



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Plan Arkitekter AS  
Fjordgata 50  
7010 TRONDHEIM

**Deres ref:**  
**Sakstype:** Delegert byggesak

**Vår ref:** ODNJOH 2015/3793  
**Eiendom:** 18/36/0/0

**Dato:** 27.06.2017  
**Saksnr:** 554/17

## Søknad om oppføring av bygg for detaljhandel - 1721/18/36 Magnus den godes veg 1 - Holberg Plass Eiendom AS - Avslag

Vi viser til søknad om dispensasjon mottatt her den 10.06.2015.

### Tiltaket:

Det søkes om oppføring av bygg for detaljhandel på eiendommen 1721/18/36, Magnus den godes veg 1 i Verdal kommune. Dette er tenkt som dagligvarebutikk som er vist på vedlagte situasjonsplan. Forøvrig er bakgrunnen og begrunnelse for søknad om dispensasjon beskrevet i vedlagte skriv i søknaden.

### Planstatus:

Eiendommen omfattes av detaljreguleringen «Holbergs plass», plan-id: 2010013 i Verdal kommune. Formålet er i planen satt til formålet forretning/kontor og skal inneholde plasskrevende handel. Det søkes om dispensasjon fra pkt. 1.1 og 3.1.1 i planbestemmelsene for oppføring av bygg til detaljhandel.

### Dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene 1.1 og 3.1.1 i detaljreguleringen «Holbergs plass», plan-id: 2010013, vedtatt den 23.03.2015. Det søkes om oppføring av bygg for detaljhandel i område avsatt for plasskrevende handel. Søker har begrunnet søknaden på følgende måte;

*«Det søkes med dette om dispensasjon fra bestemmelse 1.1 og 3.1.1 i reguleringsplanen for Holbergs plass (Plan-id: 2010013) for oppføring av bygg for detaljhandel i et område avsatt for plasskrevende handel. PLAN-arkitekter fremmer søknaden på vegne av tiltakshaver NorgesGruppen Midt-Norge Eiendom AS (NG).*

### Bakgrunn:

*Bakgrunnen for søknaden er ønsket om å bygge en dagligvarebutikk på den nylig regulerte Holbergs plass. NG har flere ganger forsøkt å få gjennomslag for detaljhandel på tomta, men etter flere avslag så de seg nødt til å regulere området for plasskrevende handel. Underveis i reguleringen ble områdets areal kraftig redusert grunnet utvidelse av omkringliggende veger. Reduksjonen medførte at tomtas egnethet for plasskrevende Varehandel ble betydelig redusert. Det vises i tillegg til den politiske behandlingen av planen, hvor det ble fremmet forslag om å åpne for å se på mulighetene for detaljhandel på tomta i forbindelse med kommunedelplanen for sentrum (Verdal by). Forslaget fikk 17*

stemmer, 17 stemte mot. Forslaget falt med ordførerens dobbeltstemme. I den politiske diskusjonen framkom det blant annet at en ikke ville åpne for noe som ikke var omsøkt i planen. Det framkom ikke da at NG har forsøkt å få gjennomslag for detaljhandel flere ganger.

2010:

Rådmannen/kommuneadministrasjonen vurderte 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 skulle opphøre som boligområde, kunne det med fordel innlemmes i areal avsatt til avlastnings-/bransjesenter (plasskrevende Varehandel).

September 2010 - Reguleringsplanforslag med forslag om detaljhandel:

Planstyring AS leverte på oppdrag fra NG forslag til reguleringsplan for området Holbergs plass. Intensjonen var å etablere detaljhandel.

Oktober 2010 - Møte i plan og utviklingskomiteen:

Planforslaget ble avvist med begrunnelse i at området skulle underlegges en helhetlig vurdering i forbindelse med ny kommunedelplan for sentrumsutvikling i Verdal.

April 2013 - Regional plan for arealbruk Nord-Trøndelag:

Regional plan for arealbruk - Nord Trøndelag, ble vedtatt i fylkestinget 25.4.2013. Regional plan for arealbruk skal bidra til å sikre tilgang til næringsarealer i Nord-Trøndelag. Planen inneholder blant annet Regionalpolitiske retningslinjer for lokalisering av kjøpesenter i Nord-Trøndelag. Retningslinjens punkt 6. Avlastningsområder, sier følgende:  
Dagligvarebutikk som har funksjon som nærbutikk kan lokaliseres innen avlastningsområder med maksimalt BRA=1200 m<sup>2</sup>. (Retningslinje 7. angir at dagligvarebutikk som har funksjon som nærbutikk kan lokaliseres utenfor sentrumsavgrensing og avlastningsområder, med maksimalt BRA= 1 200 m<sup>2</sup>).

November 2013 - Innspill til planprogram for kommunedelplan Verdal byområde:

PLAN ba på vegne av NG om at eiendommene gnr. 16, bnr. 36 m.fl. ble innlemmet i areal avsatt til avlastnings-/bransjesenter (plasskrevende Varehandel).

Desember 2013 - Reguleringsforespørsel for omdisponering av boligbebyggelse til forretning:

PLAN søker på vegne av tiltakshaver NG om en prinsipiell avklaring av hvorvidt det kan åpnes for regulering av Holbergs plass før ny kommunedelplan for Verdal byområde er ferdig. Hovedformålet med reguleringsarbeidet er å etablere 1200 m<sup>2</sup> dagligvareforretning i planområdet.

Januar 2014 - Møte i komite plan og samfunn:

Utdrag fra saksframstillingen: Nytt nå er at tiltaket er endret til å være i tråd med hva som kan åpnes for iht. Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre/Statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel (høringsutkast) og Regional plan for arealbruk, gjennom at forretningsformålet er krympet fra 5031 m<sup>2</sup> i 2010 via 4500 m<sup>2</sup> medio 2013 til maksimalt 1200 m<sup>2</sup> nå og tiltenkt funksjon som nærbutikk. At tiltaket på denne måten bringes i tråd med overordnede føringer vurderes som positivt.

---

**Postadresse:**

Postboks 130  
7601 Levanger  
Tlf. 74052500

**Saksbehandler:**

Odin Magnus Johnson  
odin.magnus.johnson@innherred-samkommune.no  
Tlf. 474 69127

**Organisasjon:**

Organisasjonsnr. 986844252  
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no  
Web: <http://www.innherred-samkommune.no>

Videre i vurderingen problematiseres begrepet nærbutikk og trafikkikkerheten i området. Komiteen tilrår ikke igangsatt detaljregulering av Holbergs plass til detaljhandel før kommunedelplan for Verdal by er vedtatt.

Mai 2014 - Oppstartsmøte for detaljregulering av Holbergs plass:

Det ble avholdt oppstartsmøte med intensjon om å regulere eiendommen til avlastning-/bransjesenter (plasskrevende handel).

Mai 2014 – Rivingstillatelse:

Rivingstillatelse for boligbebyggelse ble gitt 30.5.2014, og bebyggelsen er nå revet.

November 2014 - Reguleringsplanforslag med forslag om plasskrevende handel:

PLAN leverer på vegne av NG forslag til detaljregulering av Holbergs plass, med formål forretning/kontor (plasskrevende handel).

Mars 2015 – Planvedtak:

Ved behandling i kommunestyret fremmet Verdal Frp v/John Hermann følgende forslag til nytt pkt. 2: Kommunestyret ber rådmannen behandle detalj-reguleringen av Holbergs plass, i

Kommunedelplan for sentrum (Verdal by) og vurdere muligheten for detaljvarehandel på Holbergs plass. Det ble først votert over innstillinga fra komité plan og samfunn, som ble enstemmig vedtatt. Det ble så votert over forslaget fra Verdal Frp v/John Hermann til nytt pkt. 2. Forslaget fikk 17 stemmer, 17 stemte mot. Forslaget falt med ordførerens dobbeltstemme.

April 2015 - innspill til varsel om oppstart av arbeid med oppheving av regulerings- og byggeplaner innenfor kommunedelplan for Verdal by:

PLAN ba på vegne av NG om at nylig vedtatte reguleringsplan for Holbergs plass blir innlemmet i den nye kommunedelplanen. NG anmoder også om at rådmannen vurdere muligheten for detaljvarehandel på Holbergs plass i forbindelse med kommunedelplanen, og at spørsmålet fremmes for formannskapet.

Mai 2015 - Offentlig møte om Kommunedelplanen for Verdal byområde:

Holbergs plass inngår i et området avsatt til plasskrevende handel.

Dispensasjon fra bestemmelser:

Etablering av detaljhandel er i strid med gjeldende reguleringsplans bestemmelse 1.1 og 3.1.1, som sier noe om hva som kan inngå i formålet forretning/kontor.

1.1 Formål:

«Formålet skal være i henhold til avlastningssenter, slik dette er definert i Regional plan for arealbruk av 25.4.2013. Dette omfatter handel med motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer»

3.1.1 Type virksomhet:

Bebyggelsen skal benyttes til forretningsvirksomheter/kontor med tilhørende anlegg. Forretningsvirksomhet kan bare etableres som virksomhet med plass- eller transportkrevende

varehandel i henhold til gjeldende retningslinjer for avlastningsområde/bransjesenter.

Etablering av detaljhandel innenfor formålet forretning/kontor er ikke i seg selv formålsstridig. Det er presiseringer i planens bestemmelser som gjør detaljhandel formålsstridig. Bestemmelsene er tatt inn og presisert på en slik måte at detaljhandel ikke uten videre kan etableres i planområdet.

I regional plan for arealbruk defineres det hva som kan inngå i plass- eller transportkrevende handel, og hvor denne type handel bør lokaliseres (avlastningssenter). Det sies også noe om etablering av dagligvarebutikker og størrelsen på disse, i slike områder.

Dagligvare på inntil 1 200 m<sup>2</sup> kan etableres i avlastningssenter om den fungerer som en nærbutikk.

I regional plan for arealbruk - 2013 fremmes det Regionalpolitiske retningslinjer for lokalisering av kjøpesenter i Nord-Trøndelag.

#### 1. Formål:

(Intensjonene er å konsentrere detaljhandel og tjenester med høy besøksfrekvens i og høy arbeidsplass tetthet til sentrumsområder med kollektivdekning og god tilgjengelighet for gående og syklende. (..)

#### 6. Avlastningsområder

Handel med plass- og transportkrevende varegrupper skal lokaliseres i avlastningsområder definert i kommuneplanens arealdel. Regional plan setter ikke grense for bruksareal for slik varehandel innen definerte avlastningssentre. Innen avlastningssentre kan det dessuten etableres kjøpesenter inntil BRA=3000 m<sup>2</sup> som dette av areal- eller miljømessige grunner ikke bør lokaliseres innen definert sentrumsavgrensning. Dagligvarebutikk som har funksjon som nærbutikk kan lokaliseres innen avlastningsområder med maksimalt BRA=1 200 m<sup>2</sup>. (..)

Følgende varegrupper regnes som plass- eller transportkrevende:

- motorkjøretøy
- landbruksmaskiner
- trelast og byggevarer
- varer fra planteskoler/hagesentre
- lystbåter
- møbler
- hvitevarer
- brunevarer

#### 7. Utenfor sentrumsavgrensning og avlastningsområder:

For steder med sentrumsavgrensning og avlastningsområde(r) skal varehandel i prinsippet ikke lokaliseres utenfor disseområdene. Dagligvarebutikk som har funksjon som nærbutikk kan imidlertid lokaliseres utenfor sentrumsavgrensning og avlastningsområder, med maksimalt BRA= 1200 m<sup>2</sup>.

#### Begrunnelse:

Det som i hovedsak er problematisert i forhold til å kunne tillate detaljhandel er trafikksituasjonen og hvorvidt det kan tillates ny dagligvarebutikk i området under begrepet

nærbutikk.

Trafikksituasjon:

Området har god tilgjengelighet for gående og syklende, i tillegg passerer mange området på veg til og fra jobb hver dag. Etablering av detaljhandel må i så måte sies å være i tråd med formålet i det regionalpolitiske retningslinjene, som ønsker å bygge opp under at detaljhandel lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for gående og syklende. Også i de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er det et sterkt fokus på redusere transportbehov og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Trafikksituasjonen i området, og innkjøringen til Holbergs plass, blir betydelig utbedret ved utbygging etter vedtatte plan. I tillegg jobber Statens vegvesen (SVV) med utbedring av strekningen FV 757 x E6 Hamnekrysset. Det har vært dialog mellom PLAN og SVV gjennom planprosessen for å tilpasse detaljplanen for Holbergs plass til SVVs pågående arbeid. Store arealer skilles ut fra Holbergs plass, og omreguleres til veg og utbedret gang- og sykkelveg i SVVs plan. I detaljplanen for Holbergs plass utvides også gang- og sykkelveg sørover til gjeldende plan for Magnus den godes veg (Planid: 2010008). Dette sikrer gjennomgående gang- og sykkelveg på vestsiden av Magnus den Godes veg ved utbygging.

Vegløsningen som følger av detaljplanen sikrer oversiktlige trafikkforhold for både harde og mye trafikanter, sammenlignet med dagens situasjon. Ved utbygging kan innkjøring kun skje fra nord og utkjøring mot sør. I SVVs pågående planarbeid legges det planer for å utvide rundkjøringa ved Hamnekrysset, og det anlegges nye fotgjengerfelt (ny plassering tilpasset ny veg-geometri). Dette gir en mer oversiktig trafikk situasjon både på tvers av Magnus den godes veg og Hamnevegen, og Holbergs plass får mer oversiktlige adkomstforhold både for bilister, syklende og gående.

I lys av krav til trafikk-løsning som ligger i detaljplanen, samt SVVs pågående reguleringsarbeid mener forslagsstiller det er forsvarlig å etablere detaljhandel på eiendommen.

Tomtas egnethet for plasskrevende handel:

Ved å avsette mer areal til veg og gang- og sykkelveg bedres trafikksituasjonen i området, men det reduserer også utbyggingsarealet betraktelig. Planområdet er dermed mindre egnet for plasskrevende handel enn det var da reguleringsprosessen startet. Slik type handel medfører et behov både for en romslig butikk samtidig som det er et visst behov for utvendig lagring/utstillingsareal. Tilgrensende områder, nylig regulert for coop, samt reguleringsplanen for Magnus den gode sveg, har store arealer avsatt til plasskrevende handel. I disse områdene er det både rom for større bygg og mer tilhørende lagerareal, noe som gjør disse arealene mer attraktive for aktører innen plasskrevende handel, dersom de skal etablere seg i området. Dette medfører at det kan bli vanskeligere å finne aktuelle aktører innen plasskrevende handel som har interesse for Holbergs plass. Det gir igjen en viss fare for at en framtreddende tomt i innkjøringen til Verdal sentrum blir stående tom.

Dersom det tillates detaljhandel er dette under forutsetningen at bygget ikke overskrider 1 200 m<sup>2</sup> BRA. En butikk av den størrelsesordenen med tilhørende parkering, er innenfor hva som er mulig å etablere på tomta, men det gir lite rom for utvendig utstillingsareal.

Nærbutikk (- trafikk- og miljøforhold):

Regional plan for arealbruk åpner for nærbutikk på inntil 1200 m<sup>2</sup> innenfor bransje- og avlastningssentre. Bruk av Holbergs plass til detaljhandel er i så måte i tråd med overordnede føringer. Gjennom utbygging etter vedtatte detaljplan og SVVs pågående planarbeid blir trafikksituasjonen, som nevnt over, utbedret. Det er gode adkomstforhold, også for gående og syklende, fram til Holbergs plass.

Vi viser til Naturvernforbundet i Verdals innspill til oppstart av planarbeidet, hvor det poengteres at det er en rekke reisende som passerer Hamnekrysset som ikke sitter i bil. Bla. a: sykkelpendlere, arbeidere som skal til fra industriområdet, foreldre på veg til/ fra barnehager (barnevogn/sykkelvogn), idrettsaktive på vei til/fra Verdals stadion, pensjonister på sin daglige tur, turister på sykkel, m.fl. Altså kan handelen i dette krysset få et godt kundegrunnlag også fra myke trafikkanter som kan ta handleturen i forbindelse med sin daglige ferdsel med sykkel/ til fots fremfor å gjøre samme handletur med bil. Ved å stille minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser i reguleringsplanen tilrettelegges det for overgangen fra bil til sykkel. Overgang fra bil til sykkel bidrar ikke bare til positive helseeffekter, men også reduksjon i CO<sub>2</sub>-utslipp.

Konkurransesforhold:

Verdal Sentrum, inkludert Ørmelen, har forholdsvis høy tetthet av dagligvareforretninger, to på vestsiden av Verdalselva og 6 i sentrum. Konkurransetilsynet har gitt uttalelser i flere lignende saker hvor det ved etablering av nye butikker er flere hensyn som bør veies opp mot hverandre. Det pekes på at tilgang til egnede tomter og utsalgssteder er en betydelig etableringsbarriere i dagligvaremarkedet. Og at en bedret tilgang til egnede utsalgssteder vil redusere etableringsbarrierene i markedet, fremme konkurransen og dermed bidra til en mer effektiv utnyttelse av samfunnets ressurser. En nyetablering i markedet fører til økt konkurranse, som igjen kan føre til lavere priser, bedre vareutvalg og et butikktilbud som er tilpasset forbrukernes ønsker.

NG ber om at eventuelle momenter som taler mot en nyetablering ved Holbergs plass, veies mot de ovennevnte positive virkningene en nyetablering vil kunne ha for konkurransen og dermed forbrukerne i Verdals kommune.

Konklusjon:

På bakgrunn av tomtas egnethet, føringer i overordnede planer (Regionalplan for arealbruk), videre argumentasjon om nærbutikk og trafiksikkerhet, samt den positive effekten forbrukerne i Verdals kan få grunnet konkurranse, ønsker NG å søke dispensasjon fra

bestemmelser i gjeldendeplan for å etablere detaljhandel på Holbergs plass. NG mener å ha svart opp det kommunen har problematisert med tanke på trafikkforhold og nærbutikkfunksjonen, som har vært kommunens hovedargumenter for å ikke tillate detaljhandel i området tidligere. De føringer som ligger i reguleringsplanen for tomte sikrer utbedret trafikksituasjon, og NG ser ikke lenger klare argumenter for ikke å tillate detaljhandel på Holbergs plass.

NG har forståelse for om behandlingen må vente til føringene i kommunedelplanen for Verdals byområde er klare, men søker imidlertid nå slik at søknaden kan få en så rask behandling som mulig.»

**Vurdering av dispensasjon:**

I henhold til pbl. § 19-2 første ledd, har kommunen «*adgang til å gi varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov.*» Videre kreves det at fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. pbl. § 19-2 andre ledd. Vilkårene er kumulative og begge må derfor være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene 1.1 og 3.1.1 i detaljreguleringen «*Holbergs plass*», plan-id: 2010013. Det søkes om å bygge detaljhandel i område avsatt til plasskrevende handel.

Hovedformålet med bestemmelsene angående plasskrevende handel er at Verdal kommune ønsker en slik virksomhet på dette området, noe som kommer frem gjennom vedtatt detaljregulering fra 23.03.2015. Det ble også vedtatt ny kommunedelplan for Verdal by, plan-id: 2013011, som ble vedtatt den 29.05.2017. Her ble det angitt av eksisterende detaljregulering for området skal videreføres. Spørsmålet blir dermed om de hensynene bak detaljreguleringen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Som hovedregel skal det i henhold til lovens forarbeider (Ot. prp. nr. 32) ikke gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplaner av hensyn til deres informasjons- og beslutningsgrunnlag. Innvilgelse av dispensasjon kan medføre at vedtaket kan danne et mønster for senere avgjørelser, hvilket betyr at man i praksis går vekk fra gjeldende reguleringsplan. Dette taler mot at det bør innvilges dispensasjon.

I dette tilfellet foreligger det en fersk detaljregulering fra 2015, som også er angitt videreført i ny kommunedelplan fra 2017. Slik også ansvarlig søker beskriver, så ble det også under arbeidet med detaljreguleringen fremmet forslag til at område skulle brukes til detaljhandel. Dette ble derimot ikke vedtatt og området ble regulert til plasskrevende handel.

Kommunen mener her helt klart, at en dispensasjon fra bestemmelsen angående plasskrevende handel, vil gjøre at detaljreguleringen mister sin funksjon og dermed blir vesentlig tilsidesatt. Reguleringen er kun 2 år gammel og også tenkt videreført i den helt nye kommunedelplanen for Verdal by. Slik at en evt. dispensasjon fra plasskrevende handel på området vil gjøre at planen blir satt på sidelinjen.

Etter en helhetsvurdering har kommunen kommet frem til at dispensasjon fra plasskrevende handel til detaljhandel, vil medføre at hensynet bak gjeldende detaljregulering vil bli «*vesentlig tilsidesatt*».

Kommunen ser det ikke nødvendig å vurdere dispensasjonssøknaden opp mot lovverkets siste vilkår om at «*fordelene må være klart større enn ulempene*». Dette begrunnet i at vilkårene for dispensasjon er kumulative, dvs. at begge vilkår må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Med hjemmel i gjeldende detaljregulering «*Holbergs plass*», plan-id: 201001, avslås søknaden om dispensasjon fra pkt. 1.1 og 3.1.1 i planbestemmelsene.

**Nabovarsling:**

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

**VEDTAK:**

Med hjemmel i pbl. § 19-2 innvilges det ikke dispensasjon fra gjeldende detaljregulering. Begrunnelse og vurdering er gitt ovenfor.

**Merknader/orientering:**

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Med vennlig hilsen

*Odin Magnus Johnson*  
Byggesaksbehandler