

# KONSEKVENsutREDNING

## Detaljreguleringsplan for Møllegata 14

Dato: 24.01.2023

Revisjonsnr./dato:



---

**Rapporttype:** Konsekvensutredning

**Forslagstillere:** Verdal utvikling AS

**Plannavn:** Møllegata 14

**Plankonsulent:** Arcon Prosjekt AS

**Kommune:** Verdal

**Planident.:** 2022007

## Sammendrag

På bakgrunn av at planforslaget for Møllegata 14 ikke er i henhold til avsatte formål i Kommunedelplan Verdal by 2017-2030 utløses krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger vedlegg I nr. 25. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for boligbebyggelse for inntil 70 boenheter, med tilhørende uteoppholdsareal og parkeringskjellere innenfor næringsområdet B1 i overordnet plan.

Utredningstema som er avklart med kommunen er; utvikling i tråd med dagens formål (null-alternativ), tap av sentrumsnært næringsareal, områdets egnethet for boligformål og vurdering av behovet for boligformål, sett i en større sammenheng. Metoden som er benyttet sammenligner planforslaget med null-alternativet, og veier konsekvensene av planforslaget basert på nasjonale forventninger og planfaglige retningslinjer.

Ifølge planbestemmelsene til næringsområde BN1 er tillatte tiltak begrenset til industri, håndverks- og lagervirksomhet, men der administrasjonskontor til slik virksomhet kan tillates. Det påpekes også at virksomheter som medfører særlig trafikk- eller miljøulemper ikke tillates.

Ved bruk av planfaglige prinsipper for virksomhetslokalisering er det konkludert med at næringsområdet ligger innenfor et såkalt A-område. Dette tilsier at området har svært god tilgjengelighet til med kollektivtransport, sykkel og til fots for mange. Et A-område defineres gjerne som et regionalt knutepunkt i kollektivnettet. Basert på prinsippene i ABC-metodikken vurderes område B1 som uegnet for industri- og lagervirksomhet.

For vurdering av konsekvenser for tap av sentrumsnært næringsareal er det tatt utgangspunkt i tillatte virksomheter innenfor område B1, og sett dette opp i mot annonserte ønsker om kjøp, salg eller leie av slike næringsseidommer. Basert på dette er det konkludert med at det ikke er funnet holdepunkter for at det på nåværende tidspunkt er stor etterspørsel eller mangel på slike eiendommer i kommunen.

I vurderingen av om det er behov for flere boligformål er det sett på befolkningsutvikling, alders- og boligsammensetning, samt kommunens oversikt over boligreserver. Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel bygger blant annet på innspill fra befolkningen, og er førende for kommuneplanens arealdel og beslutninger knyttet til arealdisponering og utforming av fysiske omgivelser. Noen av innspillene som fremheves i samfunnsdelen er etterspørselen etter større mangfold av boligtyper. I dag består 61% av boligmassen i Verdal av familieboliger. Det konkluderes med at det er et behov for et større mangfold av boligtyper, at disse bør planlegges nært sentrum. Dette støttes av statlige planretningslinjer.

På grunnlag av en vurdering av stedlige egenskaper, nærhet til sentrumsfunksjoner og et område som er under transformasjon til et flott boligområde, er det konkludert med at området er godt egnet for boligbebyggelse. Det konkluderes videre med at en videreføring av næringsområdet, etter en samlet vurdering, vil medføre større konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse enn for tapet av næringsarealet.

En realisering av planforslaget vil erstatte potensielt tapte leiligheter tilsvarende Nestvolljordet 2, som er forslått tilbakeført til landbruksformål. Dette vil medføre fordeler som økt dekning av sentrumsnære leiligheter, økt variasjon i boligsammensetningen og motvirke eller utsette tap av matjord.

# Innhold

1. Innledning .....	4
1.1. Hensikten med planen.....	4
1.2. Plankonsulent og forslagstiller .....	4
2. Dagens situasjon og nye tiltak .....	4
2.1. Møllegata 14 i dag .....	4
2.2. Hovedtrekk i planforslaget.....	4
2.3. Influensområdet .....	5
3. Utredningstema .....	6
3.1. Konsekvensutredning.....	6
3.2. ROS-analyse .....	6
4. Metode .....	7
4.1. Innhenting av informasjon .....	7
4.2. Alternativ 0 – referansealternativet .....	7
5. Endring av arealformål fra næring til bolig.....	7
5.1. Null-alternativ – utvikling av sentrumsnært næringsareal .....	7
5.2. Tap av sentrumsnært næringsareal .....	9
5.3. Behovet for flere boligformål .....	10
5.3.1. Befolkningsutvikling.....	10
5.3.2. Alderssammensetning .....	10
5.3.3. Boligsammensetning .....	11
5.3.4. Eksisterende og framtidige boligområder og kapasitet.....	11
5.4. Områdets egnethet for bolig .....	13
6. Konklusjon .....	15
7. Kilder .....	16

# 1. Innledning

## 1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse innenfor et tidligere industriområde sentralt i Verdal by. Området er i Kommunedelplan Verdal by 2017-2030 avsatt til næringsvirksomhet. Ny reguleringsplan vil åpne opp for, og sikre en framtidig arealutnyttelse som er i tråd med nasjonal transportplan og nasjonale forventninger til boligbebyggelse i byer.

## 1.2. Plankonsulent og forslagstiller

Forslagstiller Verdal utvikling AS har engasjert Arcon Prosjekt AS som plankonsulent for utarbeidelse av detaljreguleringsplanen. Verdal utvikling AS er registrert som hjemmelshaver til eiendommene med gbnr. 19/216, gnr. 20 og bnr. 118 og 162.

# 2. Dagens situasjon og nye tiltak

## 2.1. Møllegata 14 i dag

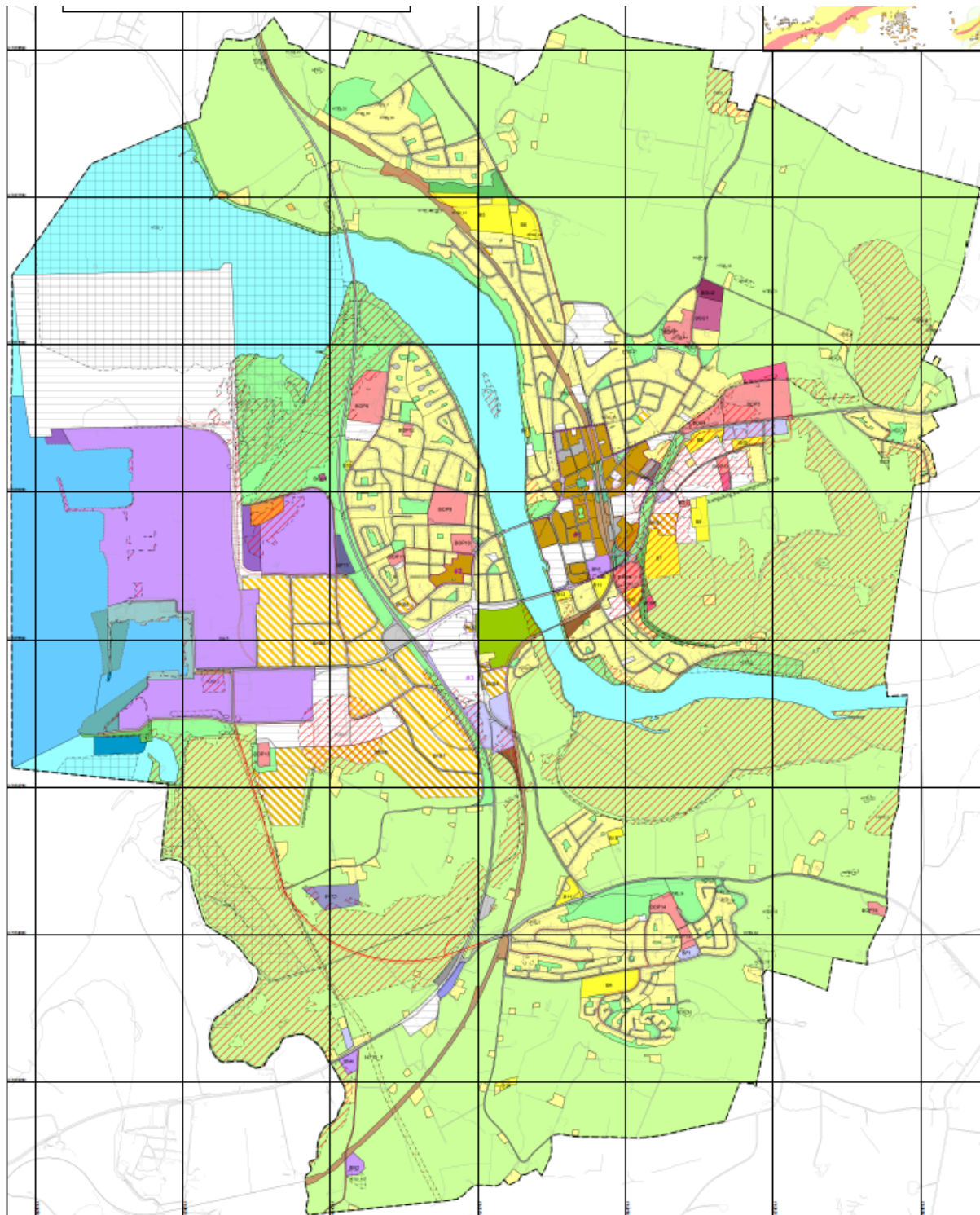
Tidligere industribebyggelse i Møllegata 14 er revet, og består i dag av et tomt, gruslagt område. Området ligger inntil jernbane og fylkesvei i sør og øst. Mot vest er eldre eneboligbebyggelse. Mot nord er nyere leilighetsbebyggelse og industribebyggelse langs med Møllegata.

## 2.2. Hovedtrekk i planforslaget

Planforslaget har til hensikt å endre arealbruken fra næringsbebyggelse til boligbebyggelse. Boligbebyggelsen er planlagt med et omfang på ca. 70 leiligheter, fordelt på fire til fem leilighetsbygg i tre til seks etasjer. Parkeringsplasser er hovedsakelig planlagt under bakken for å oppnå en arealutnyttelse i tråd med statlige planretningslinjer.

### 2.3. Influensområdet

Influensområdet er vurdert til å omfatte plangrensen for Kommunedelplan Verdal by 2017-2030. Dette baserer seg på den geografiske utstrekningen av tema som er behandlet i konsekvensutredningen, som vurderingen av tilgjengelige bolig- og næringsarealer.



Bilde 1: Utsnitt fra Kommunedelplan Verdal by 2017-2030. Kilde: Verdal kommune.

### 3. Utredningstema

#### 3.1. Konsekvensutredning

Ved spørsmål om endring av arealformål fra næring til bolig er følgende utredningstema diskutert og avklart i oppstartsmøtet med Verdal kommune. Alle temaene er utredet og vurdert i egne kapitler.

- Null-alternativ med utvikling av sentrumsnært næringsareal (areal for arbeidsplasser)
- Tap av sentrumsnært næringsareal
- Områdets egnethet for boligformål
- Vurdere om det er behov for boligformål her, sett i en større sammenheng, og hvilke konsekvenser dette kan få for sentrumsutviklingen

#### 3.2. ROS-analyse

Aktuelle risikofaktorer som er relevante i plansaken fremgår av tabellen under. Virkninger og vurderinger er beskrevet i ROS-analysen som er utarbeidet som et selvstendig dokument.

NR.	Hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
1	Flom i sjø og vassdrag	Lite sannsynlig	Kritisk	Grønt
2	Urban flom/overvann	Sannsynlig	Kritisk	Oransje
3	Støy og støv fra vei og jernbane	Meget sannsynlig	Farlig	Oransje
4	Ulykke ved frakt av farlig gods langs jernbane	Lite sannsynlig	Katastrofalt	Gult
5	Tilgjengelighet/underdekning av samfunnstjenester	Lite sannsynlig	En viss fare	Grønt
6	Sårbare grupper	Meget sannsynlig	Kritisk	Oransje
7	Forurenset grunn	Mindre sannsynlig	Kritisk	Gult
8	Konfliktpunkter i veinettet	Mindre sannsynlig	Farlig	Gult

Tabell 1: Tabell som viser risikofaktorer som er behandlet i ROS-analysen.

## 4. Metode

### 4.1. Innhenting av informasjon

I arbeidet med konsekvensutredningen er følgende hovedkilder benyttet:

- Offentlig tilgjengelige dokumenter, herunder kommuneplanens samfunns- og arealdel, reguleringsplaner innenfor influensområdet
- Kartverk, historiske bilder, flyfoto og gatebilder
- Teoretisk grunnlag
- Søk etter annonserte bolig- og næringseiendommer
- Verdal kommunes oversikt over planlagt boligbebyggelse

### 4.2. Alternativ 0 – referansealternativet

Med metoden som benyttes sammenlignes planforslaget med null-alternativet, som er referansealternativet. Alternativ 0 er en forventet situasjon basert på de rammer som er gitt for formålet i kommuneplanens arealdel.

## 5. Endring av arealformål fra næring til bolig

### 5.1. Null-alternativ – utvikling av sentrumsnært næringsareal

#### Definisjoner av næringsvirksomhet og -bebyggelse

Ifølge Kommunal- og distriktsdepartementet (KD) sin veileder *Reguleringsplan* er næringsbebyggelse definert som industri-, håndverks- og lagervirksomhet, der forretning, handel og tjenesteyting ikke inngår. Formålet kan ifølge veilederen underdeles i

- Kontor
- Hotell, overnatting og bevertning
- Industri, unntatt avfallsanlegg
- Bensinstasjon og veiserviceanlegg
- Annen næring (f.eks. messehall, konferansesenter og forskningssenter/-park)

Videre står det at kontor gjerne forbindes med «administrasjon», og at dette formålet naturlig faller inn under begrepet næringsbebyggelse. Kombinasjonsformål kan tillates i de tilfeller det fremgår av bestemmelsene til formålet.

#### Bestemmelser til formålet BN1 i Kommunedelplan Verdal by 2017-2030

Ifølge planbestemmelsene tillates bebyggelse for industri, håndverks- og lagervirksomhet. Administrasjonskontor til slik virksomhet kan tillates. Følgelig tillates ikke bebyggelse for hotell, overnatting, forretning, handel eller tjenesteyting. Det påpekes også i bestemmelsene at virksomhet som, etter kommunens skjønn, medfører særlig trafikk- eller miljøulempere ikke tillates.

## Vurdering og konklusjon

Ifølge veileder til reguleringsplaner er naturlige underformål til næringsbebyggelse kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri, bensinstasjon, veiserviceanlegg og annen næring. I kommunedelplanens planbestemmelser synes formålet å være begrenset i forhold til dette. Tillatte formål innenfor BN1 begrenses til industri-, håndverks- og lagervirksomhet som etter kommunen skjønner ikke medfører særlige trafikk- eller miljøulemper, eller er til fare for omgivelsene.

Bestemmelsene om trafikk, miljø og omgivelser bidrar til å begrense tiltak innenfor BN1 betraktelig, og synes også å være lite forenlig med tillatte formål. Under er en vurdering av mulige tiltak innenfor BN1, der forventet generering av trafikk, støy og miljøulemper er tatt i betraktning.

Framtidig utvikling av næringsarealet begrenser seg til industri og/eller lagervirksomhet.

- a) ikke genererer støy som overskrider grenseverdiene gitt i forurensningsforskriften
- b) ikke genererer trafikkulemper etter kommunens skjønn
- c) ikke bidrar til miljøulemper etter kommunens skjønn
- d) ikke medfører fare for omgivelsene

For ny næringsbebyggelse innenfor BN1 forutsettes det etablering av virksomheter med lavt transportbehov uten behov for større kjøretøy, og som ikke medfører overskridelse av grenseverdier for støy eller som bidrar til miljøulemper eller fare for omgivelsene. Eksempler på slike virksomheter kan være lager for sesong-/langtidslagring, herunder lagring av tørr- og frysevarer eller såkalte mini-lager, primært som supplement til lagring i egen husholdning. Annen virksomhet kan omfatte småskala stillegående produksjon med lavt transportbehov. Gitt områdets størrelse er det i så måte nærliggende å tenke seg et behov for flere virksomheter for å dekke arealet. En bør følgelig også ta i betraktning at antall virksomheter har betydning for det samlede transportbehovet som genereres varetransport og ansatte. Basert på eksemplene på slik næring bør en stille spørsmål ved om dette er rett virksomhet på rett sted.

Ifølge Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal planlegging av arealbruk og transportsystem fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. For vurdering av et områdes egnethet for en gitt virksomhet legges ofte ABC-prinsippet til grunn. ABC står for «Activity Based Costing». Det er ukjent om Verdal kommune har utarbeidet en mobilitetsprofil basert på ABC-metoden. Analysemetoden vil være for omfattende å utarbeide i denne sammenhengen, men det kan være fornuftig å se på prinsippene som ligger til grunn for metoden.

ABC-prinsippet går ut på dele inn et gitt område – en kommune, en by eller et tettsted – inn i sektorer basert på eksisterende og framtidige områder for næringsvirksomhet. Området deles inn i A-, B- og C-områder, og kan suppleres med D-områder (Medalen 2012).

**A-områder** er områder med god tilgjengelighet med kollektivtransport, sykkel og til fots for mange. Et A-område defineres gjerne som et regionalt knutepunkt i kollektivnettet.

**B-områder** er områder som ligger i eller i tilknytning til tettsteder, og som har god tilgjengelighet til hovedvegnettet, men middels kollektivtilgjengelighet.

**C-områder** er områder med god tilgjengelighet for bil- og tungtrafikk.

**D1-områder** er områder med relativt god tilgjengelighet, men uten hovedårer egnet for stor biltrafikk, kollektivtrafikk og tungtransport.

**D2-områder** er områder med relativt dårlig tilgjengelighet for alle trafikanter.



Tor Medalen (2012) viser til tabell med oversikt over enkle mobilitetsvurderinger basert på virksomhetstyper:

Virksomhetstype	Lokalisering	Kommentar
Industri	C/B	Utenfor sentrum, men nær hovedvegnett. Lett industri kan lokaliseres i B.
Engros- og transport	C	Ved hovedveg. Omlasting mellom veg, bane og havn bør vurderes.
Arealkrevende forretning	B	I utkanten av sentrumsområde. Nær hovedveg.
Daglig service	A/B/C	I alle typer senter, nær kollektivtilbud.
Annen service og kultur	A (B)	Primært i region- og kommunesenter, eventuelt større lokale senter.
Offentlig lokal- eller bydelsadministrasjon	B (A/C)	Lokalsenter, men også i hovedsenter for betjening av sentrale bydeler.
Offentlig sentraladministrasjon	A	Kommune- og regionsenter.
Andre kontor	A (B)	Mindre virksomhet kan lokaliseres i lokalsenter i B.

Tabell 2: Mobilitetsvurderinger basert på virksomhetstyper. Kilde: Tor Medalen, NTNU (2012).

Basert på områdets nærhet til sentrumsfunksjoner, herunder regionalt kollektivnett, og med god tilgjengelighet til alle daglige målpunkter, vurderes det aktuelle området som et A-område. Dette underbygges med de tilstøtende sentrumsformålene i kommunedelplanen, som hovedsakelig består av boligbebyggelse, samt avstanden til hovedvegnett. Tabellen over viser at industri normalt tilhører C-/B-områder. Basert på prinsippene i ABC-metodikken vurderes område BN1 som uegnet for industri- og lagervirksomhet.

## 5.2. Tap av sentrumsnært næringsareal

Konsekvensen av en endring av arealformål fra næring til bolig er reduksjonen av tilgjengelige sentrumsnære næringsarealer i kommunen. For å vurdere det reelle tapet er det tatt utgangspunkt i konklusjonen i null-alternativet, med de begrensninger av næringsvirksomheter som er ansett som egnet innenfor formålet BN1.

Det er i null-alternativet konkludert med at næringsvirksomheter begrenses til lager og småskala, stillestående produksjon med lavt transportbehov, og som i tillegg ikke bidrar til miljøulempere eller fare for omgivelsene. Det er også konkludert med at området er uegnet for industri- og lagervirksomhet, basert på prinsippene i ABC-metodikken.

Basert på annonser om ønsket kjøp, salg eller utleie av næringseiendommer innenfor den snevre næringsdefinisjonen som kan tillates innenfor område BN1 er det ikke funnet holdepunkter for at det er mangel på slik næringseiendom i Verdal sentrum. Kommunens bekymring for tap av næringsareal er

trolig basert på en annen definisjon enn det som tillates i kommunedelplanens planbestemmelser til område BN1. I en utvidet forståelse av næring, til forskjell fra kommunedelplanen, kan det tenkes at andre typer næring ville vært aktuelt. Slik som kontorvirksomhet, med mulighet for kombinasjon med boligbebyggelse.

### 5.3. Behovet for flere boligformål

I vurderingen av om næringsformålet bør omgjøres til boligformål bør det stilles spørsmål om det er behov for flere boligformål i sentrum. For å belyse problemstillingen tas det utgangspunkt i forventet befolkningsutvikling- og sammensetning, forventet boligtypefordeling og tilgjengelige eiendommer for bolig i sentrum. Til dette er det benyttet tilgjengelige data fra finn.no som viser ledige boliger og boligtomter.

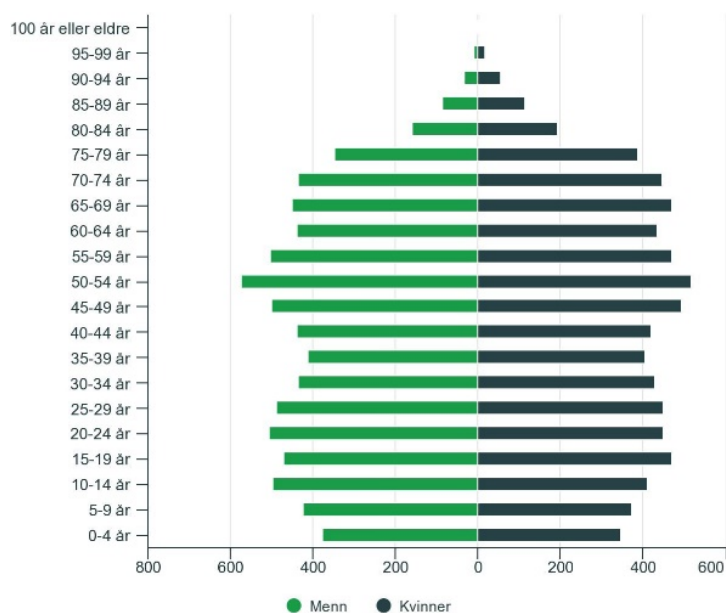
#### 5.3.1. Befolkningsutvikling

Verdal kommune er registrert med 14971 innbyggere siste kvartal i 2022. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) har kommunen opplevd en negativ befolkningsutvikling de siste årene. Tallene viser en netto utflytting på 21 personer i 2021, og en negativ befolkningsvekst på 26 personer siste kvartal. Forventet befolkningsutvikling i 2030 og 2050 er på henholdsvis 14899 og 14930 innbyggere. Tallene tilsier at det totalt sett vil være et begrenset behov for nye boligområder i kommunen. Isolert sett er ikke disse framskrivningene et godt nok grunnlag for å vurdere behovet for nye utbyggingsområder. Bolig- og alderssammensetningen har også betydning for det framtidige behovet for boligbygging.

#### 5.3.2. Alderssammensetning

Alderssammensetningen i kommunen er som vist i befolkningspyramiden i figuren under, hentet fra SSB. Befolkningen er størst i aldersgruppene 20-29 år og 45-59 år. Aldersgruppen 30-49 er betraktelig lavere.

Befolkningspyramide



Kilde:

Befolkning, Statistisk sentralbyrå

Bilde 2: Befolkningspyramide for Verdal kommune. Kilde: SSB, 2023.

### 5.3.3. Boligsammensetning

Ifølge SSB er den totale boligmassen i kommunen på 7158 boenheter pr. 2022. Boenhetene er fordelt på boligtypene enebolig, tomannsbolig, rekkehus o.l., og boligblokker. Prosentfordelingen er henholdsvis på ca. 62%, 10%, 9% og 18%. Bygninger for bofellesskap og andre bygningstyper for bolig er ikke medregnet.

Basert på SPR-BATP er det forventet at boligsammensetningen bør, og vil, endres med tiden. Dette gjør seg særlig gjeldende i sentrumsnære områder, der en vil se en økning i antall leilighetsbygg.

Boligtype	Antall	Prosent
Enebolig	4445	62
Tomannsbolig	750	10
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	642	9
Boligblokk	1321	18
Totalt:	7158	100

Tabell 3: Tabell som viser boligsammensetningen i Verdal kommune. Kilde: SSB, 2022.

Når det gjelder ønsker om, og tilgang til, ulike boligtyper har befolkningen ulike interesser og behov, ulike familiesituasjoner, ulik økonomi, ulik mobilitet osv. I byer og sentrumsnære områder har det i flere år vært en tydelig tendens at mange ønsker å bo sentralt med god tilgjengelighet til bylivet.

Årsaker til ønsket endring av bosituasjon kan være så mange. Tendensen er at unge voksne uten barn har tilgang til eller ønske om en sentrumsnær leilighet. Voksne og barnefamilier har oftest et behov eller ønske om å flytte fra leiligheten til ene- eller tomannsbolig, rekkehus osv. Mens godt voksne, eldre og pensjonister ofte har et ønske eller behov for å flytte fra sin enebolig, for å få en enklere bosituasjon uten behov for vedlikehold. Det er derfor viktig å planlegge for et mangfoldig samfunn, med en balanse mellom eksisterende eneboliger og nye leilighetsbygg.

Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel bygger blant annet på innspill fra befolkningen, og er førende for kommuneplanens arealdel og beslutninger knyttet til arealdisponering og utforming av fysiske omgivelser. Noen av innspillene som fremheves i samfunnsdelen er etterspørselen etter større mangfold av boligtyper. I dag består 61% av boligmassen i Verdal av familieboliger.

### 5.3.4. Eksisterende og framtidige boligområder og kapasitet

I vurderingen av det framtidige behovet for nye boligområder er det tatt utgangspunkt i Verdal kommunes egen oversikt over boligreserver fra 19.01.2023. Denne oversikten omfatter alle boligtyper i sentrale og mer perifere områder i forhold til sentrumskjernen. Ifølge oversikten har kommunen en boligreserve på 902 boliger, hvorav leiligheter utgjør 654 av totalen. Rekkehus og eneboliger utgjør henholdsvis 135 og 113 boliger.

I kommunestyrets behandling av sak 98/2022, i møte den 31.10.2022, fremgår det at det er politisk enighet om å tilbakeføre tidligere omdisponerte LNFR-områder for Nestvolljordet 2 og Bergsmyr. Forslaget om å tilbakeføre arealene vil medføre at minimum 172 boenheter utgår fra boligreservene, som kommunen ved tidligere vedtak har lagt til grunn som nødvendig boligutvikling. Det nevnes ikke at tilbakeføringen skyldes en overflødig boligreserve, men heller en nyansert landbrukspolitikk, og en reell bekymring for framtidige landbruksressurser. I samme vedtak vises det til Komité plan og samfunn sin uttalelse vedrørende kompenserende tiltak:

«Når det gjelder de tapte boenhetene på henholdsvis Nestvolljordet 2 og Bergsmyr, har Komité Plan og Samfunn vedtatt at Gomantomta kan/skal reguleres om til boligtomter. Dette vil være et nytt boligområde, og vil delvis kunne kompensere for mange av disse boenhetene.»

I SPR-BATP legges det stor vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder. Videre forutsettes det at potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk, for å ta vare på viktig matjord. Omdisponert matjord er reversibel inntil den er nedbygd. Jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov, men så fremt at det er tilgjengelige sentrumsområder som kan transformeres og fortettes bør disse komme i første rekke.

En realisering av planforslaget på Gomantomta vil erstatte potensielt tapte leiligheter tilsvarende Nestvolljordet 2. Dette vil medføre fordeler som økt dekning av sentrumsnære leiligheter, økt variasjon i boligsammensetningen og motvirke eller utsette tap av matjord.

Prosjekt	Næringsareal (m <sup>2</sup> )	Blokkleiligheter		Rekkehus	Eneboliger
		Min. antall	Maks. antall		
Domus-kvartalet	Ca. 2000	78	127		
Mega-kvartalet	Ca. 5000		100		
Fokus bank-bygget			13		
Prærien					
Nestvolljordet			68	21	24
Kvislaparken		230	250		
Reinsholm sør			12		
Einervegen				48	
Kroken hage			16		
Tinda vest				60	
Brauta			4	6	2
Tangenvegen			64		
Forbregd-Lein					58
Kulstad/Vukusletta					17
Lysthaugen					12
<b>SUM</b>			<b>654</b>	<b>135</b>	<b>113</b>

Tabell 4: Oversikt over boligreserver i Verdal, med tall hentet fra Verdal kommunes rapport fra 2023.

Aker Solutions har annonsert at de har sikret seg kontrakter for 50 milliarder kroner, og at de planlegger å ansette inntil 350 personer i 2023. Dette vil sikre eksisterende og nye arbeidsplasser på Innherred, og gi positive ringvirkninger for boligmarkedet på Verdal. Solgte boliger de siste to årene har blitt omsatt raskt, og til gode priser. Dette tyder på en positiv utvikling i boligmarkedet.

#### 5.4. Områdets egnethet for bolig

Det påpekes i kommuneplanens samfunnsdel at klima- og miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at utbygging i hovedsak må skje gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer, og at konsentrert utbygging er viktig for å oppnå god utnyttelse av investeringer i teknisk og sosial infrastruktur.

#### Områdets utfordringer

Utfordringene ved transformasjon til boligområde er hovedsakelig knyttet til avstand til vei og jernbane, og støy og vibrasjoner som følge av dette. Næringsområdet grenser til fylkesvei i sør og jernbane i øst, som skaper sumstøytfordringer. Støyproblematikken må vurderes nøye i det videre planarbeidet, og knyttes til konkrete bestemmelser om hvordan støy og vibrasjoner skal behandles – både med tanke på bebyggelsesstruktur og detaljutforming av planlagt bebyggelse. På detaljnivå må det vurderes konkrete avbøtende tiltak, slik som støyskjerm, støyisolasjon i fasader og planløsning, for å imøtekomme krav i forurensningsloven, med forskrift om grenseverdier for støy.

Det videre planarbeidet må i tillegg tilstrebe en tilfredsstillende avstand til fylkesvei og jernbanen, jf. jernbanelovens § 10 og veilovens § 29, som stiller krav til en byggegrense. Eventuelle avvik må avklares med spor- og veieier.

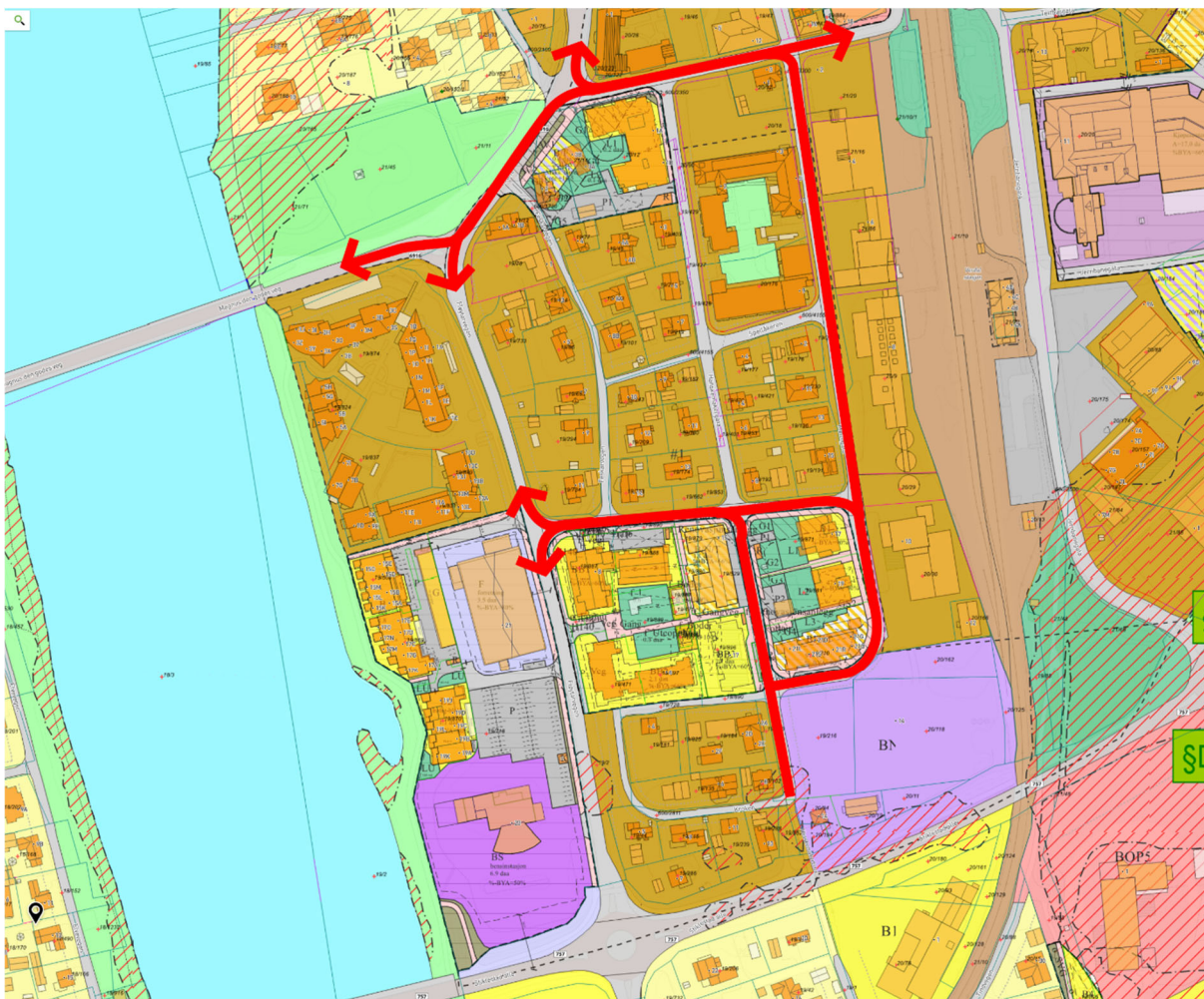
Ved sammenligning av boligprosjekter med tilsvarende avstand til vei og jernbane er det nærliggende å anta at støy fra vei vil være dimensjonerende for støy i området. Referanseprosjektet Nordgata 14-16 som det vises til har tilsvarende avstand til jernbanen. Basert på foreløpige vurdering og tidligere erfaringer i området er det foreløpig ingen indikasjoner på at sumstøyproblematikken vil være u håndterbar.

#### Område i utvikling

Med de nye boligområdene Kroken hage og Møllegata 17 har området gjennomgått en fortetting og transformasjon fra næringsvirksomhet til boligbebyggelse mellom 2014 og fram til i dag. Utviklingen har ført til at gjenværende næringsarealer har blitt konsentrert i en stripe langs med Møllegata. Det aktuelle næringsarealet som ønskes endret til boligbebyggelse ligger i dag tett inntil boligbebyggelse.

Kartutsnittet under viser det mest aktuelle kjøremønsteret for næringsbebyggelsen. Alle alternativer står i konflikt med boligbebyggelse, med hensyn til trafiksikkerhet, støy og støv. Adkomst via Møllegata anses for å være minst belastende for boligbebyggelsen. Dagens arealbruk medfører at de mest trafikkrevende arealformålene er lokalisert i indre sone, som medfører økt belastning for mindre trafikkrevende arealformål. Beliggenheten til det aktuelle næringsarealet bryter følgelig med grunnleggende prinsipper om lokalisering av trafikkgenererende arealformål.

Utviklingen i området, basert på nye reguleringsplaner, har bidratt til en betydelig oppgradering av tilgjengelighet for boligbebyggelsen i området. Dersom næringsarealet BN1 endres til boligbebyggelse vil det sannsynliggjøre at næringstrafikken i Hanskemakergata forsvinner. En transformasjon til boligbebyggelse vil dermed konsentrere næringstrafikken til Møllegata ytterligere, og gjøre eksisterende og planlagt boligbebyggelse i influensområdet tryggere.



Bilde 3: Utsnitt av Verdal by, med overordnet plan og detaljreguleringsplaner, som viser forventet kjøreruter fra BN1.

### Stedlige egenskaper

Som nevnt er prosjektet lokalisert i et transformasjonsområde, der eldre industrivirksomhet er erstattet med boligblokkbebyggelse i 3-4 etasjer og parkeringskjellere. Området er tilrettelagt for ytterligere boligbebyggelse, med nyetablert infrastruktur og samferdselsanlegg.

Området ligger i gangavstand til daglige målpunkter som forretninger, servicefunksjoner, skoler og barnehager. Området er godt egnet for å bevege seg med sykkel eller til fots inn til Verdal sentrum. Planområdet ligger innenfor skolekretsen for Ørmelen barneskole og Verdalsøra ungdomsskole, med trafiksikker skolevei både barnehage, barne- og ungdomsskole.

Området har kort avstand til regional kollektivtransport, tilrettelagt for trinnfri gåavstand. På grunn av områdets beliggenhet ved jernbanen og fv. 757 vil det ikke komme nye bygninger sør og øst for området. Dette betyr at solforhold og utsikt i disse to retningene vil bli uendret i uoverskuelig framtid. Området har gode solforhold mot sør og øst, og det er utsikt til fjellene rundt som Hårskallen og Hærmannsnasa.

Til tross for at området ligger ved en trafikkert fylkesvei, ligger denne 4-5 meter lavere enn eksisterende terreng på planområdet. Dette gjør at trafikkstøyen blir dempet.

I området nord og øst for planområdet er det ikke gjennomgangstrafikk, og området oppleves som skjermet og tilbaketrukket. En utbygging av området til boligformål vil ikke belaste dyrkamark.

## 6. Konklusjon

Basert på utredningene om tap av næringsareal, områdets egnethet for boligformål og kommunens framtidige behov for ytterligere boligområder konkluderes det med at området bør omdisponeres fra næringsbebyggelse til boligbebyggelse. Fordelene ved å utvikle det tidligere næringsområdet til boligområde synes å ha langt større positive samfunnsvirkninger enn null-alternativet.

Ifølge planbestemmelsene til næringsområde BN1 er tillatte tiltak begrenset til industri, håndverks- og lagervirksomhet, der administrasjonskontor til slik virksomhet i utgangspunktet ikke er tillatt. Det påpekes også at virksomheter som medfører særlig trafikk- eller miljøulemper ikke tillates. Formålets bestemmelser begrenser mulige tiltak til virksomheter som er vurdert til ikke å være forenlige med tilstøtende boligformål.

Ved bruk av planfaglige prinsipper for virksomhetslokalisering er det konkludert med at næringsområdet ligger innenfor et såkalt A-område. Dette tilsier at området har svært god tilgjengelighet til med kollektivtransport, sykkel og til fots for mange. Et A-område defineres gjerne som et regionalt knutepunkt i kollektivnettet. Basert på prinsippene i ABC-metodikken vurderes område B1 som uegnet for industri- og lagervirksomhet.

For vurdering av konsekvenser for tap av sentrumsnært næringsareal er det tatt utgangspunkt i tillatte virksomheter innenfor område B1, og sett dette opp imot annonserte ønsker om kjøp, salg eller leie av slike næringseiendommer. Basert på dette er det konkludert med at det ikke er funnet holdepunkter for at det på nåværende tidspunkt er stor etterspørsel eller mangel på slike eiendommer i kommunen.

Ved gjennomgang av innspillene til Kommuneplanens samfunnsdel er det fremhevet en etterspørsel etter større mangfold av boligtyper. I dag består 61% av boligmassen i Verdal av familieboliger. Det konkluderes med at det er et behov for et større mangfold av boligtyper, og at disse bør planlegges nært sentrum. Dette støttes av statlige planretningslinjer.

På grunnlag av en vurdering av stedlige egenskaper, nærhet til sentrumsfunksjoner og et område som er under transformasjon til et flott boligområde, er det konkludert med at området er godt egnet for boligbebyggelse. Det konkluderes videre med at en videreføring av næringsområdet, etter en samlet vurdering, vil medføre større konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse enn for tapet av næringsarealet.

En realisering av planforslaget vil erstatte potensielt tapte leiligheter tilsvarende Nestvolljordet 2, som er forslått tilbakeført til landbruksformål. Dette vil medføre fordeler som økt dekning av sentrumsnære leiligheter, økt variasjon i boligsammensetningen og motvirke eller utsette tap av matjord.

## 7. Kilder

Kommuneplanens arealdel 2010-2020

Kommunedelplan Verdal by 2017-2030

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030

Kommunal- og distriktsdepartementet (2022). *Reguleringsplan. Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven*

Plan- og bygningsloven

Statistisk sentralbyrå (2022)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Tor Medalen (2012). *Om produksjon og bruk av ABC-kart i utforming av parkeringspolitikk*. NTNU, Institutt for byforming og planlegging. Oslo.