



**Behandling:**

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
21/23	14.03.2023	Utvalg for plan og samfunn

## Detaljregulering Møllegata 14 - 1. gangs behandling

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Vedlagte planforslag, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10 med følgende endringer:

- Det må tydeliggjøres i planbestemmelsene at det skal bygges leiligheter i ulike størrelser som sikrer tilbud til både enslige og barnefamilier. Med dette menes at det bør legges til rette for leiligheter mellom 30m<sup>2</sup>-110m<sup>2</sup> med ulikt antall soverom
- Hvis rekkefølgen på utbyggingen medfører at uteoppholdsareal ikke skjermes tilstrekkelig må det utføres midlertidige skjermingstiltak.

### Utvalg for plan og samfunns behandling av sak 21/2023 i møte den 14.03.2023:

#### Behandling

Ved votering ble kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

Vedlagte planforslag, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10 med følgende endringer:

- Det må tydeliggjøres i planbestemmelsene at det skal bygges leiligheter i ulike størrelser som sikrer tilbud til både enslige og barnefamilier. Med dette menes at det bør legges til rette for leiligheter mellom 30m<sup>2</sup>-110m<sup>2</sup> med ulikt antall soverom.

- Hvis rekkefølgen på utbyggingen medfører at uteoppholdsareal ikke skjermes tilstrekkelig må det utføres midlertidige skjermingstiltak.

#### Vedlegg

- 1 Møllegata 14 - Planbestemmelser 01.03.2023.pdf
- 2 Møllegata 14 - RP-01 - Plankart på grunnen 01.03.2023.pdf
- 3 Møllegata 14 - RP-02 - Plankart under grunnen 01.03.2023.pdf
- 4 Møllegata 14 - Planbeskrivelse 01.03.2023.pdf
- 5 Møllegata 14 - ROS-analyse 24.01.2023.pdf
- 6 Møllegata 14 - Konsekvensutredning 24.01.2023.pdf
- 7 08 Områdestabilitet.pdf
- 8 09 Støyrapport.pdf
- 9 10 Overordnet VA-plan.pdf
- 10 11 Utomhusplan.pdf
- 11 12 Perspektiv.pdf
  
- 12 Saksframlegg forhåndsvurdering
  
- 13 Protokoll - Vedtak

## Relevante lenker

### Saksopplysninger:

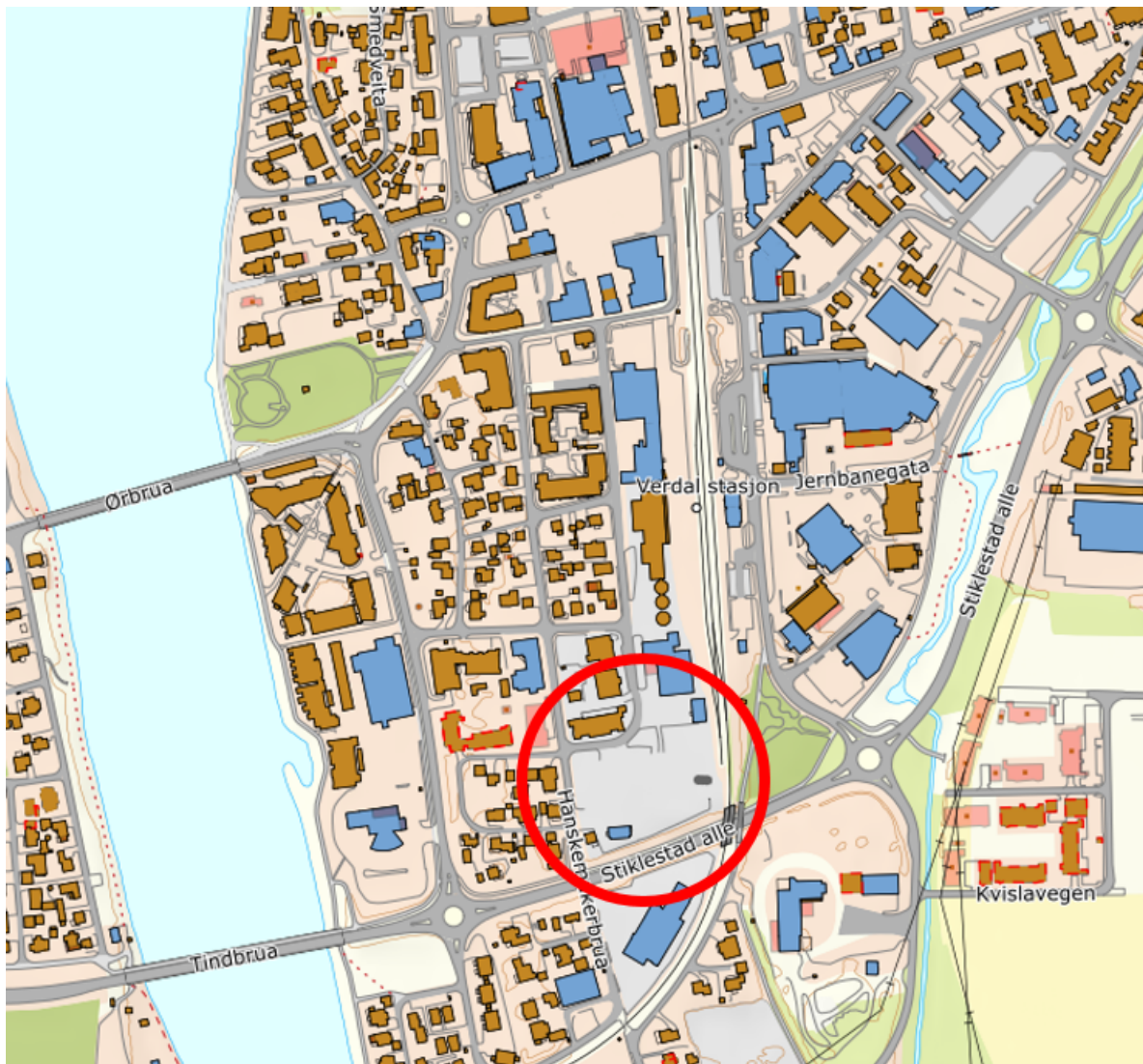
#### Bakgrunn:

Planforslaget er utarbeidet av Arcon – prosjekt AS på vegne av Verdal utvikling As, Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse. Planområdet er i dag ubebygget og er 8.9 daa. Planområdet består av eiendommene 19/216 og 20/118,162. Tidligere omtalt som Goman-tomta.

#### Planområdet:

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

Området består av småhusbebyggelse vest for planområdet og blokkbebyggelse Nord og vest i planområdet. Det er Industri og næringsbebyggelse nordøst for planområdet.



## Planstatus:

Planområdet er i dag avsatt til nåværende næringsvirksomhet kommunedelplan for Verdal by, benevnt som BN1. Det ble foretatt forhåndsvurdering av endring av planformål i sak 48/22 hvor det ble fattet følgende vedtak:

*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.*

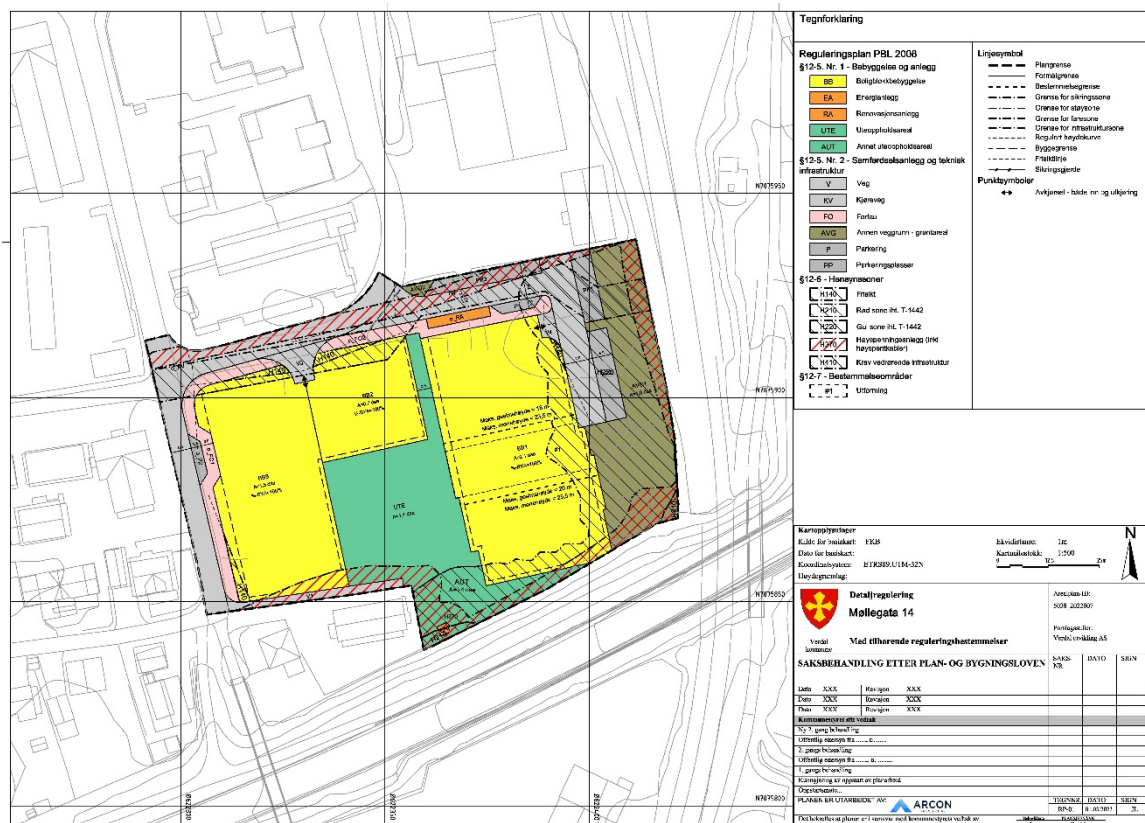
*Det vil være hensiktsmessig- å ha dette som rent boligområde, slik at dette oppleves som forutsigbart og som en naturlig forlengelse av det eksisterende boligområdet langs kulturaksen med kino, bibliotek, teaterhus og Tindved.*

*Utvalg plan og samfunn stiller seg positiv til en planprosess med tanke på formålsendring fra næring til bolig.*

Detaljreguleringsplanen som inneholder boligbebyggelse er ikke i samsvar med overordnet plan. Det er derfor utarbeidet konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet.

## Planforslaget:

Se plankart under



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

Det er i planforslaget lagt vekt på å etablere bilfritt uteoppholdsareal mellom husene. Det er plass til småbarnslekeplass på felles området, og et felleshus for beborene. Felles område er orientert mot sør for å få best mulig solforhold på utearealene.

Det er satt av plass til HC-parkering og gjesteparkering mot nord-øst.

Planen inneholder også plass til teknisk infrastruktur som trafo, trase for hovedvannsledning og plass til nedgravde søppelcontainere.

Det er regulert et areal til annen veggrunn-grøntareal. Her kan det etableres vegetasjonskjerm mot jernbanen. Det er også satt av plass til snøopplag. Dette kan kombineres med fordrøyning av overvann.

#### Innhold i planens reguleringsformål:

##### 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 stigebilen 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.



## Illustrasjon som viser felles hageanlegg

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.

## 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.

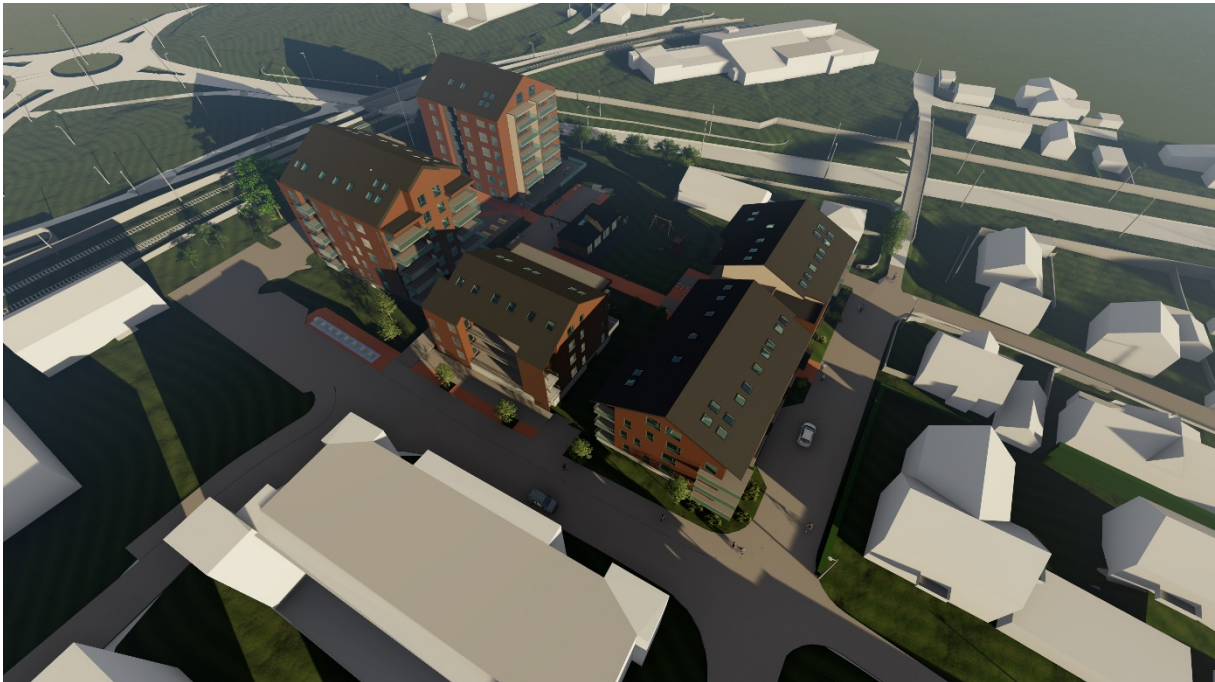
## Annen veggrunn – grøntareal

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.

## Bebyggelsens plassering og utforming:



Mot Møllegata og Hanskemakergata er det planlagt bebyggelse som følger gateløpet. Disse bygningene er planlagt med boliger i 3 etasjer i tillegg til loft. I planen åpnes det for at bygningene kan oppføres med saltak, som da vil ha samme takform som boligene vest for planområdet. Mot øst er det planlagt punkthus med boliger på 5-6 etasjer i tillegg til loft. Husene får innvendig trapperom. Disse husene blir relativt høye og smale og vil ta igjen byggeskikken for siloene.

Utvendig fasader vil bli kledd med en kombinasjon av trepanel og fasadeplater

## Parkering:

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

## Infrastruktur:

Norconsult har utarbeidet en overordnet VA-plan for området. Området får vegadkomst fra nord, enten via Hanskemakergata eller Møllegata. Parkeringskjeller og parkeringsplassen for gjesteparkering for innkjøring fra Møllegata i nord. Dette vil bidra til en mest mulig trafiksikker løsning for syklister og gående som ferdes langs Hanskemakergata i øst.

## Støy:

Det er laget støyrapport av fagkyndig hvor konklusjonen av støyrapport er innarbeidet i planbestemmelsene. Støyrapporten er vedlagt planbeskrivelsen som eget vedlegg.

Barns interesser og sosial infrastruktur:

Det er planlagt felles hus for beboerne. Huset kan brukes til felles sammenkomster for beboerne eller leies ut til private arrangement. Dette huset med utearealene vil kunne bli en viktig sosial møteplass. Innenfor planområdet skal det lages lekeplass og utearealer. Utearealene opparbeides etter prinsippene om at Universell utforming.

ROS:

Det er utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt planforslaget.

Områdestabilitet:

Det er utarbeidet en egen rapport for områdestabilitet som konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredstillende for byggetomta Møllegata 14.

Konsekvensvurdering:

Det er utarbeidet konsekvensutredning for planforslaget. Det er krav til i samsvar med overordnet plan. Ku inneholder følgende utredningstema:

- Utvikling i tråd med dagens formål.
- Tap av sentrumsnært næringsareal
- Områdets egnethet for boligformål
- Vurdering av behovet for boligformål.

### **Vurdering av saken**

Når det gjelder vurdering av arealformålet vises det til tidligere saksframlegg og protokoll (se vedlegg nr. 12 og 13)

Det er viktig at dette boligprosjektet dekker et bredere boligbehov for å sikre at boliger for barnefamilier og enslige. Det er trekt frem i konsekvensutredningen og tidligere politisk behandling på endret formål av arealet at dette boligprosjektet kan kompensere for Bergsmyr og Nestvolljordet 2. Da er det viktig at utbyggingen gir et bredt boligbehov. Skal intensjonen i planbeskrivelsen og tidligere politisk behandling sikres gjennomføring må planbestemmelsen være med tydelig enn det som foreligger i fremlagte bestemmelser. KU drøfter ikke behovet for nye leiligheter godt nok ifølge kommunaldirektøren.

Planforslaget har en beliggenhet som er utfordrende i forhold til støy. Da området er utsatt for støy både fra veg og bane. Forslag til bestemmelser på støy er hentet fra støyrapport. Hvis ikke bygging av boligene har en slik rekkefølge at det gir skjerm for utearealene må det gjennomføres andre skjermende tiltak frem til boligene oppføres

Det foreslås bygg med saltak. Dette gjør at forslag til ny bebyggelse er godt tilpasset eksisterende bygningsmiljø i området. Det fremstår som et bra visuelt grep. Byggene har ulik høyde som sikrer varriasjon i utforming.

Kommunaldirektøren mener vurdering utbyggingsrekkefølge mangler i planen, og det er videre utydelig om tallene på de ulike boligområdene er tilknyttet rekkefølge på BB1, BB2 og BB3.

Handlingsrom:

Er enten at saken vedtas lagt ut til offentlig ettersyn, eller at planforslaget avvises.



#### Økonomi:

De økonomiske konsekvensene for kommunen avklares gjennom utbyggingsavtale med utbygger.

#### Klima, energi og miljø:

Det legges opp til et litt mindre antall parkeringsplasser enn hva kommunedelplan Verdal By har som overordnet føring. Lokaliseringen medfører kort avstand til sentrale funksjoner i Verdal by som reduserer behovet for bilkjøring. Leilighetene kan langt på veg utnytte eksisterende infrastruktur

#### Konklusjon:

Søknaden anbefales lagt ut til offentlig ettersyn når foreslåtte endringer er innarbeidet i planforslaget.