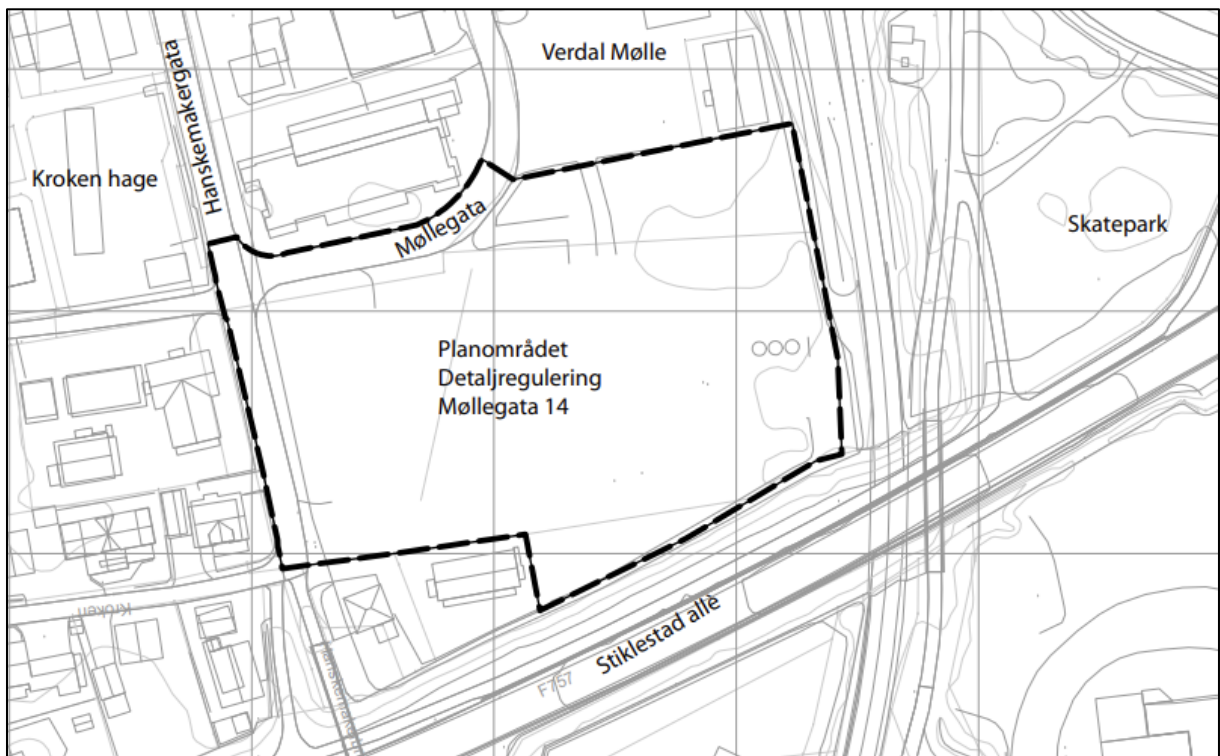


# Detaljreguleringsplan Møllegata 14, Verdal kommune

## Forslag til planprogram

Plan ID: 2022007



Bilde: 1 Planomriss omsøkt areal i Møllegata 14.

## Forord

Forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Møllegata 14 er utarbeidet i et samarbeid mellom TOBB/ Arcon prosjekt AS på vegne av tiltakshaver SEBO/TOBB.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, avklare premisser for utarbeidelsen samt beskrive tematiske utredninger som må gjennomføres for å belyse virkninger av planlagt utbygging.

Dokumentet legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring høsten 2022. Deretter vil det bearbeides ut ifra innspillene som kommer i høringsperioden, før det endelige planprogrammet fastsettes av Verdal kommune.

Etter at planprogrammet er stadfestet politisk, fortsetter utarbeidelse av reguleringsplanen med utredninger som skal redegjøre for hvordan forhold tenkes løst i planen.

## Innhold

Forord.....	2
Mål og rammer for planarbeidet.....	4
Bakgrunn .....	4
Hensikten med planarbeidet.....	4
Vurdering av utredningsplikt.....	6
Mål.....	7
Et levende sentrum .....	7
Jordvern.....	7
Gode boliger .....	7
Dagens situasjon.....	7
Planområdet .....	7
Planstatus .....	7
Overordnede planer og føringer .....	7
Eierforhold.....	11
Alternativer.....	12
Alternativ 0: Dagens plansituasjon.....	12
Alternativ 1: Forslagsstillers planforslag .....	12
Anbefalinger fra Verdal kommune.....	12
Utredningsmetode .....	13
Utredningstema som ikke inngår i konsekvensutredningen.....	13
Utredningstema som ikke er relevante for planen .....	14
Sammenstilling og anbefaling .....	14
Planprosess og medvirkning.....	15
Foreløpig framdriftsplan.....	15
Medvirkning .....	15

## Mål og rammer for planarbeidet

### Bakgrunn

Det ønskes detaljregulering fra næringsformål til boligformål på store deler av planområdet. Dette utløser krav om konsekvensutredning (KU) og planprogram, jf. § 6 b, vedlegg 1 punkt 25 i forskrift for konsekvensutredninger. Her står det spesifisert at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvens-utredes. Dette er et planprogram for omsøkt areal i Møllegata 14 med gnr/ bnr. 19/216, 20/ 11, 118 og 162.



Bilde: 2: Flyfoto over omsøkt areal med tidligere bygningsmasse som var et bakeri. Bakeriet er nå revet. Kilde: [www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no)

Møllegata 14 er i kommunedelplan for Verdal vist som næringsformål. Forslagsstiller SEBO og TOBB ønsker å utvikle eiendommen til boligbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsareal. Planområdet er nærmere beskrevet på side 7.

### Hensikten med planarbeidet

Hovedhensikten med planen er å oppføre leilighetsbygg med tilhørende uteoppholdsareal, lek og parkeringskjeller. Omfanget er ca. 70 leiligheter fordelt på 4-5 leilighetsbygg, i 3 til 5 etasjer. Det skal

tilrettelegges for et fellesbygg i fellesarealene. Det planlegges parkering hovedsakelig i parkeringskjeller. Alle bygg skal tilrettelegges med heis.

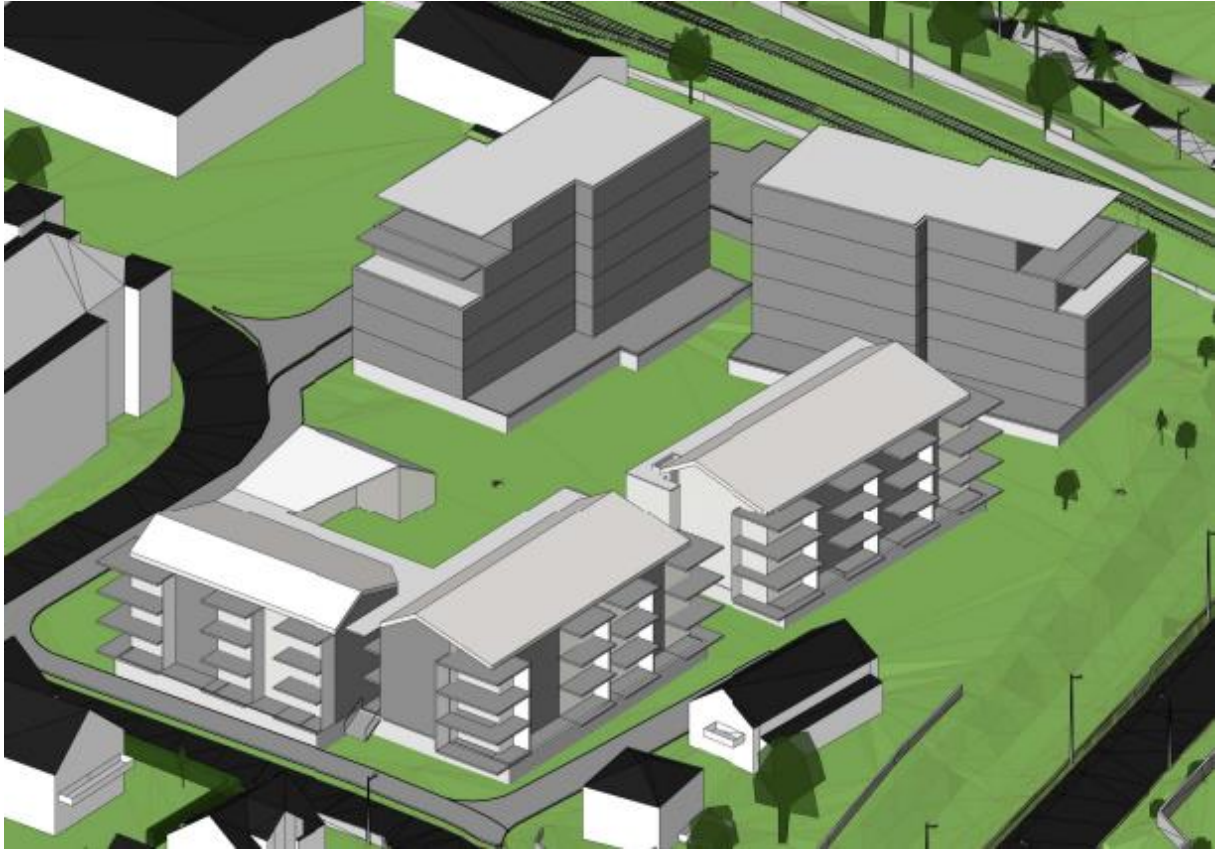
Planområdets sentrumsnære beliggenhet gjør lokaliseringen svært gunstig for miljøvennlig boligutvikling. Det er gang- og sykkelavstand til mange målepunkter: handel, barne- og ungdomsskoler, arbeidsplasser, kulturaktiviteter etc. Det er potensiale for å utnytte tomten godt og samtidig oppnå gode bokvaliteter.



Bilde: 3 Perspektivtegning sett fra sørvest. Kilde: Arcon prosjekt AS.



Bilde: 4 Skisse fra internt i området, sett fra øst. Kilde: Arcon prosjekt AS.



Bilde: 5 Fugleperspektiv av planlagt bebyggelse, sett fra vest. Bebyggelsesstrukturen kan endres underveis i planprosessen.  
Kilde: Arcon Prosjekt AS

### Vurdering av utredningsplikt

*Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.*

Hensikten med et planprogram er å styrke den innledende fasen av planarbeidet. Det skal legges til rette for bred og åpen diskusjon av hva som skal være styrende for planarbeidet. Å klargjøre behovet for utredninger er en sentral del av arbeidet med planprogrammet.

Dette planprogrammet beskriver relevante tema/problemstillinger som skal utredes fordi tiltak i planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det endelig fastsatte planprogrammet legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplanen med konsekvensutredning. Planprogrammet skal være politisk fastsatt før planforslaget kan sendes inn til behandling.

Konsekvensutredningen skal inngå i planbeskrivelsen. Relevante og realistiske alternativer skal utredes. Sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal komme frem av konsekvensutredningen.

## Mål

### Et levende sentrum

Det kommende planforslaget vil innebære en transformasjon av næringsformål til boligformål med tilhørende anlegg som lek, felles uteoppholdsareal og parkering. Tidligere bakeri på tomten er allerede revet.

### Jordvern

En utbygging her vil bygge opp under nasjonal politikk om ikke å forbruke dyrkamark til utbyggingsformål, og eksisterende teknisk infrastruktur blir benyttet.

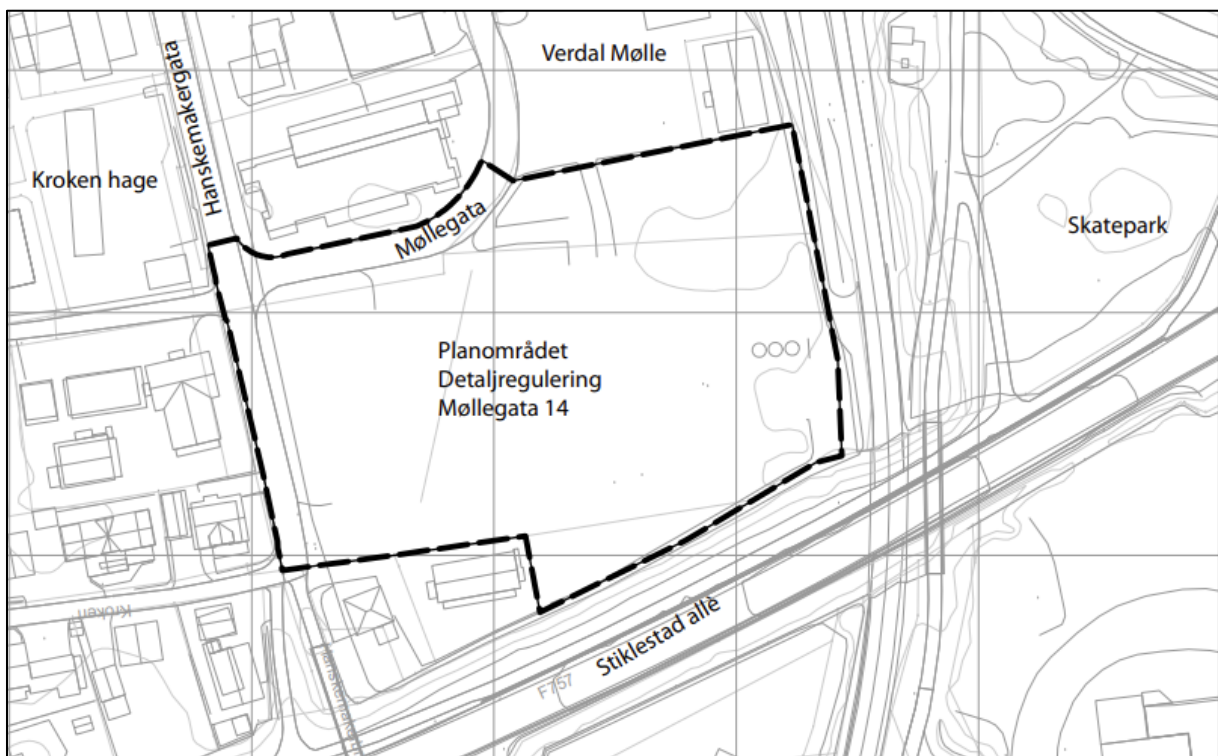
### Gode boliger

I tillegg sikres Verdal gode boliger som ligger sentrumsnært og i et godt utbygd boligstrøk.

## Dagens situasjon

### Planområdet

Omsøkt område ligger i Verdal sentrum, sørvest for Verdal jernbanestasjon og med Stiklestad Allé i sør. Nord for området ligger Verdal Mølle og i vest ligger Kroken. Øst for planområdet ligger en skatepark for barn og unge. Omkringliggende veiareal inngår også i planavgrensningen.



Bilde: 6: Omriss av planavgrensning.

### Planstatus

#### Overordnede planer og føringer

Overordnede planer og styringsdokumenter lokalt, regionalt og nasjonalt bygger alle oppunder og gir utdypende føringer for bærekraftig og klimavennlig byutvikling. Planforslaget skal bygge opp under målene gitt i statlige planretningslinjer, regionale planer, kommuneplanens samfunnsdel,

kommunens temaplaner og overordnede arealplaner. Noen viktige hovedføringer oppgis nedenfor. I konsekvensutredningene vil det gå fram hvilket lovverk som ligger til grunn for utredningene i de enkelte fagområdene, eksempelvis retningslinjer for behandling av hhv. støy og luftkvalitet. Det kommende planforslaget vil ha en helhetlig gjennomgang av overordnede planer- og føringer.

**Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2019-2023**, oppsummerer hvilke fire store utfordringer vi som samfunn står overfor og som vi i all planlegging må håndtere: • Skape et bærekraftig velferdssamfunn

- Skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Skape et trygt samfunn for alle
- Skape et bærekraftig velferdssamfunn

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekrafts-målene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen. I denne planen vurderes spesielt bærekraftsmål 11 å være relevant: Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige.

**Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging** fremmer utvikling av kompakte og bærekraftige byer og tettsteder, tilrettelegging for verdiskaping og næringsutvikling samt helse, miljø og sikkerhet.

**Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning** legger opp til at kommunene, fylkeskommunene og staten gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse skal 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).

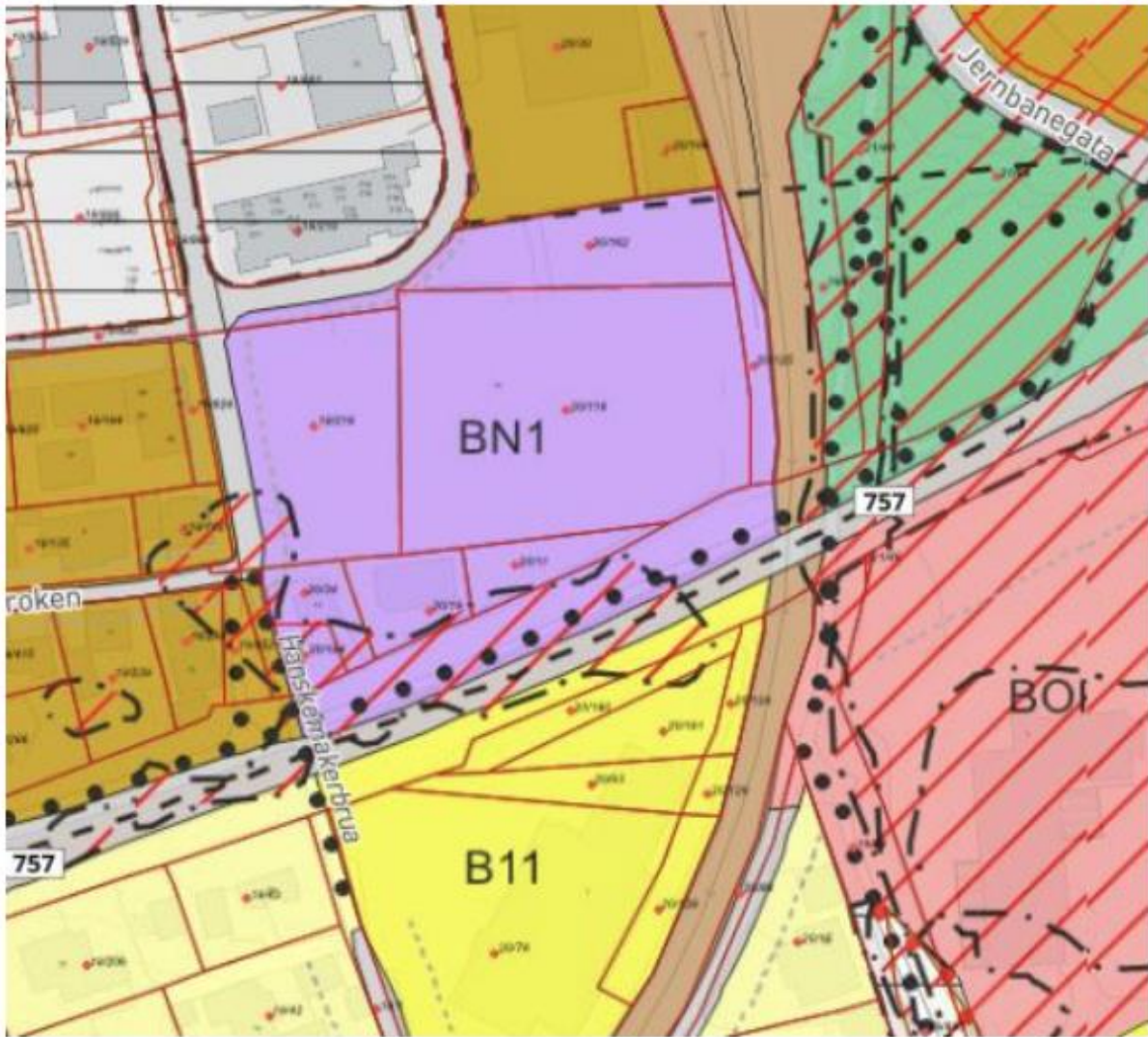
**Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen** stiller krav til kvalitet på arealer og anlegg av betydning for barn og unge, bl.a. arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Hvis et område som brukes aktivt av barn tas til utbygging, er regelen at det skal skaffes erstatningsarealer.

**Regional plan for arealbruk 2022-2030 Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag, vedtatt 9.3.2022** oversetter nasjonal arealpolitikk til trøndersk og bygger på et prinsipp om utvikling av hele Trøndelag. Den skal være et felles areal politisk rammeverk for samfunnsutviklingen i Trøndelag frem mot 2030.

### **Kommuneplanens samfunnsdel**

I *Kommuneplanens samfunnsdel* peker på viktigheten av å tilrettelegge for sentrumsnær boligutbygging, og at store nye boligprosjekt skal lokaliseres slik at mest mulig av transportbehovet kan løses med gang-, sykkel- og kollektivreiser.





Bilde 7: Kommuneplanens arealdel Verdal med omriss av beliggenheten til Møllegata 14, omsøkt areal.

### **Gjeldende planstatus**

«Kommunedelplan Verdal by 2017-2030»

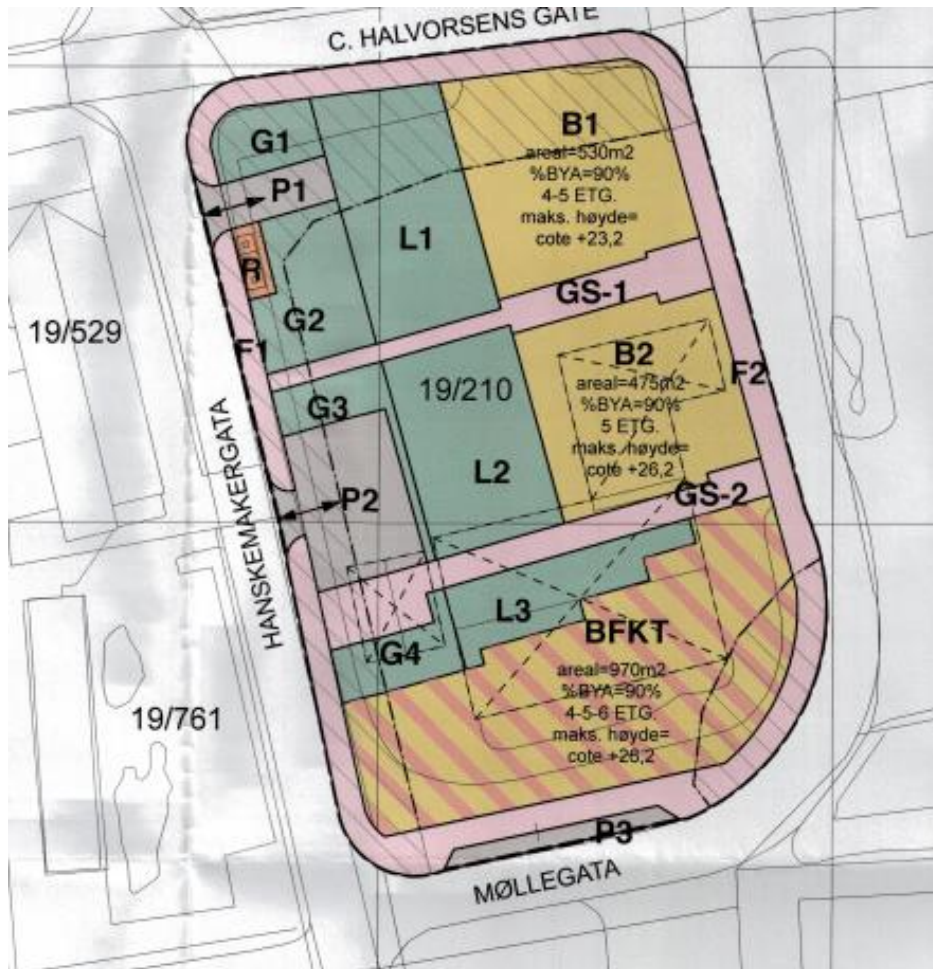
Det aktuelle området ligger i sin helhet innenfor «Kommunedelplan Verdal by 2017-2030» (Plan ID: 2013011) vedtatt 29.05.2017, og er regulert til «Næringsvirksomhet». I bestemmelsene til kommunedelplanen står det: «2.9.3 Områdene kan benyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene kan tillates. Hotell/overnatting, forretning/handel og tjenesteyting tillates ikke. Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulempere eller er til fare for omgivelsene tillates ikke.»

### **Klima- og energiplan**

Verdal kommune har satt seg ambisiøse og ganske konkrete klimamål for det nærmeste tiåret med stor vekt på satsing bl.a. på produksjon av vindkraft, bærekraftig landbruk, redusert offentlig energibruk samt satsing på et kompakt- fortettet sentrum.

### Andre reguleringsplaner i området

Nord for området ligger *detaljreguleringsplan for Møllegata 17*, vedtatt 27.1.2014. Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og forretning i området. I tillegg legger det til rette for lekeplass, renovasjonsanlegg og parkeringsplasser.



Bilde: 8: Detaljreguleringsplan for Møllegata 17.

Områdereguleringsplan for Kroken, vedtatt 27.1.2016, ligger nordvest for omsøkt areal. Planen regulerer kombinert bolig/ næring/ tjenesteyting, blokkbebyggelse, uteoppholdsareal og parkeringskjeller. Det er totalt 61 boenheter på Kroken.



Bilde: 9 Områderegeringsplan for Kroken.

### Eierforhold

Det er delt eierforhold på tomte hvor SEBO og TOBB eier 50 % hver.

Gnr./bnr.	Hjemmelshavere
19/216	Verdal Utvikling AS
20/11	Verdal Utvikling AS
20/118	Verdal Utvikling AS
20/162	Verdal Utvikling AS

## Alternativer

Konsekvensutredningen skal utrede konsekvenser av planforslaget sammenliknet med 0-alternativet. Følgende alternativer skal utredes:

- Null-alternativet: Referansealternativet – dagens situasjon dvs. arealet avsatt til næringsformål
- Alternativ 1: Forslagsstillers planforslag – ny boligbebyggelse.

### Alternativ 0: Dagens plansituasjon

Referansealternativet (null-alternativet) og konsekvenser av referansealternativet skal beskrives som en del av konsekvensutredningen. Null-alternativet er i dette tilfelle arealet utviklet til næringsformål i tråd med gjeldende overordnet plan. Her skal det vurderes næringsformål i dets videre betydning.

### Alternativ 1: Forslagsstillers planforslag

Forslagsstillers planinitiativ er et nytt boligområde med tilhørende uteoppholdsarealer, samt nødvendig infrastruktur, leke- og uteoppholdsareal med sosialt bygg med felles funksjoner. Forslagsstiller har skissert noen foreløpige muligheter, som et utgangspunkt for drøfting av volum og byggehøyder på tomta. Det er ønskelig å legge opp til et boligkonsept med fokus på sosial bærekraft med et felles hus som skal inneha fellesarealer.

### Anbefalinger fra Verdal kommune

I referat fra oppstartsmøte med Verdal kommune den 13. september 2022 står det at følgende tema skal konsekvens utredes:

Følgende tema utredes: Endring av arealformål fra næring til bolig.

- *Null-alternativ med utvikling av sentrumsnært næringsareal (areal for arbeidsplasser):*  
Det må sjekkes mot planbestemmelse 2.9.3 i kommunedelplanen for hva som tillates, da næringsbebyggelse er snevert definert i plansammenheng.
- *Tap av sentrumsnært næringsareal:*  
Areal for arbeidsplasser skal vurderes i en større sammenheng.
- *Områdets egnethet for boligformål.*
- *Vurderer om det er behov for boligformål her sett i en større sammenheng, og hvilke konsekvenser dette kan få for sentrumsutviklingen.* Siste byggetrinn i naboprojektet Kroken hage er ikke realisert ennå. Detaljregulering for over 200 boenheter omkring Nordgata ble vedtatt i 2020/2021, med krav om publikumsrettet virksomhet i første etasje. Det pågår utbygging av «Kvislaparken» på Reinsholm med over 200 boenheter. Avsatt sentrumsformål og boligformål i kommunedelplanen gir også mulighet for flere boenheter sentrumsnært. Kapasitet og årlig boligbehov er beregnet i planbeskrivelse tilknyttet kommunedelplan Verdal by (vedtatt i 2017) og i «boligkartlegging» ifb. Boligplan 2020-2023 (KOM-sak 76/20).

Det vises spesielt til KU-forskriftens § 21 nest siste ledd første punktum: «*Samlede virkninger av planen eller tiltaket sett i lys av allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer eller tiltak i influensområdet skal også vurderes. ...*».

## Utredningsmetode

Planprogrammet skal redegjøre for hvilke forhold som vil kunne bli utredet og belyst i planforslaget. Planprogrammet skal fastsettes av planmyndigheten i Verdal kommune.

Konsekvensutredningen skal beskrive planforslagets vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Hensikten med utredningene er å få oversikt over hvilke muligheter og virkninger en utvikling i tråd med planen gir, slik at dette er kjent både under arbeidet med og når det fattes vedtak om planen. Konsekvensutredningen skal klargjøre om det er behov for avbøtende tiltak i forbindelse med gjennomføring av planen. I tillegg skal det avklares om det er behov for undersøkelser og tiltak med sikte på å klargjøre de faktiske virkninger av planen.

I konsekvensutredningen skal planforslaget sammenlignes med null-alternativet, som er forventet utvikling dersom planforslaget ikke gjennomføres.

Konsekvensene skal utredes i samsvar med Kommunal og moderniseringsdepartementets veileder for konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven (2021) og Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger for klima og miljø.

Dette er tema som skal utredes og metode:

<b>Hovedtema</b>	<b>Utredningsbehov/ dokumentasjon</b>
<b>Sentrumsnært næringsareal (areal for arbeidsplasser)</b>	Se hva som ligger inne av næringsareal i arealdelen/ vurderinger av behov, søke informasjon i næringsforening/ kommunen. Se på næringsbegrepet.
<b>Områdets egnethet for boligformål</b>	Støy, støv, vibrasjoner i grunnen Forurensning i grunnen Lokalisering, nærhet til servicetilbud Sol- og lysforhold Disse temaene ses opp mot vurderingen av områdets egnethet for boligformål
<b>Vurdere om det er behov for boligformål i en større sammenheng</b>	Sammenstilling av dokumentasjon av pågående prosjekter. Redegjøre og beskrive hva som står i arealdelen og boligplan. Redegjøre for gjeldene nasjonal politikk og føringer ut fra dagens situasjon.
<b>Tap av sentrumsnært næringsareal</b>	Vurdere om det er behov for næringsareal her sett i en større sammenheng. Sammenstille informasjon som ligger i eksisterende arealdel/ delplan/ pågående prosjekter (eks. Kroken). Se på allerede avsatte areal til boligformål. Se tidligere vedtak, etterspørsel og behov

## Utredningstema som ikke inngår i konsekvensutredningen

§21 i forskrift om konsekvensutredninger viser til aktuelle utredningstemaer. Flere av temaene er relevante som plantema, og det vil bli redegjort for konsekvenser og eventuelle tiltak sett i forhold til at området faktisk kan bebygges i planbeskrivelsen.

For noen tema (forurensning og beredskap/ulykkesrisiko) vil det bli gjennomført kartlegginger av fagmiljø, men disse utredningene vil bli håndtert direkte i planen, og *ikke* følge samme metodikk som konsekvensutredningstemaene ovenfor.

Dette gjelder følgende tema:

- Trafikk
- Forurensning (støv, støy og forurensning i grunnen)
- Lekeplasser og felles uteareal
- Privat uteoppholdsareal
- Tilgjengelighet/ universell utforming
- Høyder
- Sol/ skyggeforhold
- Barn-og unges interesser
- Parkering
- Nærhet til jernbane
- Eksplosjonsfare
- Klimaendringer
- Naturmangfoldsvurderinger
- 

### Utredningstema som ikke er relevante for planen

Andre tema som er nevnt i forskrift om konsekvensutredninger §21 vurderes som mindre relevante for konsekvensutredning. Dette gjelder:

- Friluftsliv: Området er bebygd i dag og har ingen særlig verdi for friluftsliv.
- Jordvern: det er ingen dyrka mark i området.
- Kulturminner. Det er ikke registrert kulturminner i området

### Sammenstilling og anbefaling

Konsekvensutredningen skal gi en sammenstilling av virkningene. Videre skal det gis en sammenstilling og vurdering av alternativene med hensyn på virkningene og i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer. Konsekvensutredningen vil behandle utredningstemaene hver for seg, og en egen rapport som oppsummerer de samlede virkningene. Konsekvensutredningen skal videre gi en redegjørelse for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper. Utredningsmetodene som er blitt benyttet vil bli kort beskrevet i forbindelse med hvert utredningstema.

I konsekvensutredningen skal forslagsstiller gi en anbefaling for valg av løsning.

## Planprosess og medvirkning

Planprogrammet blir lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av oppstart av reguleringsplanarbeidet. Det vil senere bli gjennomført undersøkelser og kartlegginger iht. fastsatt program. Reguleringsplanen vil bli sendt til Verdal Kommune for politisk behandling.

Samtidig med kunngjøring om oppstart av planarbeid vil forslag til planprogram bli utlagt til høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Etter gjennomført høring fremmes planprogrammet for endelig fastsettelse i kommunestyret som planmyndighet, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-9.

### Foreløpig framdriftsplan

Forslag til framdriftsplan for planlegging av området vises i tabellen nedenfor. Hovedperiodene for innspill er markert med fet skrift. Faktisk fremdrift avhenger av tilbakemeldinger og høringsuttalelser underveis i prosessen, samt kompleksiteten i planforslaget.

	<b>Hendelse</b>	<b>Fremdrift</b>
<b>Planprogram</b>	Annonsering av planoppstart med planprogram og utbyggingsavtaler	September
	Høring av planprogram	<b>30.september-11.november (Minimum 6 uker)</b>
	Fastsetting av planprogram	22. november alternativt 6. desember
<b>Planforslag med konsekvensutredning</b>	Oppstart av planarbeid og konsekvensutredning	September
	Avklaringer med overordnet myndighet, kommune og tiltakshaver	
	Utarbeide detaljreguleringsplan med avklaringer av bruk av ulike løsninger	September-desember
	Politisk første gangs behandling	Januar 2023
	Høring/ offentlig ettersyn	<b>Januar-mars (Minimum 6 uker)</b>
	Politisk andre gangs behandling og sluttvedtak	Mars/ april 2023

### Medvirkning

Medvirkning er en del av planprosessen, hvor det innhentes innspill og gis anledning til å påvirke. Hensikten er å få et bredt kunnskapsgrunnlag om forutsetningene for planarbeidet og å sikre kvalitet i beslutningsgrunnlaget. Medvirkning legges opp i samsvar med plan- og bygningsloven. Offentlige myndigheter, direkte berørte naboer, grunneiere og organisasjoner varsles direkte om igangsetting av planarbeidet.

Eventuelle samrådsmøter og andre særmøter med relevante parter i forhold til utredningstema avtales underveis i planprosessen.

Senere i planprosessen, når selve planforslaget foreligger, vil planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i 6 uker. Det vil da være anledning til å komme med høringsuttalelse. Plankonsulent vil være tilgjengelig for spørsmål og innspill i hele planprosessen.