

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

12.05.2020

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID- Detaljregulering

Nedre Fagerli og Hallemsåsen

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.

Som fagkyndig plankonsulent møter Karl Moen fra Tverrsnitt AS.

Det er tidligere foretatt et møte med kommunen angående planarbeid som inkludert følgende deltagere fra forslagstillere:

- Rune Kvernmo representant fra KV4 Utvikling AS og
- Rannveig Kristiansen og Hans Chr. Brede fra Skogselskapet i Trøndelag.

Overnevnt forslagstillere deltar ikke i oppstartsmøtet.

Det er ønskelig at også andre etter arealplanleggers vurdering deltar på møtet.

Spesielle temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet.

- Areal som blir inkludert i varslingsareal og avgrensning av planområdet.
- Alternativ avkjørselsmuligheter inn til planområdet og gang- og sykkelveg fra eksisterende boligfelt gjennom området.
- Detaljeringsnivå på plankart.

Med hilsen
Karl Moen
Arkitekt/Plankonsulent

Obligatorisk vedlegg

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

Andre vedlegg

3. Situasjonsskart (mulighetsstudium)

Beskrivelse av planinitiativet

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

Formelle opplysninger	
Oppdragsgiver (navn og adresse)	KV4 Utvikling AS org: 988436445 Rune Kvernmo E-post: rune@kvernmo.no Skogselskapet i Trøndelag org: 990095159 Rannveig Kristiansen, E- post: rannveig.kristiansen@skogselskapet.no Johan Olav Valseth Lian, Leksdalsvegen 134 E-post: johan.olav.lian@smn.no
Fagkyndig plankonsulent (navn og adresse)	Karl Moen, Tverrsnitt AS, Kirkehaug 8, 7656 Verdal
Epost til plankonsulent	karl@tverrsnitt.no
Planområdet og eiendomsforhold	
Planområdets adresse	Fagerli, G/Bnr 37/2, 36/59, deler av 36/1 og 37/32 (Verdal kommune).
Planområdets størrelse/avgrensning	Ca. 74 mål avgrenset mot nord av nytt boligfelt under oppbygging, til vest av eksisterende boligfelt, til øst av dyrket mark og grønt areal, og til sør av Forbregdsvegen. Her er det tatt med ekstra areal til vest og øst for å sikre varsling av tilstrekkelig areal som kan være inkludert i planområdet avhengig av valgt veiforbindelse, gang- og sykkelvei kobling og mulighet for ekstra friareal.
Eierforhold	Hoved areal er eid av oppdragsgiverne. Mindre areal innom eksisterende boligfelt er eid av Verdal kommune.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planomr.	Avkjørsler/vei krysser på Forbregdsvegen.
Intensjoner med planforslaget	
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Min. 1,2 boligenheter per mål. Hovedsakelig frittstående eneboliger med mindre mengde, tomannsboliger og rekkehus samt mulighet for begrenset antall leiligheter i mindre leilighetsblokker over to etasjer. Boligmønster og infrastruktur blir nærmere vurdering gjennom detaljregulering. Garasjer og parkering i samsvar med gjeldende teknisk forskrift og overordnet plan.

	Støttemurer og støyskjerm etter behov. Vedlagt situasjonskart vises mulig forslag på hvordan planområdet kan utvikles samt to forskjellige veiforbindelser.
<i>Utbyggingsvolum og byggehøyder</i>	Høydebegrensning: 2 etasjer med sokkel/underetasje. Gesimshøyde forslag: (øvre gesims for pulttak) skal ikke overstige 6,5m over gjennomsnittlig ferdig terreng. Mønehøyde Forslag: skal ikke overstige 9m over gjennomsnittlig ferdig terreng. Tilpassing ift. eksisterende terreng.
<i>Funksjonell og miljømessig kvalitet</i>	Støy: - Støykart viser at betydelig deler av planområdet ligger i gulsone for støy fra Forbregdsvegen og Leksdalsvegen Solforhold og utsikt: - Planområdet har sørvestvendt helning, som fører til veldig godt solforhold og utsikt. Terreng og grunn: - Terrenget skråer ned mot sør med mindre helning. - Løsmassekart vises randmorene på nordlige deler fra ca. 85moh og oppover, marin strandavsetning på midterste områder med tykk havavsetning på sørvestlige og sør østlige areal. - Det er kvikkleir i og i nærheten av planområdet. Det er utført geotekniske vurdering som vises at området med mindre tiltak kan bebygges. Kulturminner: - Det er utført arkeologiske undersøkelse av området og det ligger ingen registrert kulturminner innom planområdet. Arealressurser: - Planarealet er hovedsakelig skogareal. Forurenset grunn:

	- Miljødirektoratet viser DDT-deponi i nærområdet. Undersøkelser i nærområdet har vist forurensing utenfor registrert forurensset området.
<i>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</i>	Arealet blir en forlengelse av eksisterende boligområde Forbregd/Lein og Farerli og Hallemsåsen som har blandet småhusbebyggelse.
<i>Antatt plantype (område- eller detaljregulering)</i>	Detaljregulering
<i>Viktigste reguleringsformål</i>	Bolig
<i>Utfyllende kommentarer om underformål mv</i>	Avklares videre i planprosessen
Utnyttelse og forholdet til overordna planer	
<i>Utnyttelsesgrad</i>	Min. 1,2 boligenheter per mål.
<i>Overordna planer- antas forslaget å være i konflikt med overordna planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, områdeplan)</i>	Kommuneplanens arealdel for Verdal: - LNRF areal Forslag ny kommuneplan (Verdal): - Fremtidig boligareal
Samfunnssikkerhet	
<i>Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas (forebygging av risiko og sårbarhet)</i>	Det blir utført ROS analyse for området. 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 Andre etter anbefaling fra kommunale arealplanlegger.
<i>Hvilke prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte vil bli gjennomført?</i>	Det blir lagt stor vekt på forhåndsuttalelser fra fagmyndigheter. Diskusjon med teknisk fagmyndigheter er viktig for å skape bra løsninger. Naboer blir også varslet og informert om planene tidlig i planleggingsfasen. Innkommende uttalelser blir vurdert.
Konsekvensutredning	

<i>Antas forslaget å bli omfattet av krav om utarbeidelse av konsekvensutredning?</i>	Mesteparten av området er regulert til LNRF per i dag, men blir regulert til boligareal gjennom den nye kommuneplan. Behandling av planen planlegges etter vedtagelse av den nye kommuneplan. Det er også utført KU for området i forbindelse med tidligere planforslag. Detaljregulering utløses ikke krav til ny konsekvensutredning i KU-forskriftens §4.
Spesielle forhold	
<i>Spesielle forhold- eks politiske vedtak, forhistorie mv.</i>	