

Oppdragsgiver: Verdal Kommune

Oppdragsnr.: 5174317 Dokumentnr.: 9

**Til:** Verdal kommune, planavdelingen

**Fra:** Pål S Gauteplass

**Dato** 2019-05-22

## ► Detaljregulering Stiklestad Allé 2-8. Foreslåtte endringer i planen etter offentlig ettersyn

Detaljreguleringsplan for Stiklestad Allé 2-8 har ligget ute til offentlig ettersyn i januar og februar 2019.05.22.

Høringsinnspill og plandokumentene er gjennomgått av plankonsulent, forslagstiller Verdal kommune, prosjektleder og totalentreprenør for utbygging av nye Verdal bo- og behandlingssenter og eier av Verdal videregående skole, Trøndelag fylkeskommune.

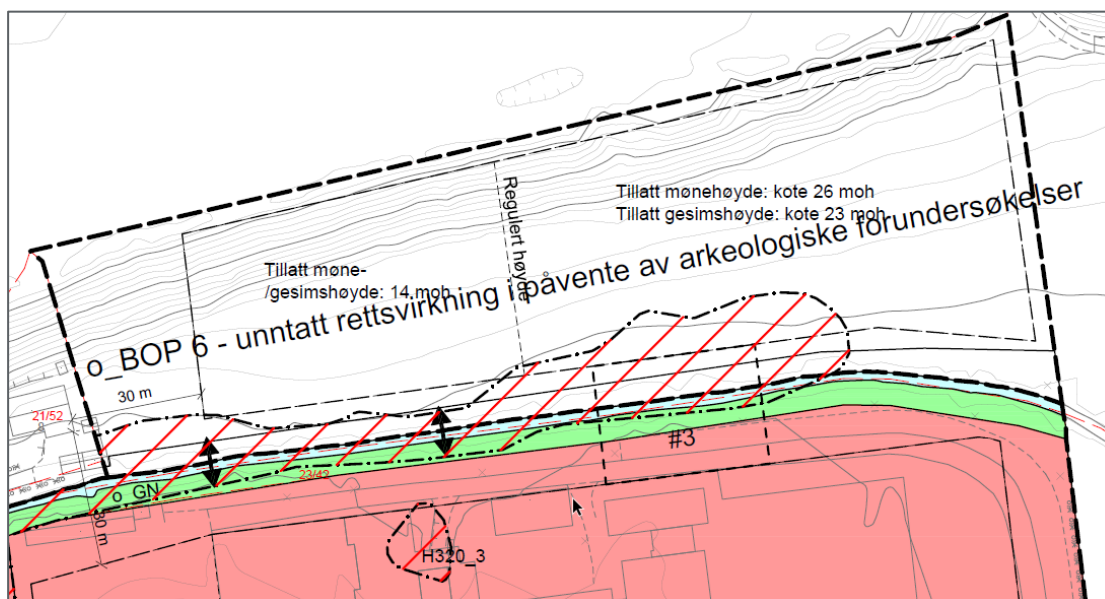
På bakgrunn av høringsuttalelsene og innspill fra prosjekteringen, foreslås det fra forslagstiller at endringer som er beskrevet i dette dokumentet innarbeides ved sluttbehandling av reguleringsplanen.

### 1. Krav om arkeologiske forundersøkelser.

Trøndelag fylkeskommune krever at det blir gjennomført arkeologiske forundersøkelser med flateavdekking på arealet med dyrkajord i planen som foreslås til byggeområde. Grunneier har stilt seg positivt til at dette kan gjennomføres, men krever at dette avvantes til etter innhøsting. Utsettelse av sluttvedtak med et halvt år vil forsinke gjennomføring av byggeprosessen for nytt bo- og behandlingssenter. Bo- og behandlingssenteret berører ikke det aktuelle arealet.

#### *Forslag til endring:*

*Den aktuelle delen av plankartet unntas rettsvirkning inntil det er gjennomført arkeologiske forundersøkelser (jfr. veileder for framstilling av arealplaner kap. 1.5.1). Forslag til plankart:*



*Virkning:*

Reguleringsplanen kan vedtas for alle de øvrige områdene, og kravet vil ikke forsinke framdriftene av byggeprosjektet for Verdal bo- og behandlingssenter. Kommunestyret må fatte nytt reguleringsvedtak etter at arkeologiske undersøkelser er gjennomført. Områdene kan ikke tas i bruk til utvidelse av Verdal videregående skole før sluttvedtak også for dette området er gjort.

**2. Krav om endrede regler for utendørs støyforhold på området.**

Fylkesmannen har innsigelse til planen inntil det foreligger støyfaglig vurdering som viser effekt av avbøtende tiltak for o\_BOP1, 2 og 3, og som sikrer støy på utsiden av vindu under Lden 55 dB for beboerrom mot gul støysone.

Det har vært dialog med fylkesmannen vedrørende dette, og det er fremlagt for fylkesmannen oppdaterte støyberegninger og utredning av alternativer til utbygging.

*Forslag til endring:*

Ny tekst i reguleringsbestemmelsene (endret tekst markert med rød skrift):

**2.6 Støy (§12-7 nr. 3)**

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 (støyretningslinjene) gjøres gjeldende for planen.

Unntak gis for fasader mot fv. 757 innenfor gul støysone i område o\_BOP1, 2 og 3, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende krav oppfylles for bebyggelsen i disse områdene:

- Minimum 1/3 av beboelsesrommene i støyutsatt fasade, skal ha fysisk skjerming slik at de oppfyller støyretningslinjenes krav, tabell 3 om 55 db utenfor vinduer. Aktuelle tiltak er ekstern støyskjerm, lydfelle i åpningsvindu eller annen fasadeintegreert skjerming.
- For de øvrige beboelsesrommene stilles det ikke krav om tilgang på stille side, men alle bokollektiv skal ha mist ett felles oppholdsrom med vindu og luftemulighet mot stille side. Det skal også være direkte utgang til uteareal som tilfredsstiller kravene i støyretningslinjene fra bokollektivets fellesrom. Et bokollektiv utgjøres av 8-10 beboerrom med stuer, spisekjøkken og andre fellesområder.
- Alle beboelsesrom hvor støy på utsiden av vindu ikke oppfyller støyretningslinjene skal ha mulighet for utvendig solavskjerming eller kjøling.

Uteområdene mot syd i område o\_BOP 1, 2 og 3 kan ha støynivåer som overskrider grenseverdiene i støyretningslinjene, forutsatt at det er tilgang på stille utearealer nord for bebyggelsen.

Ved byggesøknad skal det fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

Fylkesmannen har i brev fra 10.05.2019 avklart at de trekker innsigelsen under forutsetning av at ny tekst vedtas.

*Virkning:*

Foreslått endringen vil ha økonomiske konsekvenser for Verdal bo- og behandlingssenter ved at det må gjennomføres støytiltak for 1/3 av støyutsatte rom (f.eks. etasjen på bakkeplan).

Skjerming kan gjøres med ekstern støyskjerm eller med tiltak i vinduet til hvert rom. Endringen vil gi bedre bokvalitet for disse rommene.

### 3. Krav om maksimalbegrensning på antall parkeringsplasser innen planområdet.

Med bakgrunn i SPR-BATP og jordlova § 9 har Fylkesmannen innsigelse til planen, inntil det er tatt inn bestemmelse som angir maksimum antall bakkeparkeringsplasser for Verdal bo- og behandlingssenter og Verdal videregående skole.

De har videre faglig råd om å øke antall sykkelplasser innenfor planområdet, og å redusere minimumskravet til antall parkeringsplasser og stille krav om parkeringskjeller/parkeringshus for Verdal videregående skole.

*Forslag til endring:*

*Ny tekst i reguleringsbestemmelsene (endret tekst markert med rød skrift):*

#### 3.1.4 Krav til parkeringsdekning (§12-7 nr. 7)

Parkeringsplasser kan etableres som bakkeparkering eller parkeringskjeller innenfor angitte byggeområder.

For område o\_BOP1-4 skal all ordinær ansattparkering skje utenfor planområdet på tilgjengelige offentlige plasser i Verdal sentrum, eller i etablert parkeringskjeller innenfor planområdet.

Innenfor o\_BOP1-4 kan det, som bakkeparkering, kun etableres plasser som forbeholdes HC-parkering, gjesteparkering og ansatte med spesielle behov for biltilgang (f.eks. hjemmetjeneste). Antall plasser skal etableres ut fra følgende minimumskrav:

- 0,32 parkeringsplass pr beboerplass, samt konkret vurdering av parkeringsbehov for funksjoner som hjemmetjeneste, dagaktivitetstilbud, kultur- og undervisningslokaler, etc.
- 0,4 sykkelparkeringsplasser pr ansatt samtidig på jobb. 50% av sykkelplassene skal etableres under tak.

10 % av bilplassene etableres som HC-parkering plassert nær hovedinngang til de ulike byggene. Minimum 10 % av bilplassene skal ha lademulighet for el-bil.

Det skal framlegges parkeringsberegning til rammesøknad for hver utbygging (byggetrinn).

**Samlet innenfor områdene o\_BOP1-4 kan det ikke etableres flere enn 150 bakkeparkeringsplasser.**

Innenfor o\_BOP5-6 skal det etableres tilstrekkelig antall parkeringsplasser for skolens drift.

Det skal minimum være **0,25 sykkelplass** pr. elevplass og ansatte. 50% av sykkelplassene skal etableres under tak.

5 % av bilplassene i området etableres som HC-parkering jevnt fordelt nær hovedinnganger for ulike bygg/funksjoner. Minimum 10 % av bilplassene skal ha lademulighet for el-bil.

**Samlet innenfor område o\_BOP5-6 kan det ikke etableres flere enn 250 bakkeparkeringsplasser. Denne begrensningen er ikke til hinder for at det på kveldstid og ved spesielle behov kan åpnes arealer for parkering som har annen bruk ved ordinær skoledrift.**

*Fylkesmannen har i brev fra 10.05.2019 avklart at de trekker innsigelsen under forutsetning av at ny tekst vedtas.*

*Virkning:*

*Krav til minimums antall parkeringsplasser er fjernet og erstattet med et maksimaltall på 150 plasser for bo- og behandlingssenteret (estimert behov for gjesteparkering er 92), og 250 for Verdal vgs. (det er 240 parkeringsplasser her i dag).*

*Krav til antall sykkelplasser er økt fra 0,2 til 0,25 pr elevplass ved Verdal vgs. Det gir etter dagens antall elever/ansatte krav om 240 sykkelparkeringsplasser. Skolen vurderer at de trenger ca. 70 sykkelparkeringsplasser.*

*Foreslått endringen vil ikke påvirke byggeprosjektet til Verdal bo- og behandlingssenter slik det er planlagt med ansatteparkering utenfor planområdet.*

*Ved større utvidelser av Verdal videregående skole vil antall parkeringsplasser bli begrenset, og det må tilrettelegges for andre transportformer eller bygges parkeringskjeller/parkeringshus.*

#### 4. Kvislabekken.

Fylkesmannen gir faglige råd om at bredden på kantsonen utvides i bestemmelsens § 3.2.2, og at det legges inn et bredere grøntområde («Naturområde-grønnstruktur GN») i kartet. Det henstilles om å jobbe videre med å tilbakeføre den kanaliserte bekken til et mer naturlig bekkeløp med svinger og kulper samt å reetablere noe kantvegetasjon.

NVE anbefaler også å øke bredden med kantvegetasjon som kan legge bedre til rette for biologisk mangfold.

*Forslag til endring:*

*Plankartet er gjennomgått med henblikk på aktuelle områder hvor det kan være aktuelt med utvidelse av regulert grøntareal uten å berøre eksisterende eller planlagt bebyggelse og anlegg. Regulert grøntone i plankartet foreslås utvidet fra 4,1 daa til 4,9 daa. Størst utvidelse er det mot område o\_BOP6. Bestemmelse pkt. 3.2.2. endres slik at anbefalt sone med kantvegetasjon økes til minimum 2,5 m bredde, og det presiseres at vannstrengen kan omlegges på tvers av andre formål.*

##### 3.2.2 Grøntstruktur/Vann (GN/GP/V)

Innenfor regulert grøntområde skal det reetableres en naturlig kantvegetasjon langs Kvisla. Jft. vannressursloven § 11 første ledd skal det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Kantvegetasjonen bør være **minst 2,5** meter bred. Øvrige arealer kan gis en parkmessig utforming sammen med uteoppholdsareal i tilgrensende byggeområde.

Selve bekkeløpet kan oppgraderes/**endres** for å fremme biologisk mangfold, hindre erosjon og bedre flomkapasiteten så fremt en ivaretar/reetablerer naturlig kantvegetasjon. **For å reetablere naturlige svinger og kulper i bekken kan vannløpet også legges over annet regulert formål.**

Mellom område o\_BOP5 og o\_BOP6 kan det etableres inntil 2 vegkryssinger med kulvert som vist på plankartet. Diameter på kulvert må dimensjoneres i forhold til 200-årsflom i Kvisla, og legges slik at de i minst mulig grad er til hinder for oppgang av sjørret. Maksimal lengde på kulvertrør er 6 m.

Markerte krysningspunkter på plankartet er ikke bindende for plassering. Det kan i tillegg etableres gangvegkryssinger på bru hvor det er behov for det.

*Virkning:*

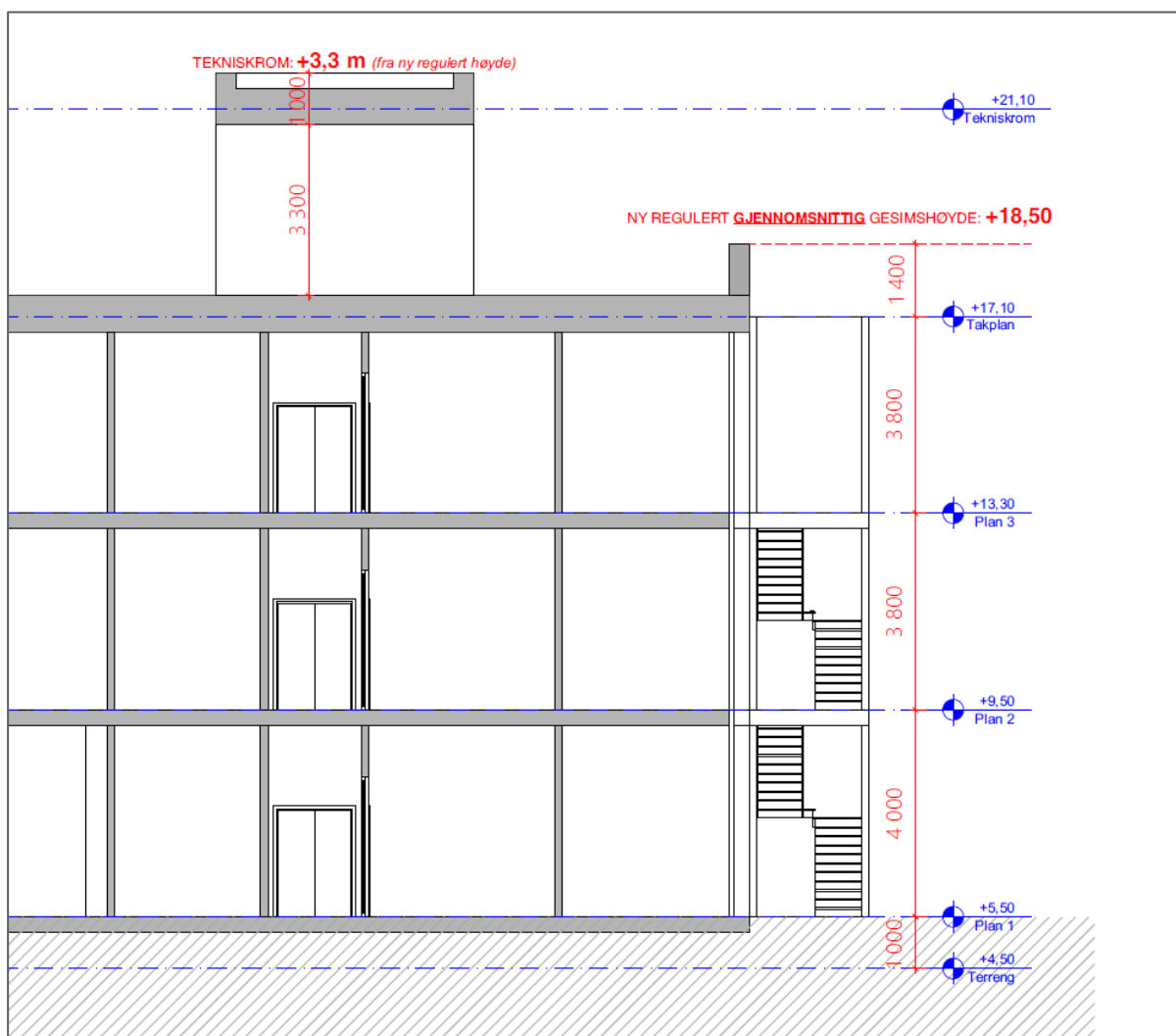
*Endringene vil ikke ha vesentlige virkninger ettersom uteareal innenfor byggeområdene og grøntsonen langs elva uansett skal flyte over i hverandre. Noe større areal langs bekken, vil få naturlig kantvegetasjon i stedet for å bli parkmessig opparbeidet. Planen åpner for å gjøre en større oppgradering av bekkeløpet enn opprinnelig forslag.*

## 5. Byggehøyde

Prosjektering av nytt bygg for Verdal bo- og behandlingssenter pågår parallelt med sluttbehandling av reguleringsplanen.

Fra pka Arkitekter er det fremmet ønske om å heve tillatt byggehøyde for tomtene avsatt til nytt bo- og behandlingssenter. For å få god innvendig takhøyde og plass til tekniske anlegg i etasjeskillene vil første etasje bygge ca. 4 m og de neste 3,8 m. I tillegg vil gesimskant og selve takkonstruksjonen bidra til å øke høyden både på selve bygget og på tekniske rom på tak.

Prinsippskisse for høyde på nytt bo- og behandlingssenter (pka Arkitekter):



*Forslag til endring:*

*Det foreslås å endre plankartet slik at regulert høyde for o\_BOP 3 økes fra kote 17,5 til kote 18,5. Høyden på område o\_BOP 2 og 4 opprettholdes med høydebegrensning på 17,5, siden disse byggeområdene ligger nærmere boligområdene. Høyde på bebyggelse i disse områdene vurderes nærmere når byggetrinn 2 og 3 blir aktualisert.*

*Bestemmelsene foreslås endret slik at tillatt høyde på tekniske anlegg på tak økes fra 2,8 m til 3,3 m for alle byggeområder.*

### 3.1.2 Tillatt byggehøyde (§12-7 nr. 1)

Kotehøyde for maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet. Byggehøydesonene er i plankartet avgrenset av linje for regulert høyde

Utover angitt gesimshøyde tillates takoppbygg for tekniske installasjoner/heiser etc. med inntil **3,3 m**. De forutsettes at slike anlegg ligger tilbaketrukket min. 3 m fra fasadevegg og utgjør maksimalt 20 % av takflaten.

#### *Virkning:*

*Bygningshøyde over terreng vil øke fra 12 m til 13 m. Endringen utgjør ca. 8 % av totalhøyden. Endringen vil ha noe innvirkning på sol og utsiktsforhold internt på området, men vil i liten grad påvirke siden o\_BOP3 ligger langt fra eksisterende boliger.*

*Endring fra 2,8 til 3,3 m for takoppbygg med tekniske anlegg vil ha liten konsekvens for omgivelsene.*

## 6. Rekkefølgekrav om erstatningsbane for fotball/islegging innenfor planområdet.

For å imøtekomme rikspolitiske retningslinjer for barn og unge er det i planbestemmelsene stilt krav om etablering av ny ball-løkke innenfor planområdet før grusbanen tas i bruk.

Siden Verdal videregående skole ikke har kommet så langt i planlegging av sitt område at de kan angi et konkret areal til dette formålet, er det vanskelig å oppfylle dette kravet på en god måte.

#### *Forslag til endring:*

*Det foreslås å lette på rekkefølgekravet slik at det knyttes opp mot ferdigattest for første trinn av Verdal bo- og behandlingssenter i stedet for anleggsstart.*

### Før ferdigattest gis

Før det gis ferdigattest for nye bygninger innenfor o\_BOP2-4 skal følgende være gjennomført:

- Ny avkjørsel, fotgjengerkryssing og busslommer knyttet til fv. 757 i samsvar med plankartet (o\_SKV2, o\_SKH1-2, o\_SGS3).
- Uteområdene skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan inkludert gjennomgående gangvegforbindelser innenfor o\_GAA1.
- Det skal være etablert alternativ strømforsyning som trer inn ved strømbortfall.
- Det skal være etablert kjørefast dekke på nødvendige atkomster for utrykningskjøretøy
- Det skal være sikret tilstrekkelig fremkommelig atkomstveg fram til alle bygg i sikkerhetsklasse F3 ved en 1000-årsflom.
- **Det skal være etablert en erstatningsbane for idrett/aktivitet innenfor planområdet. Banen skal være tilrettelagt for islegging om vinteren og ballspill om sommeren. Isflaten/ballflaten skal ha minimumsmål 30x60 m.**

*Virkning:*

*Endringen åpner for at f.eks. riggområdet kan istandsettes som ball-løkke etter utbyggingen dersom det fortsatt er en uavklart situasjon for utearealene ved Verdal videregående skole.*

*For barn og unge vil det i byggeperioden ikke være noe tilbud med ball-løkke og isbane.*

1	2019-05-22	Notat - foreslåtte endringer etter høring	Pål S Gauteplass	Marthe Mollan Sesseng	Siri Alette Aurstad
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.