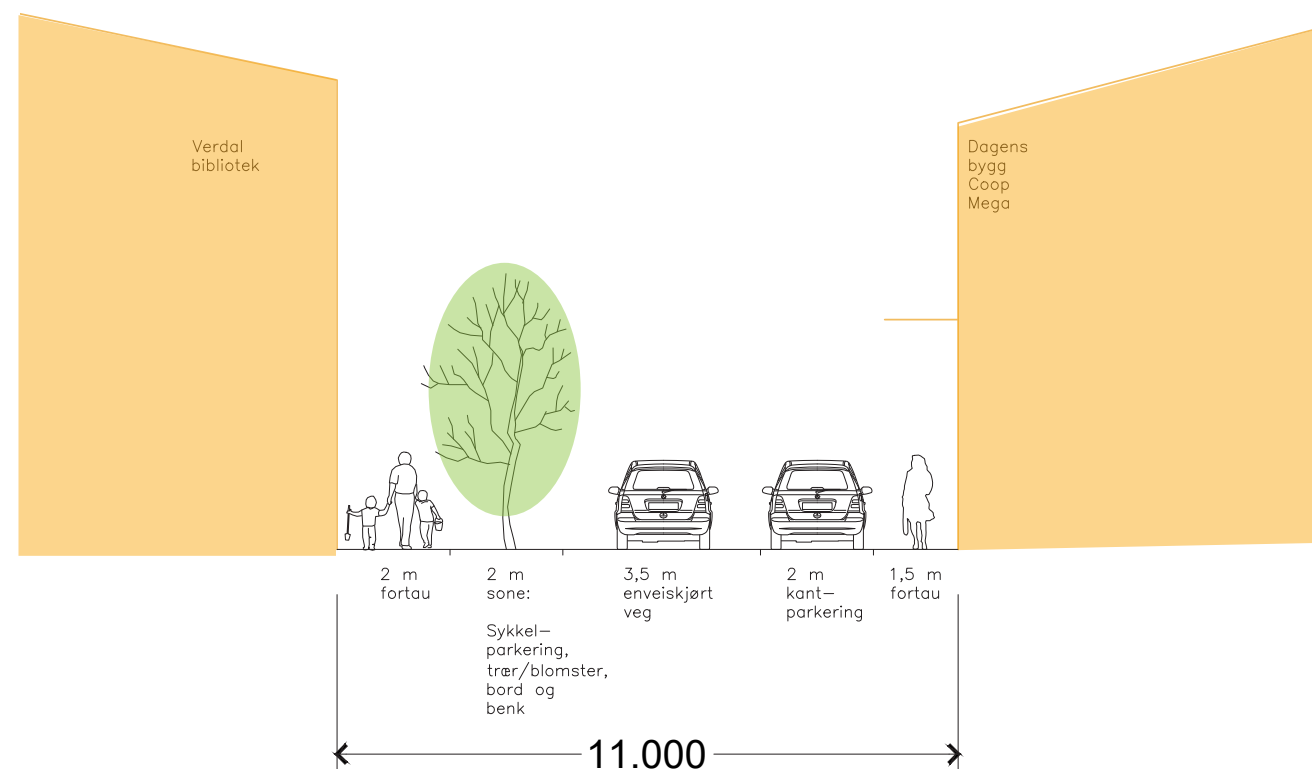
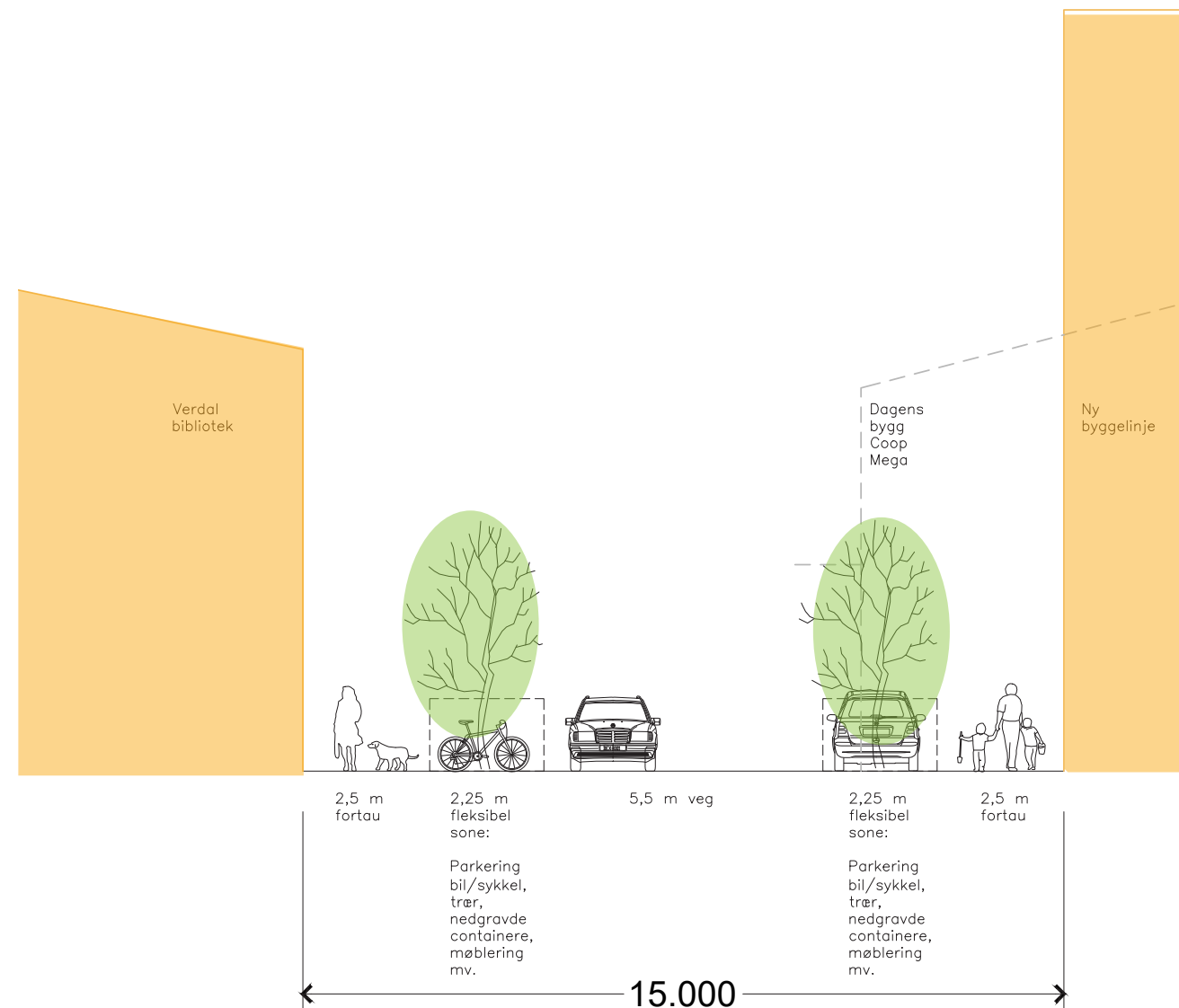
# Johannes Bruns gate: nytt gatetverrsnitt



**Nytt, utvidet gatesnitt:** Med høyere bebyggelse bør også gatebredden utvides slik at vi får et gaterom som ikke oppleves trangt, men fortsatt intimt og med en menneskelig skala. En bredde på 15 m gir ca. et forhold på 1:1, gitt nye gesimshøyder ved omforming av sentrum. Ny bredde muliggjør toveis kjøring, samt en fleksibel sone for parkering, trær/beplantning, møblering, renovasjon o.l., i tillegg til tosidig fortau. Dette snittet kan opparbeides med miljøgatestandard.



**Eksisterende gatesnitt:** enveiskjørt og relativt smale fortau. Ensidig, langsgående parkering i øst, og sone med beplantning/møblering på vestsiden. Miljøgatestandard, uten nivåforskjell mellom soner.





# Ny tverrgate nord: Asbjørnsens gate - Håkon VII alle



Eksisterende veg/parkeringsområde: Bilde tatt ved innkjøring fra Asbjørnsens gate.

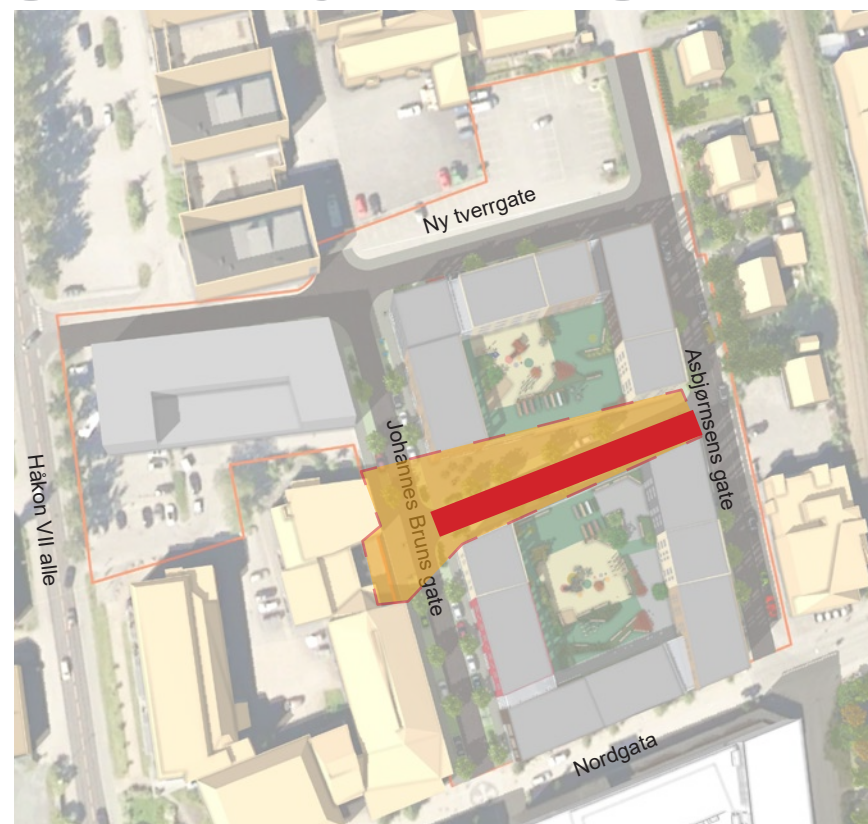


**Ny tverrgate:** I trinn 1 bygges det et nytt kvartal, med ny Coop-butikk, på eksisterende parkeringsplass. Det foreslås samtidig at trafikforholdene i området strammes opp og at det etableres en tydelige tverrgate langs kvartalet, som forbinder Asbjørnsens gate og Håkon VII allé.

Fortau	Fleksi- bel sone	Veg	Fortau	Eks. parkeringsplass beholdes
2,5 m	2,25 m	5,5 m	2,5 m	



# Ny tverrgate: Johannes Bruns gate - Asbjørnsens gate



I trinn 2 foreslås eksisterende bebyggelse revet og at det etableres ytterligere et nytt kvartal. Det foreslås samtidig at de to kvartalene skilles med en ny tverrgate som forbinder Johannes Bruns gate og Asbjørnsens gate. Denne gaten er vist med samme tverrsnitt som for Johannes Bruns gate. Bredden muliggjør toveis kjøring, samt en fleksibel sone for parkering, trær/beplantning, møblering, renovasjon o.l. i deler av gata, i tillegg til tosidig fortau. Gaterommet foreslås utvidet mot Johannes Bruns gate og forplassen til Verdal

kino. Dette gir mulighet for å etablere en offentlig plass for opphold, uteservering o.l. som kan utgjøre et supplement til oppholdsareal.

Gaten vil oppleves ulikt ettersom hvorvidt trinn 2 etableres som i alternativ 2A-maks, eller alternativ 2B-minimum. Dersom alternativ 2B velges utbygd, må det offentlige gaterommet og felles uteoppholdsareal tilhørende boligens gårdsrom, utformes på en måte som tydelig skiller disse ulike sonene.



**Ny tverrgate:** De to kvartalene skilles med en ny tverrgate som forbinder Johannes Bruns gate og Asbjørnsens gate. Bredden muliggjør toveis kjøring, samt en fleksibel sone for parkering, trær/beplantning, møblering, renovasjon o.l., i tillegg til tosidig fortau. Gaterommet foreslås utvidet mot Johannes Bruns gate og forplassen til Verdal kino. Dette gir mulighet for å etablere en offentlig plass for opphold, uteservering o.l. som kan utgjøre et supplement til oppholdsareal.

Bebyggelse trinn 1	Fortau/ utvidet plass til gateservering o.l.	Fleksibel sone	Veg 5,0 m	Fleksibel sone	Fortau 2,5 m	Bebyggelse trinn 2
		2,25 m		2,25 m		



# Opprusting: Asbjørnsens gate



Asbjørnsens gate slik det ser ut i dag, sett fra krysset i Nordgata.



**Asbjørnsens gate:** I forbindelse med etablering av nye kvartal bør det gjennomføres en opprustning av Asbjørnsens gate, først og fremst langs de nye kvartalene. Det foreslås etablert et tverrsnitt med nytt fortau og fleksibel sone på vestsiden av Asbjørnsens gate. Østsiden av Asbjørnsens gate foreslås ikke endret.



Ny bebyggelse	Fortau 2,5 m	Fleksibel sone 2,25 m	Veg 5,5 m	Eks. gate- parkering	Eks. fortau	Eks. bebyggelse
---------------	-----------------	-----------------------------	--------------	----------------------------	----------------	-----------------





# Uteoppholdsareal

## Krav i KDP 2017-2030 §1.6.6:

- 10 m<sup>2</sup> per boenhet, ikke medregnet private balkonger, hvorav minst 50% på bakken.
- Kommentar: Det ble avtalt i avklaringsmøte 22.05.2018 med Verdal kommune at indre gårdsrom på tak kan regnes som "på bakken".
- Boligområdet med >5 boenheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, som kan være felles for inntil 30 boenheter.
- Boligområder med 25 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på 1,5 daa.
- Boligområder med 100 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt på minimum 1,5 daa.
- Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt Lden 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal ikke være nordvendt, overbygd og skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.

## Krav trinn 1:

- 10 m<sup>2</sup> x 41 boenheter = 410 m<sup>2</sup>
- 150 m<sup>2</sup> x 2 til småbarnlekeplass

Krav på 710m<sup>2</sup> kan møtes innenfor felles gårdsrom på tak, med et overskudd på 100 m<sup>2</sup>.

## Områdelekeplass

Det er krav til områdelekeplass på 1,5 daa for områder med flere enn 25 boenheter. 1 400 m<sup>2</sup> til områdelekeplass må derfor dekkes innenfor eksisterende offentlig tilgjengelig friområde.



## Krav trinn 2

### Alt. A og alt. C:

- 10 m<sup>2</sup> x 43 boenheter = 430 m<sup>2</sup>
- 150 m<sup>2</sup> x 2 til småbarnlekeplass

Krav på 730 kan møtes innenfor felles gårdsrom på tak, med et overskudd på 480 m<sup>2</sup>.

### Alt. B:

- 10 m<sup>2</sup> x 58 boenheter = 580 m<sup>2</sup>
- 150 m<sup>2</sup> x 2 til småbarnlekeplass

Krav på 880 m<sup>2</sup> kan møtes innenfor felles gårdsrom på tak, med et overskudd på 330 m<sup>2</sup>.

## Områdelekeplass

Krav om 1 500 m<sup>2</sup> til områdelekeplass i trinn 2 må sees i sammenheng med krav i trinn 1.

Nye offentlige rom ifb. med nye offentlige gater utgjør et tilskudd til offentlig uteoppholdsareal.

## Krav trinn 3:

- 10 m<sup>2</sup> x 21 boenheter = 210 m<sup>2</sup>
- 150 m<sup>2</sup> til småbarnlekeplass

Krav på 360 m<sup>2</sup> totalt. Felles uterom på tak av næring er på 330, og det bør derfor etableres noe uteopphold på bakken i tillegg for å møte kravet.

**Private balkonger kommer i tillegg for alle trinn.**



# Uteoppholdsareal: Trinn 1 og 2A-maks

UTBYGGINGSTRINN 1:  
uterom for boliger i felles  
gårdsrom på tak av næring

UTBYGGINGSTRINN 2A  
- MAKS: uterom for boliger  
i felles gårdsrom på tak av  
næring.



UTBYGGINGSTRINN 2A  
- MAKS: uterom for boliger  
i felles gårdsrom på tak av  
næring.



# Uteoppholdsareal: Trinn 1 og 2B-minimum

UTBYGGINGSTRINN 1:  
uterom for boliger i felles  
gårdsrom på tak av næring

UTBYGGINGSTRINN  
2B - MIN: uterom for  
boliger i felles gårdsrom på  
bakkenivå.



UTBYGGINGSTRINN  
2B - MIN: uterom for  
boliger i felles gårdsrom på  
bakkenivå.



# Eksisterende offentlige byrom og grønnstruktur

## Krav i KDP 2017-2030 §1.6.6:

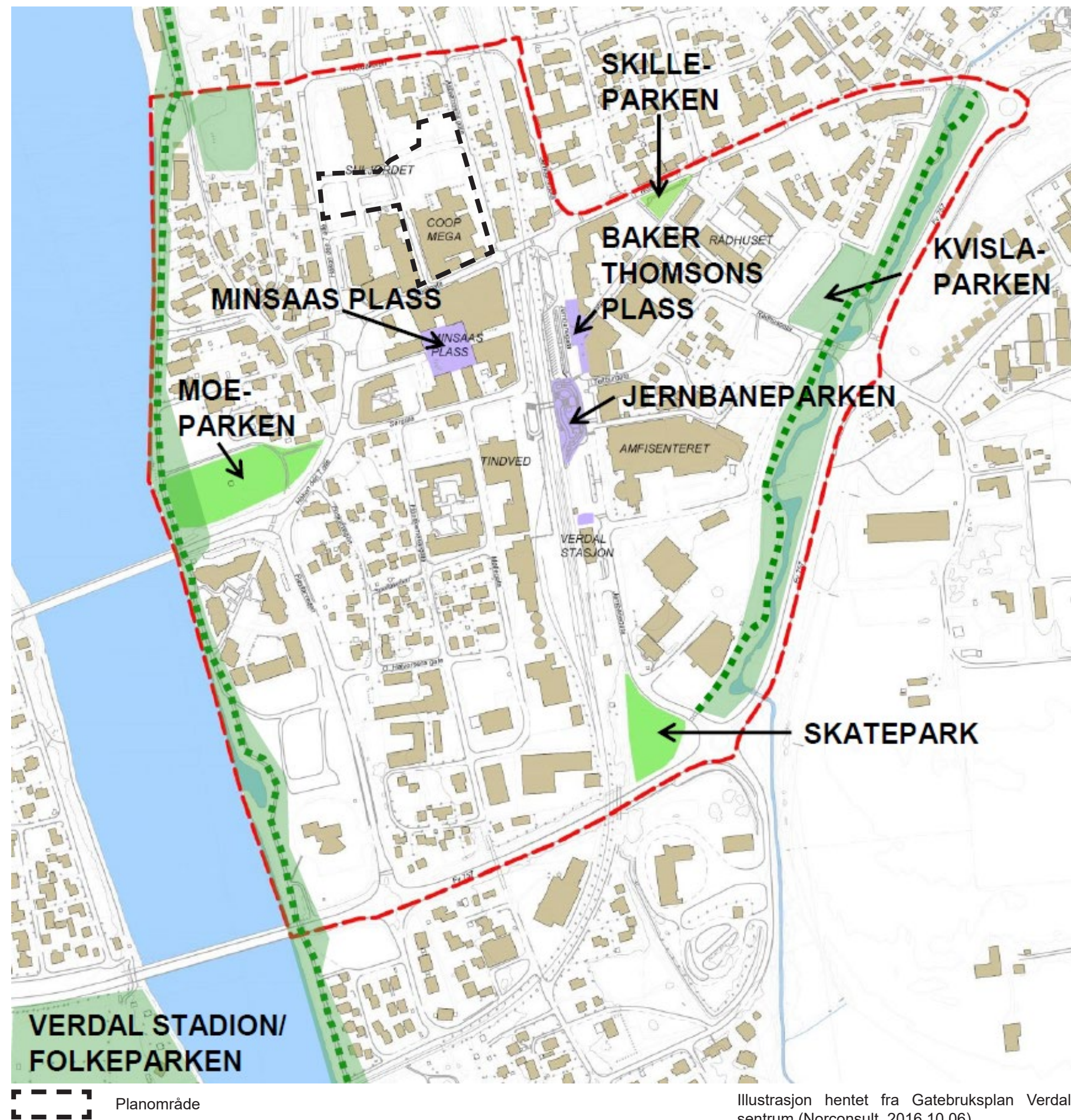
Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt i sentrumssonen kan inntil 50% av påkrevd minimum uteoppholdsareal dekkes innenfor eksisterende offentlig tilgjengelig friområde med god standard, kapasitet, og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 250 m langs trygg gangforbindelse. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafikksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til uteoppholdsareal på eget område eller fellesområde. Småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold sikres i reguleringsbestemmelse.

## Avstander til eksisterende offentlige byrom

Det ligger en rekke offentlige byrom, parker og grønnstrukturer i nærhet til planområdet.

- Minsaas plass: ca. 100 m
- Grøntareal langs Verdalselva: ca. 125 m
- Jernbaneparken: ca. 250-300 m
- Moeparken: ca. 300 m
- Skatepark: ca. 600 m
- Kvislaparken: ca. 600 m
- M.fl.

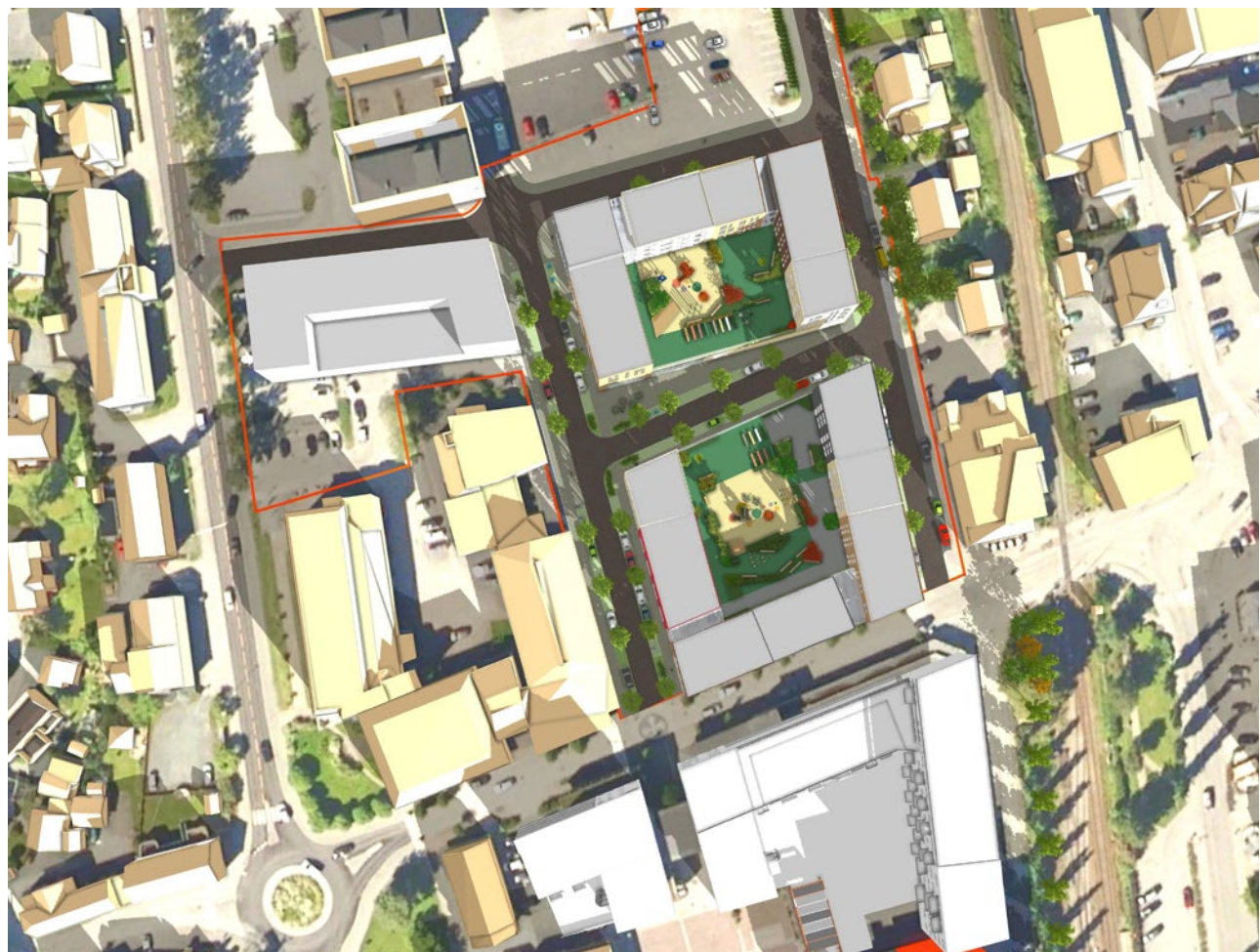
Krav til områdelekeplass i planforslaget kan møtes innenfor eksisterende offentlig tilgjengelige friområder/parker/plasser i Verdal sentrum.





## Sol- og skyggeanalyse





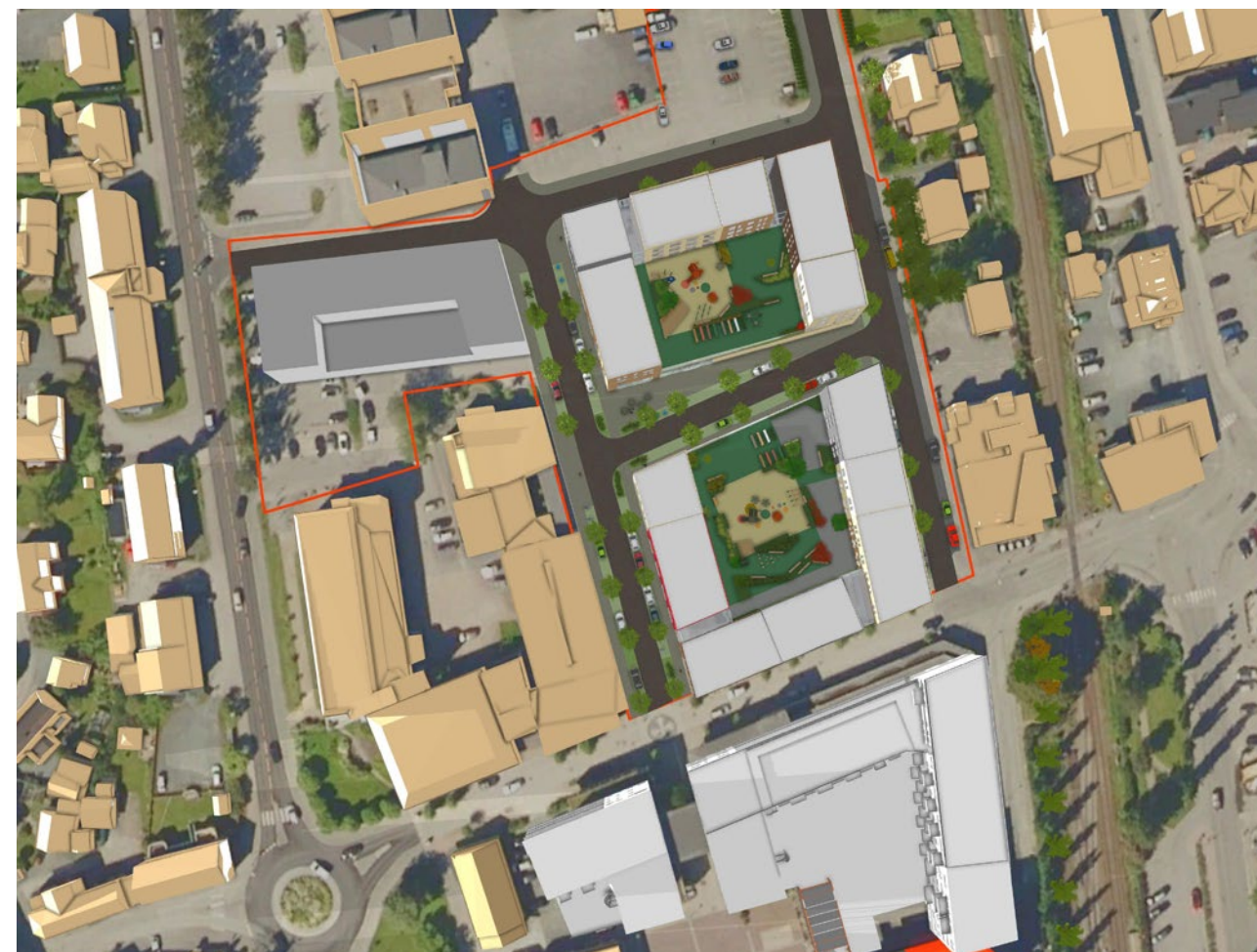
21. mars kl. 10.00



21. mars kl. 12.00



21. mars kl. 15.00

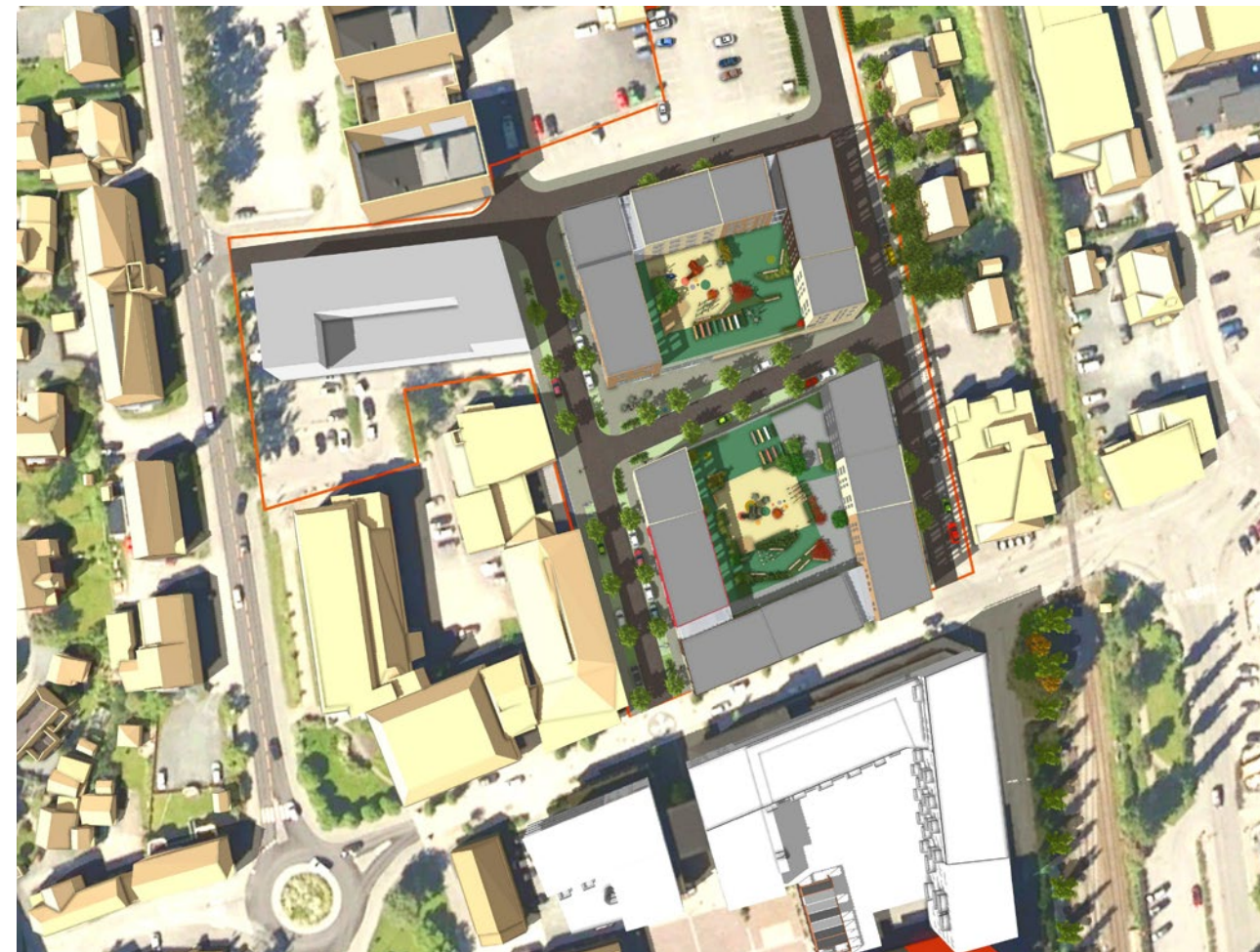


21. mars kl. 18.00





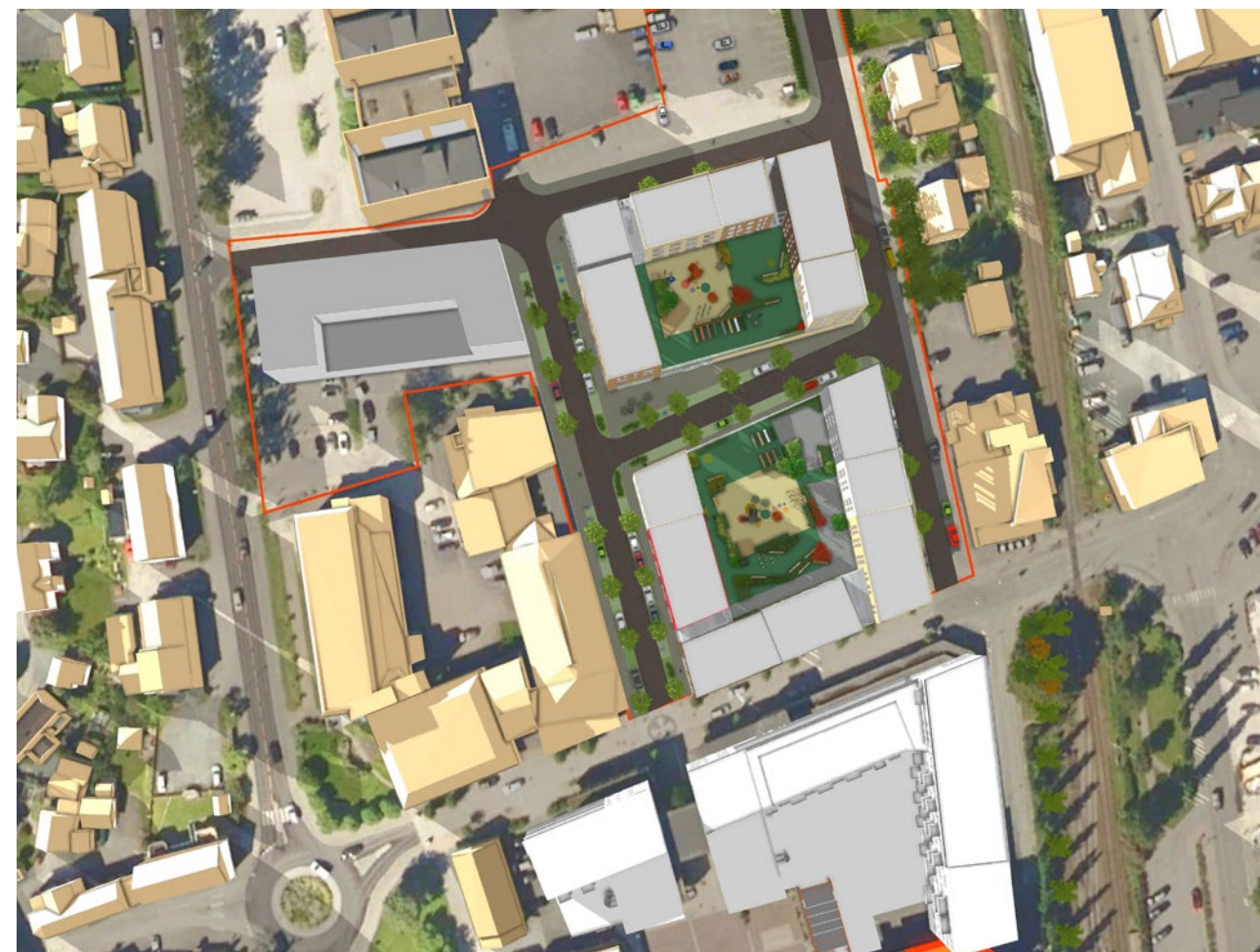
23. juni kl. 12.00



23. juni kl. 15.00



23. juni kl. 18.00



23. juni kl. 20.00















Volum fra mulighetsstudie Pir II















Trinn 1

Trinn 3

Tverrgate nord









Johannes Bruns gate





Planavgrensning

Johannes Bruns gate

Ny tverrgate

Trinn 1

Trinn 2

Ny tverrgate: Johannes Bruns gate -  
Asbjørnsens gate

Coop Verdal - regulering





Trinn 2

Volum fra Pirl sin mulighetsstudie

Johannes Bruns gate

Planavgrensning

Nordgata





Volum fra Pirl sin  
mulighetsstudie

Trinn 2

Johannes Bruns gate

Nordgata

Planavgrensning





## Volumkontroll og variasjon



## Volumkontroll

I tillegg til **krav til utnyttelsesgrad** i form av maks (og minimum for BS2) tillatt m2 BRA, er det maks tillatte kotehøyder og byggegrenser/fasadelinjer, som styrer volumene i de enkelte delfeltene.

### Maks høyder

#### Felt BS1

Maks høyde styres av tre høydesoner:

- Maks kote **23,8** for 4 etasjer. Dvs. ca. **17 m** høyt.
- Maks kote **20,8** for 3 etasjer. Dvs. ca. **14 m** høyt.
- Maks kote **13,5** for uteareal på tak. Dvs. **6,5 m** høyt.

#### Felt BS2

Maks høyde styres av tre høydesoner:

- Maks kote **23,8** for 4 etasjer. Dvs. ca. **17 m** høyt.
- Maks kote **20,8** for 3 etasjer. Dvs. ca. **14 m** høyt.
- Maks kote **13,5** for uteareal på tak (alt. 2A). Dvs. **6,5 m** høyt.
- Kote **7** med uteareal på bakken i indre gårdsrom (alt. 2B)

#### Felt BS3

Maks høyde styres av to høydesoner:

- Maks kote **20,8** for 3 etasjer. Dvs. ca. **14 m** høyt.
- Maks kote **13,5** for uteareal på tak. Dvs. **6,5 m** høyt.

#### Krav i KDP

- Hovedregel ikke overstige 15 m, men kan tillate 18 m gesims dersom vurderinger av virkninger for omgivelser tilsier at det er akseptabelt.

Med bakgrunn i sol- og skyggekart, samt nær- og fjernvirkninger vist i 3D-illustrasjoner, vurderer vi som om prosjektets høyder er akseptable og i henhold til krav i KDP.

### Byggegrenser/linjer

Fasadeliv på ny bebyggelse skal legges i regulerte byggegrenser, noe som i hovedregel også tilsvarer omliggende regulert fortausformål.







Prinsipiell fasaderekke med variasjon i fasader og gesims.

## Sikre variasjon innenfor fleksible rammer

Det er en viktig målsetting å unngå monotoni og sikre variasjon i utformingen og opplevelsen av bygningsmassen.

Det foreslås derfor bestemmelser som bidrar til dette.

### **Maks fasadelengde**

Det skal sikres en variasjon i bebyggelsens fasadeuttrykk. Maks tillatt ensartet fasadelengde er på **26 m**.

### **Variasjon i gesims**

Det skal være en variasjon i gesimshøyde mellom to nabobygg/fasader.

Som illustrasjonen over viser er det ikke stor variasjon som skal til for at helheten oppleves mer mangfoldig og variert.

Kombinasjonen av byggegrenser/fasadelinjer, maksimale byggehøyder, krav til maksimum (eventuelt også minimum) tillatt utnyttelsesgrad, samt bestemmelser om krav til utforming i en reguleringsplan, sikrer både nødvendig fleksibilitet og forutsigbarhet når området skal detaljprosjekteres.







# Tillatte formål og funksjoner

## Sentrumsformål

### Felt BS1

For plan 1 tillates etablert forretning med tilhørende funksjoner, bevertning o.l., maks 2 100 m<sup>2</sup> BRA.

For plan 2-4 tillates etablert boligbebyggelse, med maks 3550 m<sup>2</sup> BRA, tilsvarende illustrasjoner av byggetrinn 1.

Areal med fasader henvendt mot offentlig gate o\_SV2, o\_SV3 og o\_SV4 skal ha publikumsrettede funksjoner (atkomst p-kjeller, vareleveringssone o.l. er tillatt).

### Felt BS2

For å sikre en fleksibilitet i utviklingen av området som kan tilpasses markedsituasjonen - behov og økonomisk realiserbarhet - foreslås det å legge inn en maks og minimumsutnyttelse på næring- og boligareal for felt BS2. Maks utnyttelsesgrad for bebyggelsen tilsvarende da alternativ tidligere omtalt som 2A, og minimum utnyttelsesgrad tilsvarende alternativ 2B. Alternativ 2C utgjør et mellomalternativ, der en andel av utnyttelsen benyttes til parkeringshus i kjernen av næringsbebyggelsen (1.etg.).

For plan 1 tillates etablert:

- Forretning
  - Publikumsrettet næringsvirksomhet og kontor
  - Offentlig og privat tjenesteyting
- med maks 2 800 m<sup>2</sup> BRA og minimum 930 m<sup>2</sup> BRA.

Areal med fasader henvendt mot offentlig gate o\_SV2 og o\_SV3 skal ha publikumsrettede funksjoner.

Det tillates etablert boligbebyggelse, med maks 5100 m<sup>2</sup> BRA, tilsvarende illustrasjoner av byggetrinn 2B. Det tillates etablert boliger i plan 1, men da kun henvendt inn mot felles gårdsrom, og ikke ut mot offentlig gate o\_SV2 og o\_SV3.

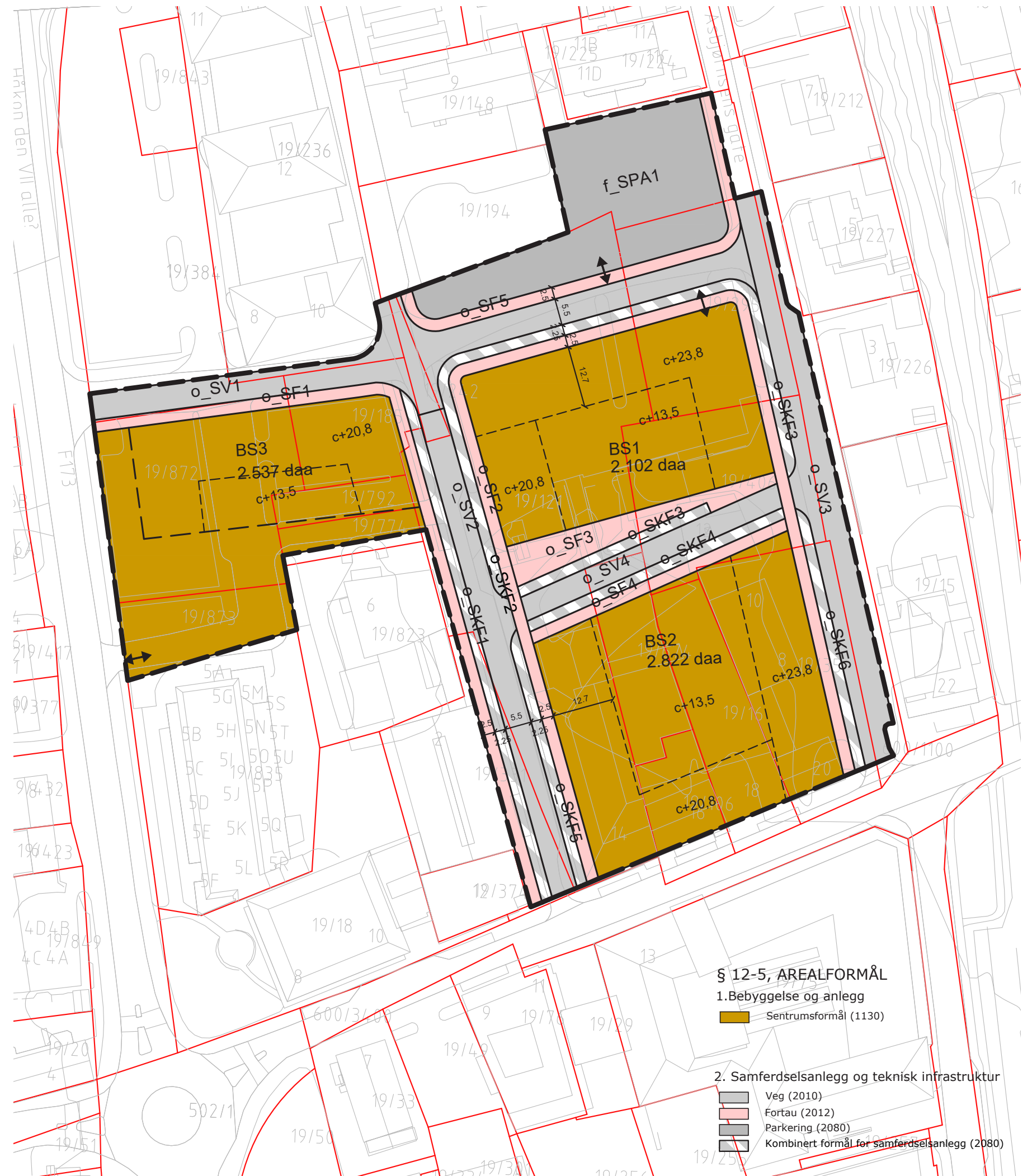
### Felt BS3

For plan 1 tillates etablert

- Forretning
  - Publikumsrettet næringsvirksomhet og kontor
  - Offentlig og privat tjenesteyting
- med maks 1240 m<sup>2</sup> bra.

For plan 2-4 tillates etablert boligbebyggelse med maks 1800 m<sup>2</sup> BRA.

Areal under grunnen er ikke medregnet i utnyttelsesgraden for delfeltene.





# Tillatte formål og funksjoner

## Samferselsformål

### Offentlig veg

### Offentlig fortau

Min 2,5 m regulert bredde

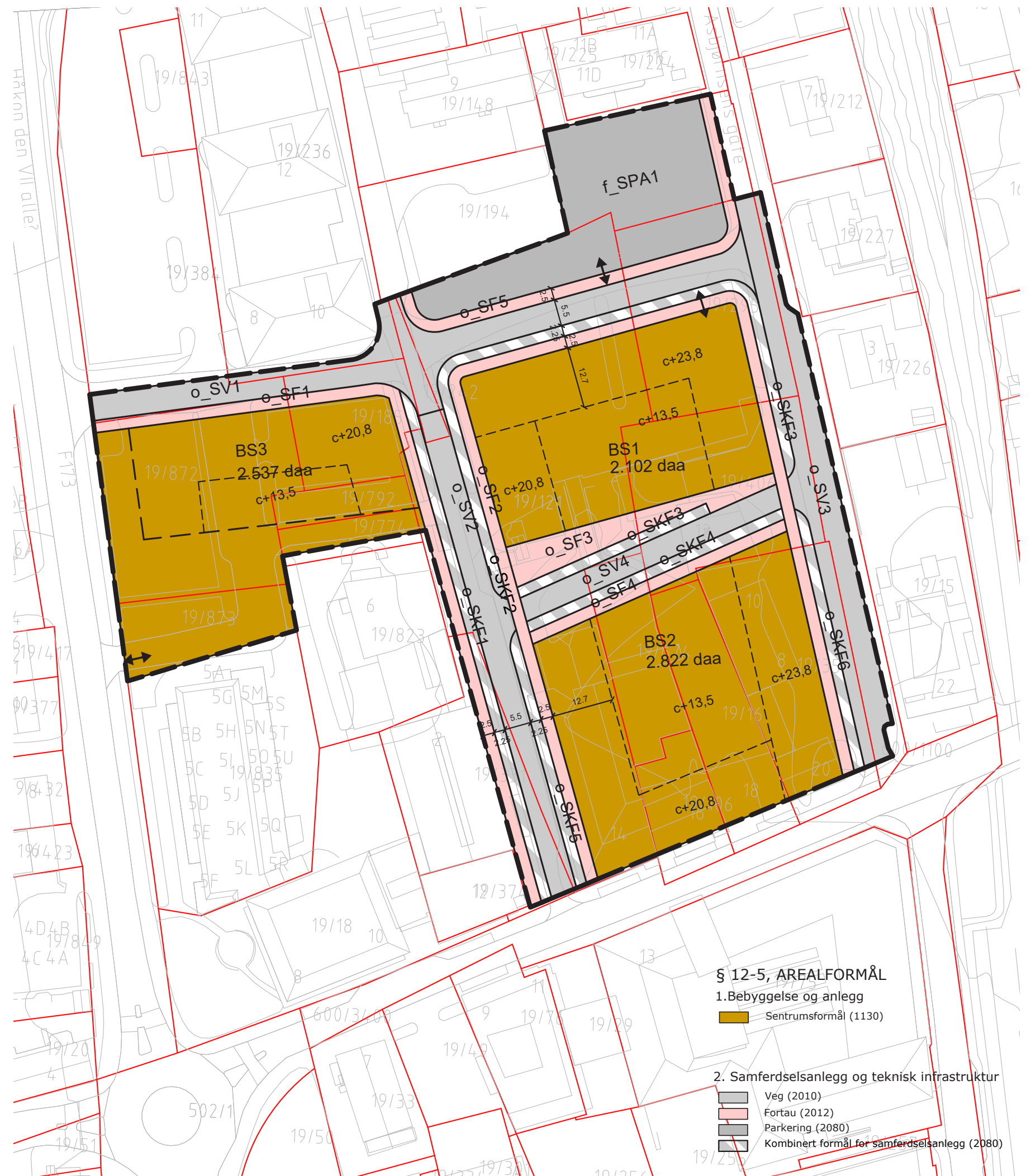
### Parkering

Eksisterende bakkeparkering i nord videreføres

### Kombinerte samferdselsformål

Fleksibel sone der det tillates en blanding av:

- gateparkering
- trær og beplantning - blågrønne-løsninger
- møblering,
- renovasjonsareal
- varelevering
- o.l.



## § 12-5, AREALFORMÅL

### 1. Bebyggelse og anlegg

■ Sentrumsformål (1130)

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Parkering (2080)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg (2080)



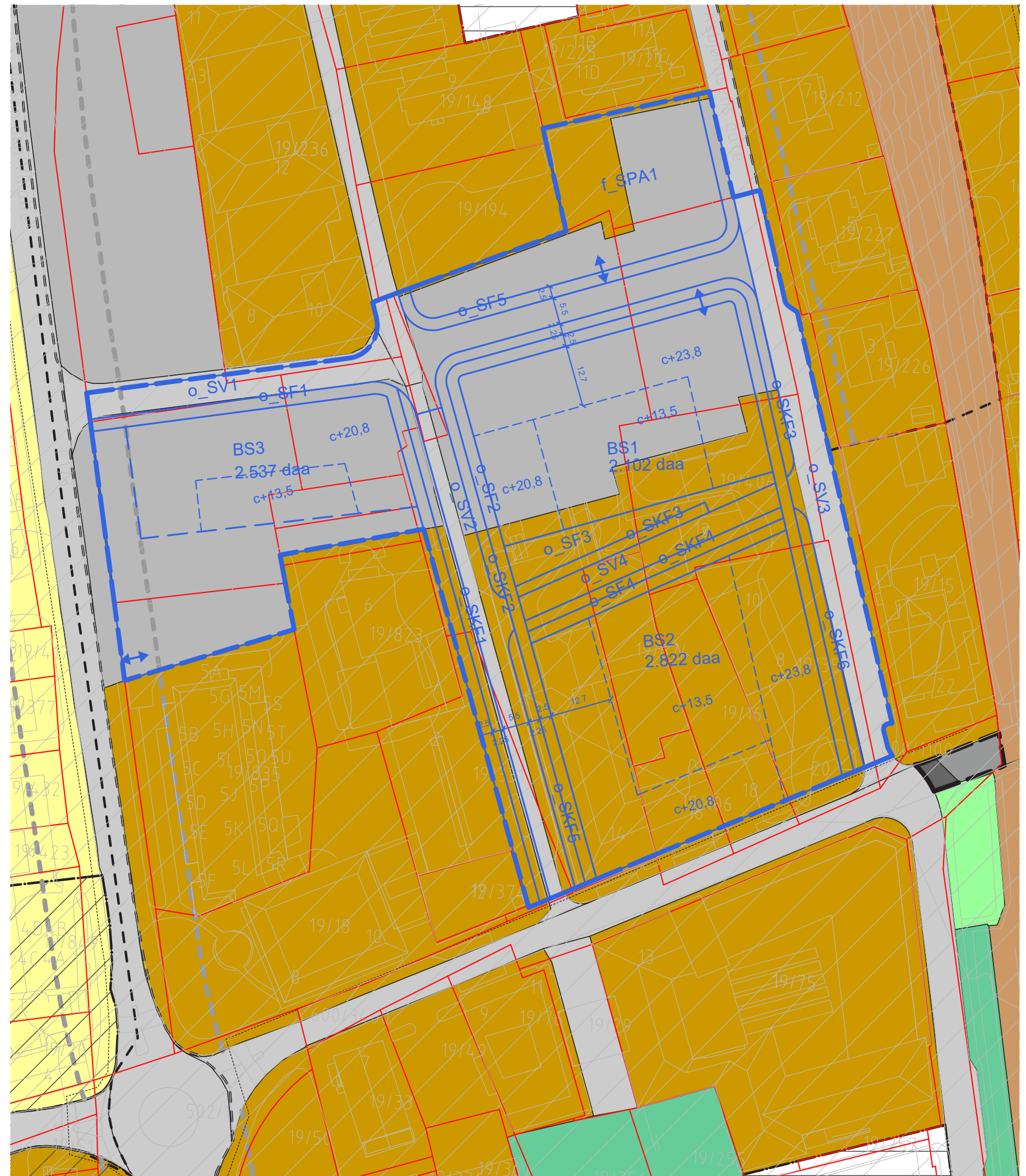
# Planforslag relativt formål i gjeldende KDP Verdal by 2017-2030

Planområdet omfatter formålene nåværende sentrumsformål, nåværende parkeringsformål og vegformål i Kommunedelplan Verdal by 2017-2030.

I planforslaget ønsker tiltakshaver å delvis omregulere gjeldende parkeringsformål i KDP til bebyggelsesformål (sentrumsformål), noe som muliggjør ny sentrumsbebyggelse på eksisterende overflateparkering.

Parkering foreslås i hovedsak løst i parkeringskjeller (delvis parkeringshus i gitt alternativ 2C), i tillegg til videreføring av eksisterende parkeringsplass i nordvestlig del av planområdet. Selv om noe bakkeparkering videreføres vil planforslaget medføre mindre overflateparkering i sentrum relativt dagens situasjon og formål i KDP for Verdal by 2017-2030. Dette er i tråd med intensjonene i kommunedelplanen og nasjonale føringer, da det er ønskelig med fortetting i sentrumsområder samt erstatte bakkeparkering med parkering i kjeller.

På bakgrunn av dette vurderes det som at endring i formål fra parkering til bebyggelsesformål ikke skal utløse krav til konsekvensutredning.





# Planforslag relativt ortofoto







# Verdal kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev.18.01.2019)

Møtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Tekst i blått inneholder lenker til nyttige nettsteder.

<b>Saksnavn</b>	Detaljregulering Nordgata 12, 14 og 16 - 5038/19/121 m.fl.
<b>Tildelt arealplan-ID</b>	2019003
<b>Møtested</b>	Verdal
<b>Møtedato</b>	15. mars 2019

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Bente B. Aasetre, Selberg Arkitekter AS	Petter Voll, Landbruk, miljø og arealforvaltning
Knut Selberg, Selberg Arkitekter AS	Bård Kotheim, Teknisk drift
Ola Kummernes, Coop Midt-Norge SA	Anders Nordgård Larsen, Arealforvaltning
	Kirstine Karlsaune, Arealforvaltning

### 1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Legge til rette for videre utvikling av Coop Mega innenfor området, samt øvrig forretning-/næring-/servicevirksomhet i 1. etasje. Boliger (i hovedsak) over 1. etasje. Planen skal legge til rette for en helhetlig utbygging av området, men der den lokale markedssituasjonen fordrer en trinnvis utvikling i et 15-20 års perspektiv. Foreløpig planbeskrivelse antyder bebyggelse i 3-4 etasjer, 105-120 boenheter og 4270-6140 m<sup>2</sup> BTA næringsareal.

Vedlegg: (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet)

- Mulighetsstudie
- Foreløpig plangrense
- Planinitiativ / foreløpig planbeskrivelse
- To videoer av 3D-modell

### 2. Planforutsetninger

Plantype:  Områderegulering  Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
		Kommuneplanens arealdel
<a href="#">2013011</a>	29.05.2017	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030
		Reguleringsplan
		Andre planer/vedtak

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
		Reguleringsplan
		Bebyggelsesplan



**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?** Ja  Nei

Merknad:

- Detaljregulering Nordgata 9, 11 og 13, sør for aktuelt planområde. Planene vil ha felles plangrense i Nordgata.
- Uavklart situasjon ang. stenging av jernbaneplanovergangen i Nordgata. Aktuell del av kommunedelplan Verdal by er sendt til departementet for avgjørelse.

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?** Ja  Nei

Merknad: Både ja og nei. Avvik nevnes her:

- I kommunedelplanen er området avsatt til hovedsakelig sentrumsformål og parkeringsformål. Planforslaget vil avvike fra avsatt parkeringsformål ved at det planlegges bebyggelse med p-kjeller eller p-hus i indre gårdsrom. Fortetting i sentrum, nært kollektivknutepunkt, anses imidlertid å være iht. intensjoner i Kommunedelplan Verdal by, Statlig planretningslinje for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (SPRBAT), og Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning. Offentlig parkering til sentrumsfunksjoner (kino, bibliotek, servicekontor osv.) tenkes dekt gjennom gateparkering. Vi ser ikke behov for å kreve KU, men parkeringsbehov for offentlige formål som kino, bibliotek og servicekontor, som er viktige sentrumsfunksjoner må vurderes. Det bør vurderes sambruk i p-kjeller.
- Det tenkes uteoppholdsareal på tak, mens kommunedelplanen sier min. 50 % på bakken.

**Vil planforslaget utløse krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl §§ 4-1 og 4-2 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredninger?**

Faller planen innunder forskriftens § 6): Skal alltid konsekvensutredning og ha planprogram?

 Ja  Nei

Faller planen innunder forskriftens § 8 og 10): Skal konsekvensutredning, men ikke ha planprogram?

 Ja  NeiUtdrag fra [Forskrift om konsekvensutredninger med ikrafttredelse 01.07.2017](#):

§ 11. Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a  
Ansvarlig myndighet skal før planarbeidet starter, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, og senest seks uker etter at forslagsstilleren har gitt opplysningene etter § 9, ut fra alle tilgjengelige opplysninger ta stilling til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

*Hvis ansvarlig myndighet finner at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal planen konsekvensutredning, jf. bestemmelsene i kapittel 5.*

*Ansvarlig myndighets beslutning av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal begrunnes. Begrunnelsen skal fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet og ved utleggelsen av planforslaget til offentlig ettersyn.*

Merknad:

Kommunens planavdeling har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU) etter forskriftens:

- § 6 b), vedlegg I nr. 24 (Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)), da det er opplyst at planens «næringsareal» er på under 5000 m<sup>2</sup> BTA.



- § 6 b), vedlegg I nr. 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Planforslaget vil avvike fra avsatt parkeringsformål, men fortetting i sentrum anses å være iht. intensjoner i Kommunedelplan Verdal by samt Statlige planretningslinjer (SPRBAT samt klima- og energiplanlegging).
- § 8 a) og nr. 10 b) i vedlegg II (Infrastrukturprosjekter - Utviklingsprosjekter for by- og tettsteder, inkl. kjøpesentre og parkeringsanlegg) eller forskriftens § 8 a) og nr. j) i vedlegg II (Næringbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelig formål).

Det konkrete tiltaket er ikke konsekvensutredet på tiltaksnivå i en tidligere plan (slik det er forklart i veiledningsnotat juli 2017, side 2 og 3), men planen vil stort sett være i samsvar med overordna plan og konsekvenser ift. bl.a. parkering vil bli omtalt i planbeskrivelsen.

KU-forskriftens § 10 lister opp kriterier for vurdering av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, fordelt på tre ledd. I vurderingen skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene samt i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i et siste ledd.

I andre ledd inngår bl.a. bokstav a) størrelse, planområde og utforming.

I veiledning 29.06.17 går det nærmere fram hvilke egenskaper ved planen som her skal vurderes. Det ser ut til å være rom for litt skjønn. Følgende kan nevnes: Planområdet omfatter en del av det mest sentrale arealet avsatt til sentrumsformål på vestsiden av jernbanen med potensiale for framtidige sentrumsfunksjoner.

Etter tredje ledd 10 c) kan ev. konflikt med Statlig planretningslinje for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (SPRBAT) utløse behov for konsekvensutredning. Eventuell høy andel bolig må i planbeskrivelsen vurderes oppimot SPRBAT og dens mål om at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling. Mulighet for kontor og tjenesteyting bør vurderes.

Kommunen har konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning, men at planens konsekvenser ift. overnevnte må belyses spesielt i planbeskrivelsen.

**Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt?**  Ja  Nei  
(Planområdet kontrolleres mot eiendoms kvalitetskart)

Merknad: Eiendomsgrenser mot naboeiendommer har tilstrekkelig kvalitet der det er av betydning for planarbeidet. Usikre grenser mot gater og internt i området har ikke betydning for utforming av planen. Det er bl.a. usikker grense mot 19/35 (Norumgården AS). Vi ser ikke behov for grenseoppgang/oppmåling ifb. planarbeidet.

**Vil det oppstå behov for nye vegnavn i forbindelse med planforslaget?**  Ja  Nei  
(Forslag til nye navn behandles parallelt.)

Merknad: Det planlegges to nye tverrgater øst-vest. Dagens tverrforbindelse, delvis over parkeringsplass, har ikke noe gatenavn.

**Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser**

Strandsonen langs sjøen, forskrift:



[FOR-2011-03-25-335](#) Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Vernede vassdrag, forskrift:

[FOR-1994-11-10-1001](#) Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

[FOR-2014-09-26-1222](#)

Barn og planlegging, forskrift:

[FOR-1995-09-20-4146](#) Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Kjøpesentre, forskrift:

[FOR-2008-06-27-742](#) Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

Klima og energiplanlegging og klimatilpasning, forskrift:

[FOR-2018-09-28-1469](#) Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Merknader: Ligger innenfor det verna Verdalsvassdraget, men et stykke unna både Verdalselva og Kvislabekken. I sentrum gjelder ingen kjøpesenterstopp, men kjøpesenter i vanlig forstand synes ikke aktuelt. Samlet areal med «næring» kan likevel bli over 3000 m<sup>2</sup>.

#### **Planforslaget må forholde seg til følgende regionale retningslinjer**

[Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag](#), vedtatt 25.04.2013

[Verneplan for kulturmiljø, 1995](#) Stiklestad, Inndalen

Merknader:

#### **Kommunale bestemmelser, vedtekter, forskrifter og retningslinjer som gjelder for planområdet**

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Bestemmelser og retningslinjer i kommunedelplan Verdal by

Kommunale vedtekter/forskrifter: [www.lovdata.no/for/lf/kommu-VERDAL.html](http://www.lovdata.no/for/lf/kommu-VERDAL.html)

NB! Kommunale forskrifter og vedtekter gjelder inntil de erstattes av nye planbestemmelser, forskrifter eller vedtekter. Kommunale vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3, § 67 nr. 3, § 69 nr. 4, § 78 tredje ledd, § 85 tredje ledd og § 91a første ledd har falt bort jf. overgangsbestemmelse i pbl § 34-2 niende ledd.

Bl.a. skilt og reklameinnretninger er nevnt i kommunedelplanens punkt 1.6.8.

#### **Kommunale temaplaner/kommunedelplaner**

(<http://www.verdal.kommune.no/Dokumenter/Arshjul/>)

Temaplan for økt sykkelbruk

Friluftslivkartleggingen 2017

Gatebruksplan

Trafikksikkerhetsplan

Klima- og energiplan

Andre:

Merknad:

- Ift. klima kan nevnes at det tenkes fordrøyning av overvann på tak over næringsareal, ved at det tenkes et jord-/vekstlag på uteoppholdsarealene.



- Sykkelplan og gatebruksplan viser framtidig fortau + G/S-felt på begge sider i Håkon den VIIIs allé, som er fylkesveg. Det må sikres (ev. reguleres) plass til dette.

### 3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

#### Forslagsstiller skal kunngjøre melding om oppstart av planarbeidet med evt. forslag til planprogram

- i minst én avis som er alminnelig lest på stedet: Innherred
- gjennom elektroniske medier (kommunens hjemmeside)

#### Berørte offentlige organer og andre interesserte skal tilskrives m/kopi til kommunen

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesmannen i Trøndelag | <input checked="" type="checkbox"/> Sametinget                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trøndelag fylkeskommune  | <input checked="" type="checkbox"/> Statens vegvesen                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> NTE Nett AS              | <input checked="" type="checkbox"/> Innherred Renovasjon                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> NVE                      | <input checked="" type="checkbox"/> Grunneiere, festere, naboer, gjenboere |
- Andre (se understreking): Bane NOR SF, reinbeitedistrikt, Kystverket, Trondheim Havn, Direktoratet for mineralforvaltning (DIRMIN), NTNU Vitenskapsmuseet, Forum for natur og friluftsliv (FNF), fjernvarmekonsesjonær, historielag, museum, velforeninger osv. Bl.a. Øra vel, Veita vel, Verdal næringsforum.

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

- Barne- og ungdomsrepresentant
- Teknisk drift Verdal kommune
- Folkehelsekoordinator/samfunnsplanlegger
- Landbruk og naturforvaltning
- SLT-koordinator

#### Varslet skal inneholde

- Stedfesting: Beskrivelse + kart med planavgrensning.
- Orientering om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.
- Planprogram hvis krav om dette.
- Opplysning om kontaktpersoner.
- Frist for uttalelse (det anbefales 4 uker, men v/planprogram er det krav om minst 6 uker).
- Begrunnelse for krav om konsekvensutredning
- Evt. varsel om oppstart av forhandlinger om tilhørende utbyggingsavtale, jf. pbl § 17-4

Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

**Planens avgrensning** vurderes i oppstartsmøtet og oversendes i SOSI til kommunen.

Merknader: Plangrense mot senterlinje veg i Håkon den VII allé og mot Asbjørnsens gate. Ellers stort sett som vist i forslag til planavgrensning. Bedre å varsle litt for mye enn for lite.



#### 4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	
<input checked="" type="checkbox"/> Nærmiljø og friluftsliv (Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder, byrom, parker og friluftsområder)	Områdelekeplass. Lekeplass på tak over næringsareal.
<input checked="" type="checkbox"/> Naturmiljø (Naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levestruktur, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle forekomster på land og i vann, og biologisk mangfold knyttet til disse. Vurdering ift. naturmangfoldlovens §§ 8-12).	Kartlegging av naturtyper og rødlistede karplanter forutsettes dersom det er snakk om regulering av områder som oppfyller flere av disse kriteriene: området er uberørt, området har en geologi som indikerer verdifull vegetasjon, området er ikke avklart mtp. naturverdier gjennom overordna plan og KU, kjennskap til området tilsier at det kan være verdifulle naturverdier her.
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap og kulturminner	
<input type="checkbox"/> Naturressurser (Ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk (bl.a. jordvern), fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.)	
<input checked="" type="checkbox"/> Grunnforhold og klimatilpasning (NGU kartinnsyn, berggrunn, løsmasser, flomfare, skred/rasfare, risikoområder). Under marin grense skal faren for kvikkleireskred være vurdert og tilstrekkelig dokumentert.	<a href="https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/">https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/</a>  TEK17 § 7-3.  Basert på erfaring antar Teknisk drift at det er 3-4 m grus over leire i planområdet. Geoteknisk vurdering vedlegges planforslaget.
<input checked="" type="checkbox"/> Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3	Se også <a href="#">DSBs veiledere</a> . ROS bør inngå i planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning.
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse, barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser - universell utforming, tilgjengelig boenhet	<a href="#">Helsedirektoratet: «Folkehelse og kommuneplanlegging - moment- og tipsliste»</a> Pbl. §§ 1-1 og 12-7 nr. 4, 5, 7 og 12 <a href="#">Byggteknisk forskrift TEK17</a> kap. 8 og 12
<input checked="" type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Stenging av planovergang i Nordgata er uavklart.
<input checked="" type="checkbox"/> Annet:	Støyutredning veg og bane vedlegges planforslaget. Området er berørt av gul og rød støysone langs Håkon den VII allé, i støyvarselkart fra Statens vegvesen. Berørt av gul støysone langs jernbanen.



## 5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Følgende skal innsendes:	Merknad:
Planbeskrivelse, inkl. konsekvensutredning hvis krav om dette	Digitalt i word-format + evt. PDF Se KMDs sjekklister for planbeskrivelse, under <a href="#">«Maler reguleringsplan»</a> på Regjeringen.no.
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + evt. PDF Se Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.
Plankart	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planforslaget (plandata) skal leveres som digital arealplan i gjeldende SOSI-standard, jf. bl.a. § 10 i forskrift og veileder, iht. følgende veileder:</li> <li>- <a href="#">Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister</a></li> <li>- Plankartet skal også leveres i arkivgodkjent PDF/a-format (NOARK-4 og 5), men SOSI-filen vil bli lagt til grunn ved behandlingen.</li> <li>- Mangelfulle SOSI-filer vil bli returnert.</li> </ul>
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)	
Kopi av forhåndsuttalelser	
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale	Sol-/skygge, illustrasjonsplan, 3D bygningsvolum m.m.
Rapporter fra nødvendige utredninger ift. kulturminner, geoteknikk, støy osv.	Bl.a. geoteknisk vurdering og støyutredning.

## 6. Kommunaltekniske anlegg

- Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket
- Planen forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
- Planen vil utløse behov for utbyggingsavtale, jf. pbl. kap. 17.  
Utbyggingsavtalen sluttbehandles fortrinnsvis samtidig med reguleringsplanen, slik vist i figur for samordnet plan- og avtaleprosess i vedlegg på siste side.

Merknader:

I utbyggingsavtale kan det være aktuelt å kreve bidrag til etablering eller oppgradering av områdelekeplass utenfor planområdet, som f.eks. Minsaas plass, Hagabakken e.l. Planen bør ha rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse eller oppgradering av områdelekeplass. Kapasitet brannvann antas ok, da det er relativt nytt VA-anlegg i området. Teknisk plan vil følge planforslaget.

## 7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Avfallsløsning: Planforslaget bør legge til rette for [containere i grunnen \(under bakken\)](#).
- Varelevering: Det bør settes av tilstrekkelig areal for manøvrering og lasting/lossing.
- (Boliger: Bestemmelse om min. prosent tilgjengelige boenheter og lokalisering av disse).
- (Byggverk for publikum og arbeidsbygning: Bestemmelse om universell utforming).



- Uteareal: Bestemmelse om universell utforming.
- Bestemmelse om utomhusplan, og hva den skal vise.
- Løsninger for vann, avløp og energibruk til oppvarming bør beskrives.
- Ved utbygging av hyttefelt: det skal legges opp til felles V/A-løsninger.
- Det skal gjøres rede for parkeringsdekning og areal for uteopphold/lek.
- Avvik fra overordna føringer skal beskrives og begrunnes.
- Annet:
  - Rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av områdelekeplass.
  - Vurdere/sikre parkering til sentrumsfunksjoner (kino, bibliotek, servicekontor osv.) når avsatt parkeringsformål i KDP reguleres til bebyggelse med tilhørende parkering.
  - Vurdere sambruk av parkeringsplasser for offentlige og private funksjoner.
  - Vurdere variasjon i leilighetsstørrelse.
  - Vurdere fellesrom i bygg, da det kan bidra til fellesskap og forebygge ensomhet.
  - Offentlige møteplasser ute for allmennheten, gjerne i tilknytning til sentrumsfunksjoner.
  - Kan bilfritt område vurderes?
  - Vurdere alderssammensetning innenfor planområdet. Finnes det forholdstall som kan benyttes? Dette for å kunne vurdere bl.a. skole- og barnehagekapasitet.
  - Området tilhører Verdalsøra skolekrets (feil i planinitiativ).

## 8. Saksbehandling og framdrift

- Det er hensiktsmessig/aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.
- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.
- Det er informert om «private» reguleringsplaners rettsvirkning jf. [pbl § 12-4 femte ledd](#):  
*«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»*
- Forslagsstiller er gjort kjent med Verdal kommunes [gebyrregulativ](#)
- Det er behov for dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen. Etter høring?
- Hvordan skal det legges til rette for samarbeid og medvirkning.
  - Forslagsstillers planlagte dato for varslings: Snarest.
  - Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:
  - *Første gangs behandling av privat forslag til detaljregulering antas å bli fattet senest 12 uker etter at komplett søknad er mottatt.*
  - Endelig planvedtak antas å bli fattet:

## 9. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger er faglige og foreløpige og gir ikke noen av partene rettigheter i senere



saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, administrasjonen sin vurdering og kan forlenge saksbehandlingstiden.

**10. Beslutter administrasjonen å stoppe planinitiativet?**       Ja     Nei

Plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd:

*«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»*

Begrunnelse:

Kommunen bekrefter at det kan varsles planoppstart:

Ja

Merknad:

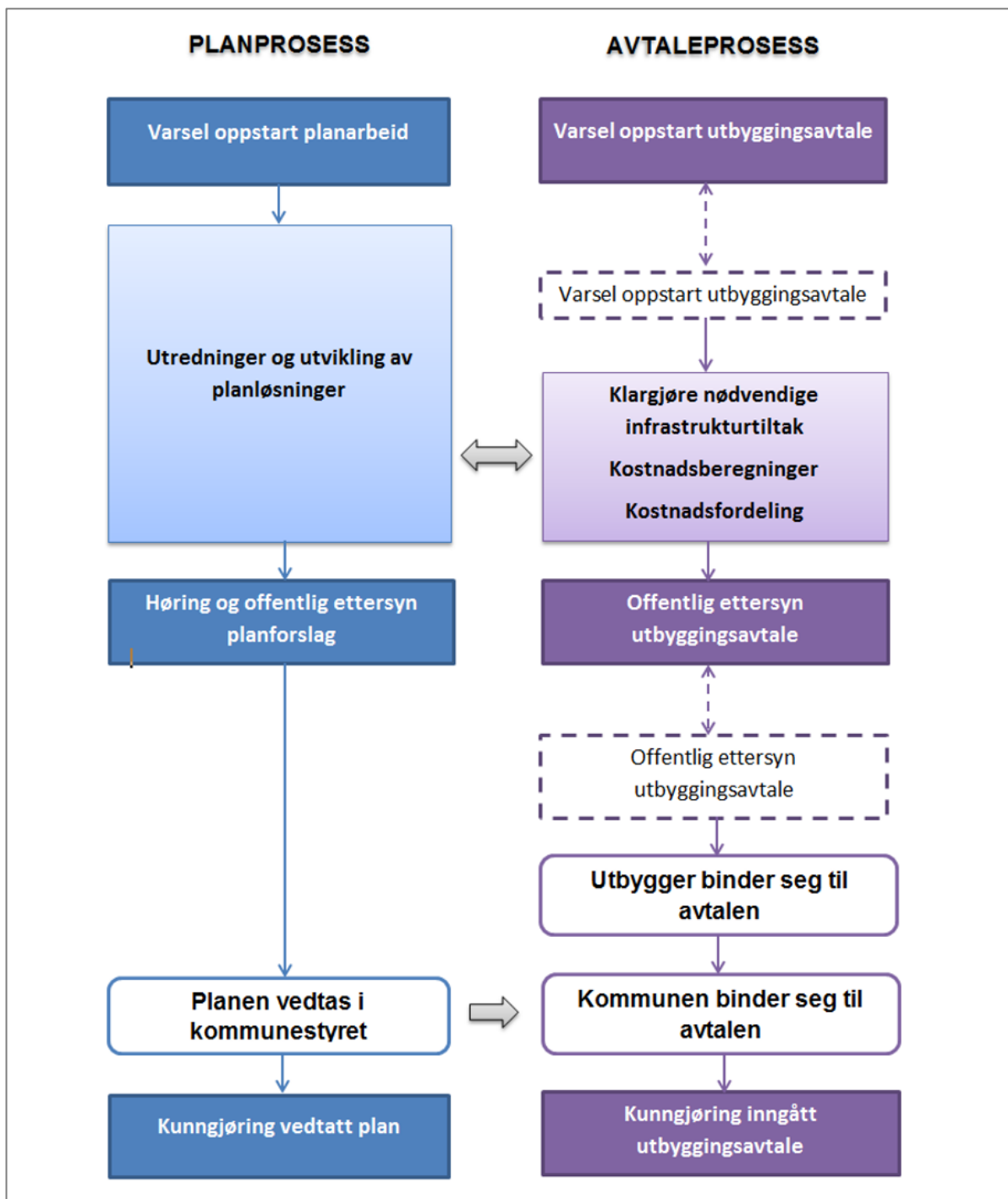
Saksbehandler/referent, dato: Kirstine Karlsaune, 22.03.2019.

Referatet er godkjent og mottatt: \_\_\_\_\_  
for forslagsstiller



Vedlegg

## Samordnet plan- og avtaleprosess



Figur - Samordnet plan- og avtaleprosess: viser parallell saksgang for reguleringsplan og eventuell utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver.