

Verdal Kommune
Plan, byggesak, oppmåling og miljø
(Komité plan og samfunn)
Johannes Bruns gate 2
7650 VERDAL

PLAN arkitekter AS
Fjordgata 50
7010 Trondheim, Norway
Tel.: + 47 73 53 62 00
Fax: +47 73 53 62 01
e-post: plan@plan.no

Deres ref.: -

Vår ref.: 13-090-AT

Dato: 19.12.2013

Reguleringsforespørsel for omdisponering av boligbebyggelse til forretning

Det søkes med dette om en prinsipiell avklaring av hvorvidt det kan åpnes for regulering av Holbergs plass før ny kommuneplan for sentrumsutvikling i Verdal er klar, på vegne av tiltakshaver NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS. Plan Arkitekter AS vil stå som forslagsstiller for det videre reguleringsplanarbeidet.

Hovedformålet med reguleringsplanarbeidet er å etablere Kiwibutikk på Holbergs plass i Verdal. Det er ønskelig å tilrettelegge for å etablere 1 200 m² dagligvareforretning. Arealet innenfor planområdet er tenkt regulert til forretninger og kjøreveg.

Nøkkeltall og -opplysninger

Areal planområde:	Ca 5,4 daa.
Dagens planstatus:	Området er i kommunedelplanen for Verdal by (vedtatt 26.03.2007) vist som nåværende boligområde. Området omfattes også av reguleringsplan 1977006 "Reguleringsplan for Ørmelen, søndre del" og er regulert til bolig (svak utnyttelse), kjøreveg og industri.
Framtidig planstatus:	Forretning og kjøreveg.
Adkomst:	En forbedret avkjørsel fra Magnus Den Godes veg.

Beskrivelse av tiltaket

Planområdet ligger på Ørmelen i Verdal, vest for Magnus Den Godes veg (fylkesveg 72) og sør for Hamnevegen, der de to vegene møtes i rundkjøringen (se vedlagt foreløpig illustrasjonsplan). Planområdet er dermed sentralt plassert i forhold til vegnettet. Planområdet består av eiendommen gnr./bnr. 18/36 (tidligere gnr. 18, bnr. 36, 462, 936, 937 og 1054). Planområdet avgrenses i hovedsak av Hamnevegen i nord, Magnus Den Godes veg i øst, E-verkstomta i vest og boligbebyggelse i sør.

Planområdet vil få et samlet areal på ca 5,4 daa. Det er i dag boligbebyggelse innenfor planområdet. Tilstøtende arealers arealbruk omfatter blant annet bolig, friområde (idrettsanlegg), og næringsarealer/industriområde. Et større område i sør er under regulering til blant annet forretning/kontor. Reguleringsplanforslaget *Magnus den godes veg* ble lagt ut på høring 17.09.2013, og er utarbeidet med tanke på utvikling av område avsatt til avlastnings-/bransjesenter, med etablering av blant annet plasskrevende handel.

Tiltakshaver ser for seg kjøreadkomst fra Magnus den godes vei. Primært ser man kun på etablering av en enkelt dagligvareforretning med tilhørende parkering. Det vises til vedlagte foreløpige illustrasjonsplan.

Bakgrunn/begrunnelse

Reguleringsplanforslag 2010

Et reguleringsplanforslag ble fremmet allerede i 2010, men dette ble avvist, da området skulle underlegges en helhetlig vurdering i forbindelse med ny kommunedelplan for sentrumsutvikling i Verdal (vedtak i plan- og utviklingskomiteen PS 077/10).

I 2010 ble det av Rådmannen/kommuneadministrasjonen vurdert at området har begrenset egnethet som boligområde på grunn av støy- og støvbelastning fra de to sterkt trafikkerte vegene. Kommunen mente at når området en dag eventuelt skal opphøre som boligområde, kan det med fordel innlemmes i arealet avsatt til avlastnings-/bransjesenter (plasskrevende varehandel). Utdrag fra begrunnelsen for at planforslaget ble foreslått avvist av Rådmannen den gang:

"etablering av detaljhandel utenfor vedtatt sentrumsavgrensning vil bidra til å undergrave kommunedelplanen som styringsverktøy og begrense kommunens handlingsrom i framtiden. En ekstensiv etablering av detaljhandel utenfor sentrumsavgrensningen kan svekke sentrum som et levende og aktivt bymiljø (...)"

"Publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen handel og service forutsettes lokalisert innen de område begrensningene som er angitt for sentrumsområdet. (...) unngå en utvikling som fører til unødvendig byspredning og hindre økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil."

"Kommunen peker ellers på at det nå er igangsatt forarbeid for ny kommunedelplan for sentrumsutvikling (...) Endringer i forhold til gjeldende kommuneplan bør således utformes gjennom overordnet planlegging (...) Med bakgrunn i overnevnte innstiller rådmannen at planforslaget avvises og at området underlegges en helhetlig vurdering i forbindelse med ny kommunedelplan (...)"

Gjenopptatt reguleringsprosess 2013

Vurderinger av omdisponering av arealer hører i utgangspunktet naturlig inn under arbeidet med kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller har forståelse for at Verdal kommune ønsket å se på utvikling av sentrum under ett, men da arbeidet med den nye sentrumsplanen ikke var kommet skikkelig i gang enda i begynnelsen av 2013 satte NorgesGruppen igjen i gang en prosess med det formål å regulere Holbergs plass. Det har blitt gjennomført møter med Verdal kommune, grunneiere, Statens Vegvesen, COOP og Tryggården.

Sweco Norge AS har, via Front Eiendomsutvikling, utarbeidet forslag til detaljregulering av Holbergs plass datert 18.06.2013. Denne er ikke behandlet. Bakgrunnen for reguleringsforespørselen er e-post/svar fra saksbehandler Thomas Møller datert 24.06.2013. Det blir i e-posten redegjort for at det enten kan fremmes reguleringsforespørsel til Komite plan og samfunn for en prinsipiell avklaring om igangsetting av regulering, eller at det må utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning.

RPR om kjøpesenter

I reguleringsplanforslaget utarbeidet av Sweco ble det lagt opp til inntil 4 050 m² forretning. Som saksbehandler Thomas Møller påpeker er dette i strid med Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre; kjøpesentre større enn 3 000 m² er ikke tillatt utenfor områder med regionale planer som åpner for det. Forslagsstiller vil med dette klargjøre at det ikke har vært tiltakshavers hensikt å etablere kjøpesenter, eller forretning ut over 3 000

m². Formålet med ønsket regulering er å etablere en nærbutikk på 1 200 m², noe som ikke er i strid med RPR om kjøpesenter.

Regional plan for arealbruk

Regional plan for arealbruk – Nord-Trøndelag ble vedtatt i fylkestinget 25.04.2013. Planen inneholder blant annet regionalpolitiske retningslinjer for lokalisering av kjøpesenter. Retningslinje 7 angir at dagligvarebutikk som har funksjon som nærbutikk kan lokaliseres utenfor sentrumsavgrensning og avlastningsområder, med maksimalt BRA = 1 200 m².

Konsekvensutredning

Kravet om konsekvensutredning ble stilt ut i fra forskrift om konsekvensutredning §§ 3d og 4d.

- I § 3 står det hvilke planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens § 4: *"Følgende planer og tiltak skal behandles etter forskriften dersom de faller inn under ette eller flere av kriteriene i § 4:"*
d) detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering.
- I § 4 er det listet opp kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn: *"Planer og tiltak etter § 3 skal behandles etter forskriften dersom de:"*
d) kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71

Det er forslagsstillers vurdering at siden forretning i et mindre omfang (1 200 m²) ikke vil være i strid med RPR og kjøpesenter og regional plan for arealbruk, vil det heller ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Kommunedelplan Verdal byområde

Gjeldende kommunedelplan for Verdal byområde er utarbeidet av Innherred samkommune, og ble vedtatt i kommunestyret 26.03.2007. Forslag til planprogram for ny plan ble i oktober 2013 sendt på høring. Etter målsetting for framrift skal ny plan kunne vedtas i juni 2015. Som innspill til planprogrammet har NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS bedt om at eiendommene gnr. 18, bnr. 36 (og tidligere 462, 936, 937 og 1054) blir vurdert innlemmet i areal avsatt til avlastnings-/bransjesenter (plasskrevende varehandel) i brev datert 29.11.2013.

Tiltakshaver har forsøkt å legge til rette for dagligvarebutikk siden 2010. Selv om innspillet skulle bli innarbeidet i planen er juni 2015 enda et godt stykke fram i tid. Det er ønskelig å få regulert tomte før dette. Det søkes derfor om en prinsipiell avklaring av hvorvidt det kan åpnes for regulering av Holbergs plass før ny kommuneplan for sentrumsutvikling i Verdal er klar.

Trafikk

NorgesGruppen ser mange fordeler med å etablere dagligvare på den aktuelle tomte. Tomte ligger ved et knutepunkt for persontrafikk. Det er nærhet til hovedveger og avlastningssenter hvor det allerede er mye trafikk, og tiltaket i selg selv vil dermed ikke generere nyskapt trafikk. Kundegrunnlaget vil være boligområdene innen gang- og sykkelavstans, samt kjørende som likevel er i området eller kjører forbi.

Avkjørsel fra Magnus den godes veg (Fv. 72) er diskutert og avklart i eget møte med Statens Vegvesen.

Konkurranse

Innskrenkingen av tillatt forretningsareal utenfor sentralt byområde og senterområder har konkurranseregulerende virkninger. Egnede tomter og utsalgssteder er en betydelig

etableringsbarriere i dagligvaremarkedet. En nyetablering i markedet vil føre til økt konkurranse, som vil føre til lavere priser og et vareutvalg som er bedre tilpasset forbrukernes ønsker. NorgesGruppen jobber for å gi forbrukerne de beste butikkene – med optimalt vareutvalg og konkurransedyktige priser. En undersøkelse¹ viser at det er negativ sammenheng mellom lav konsentrasjon i lokale markeder og det tilbudet butikkene gir forbrukerne med hensyn til konkurranseparametre som for eksempel servicenivå, renhold, varepåfylling og åpningstider. Svak konkurranse fører derfor til et samfunnsøkonomisk tap gjennom et dårligere tilbud til forbrukerne.

Forslagsstiller er kjent med at det i sammenlignbare saker har blitt oppfordert fra Konkurransetilsynet om å la hensynet til konkurransen komme inn i vurderingen av butikk- og senterstrukturen som et selvstendig positivt element.

Oppsummering/konklusjon

Formålet med søknaden er å kunne sette i gang detaljregulering av det beskrevne området til etablering av Kiwibutikk.

Regional plan for arealbruk – Nord-Trøndelag, retningslinje 7, angir at dagligvarebutikk som har funksjon som nærbutikk kan lokaliseres utenfor sentrumsavgrensning og avlastningsområder, med maksimalt BRA = 1 200 m². Forretning i et mindre omfang vil heller ikke være i strid med RPR og kjøpesenter og regional plan for arealbruk, og dermed heller ikke utløse krav om konsekvensutredning, selv om området er avsatt til annet formål i kommunedelplanen.

Tomta ligger ved et knutepunkt for persontrafikk og avkjørsel fra Magnus den godes veg (Fv. 72) er diskutert og avklart i eget møte med Statens Vegvesen.

Rådmannen/kommuneadministrasjonen har tidligere vurdert at området har begrenset egnethet som boligområde på grunn av støy- og støvbelastning fra de to sterkt trafikkerte vegene. Kommunen mente i 2010 at når området en dag eventuelt skal opphøre som boligområde, kan det med fordel innlemmes i arealet avsatt til avlastnings-/bransjesenter (plasskrevende varehandel). NorgesGruppen har vurdert den aktuelle tomte som egnet for nyetablering av dagligvare.

Innskrenkingen av tillatt forretningsareal utenfor sentralt byområde og senterområder har konkurranseregulerende virkninger. Egnede tomter og utsalgssteder er en betydelig etableringsbarriere i dagligvaremarkedet. En nyetablering i markedet vil føre til økt konkurranse, som vil føre til lavere priser og et vareutvalg som er bedre tilpasset forbrukernes ønsker.

Med begrunnelse i overnevnte søker vi på vegne av tiltakshaver om en prinsipiell avklaring av hvorvidt det kan igangsettes detaljregulering av Holbergs plass .

Med vennlig hilsen
for PLAN arkitekter AS



Ane Tinmannsvik
Sivilarkitekt MNAL

¹ Competition Commission (2008): *The supply of groceries in the UK. Market investigation. Volume 1: Summary and report.*

Kopimottakere:

NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS v/

Terje Nytreim, terje.nytrem@norgesgruppen.no, og Ivar Sølberg, ivar.solberg@norgesgruppen.no

Vedlegg:

Foreløpig illustrasjonsplan