



**Forhåndsvurdering – endring av formål fra næring til bolig for område BN1 i kommunedelplan Verdal by, tidligere "Goman-tomta"**

<b>Saksbehandler:</b> Gunhild Kvistad <b>E-post:</b> gunhild.kvistad@verdal.kommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2022/2103 - /5038/216/11
---	---

Saksordfører: (Ingen)

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
Utvalg for plan og samfunn		

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Kommunen anbefaler ikke en regulering av den tidligere «Goman-tomta» som endrer formål fra næring til bolig.

Det er per i dag et stort antall planavklarte prosjekter i Verdal sentrum der det tilrettelegges for tilsvarende type leiligheter. Kapasiteten for akkurat denne boligtypen antas å være tilstrekkelig for mange år fremover. Det er derimot få sentrale ledige næringsarealer av en slik størrelse. Eiendommen har gode kvaliteter som næringstomt og bør beholdes til dette formålet inntil videre. Eventuell formålsendring anbefales vurdert i neste revisjon av kommunedelplanen for Verdal by der behovet for bolig- og næringsareal vil bli drøftet samlet.

**Vedlegg:**

- 1 2022.06.30 Forespørselssak omregulering
- 2 Utomhusplan
- 3 Perspektiv 1
- 4 Perspektiv 2

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Kommunedelplan Verdal by 2017-2030, vedtatt 29.05.2017.

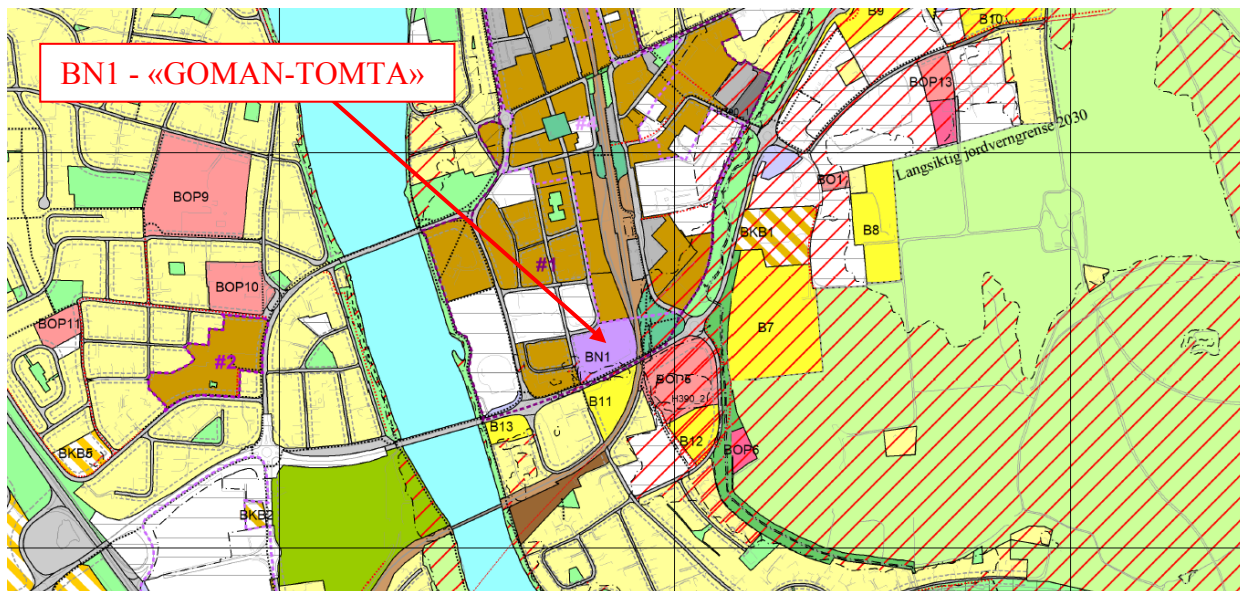
**Saksopplysninger:**

**Bakgrunn**

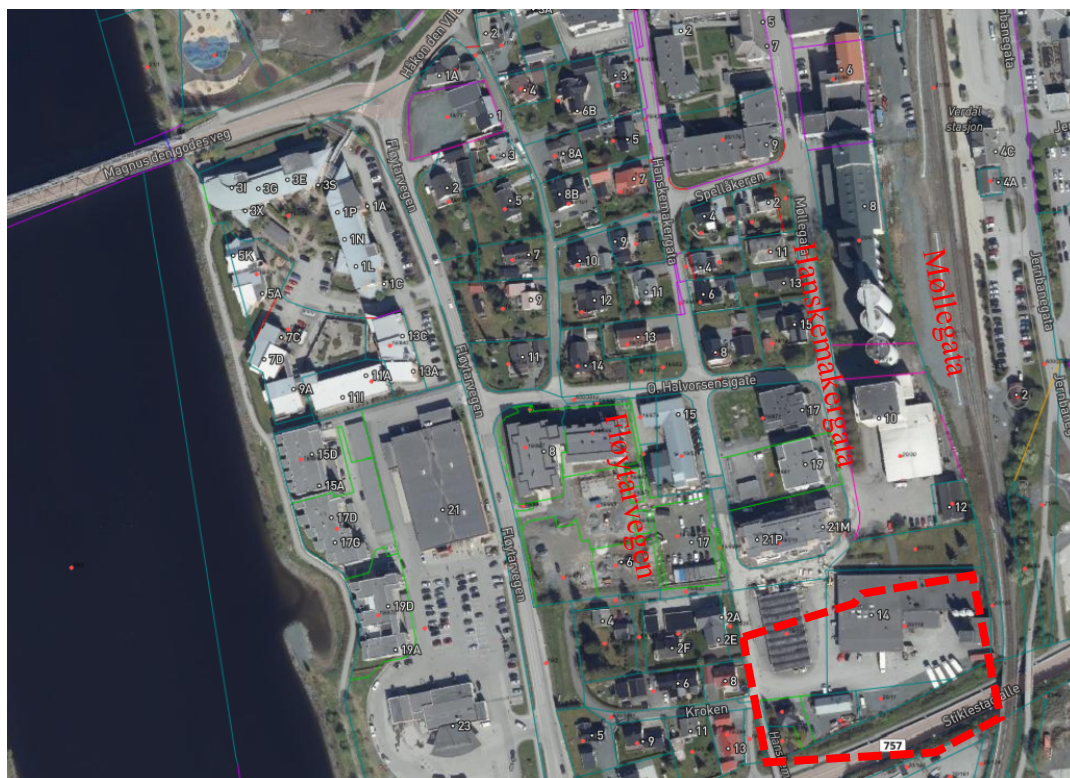
Verdal kommune har mottatt en henvendelse fra Sebo Boliger AS og TOBB om oppstart av reguleringsplanprosess for den tidligere «Goman-tomta», gnr. 216 / bnr. 11, 118 og 162. Eiendommen er i kommunedelplan Verdal by, vedtatt i 2017 avsatt til næringsformål, BN1. Gjennom ny detaljreguleringsplan ønskes formålet for tomta endret fra næring til bolig.

Verdal kommune har de senere årene vedtatt en rekke reguleringsplaner i sentrumssonen som åpner for lignende leilighetsbygging. Det er begrenset med næringsareal i kommunen. Kommunedirektøren ønsker derfor å legge frem henvendelsen til en foreløpig politisk vurdering før planarbeidet besluttes igangsatt.

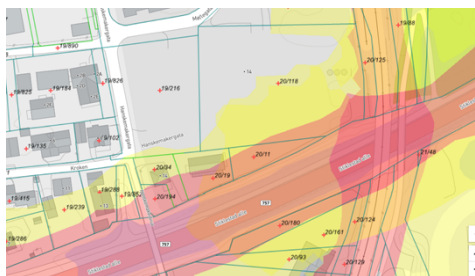
## Planområde



Eiendommen grenser mot fv 757 i sør og mot jernbanen i øst. Omkringliggende boliger langs Hanskemakergata består i hovedsak av eldre eneboliger og nyere leilighetsprosjekt. Nordover langs Møllegata er det nærings- og kulturbygg mot jernbanen (Felleskjøpet, Tindved m.fl.). På vestsiden av Fløytarvegen er det næringsbygg (bensinstasjon, dagligvare, legesenter) og boliger.



Deler av eiendommen faller inn under rød og gul støysone (arealene mot veg og jernbane).

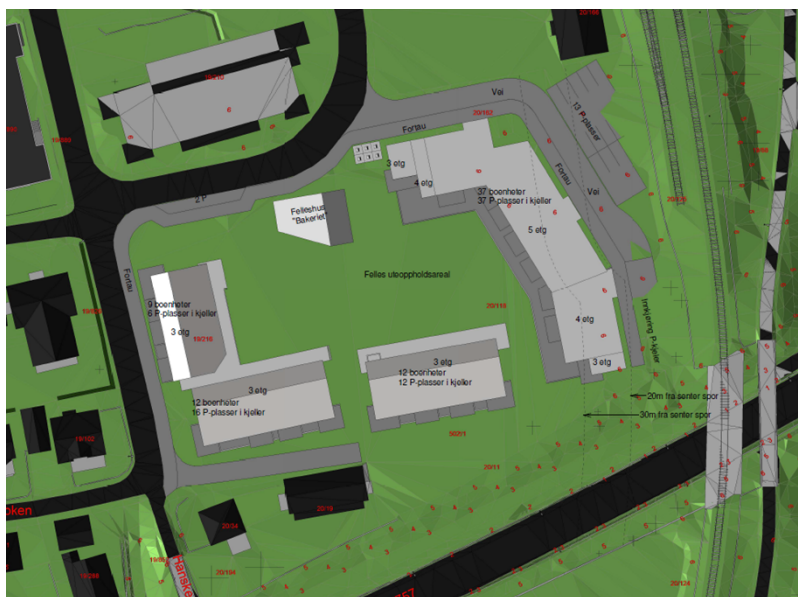


- støysonekart

### Foreløpige skisser fra utbygger

Utbygger ønsker å utvikle området med boliger og ser for seg å bygge 60 - 70 boenheter fordelt på byggetrinn med ca. 16 - 18 i hvert trinn. Utbyggingen er planlagt å skje over 5 - 6 år.

Foreløpige skisser viser boliger i tomtas yttergrenser med felles uteoppholdsareal i midten.



## **Vurdering:**

Området er som forslagsstiller beskriver godt egnet til boligformål. De foreløpige skissene som presenteres av prosjektet ser ut til å kunne gi attraktive leiligheter. Utfordringene knyttet til støy kan løses gjennom ulike tiltak og riktig plassering av bygningsmassen. Området er under transformasjon fra å ha vært en kombinasjon av småhus og næring til å bli en fortettet bydel med leilighetsbygg. Forslagsstiller Sebo Boliger AS har ansvaret for utbyggingen av Krokenutbyggingene som er bygd ut gjennom flere etapper. Disse har blitt et populært leilighetstilbud med fine utearealer. En videreføring med lignende prosjekt sørover vil være en naturlig omforming av denne delen av sentrumssonen.

Kommunedirektøren mener likevel at det er grunn til å vurdere konsekvensene av å endre næringsareal til boligareal for å tillate enda et stort leilighetsprosjekt akkurat nå. Det er nettopp vedtatt reguleringsplaner som tillater 2-300 nye leiligheter i bydel «sentrum vest». 70 leiligheter på «Goman-tomta» vil konkurrere i det samme markedet og kan potensielt forsinke utviklingen av nytt sentrum. Prosjektene i området Minsås plass – Johannes Bruns gate planlegges med både leiligheter og lokaler for butikker og tjenestetilbud i 1. etasjene. De nye byggene er tenkt å danne rammene om viktige offentlige byrom. Kommunen skal være forsiktig med å gi fortrinn til ulike aktører, men er også pliktig til å vurdere arealbruk og realistisk behov.

I forbindelse med Boligplan 2020-23 ble det i juli 2018 gjennomført en omfattende kartlegging av fremtidig boligbehov og planavklarte boligreserver. Det er også gjort vurderinger av boligbehov som del av arbeidet med kommuneplanens arealdel. I perioden 2000 – 2020 er det i snitt bygd 77 nye boliger (alle kategorier) hvert år - av disse er i snitt 47 leiligheter. Kommunen hadde i 2021 i overkant av 7250 boliger. Innbyggertallet i kommunen de neste 20 årene forventes å holde seg ganske konstant. Behovet i 2030 og 2040 er stipulert til å ligge på ca. 7500 boliger i kommunen. Selv om andelen små husholdninger vil fortsette å øke forventes ikke behovet for nye leiligheter å bli like stort fremover som det har vært fordi den storstilte utbyggingen av leiligheter de siste 15-20 årene har gitt en bedre balanse i boligtilbudet. Et årlig behov på gjennomsnittlig 10-20 nye sentrumsleiligheter vil dekkes opp i mange år gjennom reguleringsplanene som nå er vedtatt.

For Verdal kommune er det akkurat nå viktigere at utbyggingen av de planavklarte tomtene i den offentlige og prioriterte bykjernen blir realisert så raskt som mulig enn at et nytt prosjekt med kun private boliger i like i ytterkant av sentrum blir bebygd raskt.

I arbeidet med kommunedelplanen ble det gjort grundige vurderinger av behovet for ulike typer bolig- og næringsareal i kommunen. Begrunnelsen for at «Goman-tomta» beholdt formålet næring i siste kommunedelplanrevisjon var at det var næringsaktivitet der på dette tidspunktet. Det er likevel ingen selvfølge at arealet kan endres til annet formål når næringsaktiviteten legges ned. Det er flere næringseiendommer i dette området, eiendommen har god synlighet mot veg og vil fortsatt kunne være godt egnet til ulike typer næringsvirksomheter som trenger sentral lokalisering. Det er grei adkomst til eiendommen og virksomheter som ikke innebærer mye publikumsbesøk vil ikke medføre vesentlig sjenanse for boligene i området.

## **Økonomi:**

Endring av formål på eiendommen forventes ikke å ha økonomisk betydning for Verdal kommune. Utbyggerne vil kunne få økonomisk tap dersom ikke formålet endres til bolig gjennom ny reguleringsplan. Men utbyggerne har kjøpt en næringseiendom med formål om å bygge boliger og var klar over risikoen som ligger i dette ved kjøp av tomta.

### **Miljø:**

Det er ingen store miljøkonsekvenser knyttet til om arealet brukes til næring egnet for området eller leilighetsbygg som utbygger ønsker. Fortetting i sentrale områder er ønsket politikk så isolert sett er boligfortetting på denne eiendommen å regne som bærekraftig. Dersom dette går på bekostning av bygging av enda mer sentrale leiligheter og utvikling av en bydel med offentlige uterom m.v. er det mer bærekraftig å beholde «Goman-tomta» til næringsformål inntil videre. Selv om tomta kan støyskjermes er den ikke optimal som boligtomt med støy fra både veg og jernbane. Det er skjerpede krav til støyskjerming når dette kommer fra to støykilder.

### **Handlingsrom:**

#### **Alternativ 1**

Kommunen anbefaler ikke en regulering av den tidligere «Goman-tomta» som endrer formål fra næring til bolig.

Utbygger står likevel fritt til å utarbeide et reguleringsplanforslag for et nytt boligprosjekt som fremmes til første gangs behandling. Forslaget må inneholde en konsekvensutredning som drøfter endringen av formål i en større sammenheng. Når planforslaget legges frem vil dette enten avvises eller sendes på offentlig høring. Siden planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan vil ikke utbygger ha anledning til å få saken vurdert av kommunestyret dersom Utvalg plan og samfunn velger å ikke fremme saken videre.

Begrunnelsen for å ikke ønske en formålsendring er at det per i dag er meget god kapasitet av denne type nye leilighetsprosjekt i sentrumsområdet. Det er derimot få sentrale ledige næringsarealer av en slik størrelse. Eiendommen har gode kvaliteter som næringstomt og bør beholdes til dette formålet selv om det akkurat nå ikke er kjente interessenter som ønsker å etablere seg her.

Kommunedirektøren anbefaler at vurderingen av en fremtidig formålsendring på denne eiendommen skjer i neste revisjon av kommunedelplanen for Verdal by slik at behovet for bolig- og næringsarealer kan drøftes mer helhetlig.

#### **Alternativ 2**

Kommunen anbefaler igangsetting av planarbeidet.

Begrunnelsen for å anbefale omregulering er at det ønskes flere leilighetsbygg i sentrumssonen.

### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler alternativ 1.