

- Planforslag datert 24/9 2013  
-revidert 17/12 2013

# Planbeskrivelse. Detaljregulering for Stekke sør



 Stiklestad  
Eiendom

  
Inn-Trøndelag

Per Anders Røstad  
Arealplanlegger  
Lian vestre, 7600 Levanger  
Tlf: 951 00 141  
[p-a-ro@online.no](mailto:p-a-ro@online.no)  
Orgnr: 989 278 207 mva

## Innhold

1.	Bakgrunn .....	4
1.1	Hensikten med planen .....	4
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....	4
1.3	Utbyggingsavtaler .....	4
1.4	Krav om konsekvensutredning .....	4
1.5	Planmateriale .....	4
2.	Planprosessen .....	4
2.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram .....	4
3.	Planstatus og rammebetingelser .....	5
3.1	Overordnede planer .....	5
4.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....	5
4.1	Beliggenhet .....	5
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	6
4.3	Landskap .....	6
4.4	Trafikkforhold .....	6
4.5	Barns interesser .....	6
4.6	Teknisk infrastruktur .....	6
5.	Risiko- og sårbarhetsvurderinger .....	6
5.1	Flomfare .....	6
5.2	Grunnforhold .....	8
5.3	Brann .....	9
5.4	Støy .....	9
6.	Beskrivelse av planforslaget .....	9
6.1	Planlagt arealbruk .....	9
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming .....	10
6.3	Grad av utnytting .....	10
6.3.1	Område for boliger .....	10
6.3.2	Område for forretning .....	11
6.4	Parkering .....	11
6.5	Tilgjengelig boenheter / universell utforming .....	11
6.6	Uteoppholdsareal .....	11
6.7	Barns interesser .....	11
6.8	Krav om utomhusplan .....	11
6.9	Kulturminner .....	11

6.10	Miljø/Naturmangfold .....	11
7.	Innkomne forhåndsuttalelser .....	12
7.1	Forhåndsuttalelse fra NVE .....	12
7.2	Forhåndsuttalelse fra Jernbaneverket .....	12
7.3	Forhåndsuttalelse fra Nord Trøndelag fylkeskommune .....	12
7.4	Forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag .....	12
7.5	Forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen .....	12

## 1. Bakgrunn

### 1.1 Hensikten med planen

Detaljreguleringen er utarbeidet med det formål å tilrettelegge for en utbygging av forretning og boliger på Stekke i Verdal. Planforslaget inneholder også en detaljregulering av eksisterende bensinstasjon på stedet.

### 1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Arealplanlegger Per Anders Røstad og Letnes arkitektkontor har utarbeidet planforslaget på oppdrag fra forslagsstillerne Coop inntrøndelag og Stiklestad eiendom AS.

### 1.3 Utbyggingsavtaler

En eventuell utbyggingsavtale behandles parallelt.

### 1.4 Krav om konsekvensutredning

Området er regulert til senterområde (forretning, kontor, bolig) i overordnet plan og detaljreguleringen ansees ikke å komme i konflikt med kriteriene i KU-forskriftens §4.

### 1.5 Planmateriale

Planforslaget omfatter følgende materiale:

- Plankart i målestokk 1:1000
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Situasjonsplan
- Illustrasjoner
- Sjekkliste for planlegging
- Sosi-fil
- Forhåndsuttalelser

## 2. Planprosessen

### 2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Tiltakshaver har gjennomført forhåndskonferanse med kommunen den 31/1.2013. Når planarbeidet startet opp ble kunngjøring om igangsatt regulering annonsert i Verdalingen. Berørte parter ble skriftlig varslet om oppstart.

### 3. Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Overordnede planer

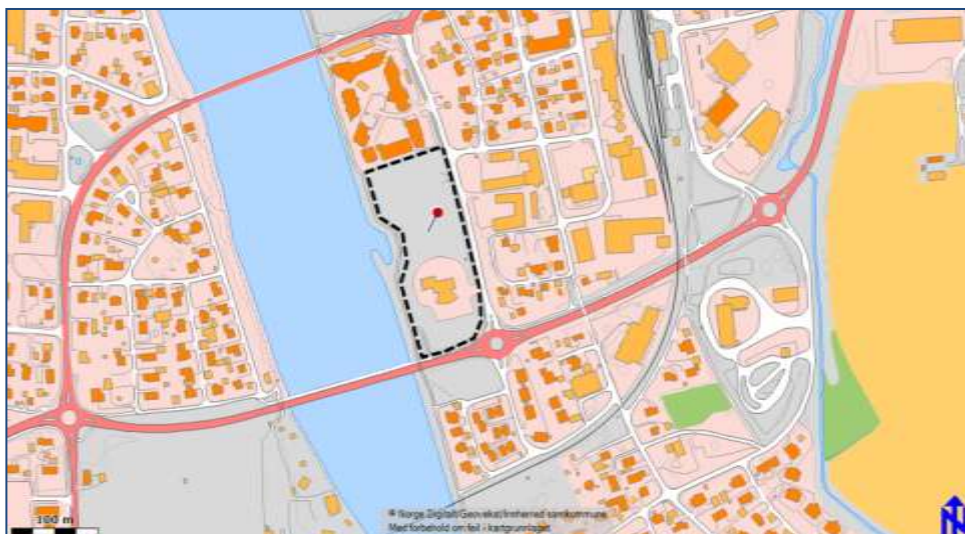
Planområdet ligger innenfor Kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt av Verdal kommunestyret 26/3 2007. Området er i kommunedelplanen avsatt til framtidig senterområde (forretning, bolig, kontor) med krav om godkjent detaljregulering.



### 4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 4.1 Beliggenhet

Området ligger på Stekke i Verdal sentrum. Storparten av det regulerte området er i dag ubebygd. I søndre del av området er det i dag en eksisterende bensinstasjon. Planområdets størrelse er på ca. 19,2 daa.



#### **4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk**

Hoveddelen av området er ”brakkland” som ikke er i bruk. I sørdelen av planområdet ligger den eksisterende bensinstasjonen. Området er avgrenset med elva på den ene siden og Fløytarvegen mot øst og Stiklestad alle mot sør. Nord for planområdet ligger den allerede utbygde delen av Stekke, med boliger og rehabiliteringssenter.

#### **4.3 Landskap**

Området er flatt.

#### **4.4 Trafikkforhold**

Atkomst til området blir fra kommunal veg, Fløytarvegen. Det er opparbeidet gang- og sykkelveger både langs Fløytarvegen og elva (elvepromenaden).

#### **4.5 Barns interesser**

Reguleringen medfører ikke tap av eksisterende lekeområder for barn og unge. Området benyttes ikke som lekeareal for barn slik det ligger i dag.

#### **4.6 Teknisk infrastruktur**

Området blir tilknyttet det bestående kommunale ledningsnett for vann og avløp i området.

## **5. Risiko- og sårbarhetsvurderinger**

Risiko- og sårbarhetsvurderingene er gjennomført med utgangspunkt i Direktoratet for sivil beredskaps retningslinjer for gjennomføring av slike analyser. Utgangspunktet for analysen har vært å synliggjøre og forebygge mulige uønskede hendelser. Uønskede hendelser kan være fare for mennesker, miljø og økonomiske verdier og trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

Innenfor planområdet skal det bygges boliger og forretningsbygg med tilhørende anlegg. Vi har vurdert de farer som kan være reelle for planområdet og planforslagets arealbruk.

#### **5.1 Flomfare**

Planområdets beliggenhet ved Verdalselva gir utfordringer i forhold til flomfaren fra elva.

NVE gjennomførte i 2002 en flomberegning for Verdalselva. I etterkant av denne flomberegningen ble det utarbeidet egne flomsonekart for de sentrale delene av Verdalselva herunder Verdal sentrum. Disse flomsonekartene viser beregnet vannstand ved 10, 100, 200 og 500-årsflommer. Flomsonekartleggingen er et godt hjelpemiddel for arealdisponeringen i de flomutsatte områdene langs elva.

Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) angir et generelt krav om at byggverk skal plasseres og utformes slik at de har tilfredsstillende sikkerhet mot å bli skadet av naturpåkjenninger. I veiledning til TEK heter det at: "Bebyggelse må plasseres sikkert med hensyn til flom eller annen fare knyttet til vassdrag, så som isgang, erosjon, skred og masseavlagring". TEK angir ulike sikkerhetsklasser i forbindelse med oversvømmelse og isgang for ulike typer arealbruk/utbyggingsformål i forhold til hvor sårbare disse er. For bolig



angir TEK at boligbebyggelse nært vassdrag skal planlegges ut i fra en 200-års flom, det vil si en så stor flom som opptrer gjennomsnittlig hvert 200 år. (sikkerhetsklasse F2).

NVE har utarbeidet retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (sist revidert 05.03.09). Veilederen har tatt utgangspunkt i TEK's sikkerhetsklassifisering og flomsonekartene.

Tabellen under viser beregnet vannstand ved ulike profiler ned langs Verdalselva. Vårt planområde ligger ved profil nr. 4. Det vil si at en 200 års flom er beregnet til å nå opp til 3 m.o.h. i dette området.

Vitec AS har målt høydene på terrenget innenfor planområdet (se vedlegg). Disse målingene viser at terrengets høyde i dag ligger på 3,3 til 3,4 meter.

For å sikre bygningene mot en 200 års flom, slik som TEK angir, er det i reguleringsbestemmelsen til planen stilt krav om at golvnivået i 1. etasje på boligene skal være over 3,3 m.o.h. Dette vil være godt over de 3 meter som en 200 års flom er beregnet til, og også over en beregnet 500 års flom.

Verdalselva						
Profilnr	10 år	20 år	50 år	100 år	200 år	500 år
0	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
1	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
3	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.9
4	2.4	2.5	2.7	2.8	3.0	3.2
5	2.5	2.6	2.8	2.9	3.0	3.2
6	2.6	2.7	3.0	3.1	3.3	3.5
7	2.7	2.9	3.2	3.4	3.6	3.9
8	2.9	3.2	3.4	3.7	3.9	4.2



Utsnitt av flomsonekart for Verdalselva. (kilde:NGU)

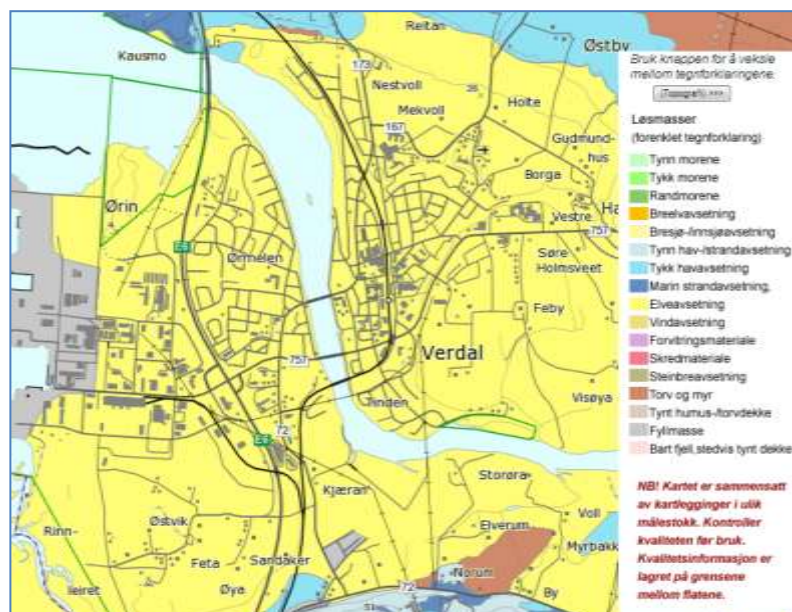
## 5.2 Grunnforhold

Lavt i terrenget langs Verdalselva består området av gamle elveavsetninger. Disse består i hovedsak av sand og grus, noe som gir stabil byggegrunn. Dette bekreftes av kartene fra NGU (se kart under). Planområdet er i tillegg oppfylt med steinmasser.

Det er ikke påvist, eller antatt å være, kvikkleire i eller i nærheten av planområdet. Dette, sammen med topografien, gjør at området ikke har skredfare.



Grus/pukk registreringer (kilde: NGU)



Løsmasse (kilde:NGU)



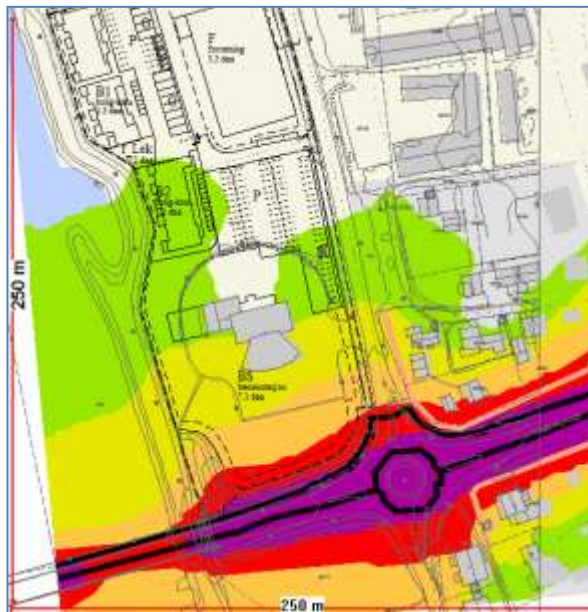
### 5.3 Brann

Det forutsettes at nødvendige brannkrav imøtekommes ved søknad om byggetillatelse. Området anses som lite utsatt for skog- gress eller andre naturbaserte brannfarer.

### 5.4 Støy

Statens vegvesen har utarbeidet støyvarselkart som er utarbeidet etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ( $L_{den} > 65\text{dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55\text{dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg.

Dette kartet viser at den planlagte boligbebyggelsen ligger utenfor gul sone. Det ansees derfor ikke nødvendig med detaljerte støyutredninger for den detaljreguleringen.



## 6. Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Området er regulert til:

Området er regulert til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (B)
- Garasjeanlegg for bolig (G)
- Forretninger (F)
- Bensinstasjon/vegsserviceanlegg (BS)
- Lager (LA)
- Renovasjonsanlegg (R)
- Kommunalteknisk anlegg (K)
- Lek/Uteopphold (LU)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg  
Parkeringsplass (P)  
Gang- sykkelveg  
Annen veggrunn, -grøntareal

Hensynssoner Sikringszone--frisikt

Oversikt over arealbruk:

FORMÅL	KODE	AREAL (m <sup>2</sup> )
Boligbebyggelse	B1-B2	2807
Garasjeanlegg	G	385
Forretninger	F	3472
Bensinst./vegserv.	BS	6941
Lager	LA	70
Renovasjonsanlegg	R	17
Kommunaltekn. anlegg	K	25
Lek/uteopphold	LU	170
Kjøreveg		738
Parkeringsplass	P	3120
Gang- og sykkelveg		922
Annen veggrunn		514
SUM		19181

## 6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget er en detaljregulering som viser plasseringen til det planlagte forretningsbygget og de 3 planlagte boligbyggene med tilhørende garasjer og boder. Boligene planlegges bygd i 2 og 3 etasjer.

## 6.3 Grad av utnytting

### 6.3.1 Område for boliger

Innenfor området som omfatter boligdelen, med tilhørende parkering, garasjer og boder, legges det opp til en høy utnytting. Planforslaget gir muligheter for i alt 33 boenheter. Hele arealet innenfor denne delen av planen er på ca. 4,4 daa. Dette gir dette en boligtetthet på 7,5 boenheter pr. daa

I gjeldende kommunedelplan er største tillatt bebygd areal satt til 66 % av netto tomt. I planforslaget utgjør planlagt bebyggelse ca. 2130 m<sup>2</sup>, og planlagt parkering på bakken ca 246 m<sup>2</sup>, til sammen 2376 m<sup>2</sup>. Dette gir en beregnet utnyttelsesgrad på ca. 57 % BYA for boligdelen av planforslaget.

I planforslaget er maksimal utnyttelsesgrad knyttet til hvert enkelt av arealformålene og forslag til utnytting er angitt i reguleringsbestemmelsene.

### 6.3.2 Område for forretning

Området for forretning med tilhørende parkeringsareal er på ca 5,6 daa. Det planlegges bygget er forretningsbygg på i overkant av 1800 m<sup>2</sup>.

### **6.4 Parkering**

For boligene er det planlagt både parkeringsplasser på bakken, garasjer og parkering i 1. etasje (hus C). Det er planlagt til sammen 42 parkeringsplasser fordelt på denne måten. 13 parkeringsplasser på bakken, 15 garasjer og 14 i 1. etasje på hus C. 2 av plassene er handicap-parkering. Totalt gir dette en parkeringsdekning på 1,3 plass pr. leilighet.

For forretningsområdet er det planlagt i alt 83 plasser, av disse er 3 handicap-plasser.

### **6.5 Tilgjengelig boenheter / universell utforming**

Under utformingen av felles uteareal for boligområdene skal det tas hensyn til at de skal kunne brukes av alle mennesker, på en likestilt måte og uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Minimum 50 % av boligene skal tilfredsstillende kravene til tilgjengelig boenheter. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

### **6.6 Uteoppholdsareal**

Leilighetsbyggene planlegges bygget med private terrasser. På bakkeplanet vil det være areal som kan benyttes til felles uteoppholdsareal for alle beboerne. I tillegg er det også regulert to områder til felles lek/uteopphold.

### **6.7 Barns interesser**

Reguleringen medfører ikke tap av eksisterende lekeområder for barn og unge. Området benyttes ikke som lekeareal for barn slik det ligger i dag. Det er også kort veg til tilrettelagte lekeområder i parkene i sentrum og ikke minst idrettsområdet på andre siden av elva.

Det er i planforslaget regulert inn to områder til felles lek/uteopphold, på 170 m<sup>2</sup>, som skal tilrettelegges for små barn.

### **6.8 Krav om utomhusplan**

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk min. 1:500 som viser bebyggelse, adkomst, parkering, gangforbindelser og uteoppholdsareal.

### **6.9 Kulturminner**

Vi er ikke kjent med at det er finnes kulturminner i de arealene som omfattes av reguleringsplanen.

### **6.10 Miljø/Naturmangfold**

Det er ikke registrert spesielle funn i Artsdatabanken eller Naturbasen i området. Tiltaket er vurdert til ikke å komme i konflikt med NML § 8-12.

## 7. Innkomne forhåndsuttalelser

Det har i planleggingsfasen kommet 5 forhåndsuttalelser.

### 7.1 Forhåndsuttalelse fra NVE

Nve forutsetter at en i forbindelse med ROS-analysen utreder nærmere forholdet til geoteknikk og flom.

*Viser til vurderingene i planbeskrivelsen*

### 7.2 Forhåndsuttalelse fra Jernbaneverket

Jernbaneverket har ingen merknad til reguleringsplanen

### 7.3 Forhåndsuttalelse fra Nord Trøndelag fylkeskommune

Kulturminner:

Områdene langs nedre deler av Verdalselva er lite undersøkt arkeologisk. I dette området kan imidlertid spor etter handelsvirksomhet, havn og båtbygging finnes. Landhevingen siden 950 e.kr er cirka 3.5m Dette innebærer at områder fra 2.5 til 3.5 meter over dagens vannstand kan ha interesse mht. spor etter virksomhet i senmiddelalderen – det vil si tida like før 1537 (som er fredningsgrensa etter Kulturminneloven § 3).

Fylkeskommunen vil derfor gjøre en enkel arkeologisk registrering innen planområdet.

*Området er oppfylt med steinmasser, noe som gjør en slik registrering vanskelig. Tiltakshaver har vært i dialog med kulturminnemyndighetene om dette og har fått forståelse for at dette vanskelig lar seg gjøre.*

### 7.4 Forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag

Landbruksavdelingen legger til grunn at det planlegges for en høg og bymessig utnyttning av området.

Miljøvernavdelingen poengterer at ulike grupper barn og unge samt funksjonshemmede må tas hensyn til i planleggingen. Verdalselva er varig verna vassdrag og eventuelle inngrep i elva bør unngås. Grenseverdiene for støy må også overholdes.

*Viser til vurderingene i planbeskrivelsen*

### 7.5 Forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen

- Byggegrense fra midtlinjen til fv. 757 på 30 meter må ivaretas.
- Hensynet til myke trafikkanter må ivaretas.
- Det er viktig at nærliggende fv 757/rundkkjøringen ikke påvirkes negativt av ny planlagt aktivitet.
- Tiltak må tilpasses alle brukergrupper (universell utforming).

*Byggegrensen er ivaretatt i planforslaget. Myke trafikkanter er sikret gjennom regulerte gang- og sykkelveger. Viser til vurderinger i planbeskrivelsen.*