

PLANBESKRIVELSE

Detaljreguleringsplan for Møllegata 14

Dato: 01.03.2023

Revisjon/dato:



Rapporttype: Planbeskrivelse

Plannavn: Møllegata 14

Kommune: Verdal

Planident.: 5038-2022007

Nasjonal arealplan-ID: - -

Oppdragsgiver: Verdal utvikling AS

Plankonsulent: Arcon Prosjekt AS

Innhold

1. Sammendrag.....	5
2. Bakgrunn	5
2.1. Hensikten med planen.....	5
2.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3. Tidligere vedtak i saken.....	5
2.4. Krav om konsekvensutredning	5
3. Planprosessen	6
3.1. Varsel om oppstart og medvirkningsprosess	6
4. Planstatus og rammebetingelser	6
4.1. Overordnede planer.....	6
4.2. Gjeldende reguleringsplan	6
4.3. Tilgrensende planer	6
4.4. Kommunale temaplaner	6
4.5. Statlige føringer og retningslinjer	6
4.6. Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	6
4.7. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	6
4.8. Rikspolitiske retningslinjer for barns rettigheter i planlegging	7
4.9. Statlig planretningslinje for støy i arealplanlegging	7
4.10. Retningslinjer for støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).....	7
5. Beskrivelse av planområdet: eksisterende forhold	8
5.1. Beliggenhet og omfang	8
5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	9
5.3. Stedskarakter	9
5.4. Landskap og klima	11
5.5. Kulturmiljø og kulturminner	12
5.6. Naturverdier	13
5.7. Rekreasjonsverdier	13
5.8. Trafikkforhold.....	13
5.9. Barns interesser.....	13

5.10. Sosial infrastruktur og kollektivtilbud	13
5.11. Universell tilgjengelighet	14
5.12. Teknisk infrastruktur	14
5.13. Grunnforhold	14
Forurensning	15
5.14. Risiko- og sårbarhetsanalyse	17
5.15. Næring	17
5.16. Byggehøyder	17
6. Beskrivelse av planforslaget	19
6.1. Planlagt arealbruk og reguleringsformål	19
6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	20
6.3. Bebyggelsens plassering og utforming	22
6.4. Parkering	22
6.5. Tilknytning til eksisterende infrastruktur	22
6.6. Trafikkløsning og kjøreadkomst	23
6.6.1. Utforming av veier	23
6.7. Universell utforming	24
6.8. Uteoppholdsareal	24
6.9. Plan for vann, avløp og overvann	24
6.10. Plan for avfallshenting	24
6.11. Rekkefølgebestemmelser	24
7. Virkninger av planforslaget	25
7.1. Overordnede planer	25
7.2. Tiltakets beliggenhet	25
7.3. Landskap og steds karakter	25
7.4. Byform og estetikk	26
7.5. Kulturminner og kulturmiljøets verneverdi	26
7.6. Krav i Naturmangfoldloven kap. II	26
7.7. Rekreasjonsinteresser og friluftsliv	26
7.8. Uteområder	26
7.9. Trafikkforhold	26
7.10. Støy	27

7.11. Barns interesser	28
7.12. Sosial infrastruktur.....	28
7.13. Universell tilgjengelighet	28
7.14. Energibehov og energibruk	29
7.15. Risiko- og sårbarhet	29
7.16. Teknisk infrastruktur	29
8. Innspill til planforslaget	30
8.1. Statsforvalteren i Trøndelag	30
8.2. Bane NOR.....	33
8.3. Statens vegvesen.....	35
8.4. Norges vassdrags- og energidirektorat.....	35
8.5. Trøndelag fylkeskommune	35
9. Forslagstillers avsluttende kommentar	37
10. Arealtabell.....	38
11. Vedlegg.....	39
11.1. Vedlegg 1: Statsforvalteren i Trøndelag.....	39
11.2. Vedlegg 2: Bane NOR	39
11.3. Vedlegg 3: Statens vegvesen	39
11.4. Vedlegg 4: Norges vassdrags- og energidirektorat	39
11.5. Vedlegg 5: Trøndelag fylkeskommune.....	39
11.6. Vedlegg 6: ROS-analyse.....	39
11.7. Vedlegg 7: Solstudie	39
11.8. Vedlegg 8: Geoteknisk rapport.....	39
11.9. Vedlegg 9: Støyrapport	39
11.10. Vedlegg 10: VA-plan	39
11.11. Vedlegg 11: Situasjonsplan.....	39
11.12. Vedlegg 12: Perspektiv	39

1. Sammendrag

Arcon Prosjekt AS er engasjert av forslagstiller Verdal utvikling AS som fagkyndig ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Møllegata 14 i Verdal kommune. Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i tråd med nasjonale forventninger om fortetting og transformasjon i sentrale områder.

2. Bakgrunn

2.1. 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.

2.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstillere Boligbyggelaget TOBB og SEBO Boliger 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.

2.3. Tidligere vedtak i saken

Ved formøte med kommunen 28.juni 2022 ønsket kommunen at det skulle fremmes en forespørselssak siden formålet bolig ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. Saken ble lagt frem i Formannskapet i Verdal kommune og behandlet der den 23.8.2022 i sak 48/2022.

Vedtak lød som følger: Utvalg plan og samfunn er av den oppfatning at dette arealet er godt egnet til boligformål, og vesentlig dårligere egnet til næring, da kombinasjonen bolig/næring medfører store ulemper og restriksjoner for begge parter.

Det vil være hensiktsmessig å ha dette som rent boligområde, slik at dette oppleves som forutsigbart og som en naturlig forlengelse av det eksisterende boligområdet langs kulturaksen med kino, bibliotek, teaterhus og Tindved.

2.4. Krav om konsekvensutredning

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes. Tiltaket er ikke i samsvar med overordnet plan (kommunedelplan), og kommer derfor inn under pkt. 25 i vedlegg I: «Nye boliger og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Dette utløser derfor krav til planprogram og konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1. Varsel om oppstart og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeid, med annonse 28.9.2022, i avisa Innherred. Det ble også sendt brev til offentlige høringsparter og naboer. Fristen for å gi uttalelse ble satt til 11.11.2022. Innen fristen kom det inn fem merknader, alle fra offentlige etater. Oppsummering av merknader er i kapittel 5.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1. Overordnede planer

Overordnet plan for området er Kommunedelplan Verdal by 2017-2030. I kommunedelplanen er området avsatt til næringsvirksomhet (BN1). Tilstøtende arealformål er uteoppholdsareal, bolig- og sentrumsbebyggelse. Bestemmelsen sier at hotell, overnatting, forretning, handel eller tjenesteyting ikke tillates. Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomheten kan tillates etter nærmere vurdering. Ifølge bestemmelse 1.6.3 tillates minimum utnyttelse på 25%-BYA for BN1.

4.2. Gjeldende reguleringsplan

Det er ikke utarbeidet detaljreguleringsplan for området.

4.3. Tilgrensende planer

Tilstøtende reguleringsplaner er Møllegata 17 og Kroken fra henholdsvis 2014 og 2016, med områder primært regulert til bruk som er forenlig med sentrumsbebyggelse. Det er ingen kjente tilgrensende reguleringsplaner under arbeid ved det aktuelle planområdet.

4.4. Kommunale temaplaner

Verdal kommune har utarbeidet en rekke politisk vedtatte temaplaner, blant annet for bolig, kulturminner, trafiksikkerhet, gatebruk, sykkelbruk og landbruk. Temaplanene er benyttet i det videre planarbeidet i den grad det har vært relevant for reguleringsplanen.

4.5. Statlige føringer og retningslinjer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2021 gir føringer for en bærekraftig areal- og transportutvikling. Dette er nærmere utdypet i Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

4.6. Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Retningslinjene skal bidra til effektive og sikre transportløsninger, og at det blir bygget tilstrekkelig boliger og at boliger blir forvaltet bærekraftig. God planlegging av kompakte byer og tettsteder reduserer transportbehov og gjør at innbyggerne kan gå, sykle og bruke kollektivtransport på de fleste av sine reiser. Planretningslinjene er hjemlet i Plan- og bygningslovens kapittel 6, og er lagt til grunn for planarbeidet.

4.7. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Klimaendringenes lokale karakter setter kommunene i en sentral rolle i arbeidet med klimatilpasning.

4.8. Rikspolitiske retningslinjer for barns rettigheter i planlegging

Retningslinjene skal styrke barn og unges interesser i planleggingen. Viktige nasjonale mål er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

4.9. Statlig planretningslinje for støy i arealplanlegging

Retningslinjene har som formål å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljøet som fremmer trivsel og livskvalitet.

4.10. Retningslinjer for støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520)

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse. Retningslinjen gir også kvalitetskriterier for planlegging av ny støyfølsom bebyggelse og planlegging av støyende anlegg og virksomhet.

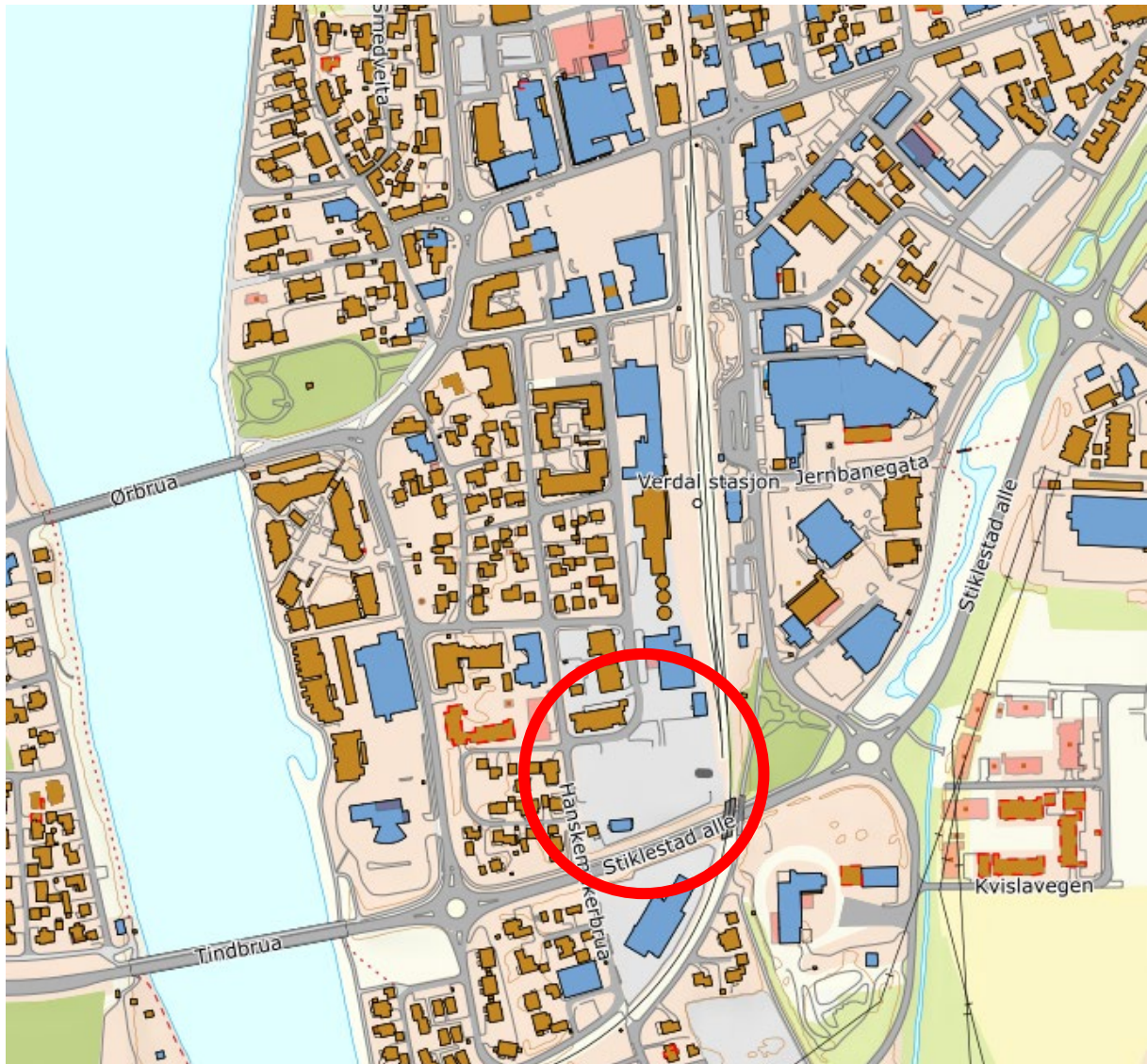
Retningslinje T1520 har til hensikt å forebygge helseeffekter av luftforurensing gjennom god arealplanlegging.

5. Beskrivelse av planområdet: eksisterende forhold

5.1. Beliggenhet og omfang

Planområdet består av et ubebyggt område på ca. 8,9 daa som ligger sør i bykjernen i Verdal. Planens avgrensning består av gnr/bnr. 19/216, gnr. 20 og bnr. 118 og 162.

Området grenser i sør til to eiendommer og Stiklestad alle, i vest til Hanskemakergata, i nord til Møllegata og areal tilhørende Verdal Mølle og i øst til Trønderbanen.



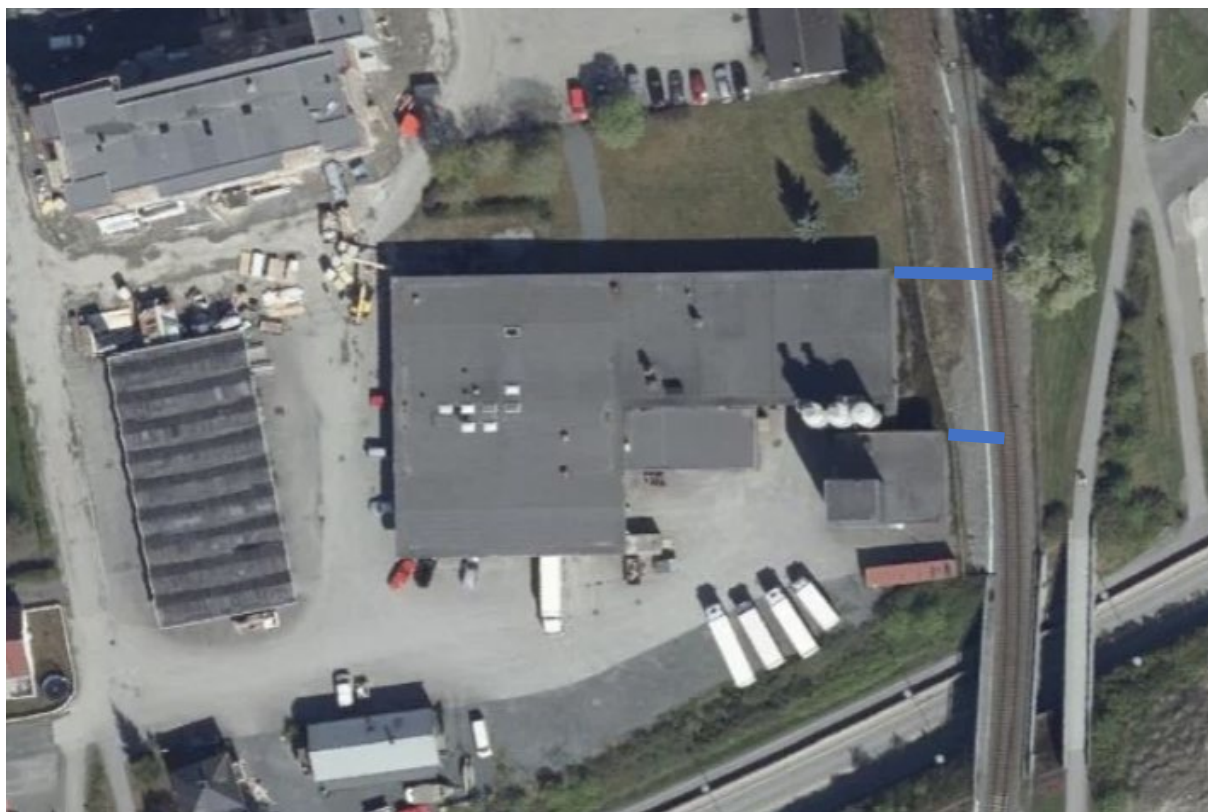
Bilde 1: Bildet viser et oversiktskart med planområdet innringet i rød sirkel.

5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det har tidligere vært et bakeri på tomta. Dette ble nedlagt i februar 2019.

Tidligere bakeri hadde en bygningsmasse med fotavtrykket på ca. 3 daa. Avstanden fra bygningene til jernbanen (spormidte) var ca. 8 meter og 13 meter (hovedbygning). Mellom bygningsmassen var det store asfalterte flater og en gressplen nord for hovedbygningen.

Bygningsmassen ble revet i februar 2020 slik at området nå består kun av en åpen flate.



Bilde: 2. Tidligere bygningsmasse på tomta med blå streker som viser avstanden fra vegg til jernbanens spormidte på henholdsvis 13 meter og 8 meter.

5.3. Stedskarakter

Området består i dag av småhusbebyggelse i vest for planområdet. Områdene nord og nor-vest for småhusbebyggelsen består av ny og påbegynt boligblokkbebyggelse. Bebyggelsen nord-øst for planområdet består av industri- og næringsbebyggelse. Bebyggelsen strekker seg nordover langs med jernbanen. Området bærer preg av å være under utvikling, i form av fortetting og transformasjon. Området er i tråd med, og utvikles i forlengelsen av sentrumsformålet som er definert i KPA.



Bilde: 3 Ny boligblokkbebyggelse som ligger i Hanskemakergata, vest for omsøkt areal.

Kilde: Google streetview.



Bilde: 4 Eldre småhusbebyggelse i Hanskemakergata. Kilde: Google streetview.



Bilde: 4 Eldre småhusbebyggelse og nye leilighetsbygg i Hanskemakergata. Verdal Mølle i bakgrunnen

Kilde: Google streetview.

5.4. Landskap og klima

Topografi og landskapstrekk

Området ligger på et høydenivå tilsvarende øvrig sentrumsbebyggelse, på ca. 6 m.o.h. Planområdet ligger inntil FV757 i sør og jernbanen i øst. Jernbane og fylkesvei krysser ved planområdets sør-østlige hjørne.

Fylkesvei 757 er senket til ca. kote +1 for at veien skal kunne passere under jernbanen. Mellom fv. 757 og planområdet går det en gang- og sykkelvei som ligger på ca. kote +2. Høydeforskjellen fra gangveien til planområdet på 4 meter tas opp av en skråning med busker.



Bilde 5: Bildet viser høydeforskjellene i terrenget på og rundt planområdet. Kilde: Høydedata.

Solforhold

Solanalyser for Verdal sentrum viser at området er tilnærmet upåvirket av terreng. Analysen viser at området har et potensiale for nesten tolv soltimer den 21. mars 2022, med soloppgang kl. 0625 og solnedgang 1830. Eksisterende og planlagt bebyggelse er tatt med for beregning av slagskygger ved planlegging av uteoppholdsarealer innenfor planområdet.

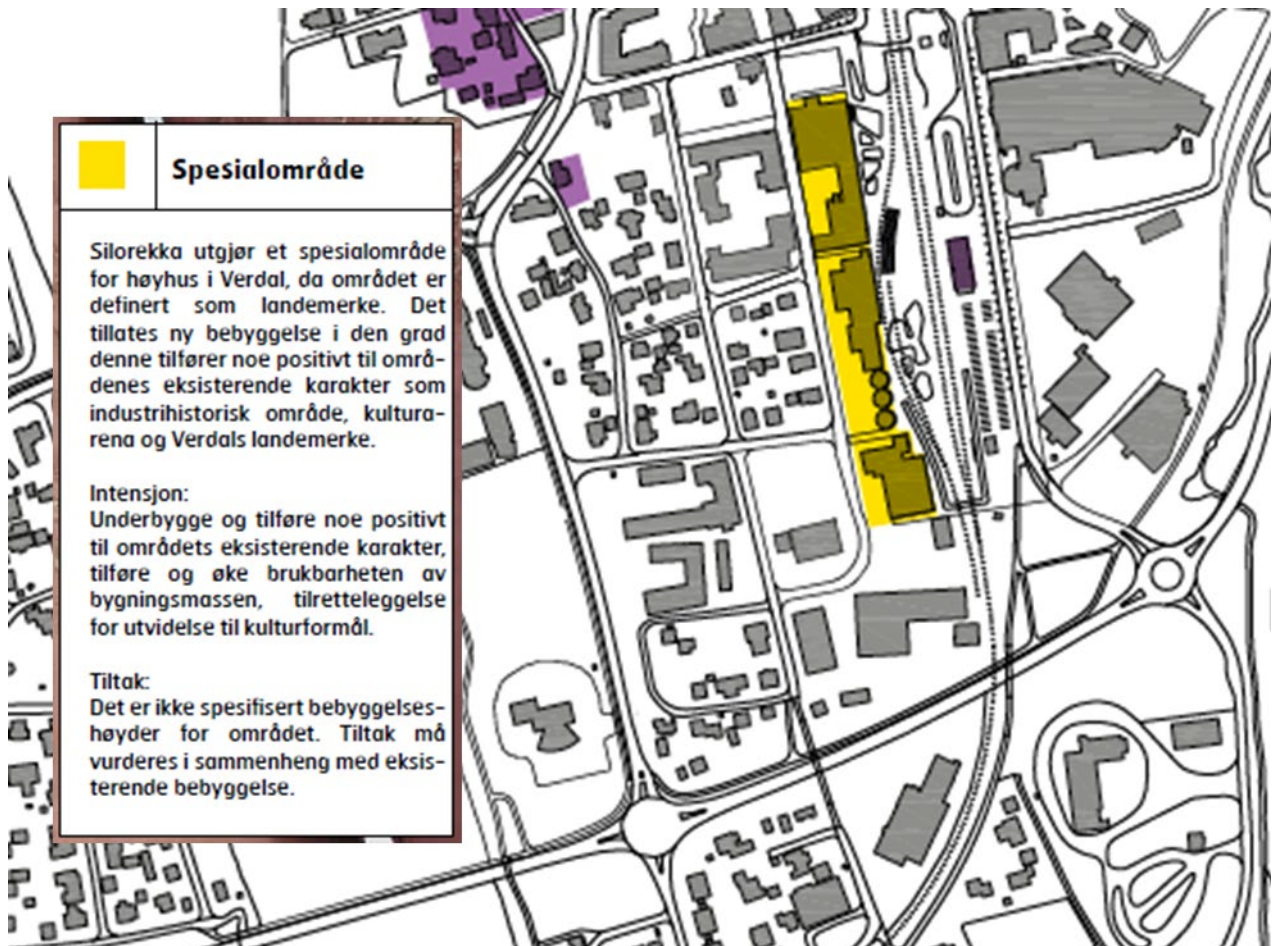
Lokalklima

Verdal har et typisk maritimt klima, med nedbør i alle måneder av året, og en gjennomsnittstemperatur på ca. 7 grader gjennom året. Statistikken viser også at Verdal har minimum 570 mm årlig nedbør, og en gjennomsnittlig luftfuktighet på ca. 82%.

5.5. Kulturmiljø og kulturminner

Ifølge Riksantikvarens kulturminnedatabase er det ingen registrerte arkeologiske kulturminner innenfor eller i nær tilknytning til planområdet. Det er heller ingen SEFRAK-registrerte kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet.

I Snøhettas høydevurdering er silorekka utpekt som spesialområde der tiltak må vurderes i sammenheng med eksisterende bebyggelse.



Bilde 6: Siloene ved Verdal mølle er utpekt som spesialområde. Kilde: Verdal høydestudie, Snøhetta 27.04.2012.

5.6. Naturverdier

Etter utsjekk i Naturbase og Artsdatabankens Artskart er det ingen registrerte naturverdier som kan komme i konflikt med tiltak innenfor planområdet.

5.7. Rekreasjonsverdier

Det er ingen registrerte rekreasjonsverdier i direkte berøring med planen. Det finnes en park rett øst for planområdet, på motsatt side av jernbanen. Denne parken er tilrettelagt for skating. Det er ca. 300 meter til turstier som går langs Verdalselva.

5.8. Trafikkforhold

Området har adkomst i fra sør og nord fra Håkon den VII alle i vest via Sørøgata til Møllegata. alternativt i fra øst via Nordgata. Trønderbanen går forbi planområdet i øst med Verdal stasjon.

Det er fortau langs Møllegata i nord og langs Hanskemakergata. Det går en gang-/sykkelveg forbi området i vest som krysser over Rv 757.

5.9. Barns interesser

Området benyttes i dag ikke av barn og unge. Det er en park som benyttes til skating som ligger på andre siden av jernbanen med adkomst fra gangveg i sør langs Stiklestad alle. Området benyttes for det meste av barn over 10 år. Skateparken ligger ca 200 m fra planområdet, og er på 3000 m². Denne vil fungere som områdelekeplass for planområdet i henhold til kravet til områdelekeplass i kommunedelplanens punkt 1.6.6. underpunkt 3.

Det er ca.500 meter til Verdal stadion.

5.10. Sosial infrastruktur og kollektivtilbud

Skolevei og barns helsetilbud

Planområdet tilhører skolekretsene Ørmelen barneskole, og Verdalsøra ungdomsskole. Det er mulig å gå langs veier med sammenhengende fortau, gang/sykkelforbindelse til Ørmelen barneskole og Verdalsøra ungdomsskole, som vil være viktig med tanke på en trygg skoleveg for barn- og unge. Planområdet er i gangavstand til skolene.

Avstand til barnehager i området:

Lekekroken barnehage	0,8 km
Maritvold barnehage	1,0 km
Reinsholm barnehage	1,4 km
Ørmelen barnehage	1,2 km

Avstander fra planområdet til skoler i området:

Ørmelen barneskole 0,9 km.

Verdalsøra ungdomsskole 1,4 km (tilsvarende for svømmehall og flerbrukshall).

Verdal videregående skole med idrettshall 1,8 km.

5.11. Universell tilgjengelighet

Området bærer preg av at det er et tidligere industriområde, uten særlig tilrettelegging for universell tilgjengelighet. Terrenget er flatt, og har et godt utgangspunkt for slik tilrettelegging.

5.12. Teknisk infrastruktur

Vann

Forbruksvann tas ut fra 160mm rør i Hanskemakergata. Det kan eventuelt benyttes stikk som er lagt inn på tomte. 110mm i sør og 63mm i nord.

Sprinkler tas også i utgangspunktet helst ut fra 160mm i gata. Dersom sprinkler krever mer vann enn det som ledningen i gata kan skaffe kan sprinkler tas fra 315mm hovedledning som skal omlegges. Dette avklares med tappetest på 160mm i prosjekteringsfasen. Kum med brannuttak kan monteres på 315mm hovedledning.

Spillvann:

Verdal kommune har i dag spillvannsledninger langs Møllegata og langs Kroken. Kapasiteten på de eksisterende spillvannsledningene vurderes å være tilstrekkelig for innkobling av nye bygninger i planområdet. Verdals kommune foretrekker at spillvann fra planområdet kobles inn på eksisterende 160mm spillvannsledning som er lagt inn på nord-vestre hjørnet på tomte.

Overvann:

Tomte har i dag en 160mm stikkledning som går ut i sør-vestre hjørnet på tomte. Ledningen har svært begrenset kapasitet da den også fører også overvann fra eiendommer sør for tomte og eiendommer vest for Hanskemakergata. Kommunen har overvannsledninger i Hanskemakergata og Møllegata, men disse har også lite ledig kapasitet. I tillegg er det en 600mm hovedledning som går fra Hanskemakergata, gjennom Kroken Hage og videre ut mot elva. Denne ledningen har noe ledig kapasitet og Verdals kommune tillater at det legges en 250mm overvannsledning bort til denne 600-ledningen.

Strøm:

Nettstasjonen som står på 20/11 ble flyttet ut fra Goman-bygget i 2019.

Trafoen har kapasitet på 1250 kVA. Det er lagt opp til 400V.

5.13. Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Løsmassedata for området viser hovedsakelig utbredelse av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten, som består av elve- og bekkeavsetning med god infiltrasjonsevne og et antatt betydelig grunnvannspotensiale. Dataene viser kun dominerende jordart som antas å finnes de første meterne.



Bilde 7: Løsmassekart av elv- og bekkeavsetninger. Kilde: NGU

Forurensning

Grunn- og luftforurensning

Ifølge Miljødirektoratets karttjeneste er det ikke registrert forurensning i luft eller grunn i området.

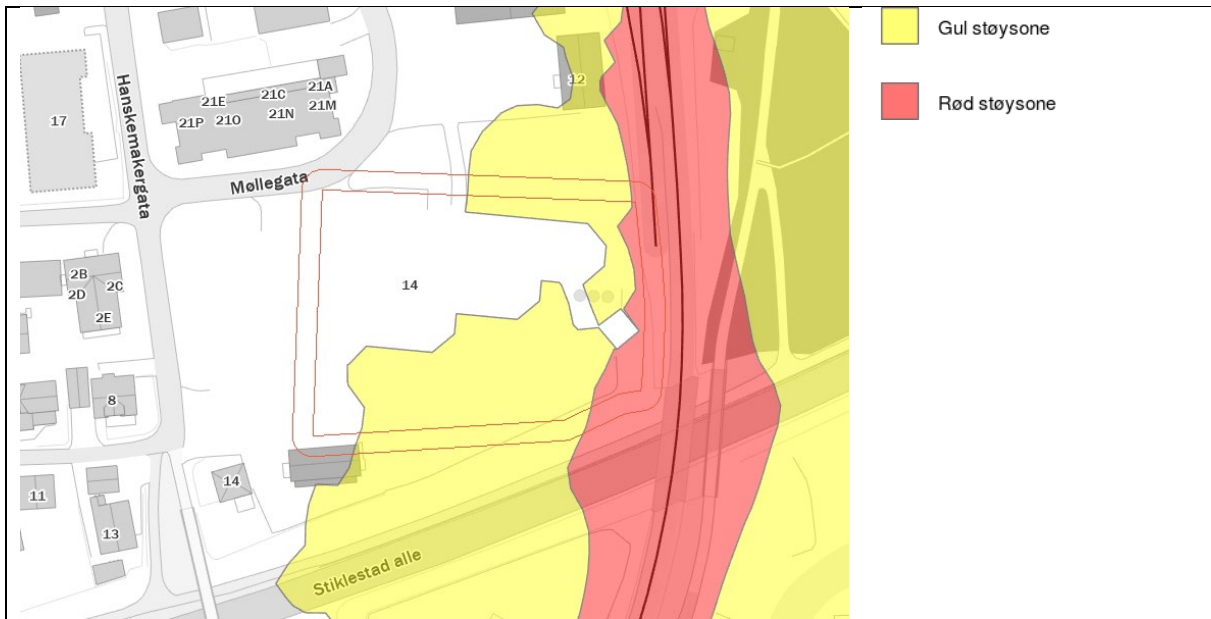
Støy

Det er registrert to støykilder ved området, fylkesveien i sør og jernbanen i øst. Innenfor planområder er det hovedsakelig gul støysone som er representert. Basert på at fylkesveien ligger med en høydeforskjell på 5 meter under planområdet er det antatt at støy fra jernbane ha størst betydning for tiltak innenfor planen.

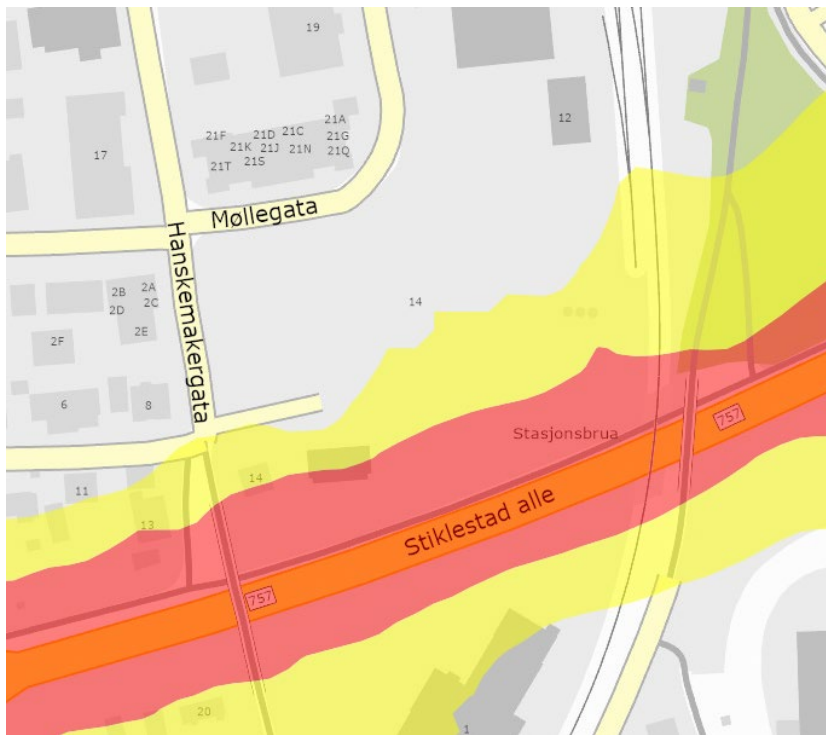
Store deler av planområdet har støynivå under grenseverdien for støy fra veitrafikk ($L_{den} \leq 55\text{dB}$). Området nærmest fylkesveien i sør har støynivåer over grenseverdi.

Kartutsnittene under viser støysoner fra hhv. jernbane og fylkesvei. Støyvarselkartene, utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), viser beregnet røde ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gule ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysoner.

Det er også opplyst at det er noe støy fra Verdal Mølle som ligger nord for området. Dette skjer ved lastebiler som kommer for å levere korn.



Bilde 8: Støysone fra jernbane Kilde: Bane Nor



Bilde 9: Støysone fra fylkesvei Kilde: Statens veivesen

5.14. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen for Møllegata 14 er det gjennomført en ROS-analyse. Analysen er tilpasset plannivået, og er begrenset av identifiserte hendelser så langt det er relevant for planområdet og tilstøtende områder.

Det er identifisert ni uønskede hendelser gjennom identifiseringsfasen:

- Flom i sjø og vassdrag
- Urban flom/overvann
- Støy og støv fra vei og jernbane
- Ulykke ved frakt av farlig gods langs jernbane
- Tilgjengelighet/underdekning av samfunnstjenester
- Sårbare grupper
- Forurenset grunn
- Konfliktpunkter i veinettet

For hver identifiserte uønskede hendelse er det gjort rede for risikoforhold, sannsynlighet og konsekvens, samt behov for avbøtende tiltak og hvordan dette er ivaretatt i planforslaget. Det er ikke identifisert uønskede hendelser som anses for å ikke være håndterbare, eller som vil kunne medføre at planforslaget ikke vil kunne realiseres.

Flom

I henhold til NVE's flomsonekart er planområdet ikke flomutsatt.

Bekker

Det er ingen naturlige åpne bekker tilknyttet planområdet.

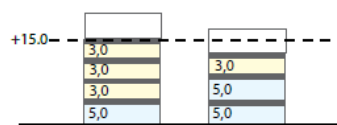
5.15. Næring

Det har tidligere vært næringsvirksomhet på tomta, men dette er nedlagt. Bebyggelsen er også revet. Verdal Mølle ligger nord for området.

5.16. Byggehøyder

Planområdet ligger innenfor sentrumsområde A i Snøhetta sin vurdering av byggehøyder i Verdal. Innenfor dette området anbefaler de bygninger i fire etasjer med loft. I noen soner kan det tillates at bebyggelsen økes med ytterligere to etasjer. Dette gjelder området sør-øst på planområdet.

A Sentrumsområdet 4 etg + loft



Bilde 10 Anbefalte byggehøyder. Kilde: Verdal høydestudie, Snøhetta 27.04.2012.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Detailreguleringsplanen for Møllegata 14 legger til rette for at området benyttes til boligbebyggelse. Det er planlagt 5 boligblokker med 3 til 6 etasjer, delvis nedgravd parkeringskjeller og loft. Utbygging kan skje trinnvis med 9-20 boenheter pr trinn.

Det er lagt vekt på å etablere et bilfritt uteoppholdsareal mellom husene. På fellesområdet er det plass til småbarnslekeplass, og et felleshus for beboerne innenfor planområdet. Fellesområdet er orientert mot sør for å få best mulig utsikt og solforhold.

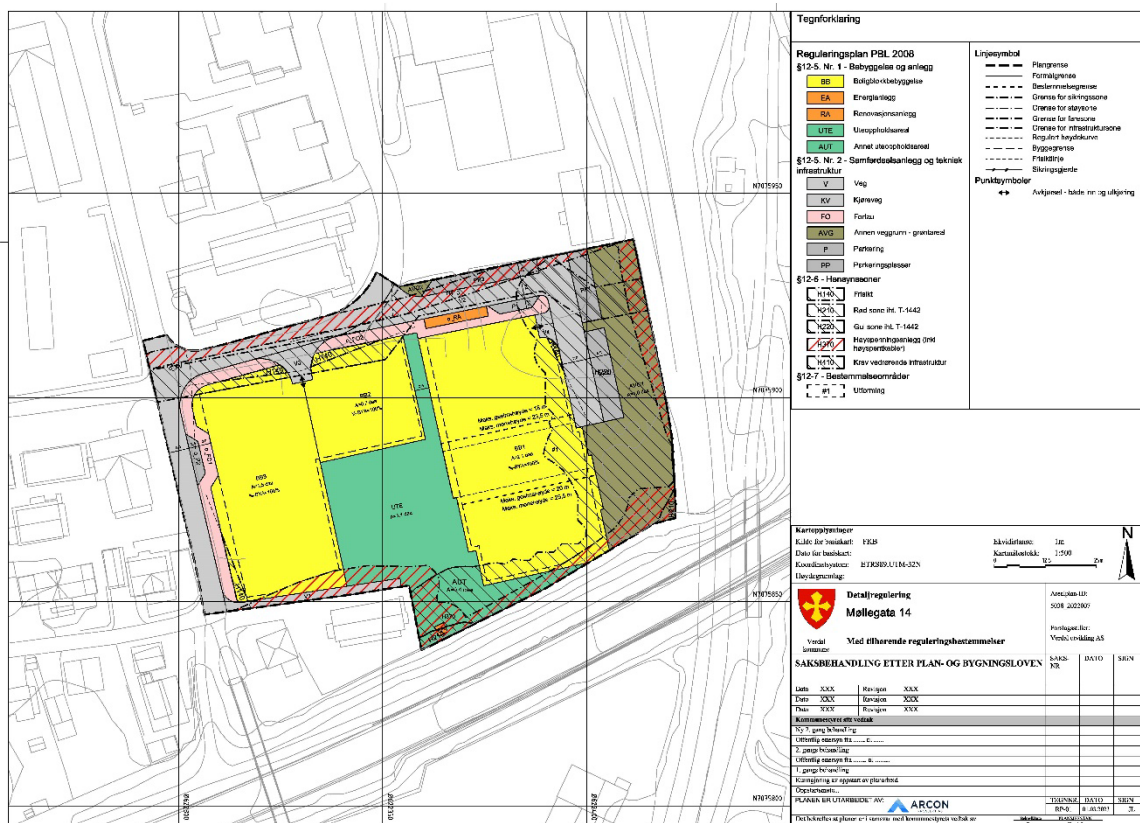
Igjennom området er det planlagt en siktakser i forlengelsen av Møllegata.

Møllegata og Hanskemakergata grenser til planområdet, og er tatt med i planområdet. Langs veiene er det regulert inn fortau for å sikre at myke trafikanter kan bevege seg trygt.

Det er satt av plass til HC-parkering og gjesteparkering mot nord-øst i tillegg til at det er tatt med en HC-parkeringsplass langs Hanskemakergata.

Planen inneholder også plass til teknisk infrastruktur som trafo, trasè for hovedvannledning og plass til nedgravde søppelcontainere.

Mot jernbanen er det satt av et areal til annen veggrunn – grøntareal. Innenfor dette området kan det etableres en vegetasjonsskjerm mot jernbanen. Det er også satt av plass til snøopplag.



Bilde 11 Reguleringsplankart for Møllegata 14.

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligblokkbebyggelse

Innenfor planområdet er tre områder som er satt av til boligformål - boligblokkbebyggelse.

BB1

Innenfor formålet tillates det oppført boligblokker med halvt nedgravd parkeringskjeller, 5-6 boligetasjer og loft. Bygningene er tenkt utført som punkthus med ett innvendig trapperom. Dette krever at det settes av plass til brannvesenets høydemateriell utenfor bygningene, slik at stige bilen når alle balkongene.

I planbestemmelsene åpnes det for at husene kan utføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

BB2 og BB3

Innenfor formålet tillates det oppført boligblokker med halvt nedgravd parkeringskjeller, 3 boligetasjer og loft. Bygningene er tenkt utført med svalgang og to alternative rømningsveier.

I planbestemmelsene åpnes det for at husene kan utføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

Energianlegg

Formålet energianlegg er satt av til eksisterende trafostasjon sør på planområdet.

Renovasjonsanlegg

Innenfor formålet renovasjonsanlegg er det satt av plass til 8 nedgravde avfallscontainere som er felles for boligene innenfor planområdet.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er plassert mellom husene. Innenfor formålet skal det etableres en lekeplass og et felleshus som er felles for beboerne innenfor planområdet. Uteoppholdsarealet skal utformes slik at det blir attraktivt for alle aldersgrupper.

I bestemmelsene er det åpnet for at det kan etableres en adkomstveg og oppstillingsplasser for brannvesenets høydemateriell innenfor formålet.

Annet uteoppholdsareal

Annet uteoppholdsareal er området som ligger innenfor gul støysone mot Fv 757. I bestemmelsene er det åpnet for at dette arealet kan benyttes til uteoppholdsareal hvis det støyskjermes. Området skal gis en attraktiv utforming.

Parkeringshus-/anlegg

Formålet er vist på plankartet som viser regulering under grunnen, og gjelder parkeringskjellere for boligene innenfor planområdet.

§ 12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Formålet omfatter innkjøring til parkeringskjellere og ny vei som etableres mot nabo i sør-vest.

Kjøreveg

Formålet omfatter de delene av Møllegata og Hanskemakergata som ligger innenfor planområdet.

Fortau

Øst for Hanskemakergata og sør for Møllegata er det regulert inn fortau med 3 m bredde.

Annen veggrunn – grøntareal

Arealet mot jernbanen er satt av til annen veggrunn - grøntareal.

Parkering og parkeringsplasser

Formålene parkering og parkeringsplasser inkluderer 5 plasser for HC-parkering og 16 vanlige parkeringsplasser på bakkenivå.



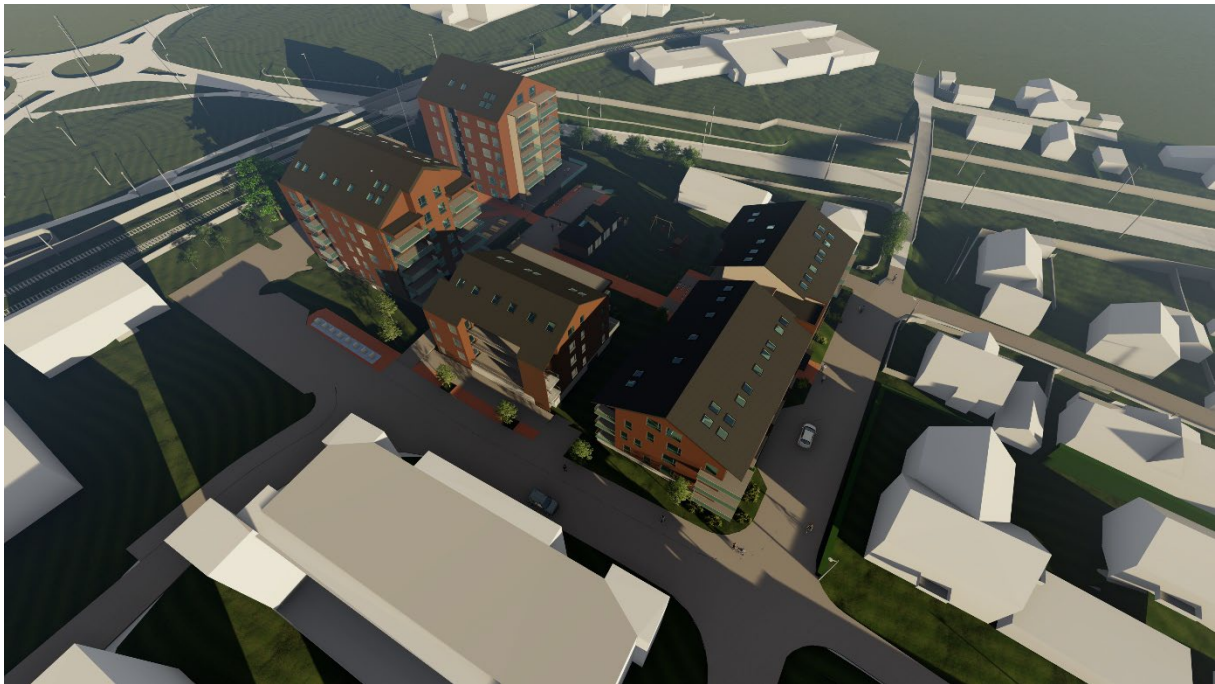
6.3. Bebyggelsens plassering og utforming

På området er det planlagt boligbebyggelse i form av boligblokker med delvis nedgravd parkeringskjeller. Mot Møllegata og Hanskemakergata er det planlagt lamellbebyggelse som følger gateløpet. Disse bygningene er planlagt med boliger i 3 etasjer + loft. I planen åpnes det for at bygningene kan oppføres med saltak, som vil ta igjen takformen til bolighusene vest for området, og tilføre noe nytt i forhold til eksisterende leilighetsbygg i området.

Mot øst er det planlagt punkthus med boliger i 5-6 etasjer +loft. Husene får ett innvendig trapperom, og det tilrettelegges for at brannvesenets høydemateriell skal ha tilgang til alle balkongene.

Disse husene blir relativt høye og smale, og vi formmessig ha en dialog med siloene som ligger lenger nord i den samme sonen mot jernbanen.

Utvendig fasader vi bli kledd med en kombinasjon av trepanel og fasadeplater.



Bilde 12: 3D-illustrasjon, fugleperspektiv sett fra nord-vest.

6.4. Parkering

Det er forutsatt at det meste av parkering for boligene blir etablert i halvt nedgravde parkeringskjellere. Gjesteparkering er planlagt på parkeringsplass mot jernbanen. HC-parkering på bakkeplan legges til området nord- øst for Møllegata. I tillegg er det planlagt en HC-parkeringsplass langs Hanskemakergata. Det er lagt opp en parkeringsdekning på minimum 1 P-plass og maksimum 1,3 pr boenhet.

6.5. Tilknytning til eksisterende infrastruktur

Norconsult har utarbeidet en overordnet VA-plan for området. Denne ligger som vedlegg 10 til plandokumentene.

Eksisterende trafo på området har kapasitet til å forsyne 100 boliger med strøm.

6.6. Trafikkløsning og kjøreadkomst

Området får adkomst fra nord, enten via Hanskemakergata eller Møllegata. Parkeringskjellerne og parkeringsplassen for gjesteparkering får innkjøring fra Møllegata i nord. Dette vil bidra til en mest mulig trafiksikker løsning for syklister og gående som ferdes langs Hanskemakergata i øst. Det er regulert inn en HC-parkeringsplass langs Hanskemakergata for å få kort vei til hovedinngangen for boligene innenfor formålet BB3.

Det er lagt opp til et bilfritt uteoppholdsareal mellom husene.

Det etableres nye fortau langs Hanskemakergata og Møllegata.

6.6.1. Utforming av veier

Møllegata beholdes med den kurvaturen som allerede er prosjektert av Norconsult, og utført på plassen. Den delen av Hanskemakergata som grenser til planområdet i øst, utføres med en bredde på 5 m og kantstein på begge sider. Dette er avklart med Verdal kommune. Utformingen sikrer tilstrekkelig plass slik at to biler kan passere hverandre. Langs Hanskemakergata og sørsiden av Møllegata er det regulert inn et fortau med 3 m bredde.



Bilde 13: 3D-illustrasjon, krysset Møllegata-Hanskemakergata.

6.6.2 Annen veggrunn – grøntareal

Mellom gjesteparkeringsplassene og jernbanen er det satt av et areal til annen veggrunn – grøntareal. Det etableres et vegetasjonsbelte mellom jernbanen og parkeringsplassen i øst. Vegetasjonsbeltet vil etter hvert kunne fungere som en vindskjerm i forhold til østavinden om vinteren.

En vegetasjonsskjerm vi gi et rikere opplevelsesmiljø for beboerne i området, og gi rom for biologisk mangfold i området. I tråd med prinsippene for universell utforming skal det velges allergivennlige planter.

Innenfor området vil det også bli plass til snøopplag. I bestemmelsene er det åpnet for at det kan etableres en adkomstveg og oppstillingsplasser for brannvesenets høydemateriell innenfor formålet.

6.7. Universell utforming

Uteområdet, adkomst til byggene og fortauene vil bli utformet etter prinsippene om universell utforming. Alle inngangspartiene vil være tilgjengelige for bevegelseshemmede. Det er satt av plass til HC-parkering i Hanskemakergata i vest, og i nord-øst på området. Det er satt av tilstrekkelig plass slik at utvendige ramper kan utføres med fall 1:15 og hvileplan for hver 1 m høydeforskjell.

Det er sikret i bestemmelsene at det ved beplantning på området skal tas hensyn til allergi.

6.8. Uteoppholdsareal

Det er planlagt uteoppholdsareal på området mellom husene, og over parkeringskjeller i bebyggelsesområde BB1. Uteoppholdsarealet vil bli skjermet for støy, og er sørvendt. Over halvparten av uteoppholdsarealet vil ha sol kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.

Innenfor uteoppholdsarealet skal det etableres en småbarnslekeplass.

Lekeplassen vil bli utstyrt med lekeapparat. Det øvrige uteoppholdsarealet vil bli opparbeidet med gangstier, beplantning og benker.

Reguleringsbestemmelsene åpner for at det kan etableres et felleshus på uteområdet. Se pkt 7.12.

Ved en brann i boligene innenfor BB1 vil brannvesenet ha behov kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for stigebil. Det er derfor anledning til å forberede for dette innenfor uteoppholdsarealet.

6.9. Plan for vann, avløp og overvann

Norconsult har utarbeidet en VA-plan. Denne ligger som vedlegg til planforslaget. (vedlegg 10)

Det anbefales å legge en ny 250mm overvannsledning over tomte til kroken Hage og koble denne til kommunal 600 mm overvannsledning som vist på vedlagte VA-plan. Med denne løsningen får tomte en rørledning som kan lede bort i størrelsesorden 70 liter/sekund

Det er overvannsledninger som leder overvann både i vestlig og sørlig retning. Videre prosjektering vil avklare hvordan overvannet behandles. Det legges til rette for at overvannet kan fordrøyes innenfor planområdet.

6.10. Plan for avfallshenting

Etter anbefaling fra Innherred renovasjon er det regulert inn plass til 8 nedgravde avfallscontainere. Antallet er dimensjonert i forhold til antall boenheter, og med en tømmefrekvens på minimum 14 dager. Avfallscontainerne er plassert nord-øst på planområdet, og er mindre enn 100 m fra alle inngangene. Plassering av nedgravde avfallscontainere er avklart med Innherred renovasjon.

6.11. Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgen på utbyggingen er planlagt med oppstart ved Hanskemakergata, og de siste byggetrinnene mot jernbanen. I rekkefølgebestemmelsene er det sikret at det finnes tilstrekkelig med parkeringsplasser, uteoppholdsareal og lekeplasser for de boligene som blir bygget, og at det er mulig å bevege seg innenfor det området som er ferdigstilt. Rekkefølgebestemmelsene stiller krav til at det skal være bygget et sikkerhetsgjerdet mot jernbanen før det kan gi brukstillatelse. I tillegg er det stilt krav om at avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelse gis.

7. Virkninger av planforslaget

7.1. Overordnede planer

I «Kommunedelplan for Verdal by 2017-2030» er planområdet betegnet som BN1, og er avsatt til næringsvirksomhet. Forslagsstiller, Verdal Utvikling AS, ønsker å regulere området til boligformål. Konsekvensene av en endring i formål er belyst i konsekvensutredningen som følger planforslaget.

7.2. Tiltakets beliggenhet

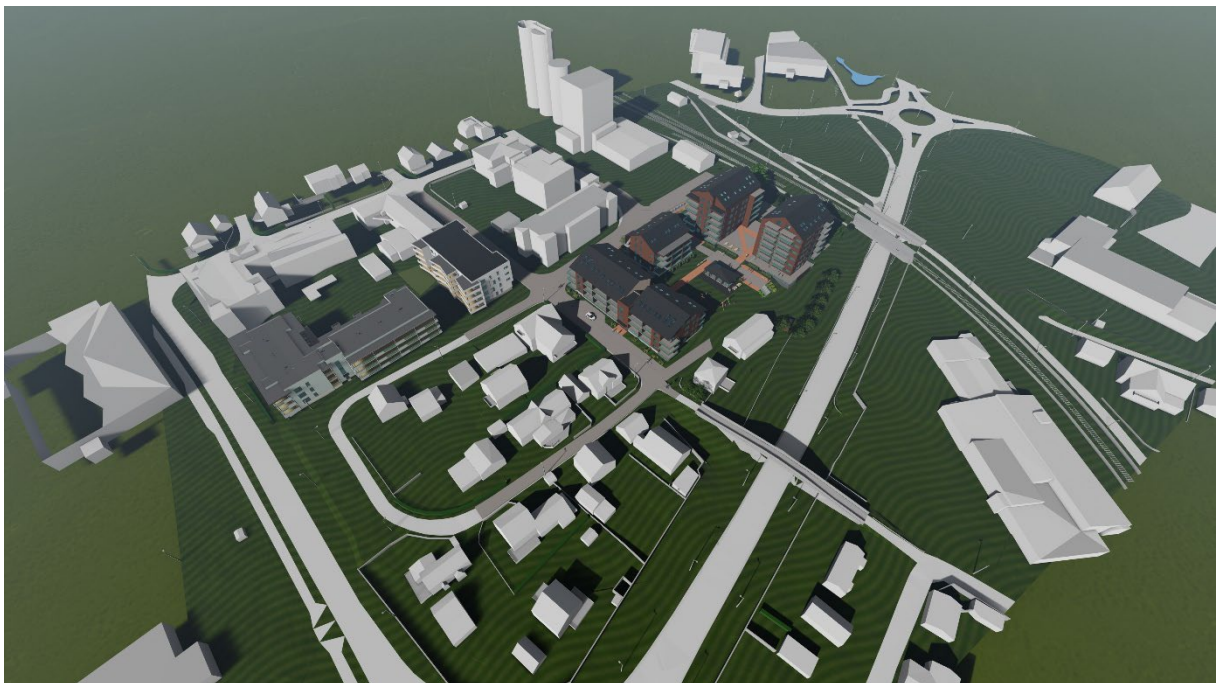
Planen fortetter innenfor eksisterende boligområde med godt utbygget infrastruktur med nærhet til Fylkesveg og jernbane. Det er gangatkomst til sentrum og turområder langs Verdalselva. Fortetting nært nevnte funksjoner ansees som positivt for å redusere antall turer med bil. Planlagt bebyggelse vil ha større avstand til eksisterende jernbanespor enn tidligere. Gomanbakeriet lå 8 og 13 meter fra spormidte. Selve bebyggelsen ligger 30 meter unna.

7.3. Landskap og steds karakter

Området går fra å være åpent til å bli bebyggt. Området har derimot vært bebyggt tidligere. På grunn av at tomte ligger i et område som allerede består av både småhusbebyggelse og leilighetsbygg med siloen til Verdal Mølle i bakgrunn, vil ikke bebyggelsen virke dominerende.

Innenfor planområdet er boligblokkene planlagt med halvt nedsenket parkeringskjeller, slik at første etasje kommer ca. 1,5 m høyere enn de tilstøtende gatene. På det felles uteområdet mellom husene er terrenget forutsatt hevet ca. 1,5 m, slik at det er mulig å gå rett ut fra dekket over parkeringskjelleren, og ut på terreng. Dette gir bedre solforhold på uteområdet, og bedre tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse.

De to punkthusene innenfor planområdet har en dialog med siloene som ligger lenger nord i den samme sonen mot jernbanen.



Bilde 14: 3D-illustrasjon, fugleperspektiv sett fra sør-vest. Kilde: Arcon AS

7.4. Byform og estetikk

Området nord og vest for planområdet har gjennomgått en transformasjon fra småindustri med bygninger i 1 til 2 etasjer til boligområder med leilighetsbygg i 3 til 4 etasjer. Med reguleringen av Møllegata 14 forsterkes kvartalsstrukturen i området. Området som i dag er en grusplass uten klar avgrensning, får en tydelig «omramming» av bygninger som følger gateløpene i Møllegata og Hanskemakergata. Planforslaget vil komplettere den utviklingen som allerede har skjedd i området, og være en ny brikke i fullføringen av transformasjonen av området.

Bygningene øst på planområdet får form av punkthus med større høyde for å spille opp mot siloene som ligger lenger opp i Møllegata. Bygningene på området lager en ramme rundt et felles uteområde.

7.5. Kulturminner og kulturmiljøets verneverdi

Punkthusene som er planlagt mot øst på planområdet vil ikke bli sammenlignbare med høyden på siloen, men i forhold til de andre husene på området vil de bli litt høyere, slik at de snakker samme «språk» som siloene.

Tiltaket vil ikke berøre automatisk vernede kulturminner.

7.6. Krav i Naturmangfoldloven kap. II

I saker som berører naturmangfold, krever nml. § 7 at vurderingene og prinsippene med hensyn til naturmangfold (§§ 8-12) kommer frem av vedtaket (Lovdata 2009). Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet (Lovdata 2009). I denne saken kommer kunnskapsgrunnlaget fra eksisterende registreringer fra området med databaser. Det er ingen funn av arter eller naturtyper i verken Naturbase eller Artskart. Kunnskapsgrunnlaget kan dermed sies å være oppfylt.

§ 9 Føre var prinsippet kommer ikke til anvendelse, ei heller § 10 om økosystemtilnærming eller samlet belastning eller § 11 om kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver. § 7 i Naturmangfoldsloven kan dermed sies å være oppfylt.

7.7. Rekreasjonsinteresser og friluftsliv

Tiltaket vil ikke berøre rekreasjonsinteresser. Planforslaget vil gi noe økning i bruk av områder som benyttes til friluftsliv eller opphold for barn og unge. Framtidige beboere vil benytte de ulike eksisterende friområdene langs Verdalselva og skateparken i øst.

7.8. Uteområder

Området slik det ligger i dag er ikke i bruk som uteoppholdsområde. Med den planlagte utbyggingen vil det bli opparbeidet attraktive uteoppholdsplasser som har sol store deler av døgnet.

7.9. Trafikkforhold

Planforslaget medfører økt trafikk i området knyttet til de nye boligene. På grunn av områdets sentrale beliggenhet vil trolig en del av trafikken vil foregå som gangtrafikk og på sykkel. Gang-/sykkelvegen i Hanskemakergata vil opparbeides og forsterkes ved at den følger en fasaderekke.

Biladkomsten til området er fra Møllegata. Dette gir som konsekvens at det blir færrest mulig konfliktpunkter med gang- og sykkeltrafikken over Hanskemakerbrua og langs Hanskemakergata. Det er planlagt nytt fortau på østsiden av Hanskemakergata, og på sørsiden av Møllegata. Dette vil legge til rette for sikker bruk for myke trafikanter og forsterke gang-/sykkeltraseen.

7.10. Støy

Brekke og Strand har utarbeidet en støyrapport datert 23 januar 2023. I rapporten er støy fra fv 757 og jernbanen beregnet. Det er også beregnet sumstøy.

Støy på fasade fra veitrafikk er i vist i figur 5. Bygg A vil ha støynivåer opp til $L_{den} = 64$ dB, tilsvarende øvre del av gul støysone. Bygg B og bygg C vil ha støynivåer opp til $L_{den} = 57$ dB, tilsvarende nedre del av gul støysone. Alle bygg oppnår en stille side på en eller flere fasader.



Bilde: 15: Beregnet støynivå, L_{den} , fra veitrafikk på fasade. Figuren viser høyeste nivå uavhengig av etasje. Kilde: Brekke og Strand, vedlagt støyrapport.

Sørlig fasade på Møllegata 14A vil ha støynivåer over anbefalt grenseverdi ($L_{5AF} > 70$ dB) og flere enn 10 hendelser på natt (23-07). Samlet støy beregnes opptil $L_{den} = 65$ dB på fasade mot sør. Alle bygg vil ha tilgang til en stille side og ingen bygg vil ha nivåer tilsvarende rød støysone for samlet støy. Når det gjelder støy fra jernbane vil sørøstligste bygg og bygg B (se bilde 11) ha støynivåer opptil $L_{den} = 62$ dB mot øst og sør, tilsvarende nedre del av gul støysone for jernbane. Det passerer færre en 10-tog på natt, 23-07, og krav til maksimalt støynivå utenfor soverom gjelder dermed ikke.

Oppsummert gir dette at planlagt boligbebyggelse ved Møllegata 14 i Verdal vil være utsatt for støy fra veitrafikk med høyeste nivåer opptil $L_{den} = 65$ dB mot Fv757. Det oppnås stille side for alle byggene, men det vil være behov for å bruke tiltak i form av dempet fasade på mindre deler av bebyggelsen med foreslåtte planløsning. Store deler av planområdet vil ha tilfredsstillende støynivå for utendørs oppholdsareal uten skjermende tiltak. Arealene som er støyutsatte er hovedsakelig planlagt til parkering og kjørbart areal. Det er tatt inn en hensynssone for støy for å vise hvor støysonen er utbredt.

Det er på bakgrunn av dette tatt inn bestemmelser om at boenheter med fasade med støynivå $L_{den} > 55$ dB skal gjøres gjennomgående. I tillegg skal alle boenheter ha luftemulighet til bakgården/gårdsrom med støynivå under $L_{den} = 55$ dB. Samtidig skal 50% av antall oppholdsrom, inkludert minst ett soverom, ha luftemulighet mot side med støynivå under anbefalte grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB).

Bilde 12 viser eksempel på en gjennomgående leilighet som vil kunne bygges med støynivåer over grenseverdi. Det skal også legges til rette for gode planløsninger slik at fellesarealer (korridorer og svalganger) og ikke støymfintlige rom i størst mulig grad legges mot støytsatt fasade, se bilde 12.



Bilde: 16: Eksempel på planløsning som tilfredsstiller foreslåtte krav til støytsatt enhet. Kilde: Brekke og Strand.

Retningslinjen T-1442/2021 åpner for at det i enkelte situasjoner kan aksepteres at man har støytsatte leiligheter uten tilgang til stille side, for eksempel hjørneleiligheter, der hvor dette gir en mer hensiktsmessig planløsning og leilighetsmiks i prosjektet. Dette vil være aktuelt for inntil én leilighet i hver etasje av bygg A og bygg B. Totalt vil det gjelde inntil 11 boenheter/leiligheter med de planløsninger som foreligger.

Til tross for dette, ligger leilighetene best lokalisert med tanke på kvaliteter som tilgang til sol, lys og utsikt. Det er også god tilgang til fellesareal som er støyskjermert og med rikt solinnfall, nært uteområder som sti langs Verdalselva og skatepark. Området legger også til rette for felles areal inne i felleshus.

7.11. Barns interesser

Situasjonen i dag er at området ikke er i bruk av barn. I planforslaget legges det opp til at området opparbeides med uteoppholdsarealer og lekeplass. Uteoppholdsarealer tilpasses ulike aldersgrupper. Nytt fortau som ferdigstilles med ny bebyggelse vil gi sikrere skoleveg og adkomst til friområder.

7.12. Sosial infrastruktur

På fellesområdet er det planlagt et felleshus for beboerne. Huset kan brukes til felles sammenkomster for beboerne eller leies for private arrangement. Felleshuset vil sammen med utomhusanlegget gi mulighet for sosiale møteplasser, og vil danne grunnlag for trivsel og samhold i området.

7.13. Universell tilgjengelighet

Alle boenheter har tilgang til felles uteareal og offentlig fortau via felles heis- og trapperom. Tomten er tilnærmet flat, og uteoppholdsareal legges i hovedsak over parkeringskjeller og vil utformes med universell utforming. Planforslaget forbedrer tilgjengeligheten i området ved å stille krav til belyst fortau, og at interne utomhusarealer for den nye bebyggelsen utformes med utgangspunkt i prinsippene om universell utforming.

Planforslaget skal legge til rette for variert leilighetssammensetning.

7.14. Energibehov og energibruk

Bebyggelsen tilknyttes eksisterende trafostasjon sør på planområdet. Det er avklart med Tensio at trafostasjonen har nok kapasitet til å forsyne området med strøm. Det er ikke nødvendig å øke kapasiteten på strømforsyningen til området.

Det vil bli lagt opp til energifleksible løsninger og energisparing. Det skal tilrettelegges for etablering av el-billadere.

7.15. Risiko- og sårbarhet

For hver identifisert uønska hendelse er det gjort rede for risikoforhold, sannsynlighet og konsekvens, samt behov for avbøtende tiltak og hvordan dette er ivaretatt i planforslaget. Det er ikke identifisert uønskede hendelser som anses for å ikke være håndterbare, eller som vil kunne medføre at planforslaget ikke vil kunne realiseres.

Sikkerheten mot jernbanen er ivaretatt ved at det skal settes opp et sikkerhetsgjerde mot jernbanen før det gis brukstillatelse for første bolig.

7.16. Teknisk infrastruktur

Overvann

Det anbefales å legge en ny 250mm overvannsledning over tomta til kroken Hage og koble denne til kommunal 600mm overvannsledning som vist på vedlagte VA-plan. Med denne løsningen får tomta en rørledning som kan lede bort i størrelsesorden 70 liter/sekund.

Den nye overvannsledningen som planlegges etablert til tomta vil medføre betydelig økning i kapasitet på bortledning av overvann i rør slik at det sjeldnere blir behov for avrenning på bakken enn da det var bakeri på tomta.

Spillvann

Spillvann fra planområdet føres til eksisterende 160mm stikkledning som er lagt inn på nord-vestre hjørnet på tomta. Detaljplan for spillvannsanlegg på tomta må utarbeides i prosjekteringsfasen når inntakspunkt til de forskjellige byggene blir bestemt.

Flomveger

I flomberegningene i denne planen er det tatt høyde for 40% økning i nedbørintensitet på grunn av mulig klimaendringer.

Den planlagte utbyggingen medfører ikke forverring med hensyn på flomveger i forhold til da det var bakeri på tomta. Arealbeslaget var på ca. 3000 m² da Goman hadde sin virksomhet på tomta. Planlagt fotavtrykk til ny bebyggelse er på 1815 m² inkludert felleshus. I tillegg skal det tilrettelegges for grøntareal i midten. Bakeriet hadde store takarealer og store asfalterte arealer sånn at den planlagte utbyggingen ikke medfører vesentlig endringer i andel av tette flater på tomta og det vil ikke bli utført større terrenginngrep.

De naturlige flomvegene fra tomta går vestover mot elva. Hvis overvannsanleggene ikke tar unna vil overflatevann renne ned til Hanskemakergata, videre ned til Fløytaarvegen via O. Halvorsens gate eller Kroken og videre over tomter til elva. I helt ekstreme tilfeller kan også noe vann, slik som i dagens situasjon, renne ned til Stiklestad Allé og der medføre kortvarig vannopphopning i lavbrekket under jernbanebrua hvis pumpene der ikke tar unna.

Planens konsekvenser generelt

Generelt vil planforslaget føre til mindre arealbeslag og tette overflater. Tidligere bebyggelse var på ca. 3000 m². Nytt fotavtrykk er på ca. 1800m². I tillegg vil ny bebyggelse ligge lengre unna jernbanesporet enn tidligere.

8. Innspill til planforslaget

8.1. Statsforvalteren i Trøndelag

Landbruk

Statsforvalteren minner om det innskjerpede jordvernet og ambisjonene om å redusere ytterligere omdisponering av dyrka mark. Statsforvalteren som landbruksmyndighet er opptatt av at en endring av arealformål fra næring til bolig ikke medfører økt press på å ta i bruk dyrka eller dyrkbare arealer i eller rundt sentrum til næringsformål som følge av fravik fra overordnet plan (KPA). Det forventes at dette vurderes og belyses i konsekvensutredningen.

Kommentar: Planforslaget og forespørsel saken om omdisponering av arealet fra næringsbebyggelse til boligbebyggelse støtter opp om Nasjonal politikk og retningslinjer for byutvikling. I samme møte som spørsmålet rundt omdisponering var oppe til behandling i Verdal kommunen ble to områder foreslått tilbakeført til LNF område (Nestvolljordet 2 og Bergsmyr). Dette belyses også i KU'en.

Det legges i tillegg opp til minimum utnyttelse i tråd med kommuneplanens arealdel på 8 boliger per daa.

Klima og miljø

God bolig-, areal- og transportplanlegging

Statsforvalteren påpeker at det er positivt at planen legger opp til høy utnyttelse og parkering under bakken, og at SPR-BATP skal legges til grunn i planleggingen.

Det skal stilles krav om minimum antall boliger pr. dekar og effektive parkeringsløsninger med maksimumskrav for parkeringsplasser pr. boenhet.

Planforslaget bør vise antall boenheter pr. dekar.

Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gang som transportmiddel, og det bør legges til rette for lading av elbil i tilknytning av boliger. Det bør også settes av tilstrekkelig areal for sykkelparkering, sykkelvogner osv.

Kommentar:

Det legges i tillegg opp til minimum utnyttelse i tråd med kommuneplanens arealdel på 8 boliger per daa og maks. antall parkeringsplasser pr. boenhet. Dette er belyst i planforslaget. Det skal legges til rette for elbillading i parkeringskjeller og parkering for sykler.

Redusere klimagassutslipp og gjøre klimatilpasninger

Det skal innarbeides tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og for mer effektiv og miljøvennlig energibruk.

Det anbefales at det lages et klimaregnskap for prosjektet.

Ved bygging av nye bygg anbefales at grønne tak og energiløsninger som reduserer klimagassutslipp, som for eksempel vurdering av bruk av solceller.

Kommentar:

Det er per nå ikke bestemt hvilken energiløsning man går for i prosjektet. Foreløpig følges nyeste TEK.

Bruk og håndtering av masser

Det skal synliggjøres i planforslaget hvordan jord- og steinmasser skal mellomlagres og brukes til slutt.

Næringsavfall skal leveres til godkjent mottak hvis det ikke kan gjenvinnes, jf. forurensningsloven § 32. Som hovedregel skal masser (næringsavfall) utnyttes eller gjenvinnes, før deponi vurderes som en løsning.

Forurensa grunn og spredning av fremmede arter

På bakgrunn av tilgrensende søppelplass bør det undersøkes om det er forurensning i området. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves.

Det skal sikres at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltak, jf. forskrift om fremmede organismer. Hvis det er eller oppdages fremmede arter i området bør disse bekjempes.

Kommentar:

Planbestemmelsene stiller krav til forsvarlig håndtering av masser jf. forurensningsloven. Det skal graves ut for parkeringskjeller. Det er enda ikke bestemt hvor disse massene skal lagres.

Det er ikke registrert fremmede arter på området, men det er tatt inn en bestemmelse hvordan fremmede arter skal håndteres om man finner dette ved anleggsgjennomføring.

Barn og unge

Støy og luftkvalitet

Det må gjøres en støyfaglig utredning som legger til grunn ÅDT også for nærliggende planområder, og som vurderer sumstøyproblematikken.

Det bør gjøres en vurdering av om planområdet er utsatt for redusert luftkvalitet jf. T-1520.

Ved overlapp mellom støysoner og sone for luftforurensning må det gjøres en vurdering av om samspillseffekter gir grunn til særlig varsomhet. I slikt tilfelle legger T-1442/2021 opp til at kommune skal innhente en medisinskfaglig vurdering av eventuelle helseeffekter.

Kommentar:

Det er utarbeidet en støyfaglig utredning basert på planforslaget og planlagt bebyggelse. Se vedlagte støyutredning.

Området er ikke utsatt spesielt for dårlig luftkvalitet.

Bygge- og anleggsfasen

Bestemmelsene bør stille krav om at det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen hvor støy og støv blir ivaretatt i henhold til grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/20221.

Det bør stilles krav om at planen også viser hvordan trafiksikkerhet og universell utforming/tilgjengelighet skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen.

Kommentar:

Det er tatt inn en bestemmelse om at det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og trafiksikkerhet. Denne skal også vise trafiksikkerhet i bygge- og anleggsfasen.

Folkehelse

Det må foreligge en vurdering av om behovet for leilighetssammensetning og hvordan sosial bærekraft skal ivaretas.

Planforslaget må ivareta kvalitetskrav i henhold til tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, tilgang til dagslys og sollys i leiligheter og uteoppholdsareal. Virkning på tilgrensende arealer må også belyses.

Det vises til Folkehelsedirektoratets sentrale plantema innen folkehelseområdet som må ivaretas i planforslaget.

Trafiksikkerhet og opparbeidelse av gang- og sykkelveier og interne gangveier må sikres i rekkefølgebestemmelsene. Krysningpunkt må særlig ivaretas.

Kommentar:

Planforslaget med bestemmelser inneholder krav til variert boligsammensetning. I tillegg skal det legges til rette for et felles bygg midt i planområdet med felles uteoppholdsareal rundt.

Krav til leilighetssammensetning, uteoppholdsareal og trafiksikkerhet omhandles i planforslaget. Det foreligger sol-/skyggestudier som en del av planforslaget.

Trafiksikkerhet er ivaretatt i planforslaget og skal ivaretas i anleggsplan. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av offentlig infrastruktur.

Universell utforming

For å ivareta universell utforming i parkeringskjeller må bestemmelsene sikre tilstrekkelig takhøyde på minst 2,6 meter jf. Byggforskserien 312.130.

Kommentar:

Det er lagt til rette for 5 HC-parkeringsplasser på bakkenivå; fire langs Møllegata og en offentlig plass langs Hanskemaker gata. Krav til min 5% HC-parkeringsplasser er oppfylt med 4 HC-P.

Hvis det stilles krav om fri høyde på 2,6m i P-kjelleren blir den uforholdsmessig dyr. Byggforskserien 312.130 er kun en anbefaling. I TEK17 er det krav om at handicap-parkering må være nær hovedinngang, og nærmest heisen.

Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal legges til grunn.

Ved etablering av lekeareal skal dette være skjernet for støy, trafikk og annen helsefare.

Trafikksikker skoleveg for barn og unge må dokumenteres.

Tilstrekkelig skolekapasitet må sikres i rekkefølgebestemmelsene.

Kommentar:

Merknader er tatt til følge og innarbeidet i planforslag og bestemmelser.

Samfunnssikkerhet

Statsforvalteren forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSBs veileder.

Kommentar:

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, etter DSBs veileder.

8.2. Bane NOR

Jernbanens arealbehov

Bane NOR påpeker at nye tiltak må plasseres med en slik avstand til jernbanen at planlagt utbygging ikke vil medføre ulemper for jernbanen. De er også opptatt av at ny boligbebyggelse langs jernbanen ikke fører til økt fare for uønsket ferdsel på og ved jernbanespor. Behovet for sikkerhetsgjerde langs jernbanen må avklares i planarbeidet. Det vises til avstandskrav jf. jernbaneloven § 10.

Kommentar:

Planlagte faste installasjoner er plassert med en avstand på minimum 30 meter fra spormidte. Det er kun lagt til rette for parkeringsplasser innenfor denne sonen.

Adkomst og trafikknøtt

Bane NOR påpeker også viktigheten ved å sikre en attraktiv adkomst til togstasjonen for gående og syklende. Det forventes at slik vurdering inngår i den planlagte trafikkanalysen som skal utarbeides, for alle trafikantgrupper.

Kommentar:

Det vil ikke bli opparbeidet noen ny atkomst til togstasjonen som følge av tiltaket. Det vil være for kostnadskrevenne å legge til rette for gang/sykelbru over jernbane fra tomta. Det er likevel lagt til rette for gang/sykelatkomst via eksisterende ruter.

Støy fra jernbane

Ny bebyggelse må lokaliseres og utformes på en slik måte som gjør at hensynet til støy blir tilfredsstillende ivaretatt.

Kommentar:

Det er utarbeidet en egen støyutredning.

Naturfare

I planarbeidet må tiltak i nærheten av jernbanen vurderes nærmere i forhold til grunnforhold og overvannshåndtering. Det må dokumenteres at tiltakene som planen legger til rette for ikke vil utsette jernbanens infrastruktur for økt fare for flom-, erosjons-, setnings- og/eller skredskader, og at jernbanenes drenering ikke utsettes for økt belastning. Dette gjelder også i anleggsfasen.

Kommentar:

Norconsult har laget en overordnet VA-plan som sikrer håndtering av overvann.

Kommunen har også en 600mm hovedledning som går fra Hanskemakergata, gjennom Kroken hager og videre ut mot elva. Denne ledningen har noe ledig kapasitet og kommunen tillater at det legges en 250mm overvannsledning bort til denne 600-ledningen. I tillegg til 250mm ledningen bort til Kroken hage vil det bli nødvendig med tilbakeholdes og fordrøyning av 35m³ overvann på tomta.

8.3. Statens vegvesen

Statens vegvesen forventer at hovedaksen for gang- og sykkeltrafikk vs Hanskemakergata vies særlig oppmerksomhet i planforslaget. Videre er det avgjørende at grensesnittet mot detaljreguleringsplan for Møllegata 17 vurderes i en helhetlig sammenheng, slik at tilbudet til alle trafikantgrupper blir ivaretatt på en entydig og trafikk sikker måte.

Det anbefales at atkomst (avkjørsler) til boligbebyggelsen i første rekke planlegges fra Møllegata, og at parkeringsløsning ikke innebærer flateparkering – heller ikke midlertidig.

Vegvesenet ser frem til en grundig støytredning for bebyggelse nær fv. 757 og jernbanen.

Kommentar:

Det er lagt til rette for gang-/sykkelveg i Hanskemakergata.

8.4. Norges vassdrags- og energidirektorat

Overvann

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles, både i kart og bestemmelser.

Det anbefales at kommunen planlegger sin arealbruk i henhold til tretrinnsstrategien iht. vedlagt figur.

Det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig arealer for å håndtere overvann.

Det vises til faresoner for ulike typer naturfare, eller mulig fare, i området. Det påpekes at sikkerhet mot overvann, erosjon og kvikkleireskred må utredes.

Kommentar:

Det er utarbeidet en egen VA-plan for området. Se eget vedlegg for denne. Se også egen ROS analyse for utredninger av tema.

8.5. Trøndelag fylkeskommune

Overordnede føringer

Fylkeskommunen minner om at SPR-BATP skal legges til grunn ved all planlegging.

Planen bør legge opp til en restriktiv parkeringsdekning, og heller fokusere på en høy andel sykkelparkeringsplasser.

Kommentar:

Parkeringsdekningen er angitt til å være min 1 og maks 1,3 P-plasser pr boenhet. Dette er mer restriktivt enn parkeringsnormen i kommuneplanens arealdel som sier min. 1,2 P-plasser pr boenhet.

Nærmiljø, uteareal og universell utforming

Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen.

Planforslaget bør vise hvordan universell utforming er ivaretatt.

Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.

Det påminnes at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas, jf. pbl. § 1-1.

Kommentar:

Merknaden tas delvis til følge ved at atkomst er planlagt fra Møllegata. Det skal anlegges parkeringskjeller.

Friluftsliv

Gangforbindelser i Verdal sentrum er klassifisert som svært viktig friluftsområde. Det er viktig med god kobling fra planområdet til gang- og sykkelveg langs Stiklestad alle.

Kommentar:

Gangforbindelsene til området opprettholdes.

Fylkesveg og trafiksikkerhet

Det påpekes at støy må være et viktig tema i planarbeidet. De forutsetter at biladkomst til boenhetene vil skje gjennom kommunalt gatenett mot nord.

Kommentar:

Se tidligere merknad om støyrapport.

Vannforvaltning

Fylkeskommunen orienterer om at planen skal ivareta hensynet til vannmiljø, jf. vannressursloven og vannforskriften, der vassdrag med tilhørende vanndekt areal er definert som vanndekt areal ved 10-årsflom.

Kulturminner nyere og eldre tid

Det oppfordres til å hensynta de historiske steds kvalitetene ved å ha tilstrekkelig avstand og tilpasset høyde mot vest.

Fylkeskommunen vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, men oppfordrer til at forholdet ivaretas i planbestemmelsene. Det vises til konkret forslag til bestemmelsestekst.

Kommentar:

Det er ingen vannforekomster som forringes av planforslaget. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor området. Forholdet ivaretas i planbestemmelsene

9. Forslagstillers avsluttende kommentar

I kommunedelplanen for Verdal sentrum er området satt av til næringsvirksomhet.

I konsekvensutredningen som følger planforslaget er konsekvensene av en omdisponering av området fra næring til bolig behandlet. Konsekvensutredningen konkludere med at området er godt egnet til boligformål, og mindre egnet til næringsformål.

Planområdet ligger innenfor et transformasjonsområde der industri og næringsvirksomhet har flyttet ut og blitt erstattet av leilighetsbygg med 3 – 4 etasjer med parkeringskjeller.

Området ligger avskjermet til i forhold til gjennomgangstrafikk, men samtidig i gangavstand fra servicefunksjoner og kollektivtrafikk-knutepunkt i sentrum av Verdal.

Planområdet grenser mot jernbanen i øst og fylkesvei 757 i sør. Støy er tatt opp som tema i planarbeidet, og må løses ved bygningsmessige tiltak på hvert enkelt bygg der det blir for mye støy på fasadene. Det er åpnet for at inntil 20% av boligene innenfor planområdet kan løses med en kunstig stille side. Felles uteoppholdsplasser er plassert slik at de i stor grad er skjermet mot støy.

Fordelen med plasseringen mot jernbanen og fylkesveien er at det ikke vil komme nye bygninger sør eller øst for området, og at sol og utsikt i disse to retningene vil bli slik de er i dag.

På planområdet er det planlagt 65-70 boenheter fordelt på 5 bygg. Alle bygningene får parkeringskjeller. Bygningene mot Hanskemakergata og Møllegata er tenkt oppført i 3 etasjer med loft. Bygningene øst på området mot jernbanen er tenkt oppført i 5-6 etasjer med loft. Dette er også det området der Snøhetta sin høydestudie åpner for det det kan bygges i 6 etasjer.

Midt på området er det satt av plass til felles uteopphold. Innenfor området skal det bygges småbarnslekeplass og det kan oppføres et fellesthus for beboerne på området.

Vi tror dette kan bli et flott prosjekt for Verdal, som kan komplettere de utbygningene som allerede er gjennomført ved Kroken hage og i Møllegata 17-21.

10. Arealtabell

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (3)	4195.3
1510 - Energianlegg	6.3
1550 - Renovasjonsanlegg	38.2
1600 - Uteoppholdsareal	1089.0
1690 - Annet uteoppholdsareal	365.5
Sum areal denne kategori:	5694.3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg (4)	747.8
2011 - Kjøreveg	702.2
2012 - Fortau (2)	381.7
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	1056.4
2080 - Parkering (2)	52.6
2082 - Parkeringsplasser (3)	297.4
Sum areal denne kategori:	3238.0
Totalt alle kategorier:	8932.3

Arealformål	
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2083 - Parkeringshus/-anlegg (2)	3188.4
Sum areal denne kategori:	3188.4
Totalt alle kategorier:	3188.4

11. Vedlegg

11.1. Vedlegg 1: Statsforvalteren i Trøndelag

11.2. Vedlegg 2: Bane NOR

11.3. Vedlegg 3: Statens vegvesen

11.4. Vedlegg 4: Norges vassdrags- og energidirektorat

11.5. Vedlegg 5: Trøndelag fylkeskommune

11.6. Vedlegg 6: ROS-analyse

11.7. Vedlegg 7: Solstudie

11.8. Vedlegg 8: Geoteknisk rapport

11.9. Vedlegg 9: Støyrapport

11.10. Vedlegg 10: VA-plan

11.11. Vedlegg 11: Situasjonsplan

11.12. Vedlegg 12: Perspektiv