



Verdal Kommune
Byggesak

Dato

23.11.2021

Sted

Trondheim

Referanse

2021026

Oppstartsmøte Lektor Musum gate 15, gnr/bnr 19/110

Eiendommen ligger i et sentrumsnært eksisterende boligområde. Det er gangavstand til sentrale tjenestetilbud samt buss og jernbane. Området rundt eiendommen har en blandet bebyggelse. I nord og øst for eiendommen finner man eneboliger fra 60- og 70-tallet. Mot vest ligger det firemannsboliger fra 70-tallet og i sør/sørvest ligger det flere leilighetsbygg av nyere årstall.

På eiendommen står det en eldre villa, et snekkerverksted og to mindre uthus. Villaen og snekkerverkstedet er gitt bort til SNK og er på flyttefot. Uthusene er i dårlig forfatning og skal rives. Eiendommen er flat og godt egnet til ny utbygging.

SITUASJONGREP

Bebyggelsen orienteres fra nord til sør langs Lektor Musums gate for optimale solforhold. Tre boenheter plasseres oppe på felles garasjeanlegg nordøst på eiendommen. Disse får hovedorientering mot sør, delvis vest. Morgensolen faller inn mot felles inne- og utearealer i øst. Alle leilighetene får sol på sine uteområder i løpet av formiddagen og de fleste har sen kveldssol.

Bebyggelsen trekkes 4 meter inn fra tomtegrensen mot Lektor Musums gate for et grønt vegetasjonsbelte mellom gata og ny bebyggelse. Vegetasjonsbeltet kan i sin helhet være felles eller delprivatiseres slik at boenhetene i 1. etg får egen hage.

Adkomsten er lagt i sør for å minimere trafikkstøy til uteområdet til naboene i nord. Grepet fordrer at Verdal kommune tillater kjøreadkomst over sin eiendom i sør.

ARKITEKTUR. FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Eksisterende bygningsmasse rundt eiendommen er oppført i én til to etasjer. Eneboligene i nord og øst er oppført i 1 til 1 1/2 etasje. Firemannsboligene og leilighetsbyggene er oppført i to etasjer. Eksisterende bebyggelse i området er oppført med saltak.

For eiendommen har vi utviklet en «Byvilla» som tilpasser seg omgivelsene. Sprang i fasadene og ulike fasadematerialer danner et variert arkitektonisk uttrykk som tilpasser seg bebyggelsen rundt. Bebyggelsen fremstår som flere enheter med egne fasadeuttrykk. Høyder, materialer og farger varierer for å unngå et inntrykk av en stor og tung bygningsmasse. Vi henter fargeinspirasjon fra Innherred og velger lekne jordfarger som tilpasser seg omkringliggende bebyggelse.



Byggehøyden varierer med en gesimshøyde på 8,2 meter og mønehøyde på 10,9 meter. Eksisterende villa på eiendommen har en mønehøyde på ca 7,9 meter. Ny bebyggelse overstiger høyde bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, men snur retningen på saltaket for å slippe lys og sol inn til eiendommene i nord og øst.



Mønehøyden på eneboligene i nord og øst varierer fra 4,4 meter til 7,3 meter. For den øvrige bebyggelsen i sør og vest, varierer mønehøyden fra 7,8 – 9,5 meter.

LEILIGHETSMIKSER

Innenfor Byvillaen kan det bygges en miks av leilighetsstørrelser. Fra mindre leiligheter på 54m² til større leiligheter på ca 120-135m². Leilighetsmiksen tilpasses ulike målgrupper. Færre og større leiligheter godt egnet for barnefamilier eller en miks av små og store leiligheter som gir mer varierte husstander. Mindre og mellomstore leiligheter tilpasset enslige eller unge par. Mellomstore til store leiligheter for etablerte par som ønsker et enklere liv uten kjas og mas med hage og snørydding. Byvillaen gir rom for fleksibilitet i planleggingsfasen. Type bolig kan tilpasses markedet relativt sent i prosessen.

TRØNDER-HAGEN

Mot øst lanserer vi «Trønder-hagen». Trønder-hagen er et halvklimalisert oppholdsrom som fungerer som felles vindfang med inngang til hver leilighet. Trønder-hagen fungerer som vinterhage med trapperom, heis og plass for barnevogn o.l. Innenfor Trønder-hagen etableres det et klimatisert/halvklimalisert fellesrom i 1. etg for møter og sosiale treff for beboerne. Felles soverom i 2. etg kan leies av beboerne ved overnattingsbesøk. Trønder-hagen fremmer fellesskaps- og delingskultur. Man kan være helt privat i egen boenhet, eller møte naboene hele året i Trønder-hagen.





OVERORDNEDE PLANER / BESTEMMELSER

Det er **Kommunedelplan Verdal by 2017-2030** som er gjeldene plan for eiendommen/området. Området er regulert som eksisterende boligområde, B1. Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6 innenfor området kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan. Det er unntak for plankravet for tiltak i samsvar med arealformålet, mindre enn 4 boenheter, maksimalt 500m² BRA og inntil 500m² BYA med mønehøyde ikke høyere enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Ved utarbeidelse av regulering for eiendommen vil den overordnede bestemmelser iht kommunedelplanen være:

- Minimum 3 boenheter pr dekar.
- Minimum %BYA = 30%, maksimal %BYA = 65%.
- Boligbebyggelse med skråtak, med unntak av pulttak, maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak, maksimal gesimshøyde på 8,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
- Bygninger bør ikke oppføres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.
- Leke- og uteoppholdsareal minimum 50m² pr boenhet.
- Boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150m² som kan være felles for inntil 30 boenheter.
- Parkering; 1,2 biloppstillingsplasser pr boenhet. 2 sykkeloppstillingsplasser for boenhet.
- Minimum 30 % av boligene ha tilgjengelig boenhet.

FORHOLDET TIL GJELDENE PLAN / BESTEMMELSER

Avvik fra gjeldende plan
I henhold til gjeldende plan
Må avklares

	Lektor Musums gate 15	KFD Bestemmelser
1.6 RAMMEBESTEMMELSER - BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV		
Byggegrenser	4 meter fra tomtegrense 2, meter i sør mot kommunens areal	Bygninger bør ikke oppføres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.
Utbyggingsvolum		
BRA	1150m ²	280m ²
Boenheter (min 3 pr dekar)	12	4
Utnyttelse		
Tomteareal:	1776,50m ²	
Bebygd areal:	795m ²	
Bakkeparkering (3 stk):	54m ²	
SUM BYA	813m ²	
%-BYA	%BYA=45,8%	Min %BYA=30%, maks %BYA=65%
Tilgjengelig boenhet	ca 75%	30%
Leilighetsstørrelser	54 – 140m ²	variasjon
Uteoppholdsarealer		
Universell utforming	Trinnfri adkomst, flat eiendom	Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boliger bør minimumskrav til universell utforming av ute(oppholds)areal utover minimumskravene i gjeldende regelverk gis med bestemmelse. Med uteareal menes adkomst, gangforbindelser, parkeringsareal og uteoppholdsareal.
Uteoppholdsareal pr. boenhet	72,3m ²	50m ²
Småbarnslekeplass	På nordsiden 150m ² På sørsiden 100m ²	150m ²
Avstand til andre lekeområder	Prof Ryghs gt 150 meter Maritvoll 110 meter	<i>Leke- og uteoppholdsarealer skal ikke være nordvendt, overbygd og skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.</i> Maks 100 meter hvis det skal kunne inkluderes i lekearealet.
Parkering		
Bilplasser	15 plasser	1,2 pr boenhet
Sykkelplasser	24 plasser	2 pr boenhet
		<i>Ved krav om minst 20 sykkelplasser bør minst 50 % av sykkelplassene ha overbygg.</i>
1.7 KRAV TIL MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR		
Støy og annen forurensning		
Støy	Fra jernbanen?	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk

	Lektor Musums gate 15	KFD Bestemmelser
Luftkvalitet		Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.
Forurenset grunn		Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
Flom- og rasfare	Ligger innenfor aktsomhetsområder. Hvilke avklaringer medfører det?	Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift TEK10 kap. 7 med veiledning.
Flomfare	Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. NVEs flomsonekart for Verdal viser kjellerfri sone.	
Rasfare	Sikkerhetsklasse F2 Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.	
Elektromagnetiske felt	Høyspent?	boliger skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrotesla.
Estetikk	Variert bebyggelse med hovedorientering mot Lektor Musums gate. Variert bruk av takform, byggehøyder og fargebruk.	Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, farger m.v.
1.8 HENSYN SOM SKAL TAS TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ		
Kulturminner	Eiendommen ligger innenfor hensynsone H730_45. Bygningene flyttes til SNK.	Båndlegging etter lov om kulturminner H730_45; Alle tiltak på bygningene i Lektor Musumsgate 15, som går ut over ordinært vedlikehold, skal sendes til regional kulturminnemyndighet for uttalelse.



	Lektor Musums gate 15	KFD Bestemmelser
2 BEBYGGELSE OG ANLEGG		
Avkjørsel	Avkjørsel fra sør?	
Boligbebyggelse B1		
Byggehøyder skråtak (saltak)		
Gesims-/rafthøyde	8,2 meter	6,5 meter
Mønehøyde	10,9 meter	9,5 meter
Byggehøyder pulttak, flate tak		
Gesimshøyde	8,75 meter	8 meter
	Prosjektet ligger helt i randsonen for bebyggelse der mulighetsstudien til Snøhetta anbefalte å tillate høyere bebyggelse enn kommunedelplanen tilsier. Eiendommen har høyere bebyggelse både i sør og vest, men lavere eneboliger i nord og øst.	<i>Bestemmelsene viser til høydestudie Snøhetta. Høydestudien viser til anbefalte byggehøyde på 13 meter for naboeiendommene i sør og vest.</i>

Vedlegg:

- Situasjonsplan 1:200
- Plantegninger 1:200
- Snitt 1:200, målsatte høyder

Vennlig hilsen

Bjørnar Holtan

Pir II AS