



# «UTFORDRINGER RUNDT FORTETTING»

Innlegg Plannettverksamling 8. november 2022  
v/ Gunhild Kvistad, Verdal kommune



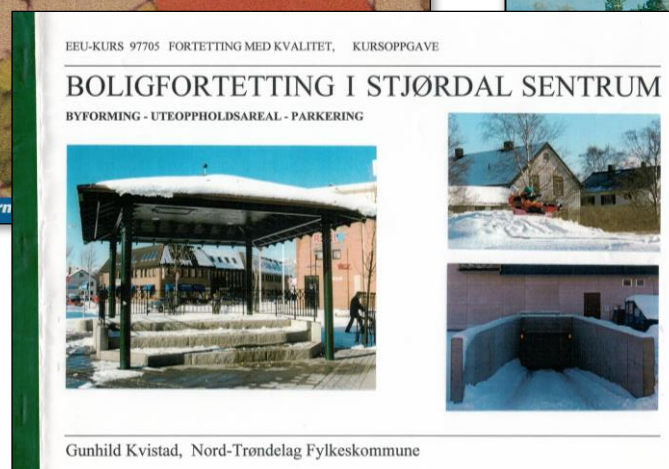
Verdal kommune  
verdal.kommune.no

# Utfordringer rundt boligfortetting i 25 år...

- Hva er **passe tett**?
- Hva innebærer god **tilpasning** til omgivelsene mht. %BYA, høyde, takform, materialbruk etc?
- Hvordan sikre gode **uteområder** både på tomte og i nærheten?
- Løsninger for **parkering**?



*MDs veileder fra 1996 – etterfulgt av kursing, forskning, pilotprosjekt, eksempel-samlinger etc.*



# Utfordringer rundt fortetting i Verdal?

## Noen fakta om Verdal 2022:

- Verdal kommune 15 000 innbyggere
- 75 - 80% av innbyggerne bor i eller nært kommunesenteret
- 65 % av hush. består av 1-2 pers.
- De siste 10 åra er det bygd ca. 1000 nye leiligheter i blokker i eller nær sentrum
- Stor boligreserve i planavklarte leilighetsprosjekt på Verdalsøra (> 5-600)
- Begrenset realiserbar boligreserve familieboliger i k.plan, få regulerte omr.



*Prærien Borettslag med 21 leiligheter (54 – 86 m<sup>2</sup>) ferdig vinter 2022.*

# Utfordringer rundt fortetting i Verdal?

## To hovedutfordringer i 2022:

- A. Fortetting for å bygge by**  
Har vi tillatt for mange nye leilighetsprosjekt «på utsiden» av bykjernen slik at det ikke er marked for byforming i fremtiden?
- B. Fortetting i villaområdene**  
Utbyggere kjøper opp sentrumsnære eneboligtomter og erstatter 1 boenhet med 4 – 12 nye. Dette er ofte konfliktfylte saker...

Kun 200 meter til sentrum av Verdal  
Innskudd fra kr. 699 000 (med finansieringsløsningen Hjelpin)

Byggetrinn 1  
29 solgte, kun 5 leiligheter!

Byggetrinn 2  
NYHET! 18 nye leiligheter

Infomøte  
torsdag 16.09.  
kl. 17.00  
Boligbyggerlaget Møt sine lokale  
(Veitargata 33). Grunnet smittevern  
anser vi at du melder  
deg på infomøtet\*

**KVISLAPARKEN**  
VERDAL

29 av 34 solgte leiligheter på trinn 1 (innflyttingsklart til jul)

**SALGSSUKSESS FORTSETTER**  
Nå legges byggetrinn 2 ut for salg – også de med finansieringsløsningen Hjelpin

En ny bydel i sentrum • Mulighet for parkering i p-kjeller • Sol hele dagen • Trivelige fellesområder  
Heis • Husbankfinansiering • Lave felleskostnader

# Fortetting for å bygge by



*Trønder-Avisa, 11. desember 2021*

- En firer for status og en femmer for potensiale!



Potensial:



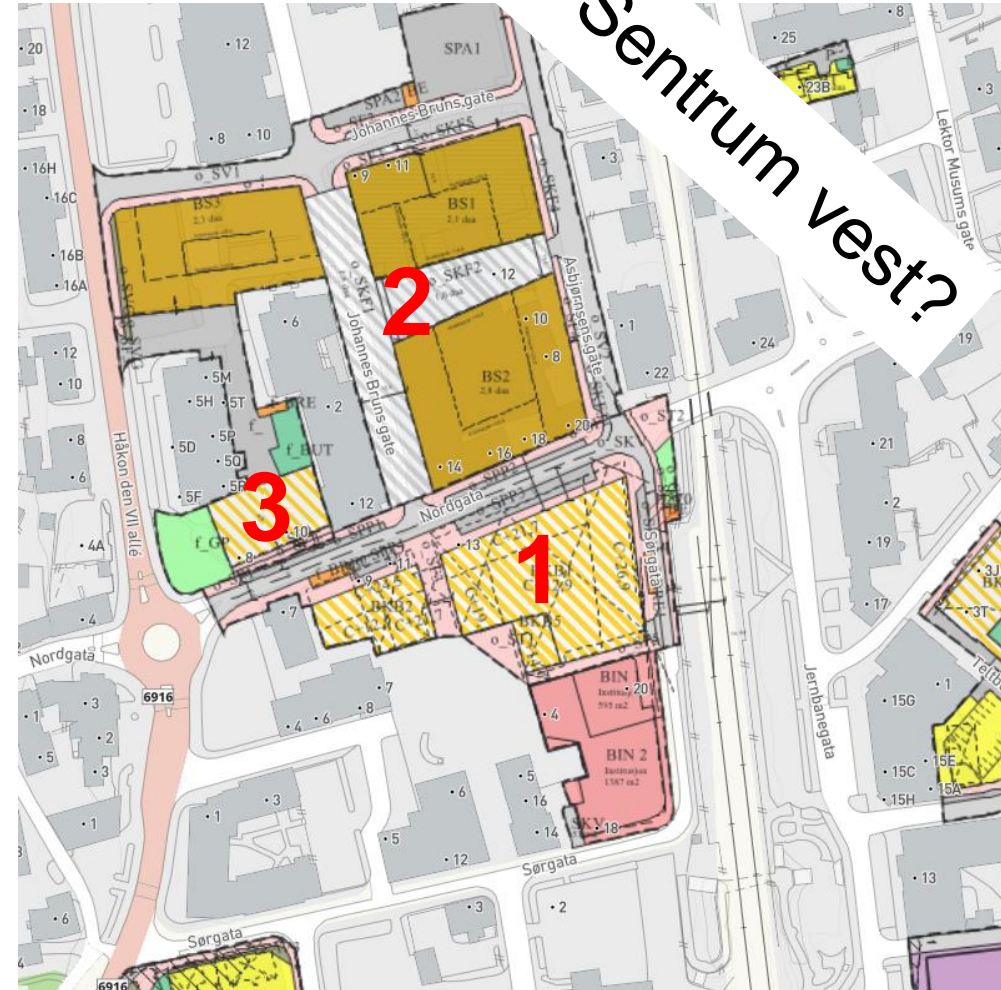
Gjennomtenkt fortetning med mindre plass til bilene kan skape et livlig og attraktivt sentrum.

**▣ Verdalsøra er en kontinental landsby**

# Fortetting for å bygge by

Tre nylig vedtatte reg.planer åpner for 240 nye boliger og 7000 m2 næringsareal

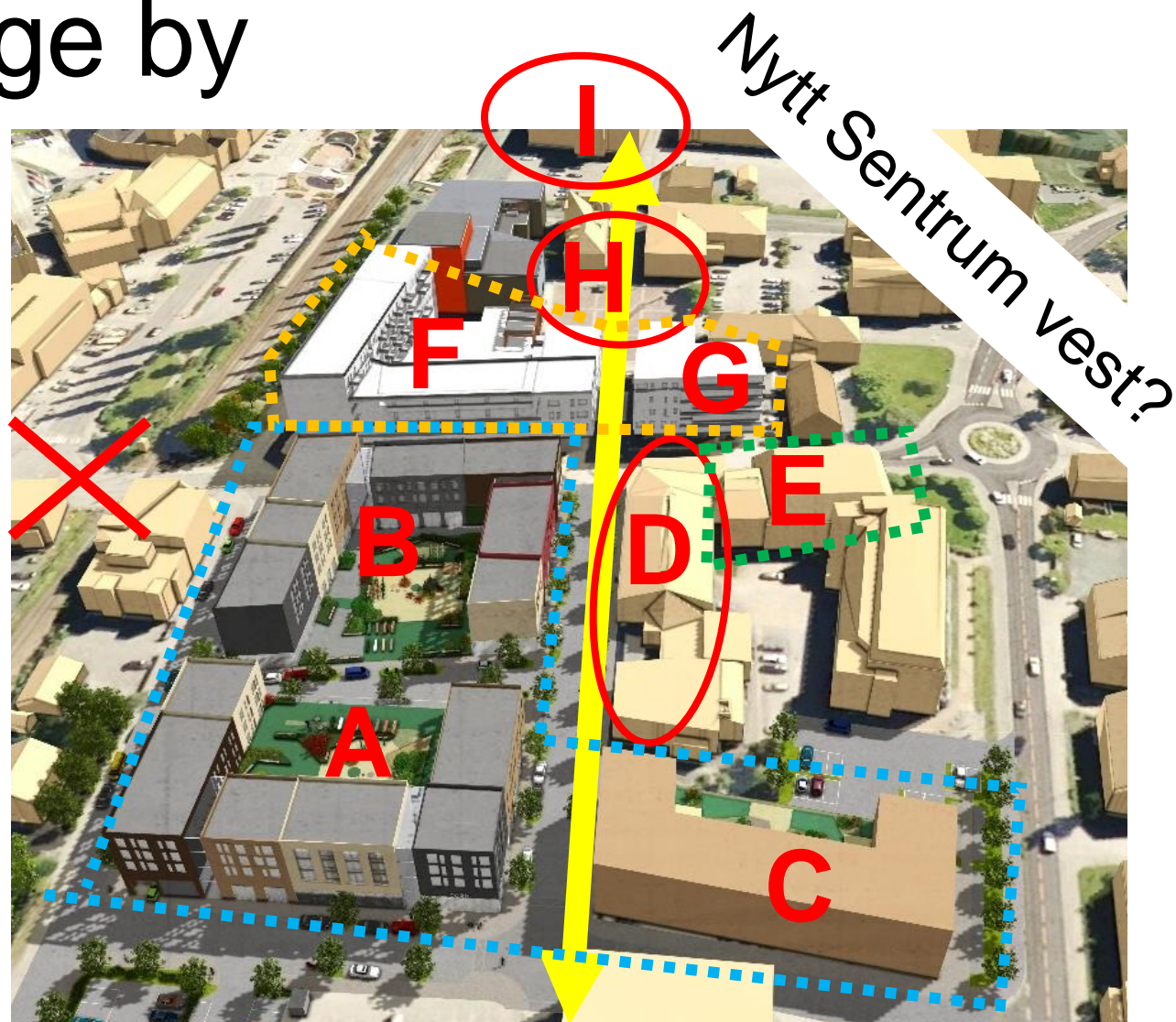
- 1. Nordgata 9, 11 og 13, (Domuskvartalet)** inntil 127 boenheter + 2000 m2 næring, *vedtatt 14.12.2020*
- 2. Nordgata 14, 16 og 18, (Megakvartalet)** inntil 100 boenheter + 5000 m2 næring, *vedtatt 01.03.2021*
- 3. Nordgata 8 og 10, (Fokusbankbygget) 12** boenheter + 250 m2 næring, *vedtatt 26.04.2021*



# Fortetting for å bygge by

- A. Tidl. p-plass: Ny Mega + boliger
- B. Tidl. Mega: Nye forr. + boliger
- C. Nytt forr.areal + nye boliger
- D. Ombygging bibl.lokaler – ny foaje kino
- E. Fokusbygget: Ny forretn. + nye boliger
- F. Domus: Nye forretninger + nye boliger
- G. Vefa: Nye forretninger + nye boliger
- H. Ny off. p-kjeller og ny Minsås plass?
- I. Framgården: Nytt forr.areal + kontorer og evt. nye boliger?

**SUM: 2-300 boliger + 7-8000 m2 næring?**







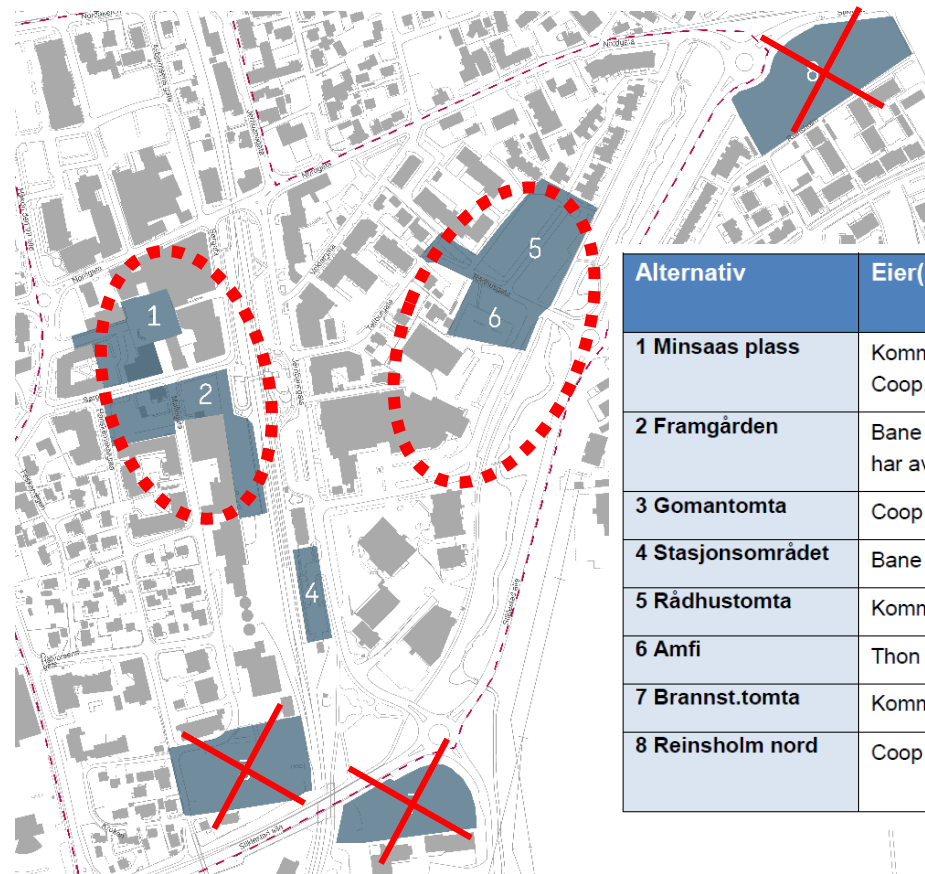
# Fortetting for å bygge by

Krever en helhetlig plan for parkering!

**P-utredning anbefaler offentlig p-anlegg på hver side av jernbanen:**

**P-kjeller(e)** i området Minsås plass og Fram-gården på vestsiden (1 og 2) og **P-hus** i området Amfi / Rådhuset på østsiden (5 og 6).

Utredning laget våren 2021 – skal oppdateres



Alternativ	Eier(e)	Aktuell løsning	Antatt kapasitet
1 Minsås plass	Komm., Stiklestad E., Coop, div. priv.	P-kjeller	55 – 180 (+ 100)
2 Framgården	Bane Nor, Coop, komm. har avtale, div. priv.	P-kjeller	60 – 240
3 Gomantomta	Coop	P-hus	Ca. 280
4 Stasjonsområdet	Bane NOR	P-hus	Ca. 100
5 Rådhusomtata	Kommunen	P-hus	Ca. 340
6 Amfi	Thon kjøpesenter	P-hus	Ca. 100
7 Brannst.tomta	Kommunen	P-hus	160
8 Reinsholm nord	Coop	P-hus	420

# Fortetting for å bygge by

## Suksesskriterier for småby:

- Rett skala 3 – 4 (5) etasjer
- Variasjon i fasader – vertikal oppdeling i flere «byhus», bruke farger og ulike materialer
- Prioritere utvalgte gateløp med publikumstilbud i 1. etg.
- Mest mulig parkering under bakken
- Gode utbyggingsavtaler



# Fortetting i villaområdene

- Storbyutfordring i mange år



*Fortetting: Til glede for utbyggere, til frustrasjon for naboer*

*Adresseavisen, 24. juli 2021*



*Aftenposten, 6. april 2022*

# Fortetting i villaområdene

- Også krevende i småbyene

Innherred, 31. august 2022

## Nei til rasering av villastrøk

**Disse villastrøkene står nå for fall.** Det foregår her en gradvis fortetting som gjør at disse attraktive områdene mister sin egenart og sjarme. Helhetspreget vi liker forsvinner og småhustrivselen erstattes med inneklemt flermannsboliger. Aggressive utbyggere med stor kapital i ryggen erverver seg eldre hus med hager for så å totalsanere ofte godt beboelige hjem til fordel for leilighetsbygg i minst 2 etasjer. Motivasjonen her er selvfølgelig og utvilsomt økonomi hos begge parter, men først og fremst hos utbygger - de «flyter» kanskje også på kommunens fortettingsønske av sentrum? Nå rekker ikke de attraktive boligene å komme på markedet slik at «vanlige folk» kan få en sjanse til å bli med på budrunder. De kapitalsterke utbyggerne banker nemlig på dørene og tilbyr svimlende millioner som på denne måten umuliggjør en «vanlig budrunde for vanlige folk».

**I en liten kommune som Verdal** vil det å ta vare på småhusområdenes kvaliteter bidra til en bærekraftig demografi – nettopp fordi dette gjør kommunen attraktiv for nye ressurssterke innbyggere. Vi må derfor hegne om småhustrivselen og villastrøkene, da dette utvilsomt er bygdas sterkeste kort.

Innherred, 27. september 2022

**Innherred** Nyheter Marked Kultur Sport Live Debatt eAvis

## Oppkjøpere endrer villaområder. Politikerne vurderer å trekke i bremsen.



Verdal er i stadig endring. De karakteristiske boligområdene i og rundt byen under press på grunn av fortetting. FOTO: ANDERS VINJE

Tor Ole Ree

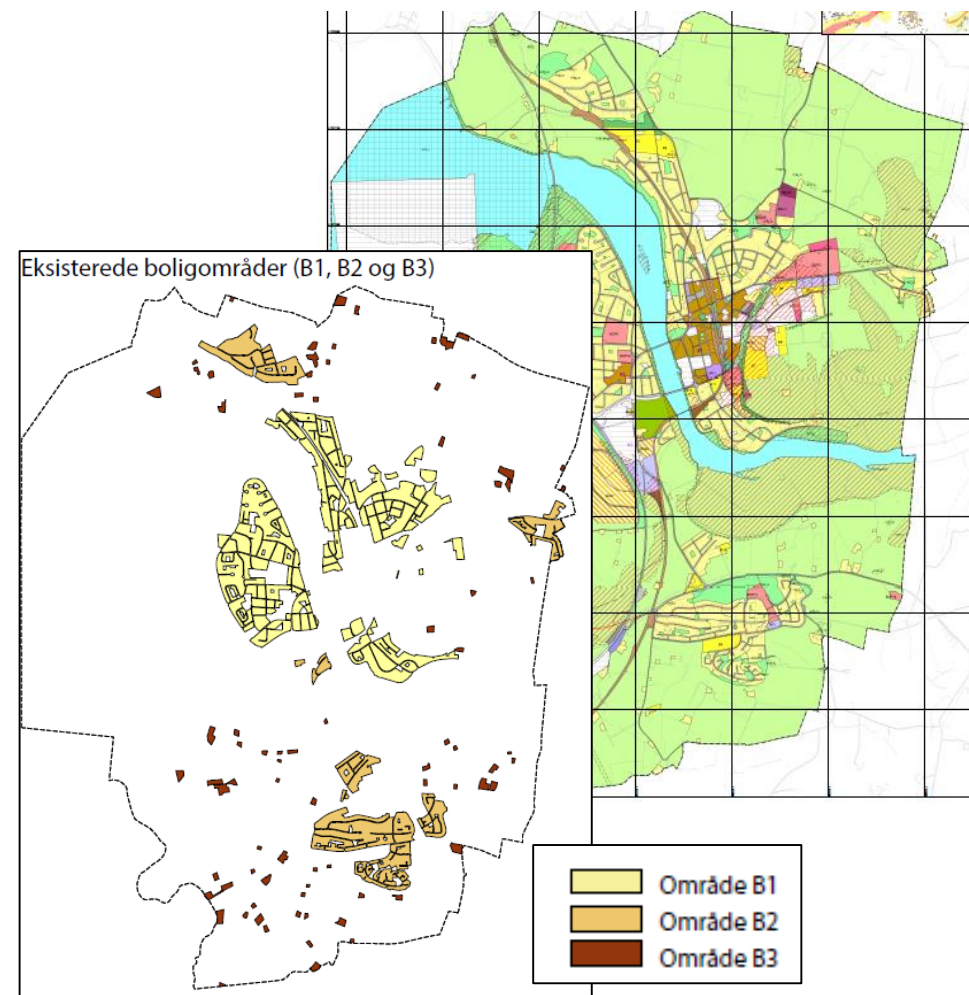
Sist oppdatert: 27. september 2022 (20:30)

# Fortetting i villaområdene

## Område B1 (sentrumsnære boligomr.)

- Plankrav > 4 boenheter
- Min. BYA = 30% / min. 3 enh. pr. daa
- Maks BYA < 4 enh. = 45%
- Maks BYA > 4 enh. (leil.bygg) = 65 %
- Maks høyde saltak gesims 6,5/møne 9,5 m
- Maks høyde pult el. flatt tak gesims 8,0 m (tilsv. 2 – 2 1/2 etg)

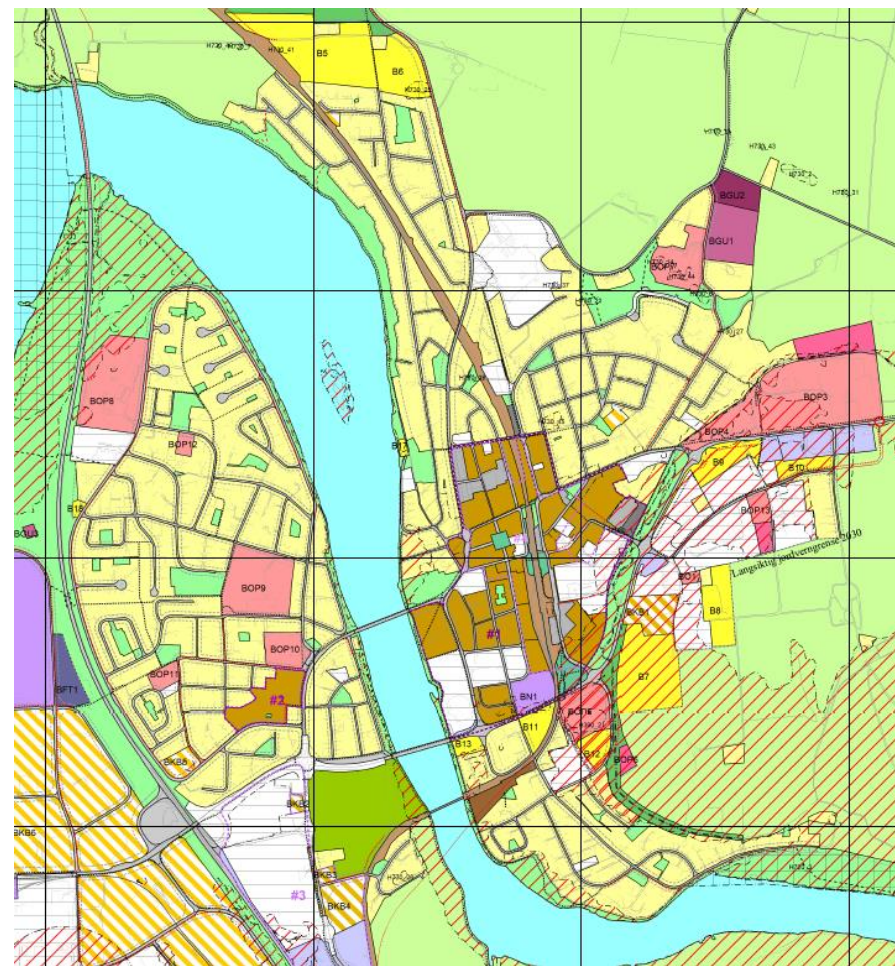
Kommunedelplan Verdal by  
2017-2030



# Fortetting i villaområdene

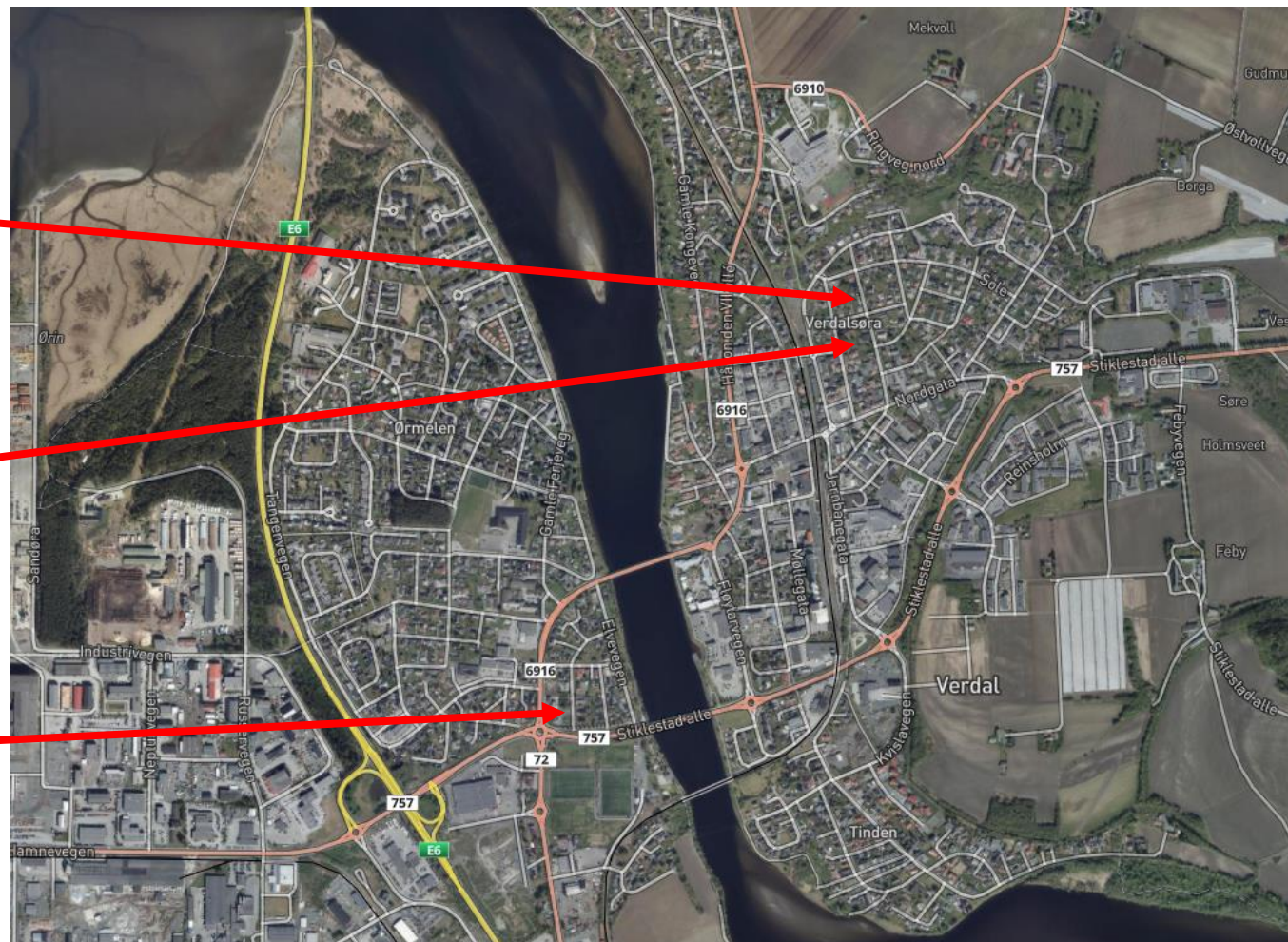
Krav til uteopphold og parkering B1:

- **Uteopphold:** Min. **50 m<sup>2</sup>** pr. enhet.  
Uteoppholdsareal på terrasse/ veranda/balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke. (I sentrumssonen kan felles takterrasse på minst 150 m<sup>2</sup> medregnes).
- **Småbarnslek:** > 5 enh. min. **150 m<sup>2</sup>**
- **P-krav:** 1-2 enh. min. **2,0** pr. boenhet  
> 3 enh. min. **1,2** pr. boenhet



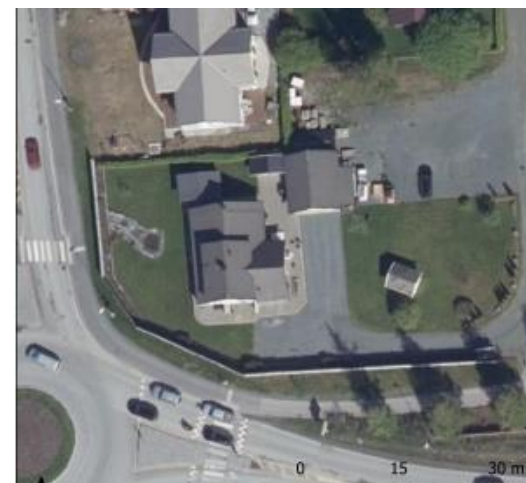
# 3 nye boligfortettingsprosjekt med plankrav

- **M B Landstads gate 22**  
– varslet oppstart nå
- **Lektor Musums gate 15**  
- vedtatt 13. sept. 2022
- **Oberst Lemforts veg 3**  
- vedtatt 13. sept. 2022



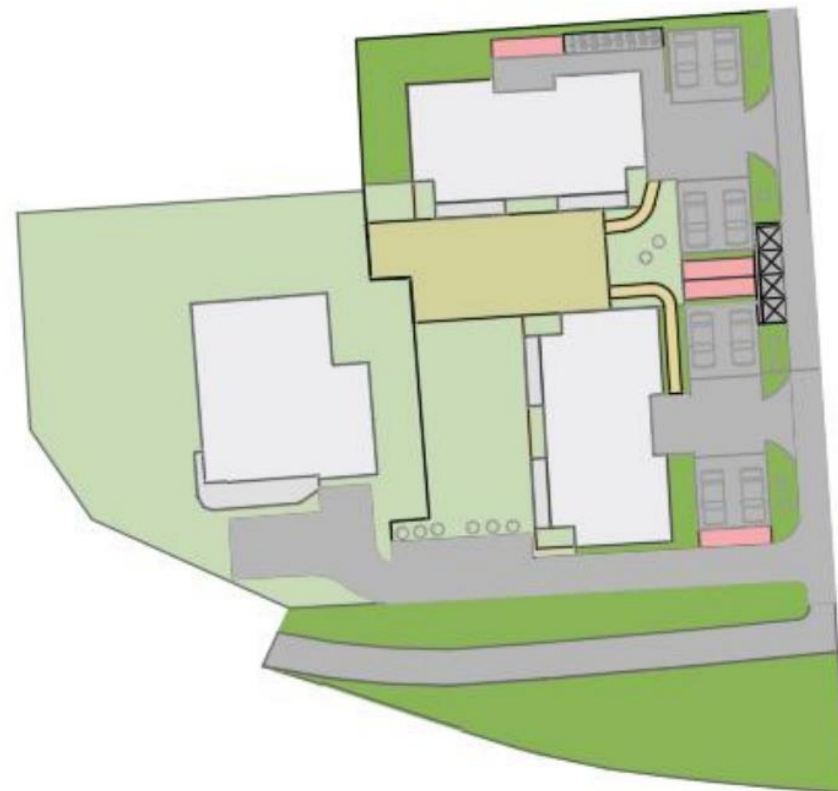
# Oberst Lemforts veg 3

- Fortettingstomt er **1,5 daa**
- Tidl. en stor tomt (ca. 2,5 daa)  
Enebolig beholdes. Garasje rives og østre del deles fra.
- Eneboligstrøk. Innerst i gata.  
Støyutsatt mot Fv 757 i sør.
- Planlagt ny utbygging: inntil 8 leiligheter i 2 etg., flatt tak, uteopph. på bakke, parkering i garasje + 2 på bakke

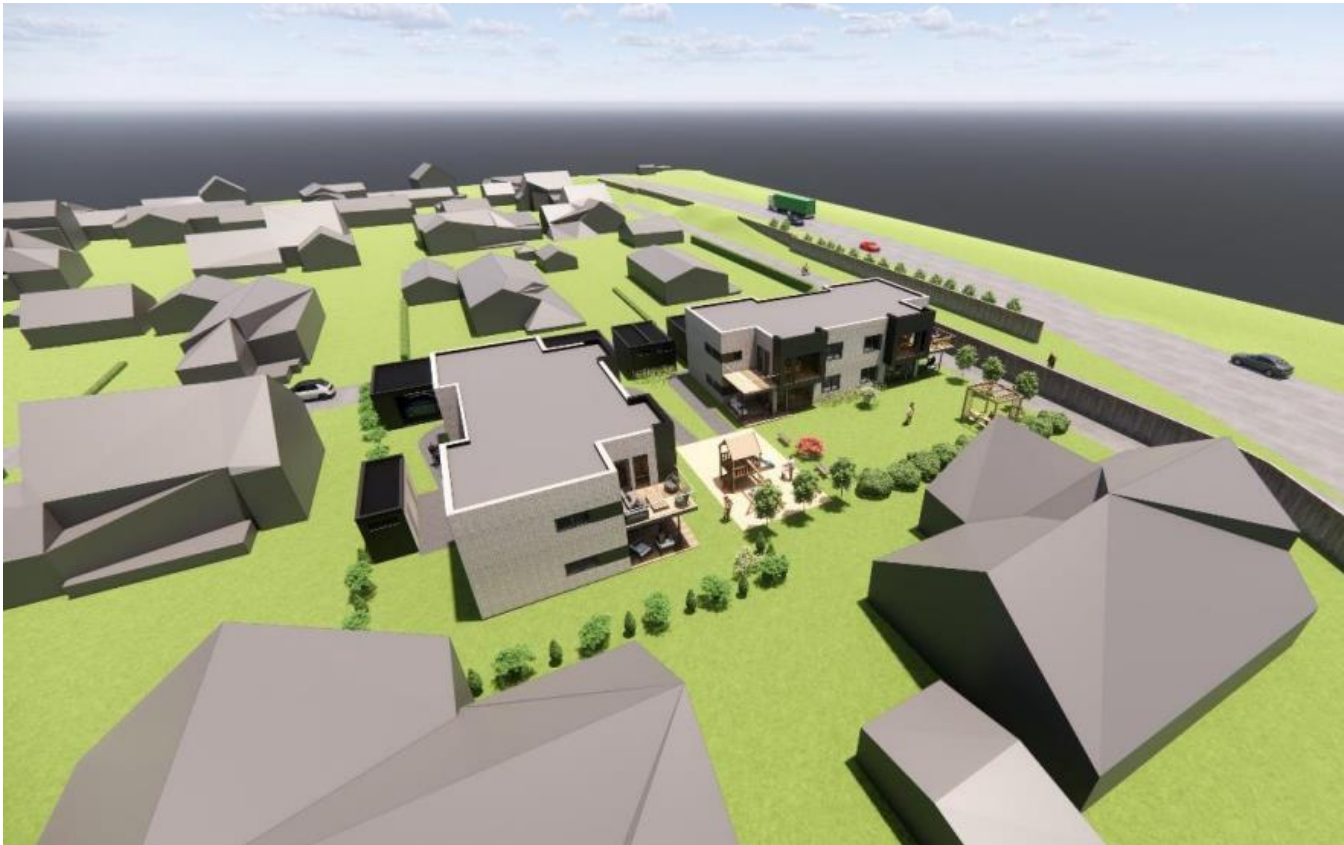




# Oberst Lemforts veg 3



# Oberst Lemforts veg 3



# Oberst Lemforts veg 3

- For dårlig tilpasning til strøket med flate tak?
- For mange enheter - fra 1 til 9?
- For dårlig løst sit.plan/ plassering og kvalitet på uteoppholdsareal?  
Krav min 400 m2 inkl. 150 m2 lek

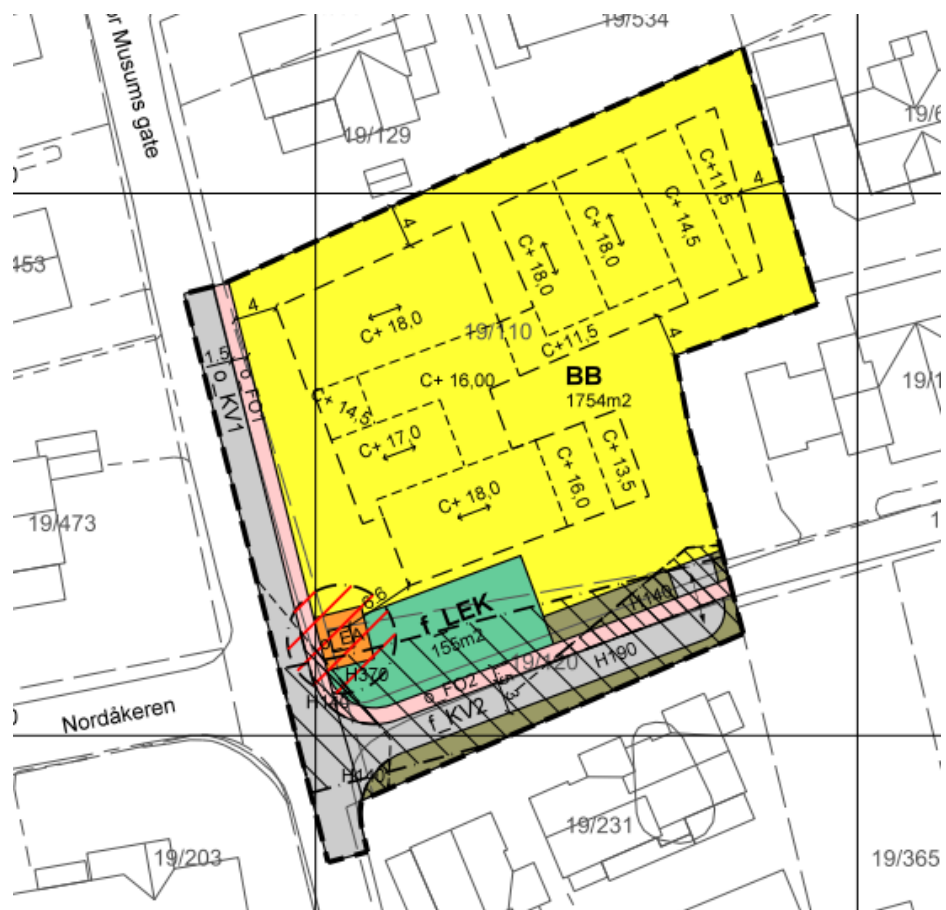


# Lektor Musums gate 15

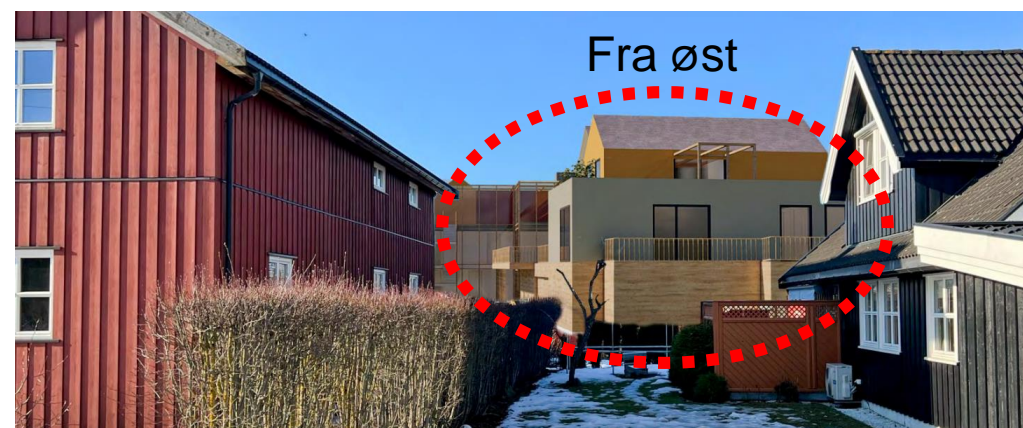
- Tomta er 1,8 daa
- Tidl. enebolig og snekkeri flyttet til Stiklestad Museum
- Omgitt av eneboliger og leil.bygg. I kant av sentrumsonen
- Planlagt ny utbygging: inntil 12 leiligheter i 2-3 etasjer, saltak, takterrasser, parkering i 1. etg. + 3 på bakke



# Lektor Musums gate 15



# Lektor Musums gate 15



# Lektor Musums gate 15

- For høyt med 3 etg. med saltak ift. eneboligene rundt?  
Mønehøyde 11 m – KDP 9,5 m
- For mange enh. - fra 1 til 12?
- Parkering i 1.etg. kontra kjeller eller carport?
- Uteopphold i hovedsak løst på tak? Krav i best. om 600 m2 ikke mulig å oppnå?
- Seniorleiligheter erstatter familieboliger?



# M B Landstads gate 22

- Tomta er **1,4 daa**
- En stor enebolig inkl. garasje
- Eneboligstrøk med boliger i 1 – 2 ½ etg.
- Planlagt ny utbygging: 10 leiligheter i 2-3 etasjer, flatt tak + pulttak, uteopphold på bakke og takterrasser, parkering i 1. etg. + 2 på bakke

Lektor Musums gt 15

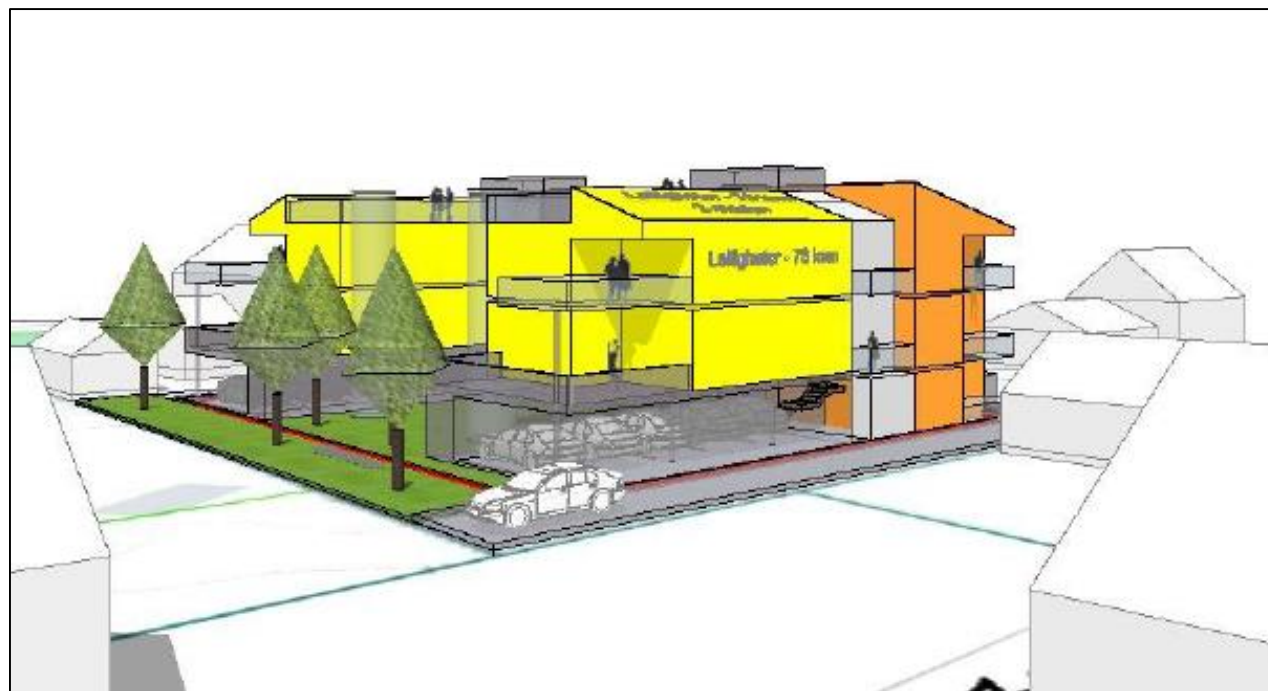




# M B Landstads gate 22



# M B Landstads gate 22



# M B Landstads gate 22

- For høyt med 3 etg. ift. eneboligene rundt?  
Mønehøyde 11-12 m?
- For mange enh. på 1,4 daa?  
- fra 1 til 10?
- Parkering i 1.etg.?
- Kvalitet på uteoppholdsareal?
- Seniorleiligheter erstatter familieboliger?



# Utfordringer rundt fortetting i småby

**Familiebolig** med utleiemulighet vs. **leilighetsbygg** med 4 boenheter



- 5 – 6 personer
- 1-2 biler



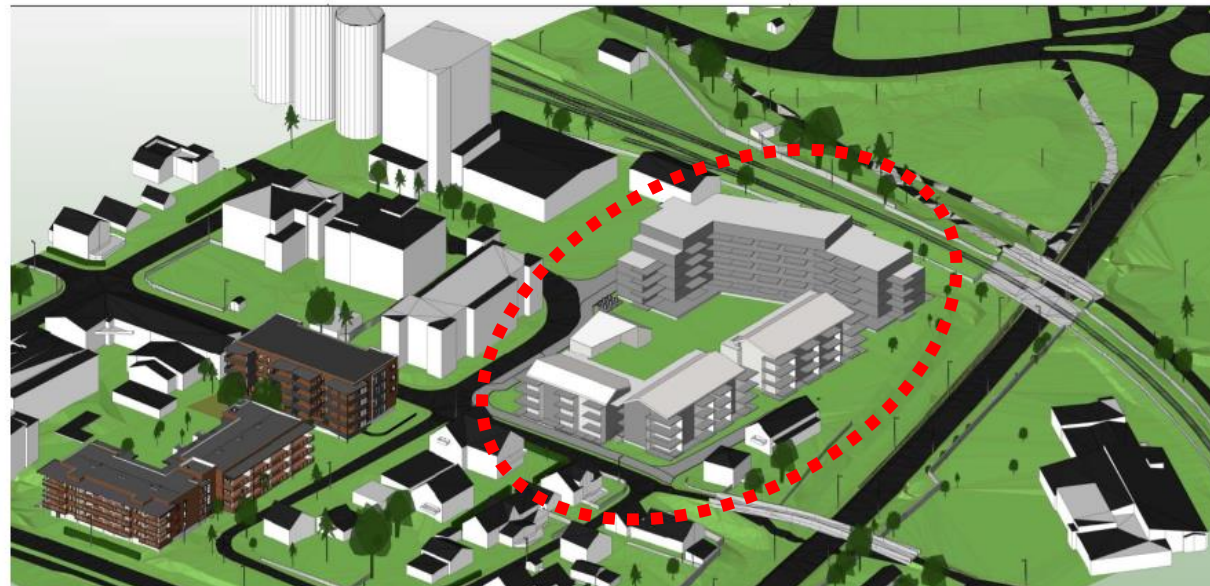
- 5 – 6 personer
- 4 biler

# Utfordringer rundt fortetting i småby

## Fortetting for å bygge by

- Boligsalget er bærebjelken – bør vi i sterkere grad prioritere leilighetsprosjekt etter hvor de er viktigst?
- Bykjernen først, så definerte transformasjonsområder?

## Vil bruke næringsareal til å bygge 70 nye leiligheter



BYGGES OM: Sebo Boliger AS vil bygge 70 leiligheter på den gamle Goman-tomta i Verdal sentrum. Spørsmålet er om tomte egner seg best til næring eller bolig. Foto: Sebo Boliger AS/Verdal kommune

*Innherred, 23. august 2022*

# Utfordringer rundt fortetting i småby

## Fortetting i villaområdene

- Hva er konsekvensene av å erstatte attraktive eneboliger med små og store leilighetsprosjekt?
- Ødelegger vi villaområdenes kvaliteter og ødelegger vi markedet for å bygge kompakte levende småbyer?



*Fra prospekt for «Prærien borettslag»*