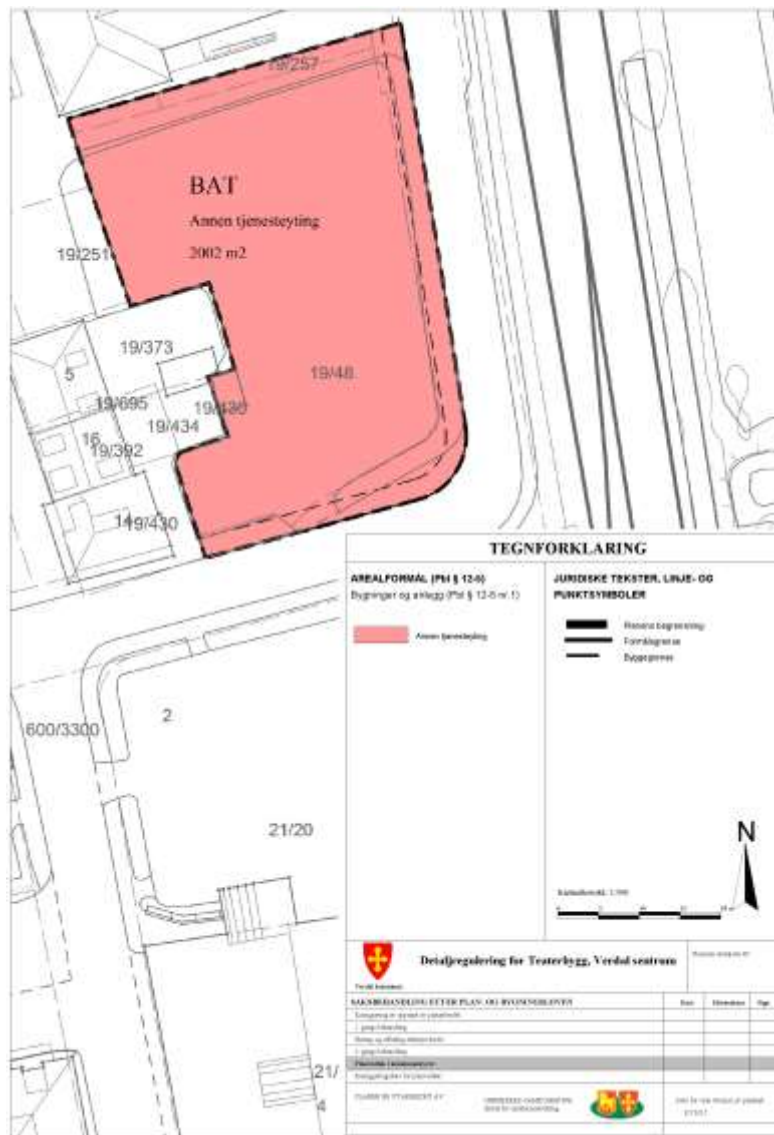


Planbeskrivelse

Detaljregulering for Teaterbygg i Verdal sentrum

Datert 21/4 2015



Innherred samkommune
Enhet for samfunnsutvikling



1. Bakgrunn

Detaljreguleringen er utarbeidet med det formål å tilrettelegge for utbygging av et teaterhus på eiendommen gnr 19, bnr 46 i Verdal sentrum. Planområdet omfatter også gnr 19 bnr 257 og del av gnr 600, bnr 4450 og gnr 19 bnr 75.

Forslaget er utformet som en enkel flateregulering. Det vil si at planforslaget tilrettelegger for et teaterbygg med de maksimale volum som reguleringsbestemmelsene fastsetter, uten at det i reguleringsplanen er endelig fastsatt hvilken bebyggelse som skal bygges.

Forslagsstiller for planforslaget er Verdal kommune. Grunneier er Coop Inntrøndelag.

Planforslaget omfatter følgende materiale:

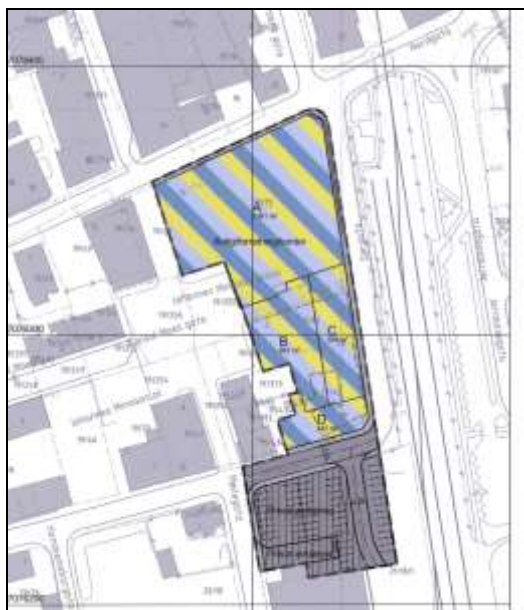
- Plankart i målestokk 1:500
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser

2. Planprosessen

Når planarbeidet startet opp ble kunngjøring om igangsatt regulering annonsert i Verdalingen. Berørte parter ble skriftlig varslet om oppstart.

3. Planstatus og rammebetingelser

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for kvartalet Minsaas Plass/Sørgata, vedtatt 1.3.2010. I denne planen er området avsatt til kombinert formål, bolig, forretning og kontor. I kommunedelplan for Verdal by er området avsatt til sentrumsformål.



Reguleringsplan



Kommunedelplan

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Området ligger sentralt i Verdal sentrum, og er i dag ubebygde. Planområdets størrelse er på ca 2 daa.

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. Med utgangspunkt i en sjekklister har vi har vurdert de farer som kan være reelle for planområdet og planforslagets arealbruk.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering		
		Ja	Nei	Merknad
Naturgitt forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		x	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?		x	Se vedlagte geoteknisk vurdering
	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?		x	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		x	
	Er det radon i grunnen?		x	
	Annet (angi)		x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?			
	-hendelser på veg		x	
	-hendelser på jernbane		x	
	-hendelser på sjø/vann/elv		x	
	-hendelser i luften		x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?			
	-utslipp av giftige gasser/væsker		x	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker		x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?			
	-elektrisitet		x	
	-teletjenester		x	
	-vannforsyning		x	
	-renovasjon/spillvann		x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:			
	-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?		x	
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?			
	-til skole/barnehage		x	
	-til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc.		x	
	-til forretning etc.		x	
	-til busstopp		x	
	Brannberedskap:			
-omfatter området spesielt farlige anlegg?		x		
-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		x		
-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?		x		

Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?		
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.		X
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringe etc.		X
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering		X
	-annet (angi)		X
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		X
	Finnes det terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)		X
	Annet (angi)		X
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	-er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terroremål?		X
	-finnes det potensielle sabotasje-/terroremål i nærheten?		X

5.1 Geoteknisk vurdering

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en geoteknisk vurdering av området. Rapporten konkluderer med at grunnforholdene kan karakteriseres som gode, og at sikkerheten ansees som god i forhold til uønskede hendelser.

5.2 Håndtering av overvann og snø

Det vil være viktig at overvann og snø håndteres på en slik måte at det ikke skaper problemer for det nærliggende jernbanesporet. Overvann skal håndteres gjennom det eksisterende kommunale systemet. Det finnes i dag ledninger for dette både på nordsiden av tomten og i Sørgata sør for planområdet (se kart). Detaljøsningene for dette vil avklares på byggesaksnivået.



Det er viktig at eventuelle snømasser ikke blir lagret mot jernbanesporet, og det eksisterende sikkerhetsgjerdet. Dette gjelder både i forhold til sikkerheten mot jernbanen, og rent dreneringsmessig. Kommunen har også i dag et bevist forhold til dette, som vill bli videreført etter utbyggingen av nytt teaterhus. Kommunen har et midlertidig snølager på Minsaas Plass hvor snømassene kjøres bort etter som det er behov for det.

5.3 Sikkerhet mot jernbane.

Mellom Sørgata og jernbanesporet øst for planområde er det i dag et sikkerhetsgjerde. En etablering av et nytt teaterhus vil skape mer aktivitet i området, noe som gjør at sikkerheten mot jernbanesporet vil være særdeles viktig. Derfor er det i bestemmelsene til planforslaget tatt inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at gjerdet er i tilfredsstillende stand, og etter jernbaneverkets krav, før teaterbygget tas i bruk.

6. Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk:

Bebyggelse og anlegg: Annen tjenesteyting (BAT)

Planforslaget er en flateregulering som angir tillatt arealbruk, tillatt bygningsvolum og tillatt plassering i forhold til veg. Innenfor området regulert til annen tjenesteyting legges det opp til en høy tillatt maksimal utnyttelsesgrad.

Selv om selve tiltaket gir økt behov for parkering, har kommunen vurdert det slik at det i nærområdet finnes tilstrekkelig med parkeringsmuligheter. Det ligger flere større parkeringsplasser i umiddelbar nærhet.

I reguleringsbestemmelsene er det satt detaljerte krav til både situasjonsplan og miljø- og estetiske hensyn.

7. Innkomne uttalelser

Det har kommet 6 forhåndsuttalelser på varsel om planoppstart.

Fra naturvernforbundet:

Naturvernforbundet vil at kommunen setter myke trafikanter i høysete og mener det vil være viktig å tilrettelegge sykkelparkering når teaterhus planlegges.

Kommentar:

Kommunen er enig i at det er viktig å tilrettelegge tilstrekkelig sykkelparkering. I planbestemmelsene er det krav til en detaljert situasjonsplan som også viser tilstrekkelig sykkelparkering.

Fra Fylkesmannen:

Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til varslet planoppstart.

Fra Jernbaneverket

Planområdet er ikke i direkte konflikt med Jernbaneverkets hovedplan, og berører hverken Jernbaneverkets eller Rom Eiendom AS's eiendommer direkte.

Jernbaneverket viser til tiltakshavers ansvar relatert til støy, vibrasjoner og sikkerhet, samt driftsforhold for jernbanen, jfr Jernbaneloven §§9 og 10, plan og bygningsloven § 28-1 og kap.7 i TEK10 med tilhørende veiledning. Jernbaneverket krever dokumentasjon med en fagkyndig vurdering av grunnforhold og plan for overvannshåndtering og snø deponi, samt rekkefølgebestemmelser om etablering av sikkerhetsgjerde mot jernbaneareal, også der det i dag finnes sikkerhetsgjerde.

Kommentar:

Det vises til punkt 5.1 til 5.3 i denne planbeskrivelsen, og vedlagte geotekniske vurdering.

Fra Rannveig Gridseth

Rannveig Gridseth er grunneier av eiendommen gnr 19, bnr 430, Sjørgata 14. Hun er dermed nabo til planområdet. Hun er sterkt imot planene om teaterhus og vil kjempe mot denne løsningen med alle midler. Hun opplever også dette som en provokasjon, slik løsningen er presentert. Det er et behov for parkeringsplasser i gården og Gridseth vil ikke tillate ferdsel på sin eiendom.

Kommentar:

Som nabo til planområdet og det planlagte teaterbygget vil Gridseth bli informert og varslet både i planprosessen og videre når kommunen kommer til byggesaksbehandling av bygget.

Fra Fylkeskommunen

En utbygging av teaterhus i planområde 2 vil få en enda mer sentral plassering i byområdet enn planområde 1. Plasseringen vil kunne gi en mer helhetlig bebyggelse i avgrensingen ut mot Sjørgata og jernbanen og inn mot Minsaas plass. Den kan også styrke aktiviteten omkring Minsaas plass og gi muligheter for flerbruk på denne viktige møteplassen i Verdal sentrum.

Det må legges vekt på kvalitet i utførelsen og med form og volum som bidrar positivt til byforming. Vi anbefaler at byggelinje mot Sjørgata videreføres fra tilgrensende bebyggelse, og avgrensing mot Minsaas plass må tydeliggjøres. Omfang av ny bebyggelse, med høyder og utstrekning bør illustreres i forhold til omgivelsene i planbeskrivelsen. Det må videre legges vekt på god tilknytning til park og undergang under jernbanen, og med universell utforming også i utearealet.

Kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

Fra Bjørn Johan Morten Selnes

Selnes er grunneier til eiendommen gnr 19 bnr 373 som er nabo til planområdet. Han påpeker at det i forbindelse med planarbeidet må tas hensyn til at hans eiendom har innkjørsel til eiendommens bakgård via planområdet.

Kommentar:

Selnes benytter i dag passasje mellom Domus senter og Sjørgata 22 som adkomst til sin eiendom via Minsaas plass. Hvis denne passasjen gjenbygges må det åpnes for transport til Minsaas plass fra Møllegata. Varetransport og transport for torghandel forutsetter også å benytte denne adkomsten. Tillatelse til bruk må reguleres ved skilting.