

Til:
Verdal kommune, Landbruk, miljø og arealforvaltning
Epost: postmottak@verdal.kommune.no

22/09/2018

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID- DETALJREGULERING

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid ifølge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet.

Fra forslagstiller møter *Karl Moen*.
Som fagkyndig plankonsulent møter *Karl Moen* fra *Tverrsnitt AS*.

Det har tidligere vært kontakt med kommunen om denne saken. Saksbehandler/kontaktperson var da *Kristine Karlsaune*.

Med hilsen
Karl Moen
Forslagsstiller/Arkitekt

Obligatorisk vedlegg

- 1. Utfylt «Beskrivelse av planinitiativet»**
- 2. Kartskisse planområdets avgrensning**

Beskrivelse av planinitiativet

jfr Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

Formelle opplysninger	
<i>Oppdragsgiver (navn og adresse)</i>	Karl og Marte Moen/ Heimtun AS
<i>Fagkyndig plankonsulent (navn og adresse)</i>	Karl Moen, Tversnitt AS, Kirkehaug 8, 7656 Verdal
<i>Epost til plankonsulent</i>	karl@tversnitt.no
Planområdet og eiendomsforhold	
<i>Planområdets adresse</i>	Sissel Collins gate 9
<i>Planområdets størrelse/avgrensning</i>	1,3 mål
<i>Eierforhold</i>	Privat eid Karl og Marte Moen
<i>Vil planarbeidet få virkninger utenfor planomr.</i>	Nei
Intensjoner med planforslaget	
<i>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</i>	6 Leiligheter til sammen, tilhørende boder og to garasjeplasser. Et bygg med 4 nye leiligheter over to etasjer og endring av eksisterende hus til 2 leiligheter over to etasjer.
<i>Utbyggingsvolum og byggehøyder</i>	Maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m eller flatt tak med maksimal gesimshøyde på 8,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade Planlagt total BYA blir ca. 475m ² parkering inkludert. Med tomt på 1 334 m ² gir dette en utnyttelsesgrad på bebygd areal %-BYA = ca. 36 %. 4,6 boligheter per mål.
<i>Funksjonell og miljømessig kvalitet</i>	Støy: - Område har ingen støy fra vei eller anlegg. Solforhold: - Bygningsmasse ar sørvest vendt som fører til godt solforhold på dagtid og utover kvelden. Friarealet har også godt solforhold. Terreng: - Området er hovedsakelig flat. Nært bekken mot sørøst er det en kort skråning ned til et flatt areal ca. 2 meter lavere en hovedareal.
<i>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</i>	Det er blanding av mest småhusbebyggelse i området. Ny bygget 4 mansbolig erstatter eksisterende gammelt verksted og uthuser. Total bebygd areal eks. parkering øker med ca. 60m ² .

<i>Antatt plantype (område- eller detaljregulering)</i>	Detaljregulering
<i>Viktigste reguleringsformål</i>	Bolig: <ul style="list-style-type: none"> - Horisontal delt tomannsbolig og lavblokk
<i>Utfyllende kommentarer om underformål mv</i>	Uteoppholdsareal: <ul style="list-style-type: none"> - min 50m² per boenhet felles - privat terrasr/balkonger Parkering: <ul style="list-style-type: none"> - 1,2 bil plasser per boenhet derav min5% HC - 2 sykkelplasser per boenhet Renovasjonsanlegg: <ul style="list-style-type: none"> - Samlet for alle boligenheter.
Utnyttelse og forholdet til overordna planer	
<i>Utnyttelsesgrad</i>	Planlagt total BYA blir ca. 475m ² parkering inkludert. Med tomt på 1 334 m ² blir utnyttelsesgrad bebygd areal %-BYA = ca. 36%.
<i>Overordna planer- antas forslaget å være i konflikt med overordna planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, områdeplan)</i>	Kommunedelplan Verdal by 2017 - 2030, Vedtatt 29.05.2017. Forslag anses å være i konflikt med byggegrense mot vei i overordna plan. / Forslag anses ikke å være i konflikt med overordna plan.
Samfunnssikkerhet	
<i>Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas (forebygging av risiko og sårbarhet)</i>	Sjekkliste for vurdering av potensiale ROS i forhold til videre utredning og analyse. DSB Veileder
Planprosessen	
<i>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte planlegges varslet om planoppstart?</i>	Grunneiere, festere, naboer Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, NTE Nett AS, NVE Statens vegvesen Innherred Renovasjon Vann og avløp Verdal Kommune Andre etter anbefaling fra kommune arealplanlegger.
<i>Hvilke prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte vil bli gjennomført?</i>	Naboer blir varlet og informert av planlagt utbygging. Det blir lagt stor vekt på forhåndsuttalelser fra fagmyndigheter. Diskusjon med teknisk fagmyndigheter er viktig for å skape bra løsninger.

Konsekvensutredning	
<i>Antas forslaget å bli omfattet av krav om utarbeidelse av konsekvensutredning?</i>	<p>Området er tidligere regulert til utbygging.</p> <p>Detaljregulering ansees ikke å komme i konflikt med kriteriene som utløser krav til konsekvensutredning i KU-forskriftens §4.</p>
Spesielle forhold	
<i>Spesielle forhold- eks politiske vedtak, forhistorie mv.</i>	