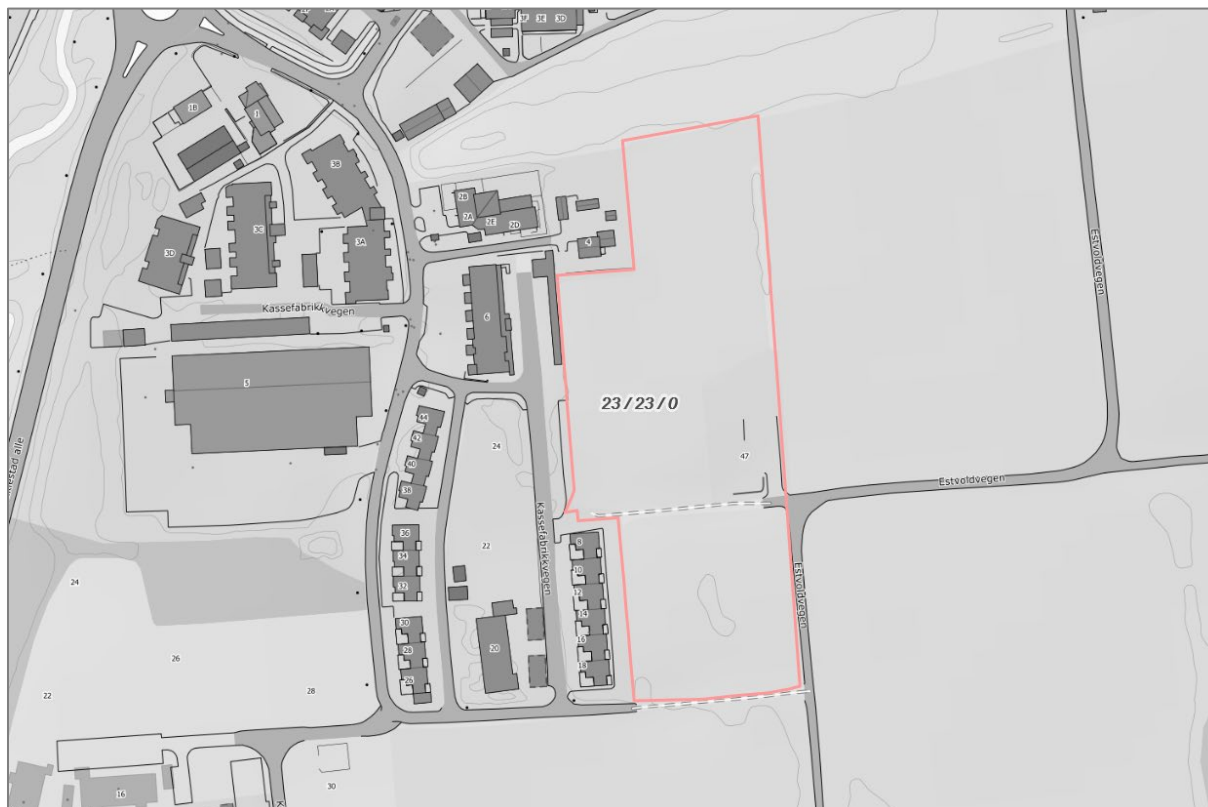


Mars 2024

Planinitiativ for detaljregulering av B8 Reinsvang

Estvoldvegen 47, Verdal – gnr. 23, bnr. 23



Forslag til plannavn: B8 Reinsvang

Planens formål: Boligbebyggelse

Eiendom: Estvoldvegen 47 (gnr. 23, bnr. 23)

Areal: Ca. 16100 m²

Forslagstiller: Innherred Tomteselskap AS

Plankonsulent: Arcon Prosjekt AS

Planinitiativet er utarbeidet i tråd med krav gitt i § 1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Innhold

Innhold.....	2
Formålet med planen	3
Forholdet til overordnede planer	3
Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet	3
Planlagt bebyggelse og anlegg	3
Utbyggingsvolum og byggehøyder	3
Funksjonell og miljømessig kvalitet	3
Tiltakenes virkninger og tilpasning til omgivelsene.....	3
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	4
Ivaretagelse av samfunnssikkerhet og forebygging av risiko og sårbarhet.....	6
Medvirkningsprosesser og varsling om planoppstart.....	6
Redegjørelse for forskriftsmessige krav til konsekvensutredning	6

Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligblokkbebyggelse med tilhørende parkeringskjellere, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur.

Forholdet til overordnede planer

Eiendommen omfattes av bestemmelser til arealformålet B8 i Kommunedelplan Verdal by 2017-2030, med planident. 2013011. Det aktuelle området er avsatt til framtidig boligbebyggelse med et utbyggingsvolum på minimum seks boenheter pr. dekar, som tilsvarer minimum 96 boenheter.

Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

Planområdet begrenses hovedsakelig av område B8 i kommunedelplanen, men mulig tillegg for adkomst og nødvendig teknisk infrastruktur.

Planlagt bebyggelse og anlegg

Planforslaget vil fremme et forslag som tilrettelegger for boligblokkbebyggelse som hovedformål, med tilhørende uteoppholdsarealer, parkeringsplasser og teknisk infrastruktur. Omfanget av nødvendig teknisk infrastruktur avklares i planprosessen.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreløpige planer forutsetter et planforslag for boligblokkbebyggelse med en variasjon på mellom to og fire etasjer. Planforslaget vil tilrettelegge for rundt hundre boenheter, som vil tilsvare ca. seks boenheter pr. dekar.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

For funksjonell og miljømessige kvalitet, herunder universell utforming, tilgjengelig boenhet, parkering, uteoppholdsareal mv., vil planforslaget følge de bestemmelser som er gitt i overordnet plan. Der krav til funksjonell og miljømessige kvalitet ikke er behandlet i overordnet plan vil planforslaget forholde seg til krav i teknisk forskrift.

Tiltakenes virkninger og tilpasning til omgivelsene

Tiltak innenfor planforslaget vil tilpasses de stedlige kvaliteter og forutsetninger som er gitt på planleggingstidspunktet. Dette innebærer at bebyggelsen tilpasses landskap og naturlig vegetasjon, samt eksisterende bebyggelse, med hensyn til infrastruktur, skyggevirksomheter og estetikk.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er utført en DOK-analyse for eiendommen som en innledende sjekk av nasjonale interesser, risiko og sårbarhet. Analysen viser at 17 datasett fra det offentlige kartgrunnet er berørt av tiltaket. Uthevede tema er vurdert som særlig aktuelle i planarbeidet, og vil bli behandlet nærmere i ROS-analysen.

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Geologi: Grus og pukk

Geologi: Løsmasser

Geologi: Marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Landbruk: FKB-AR5

Landbruk: Jordsmonn - Jordkvalitet

Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt

Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde

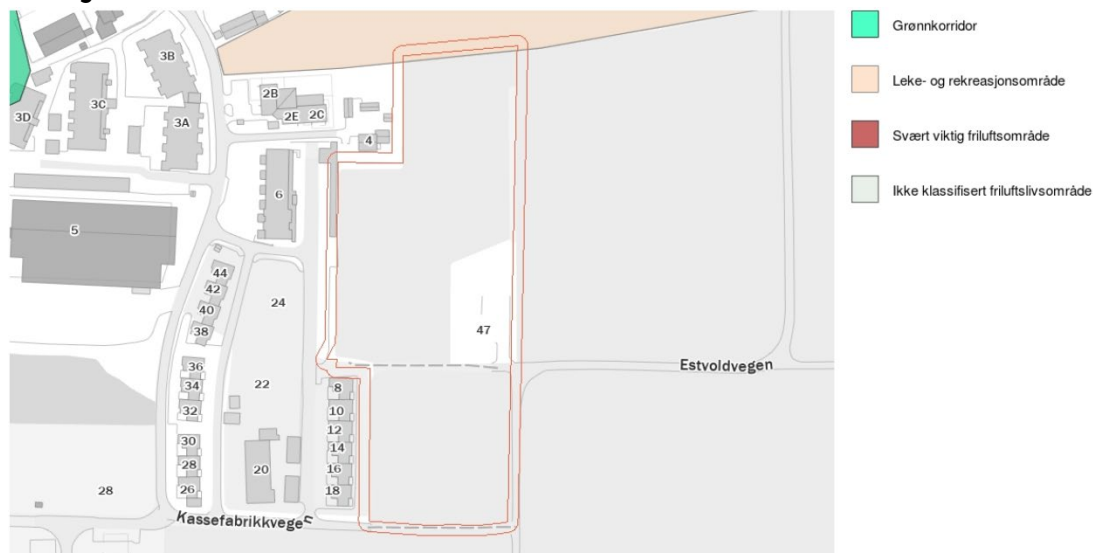
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Natur: Verneplan for vassdrag

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

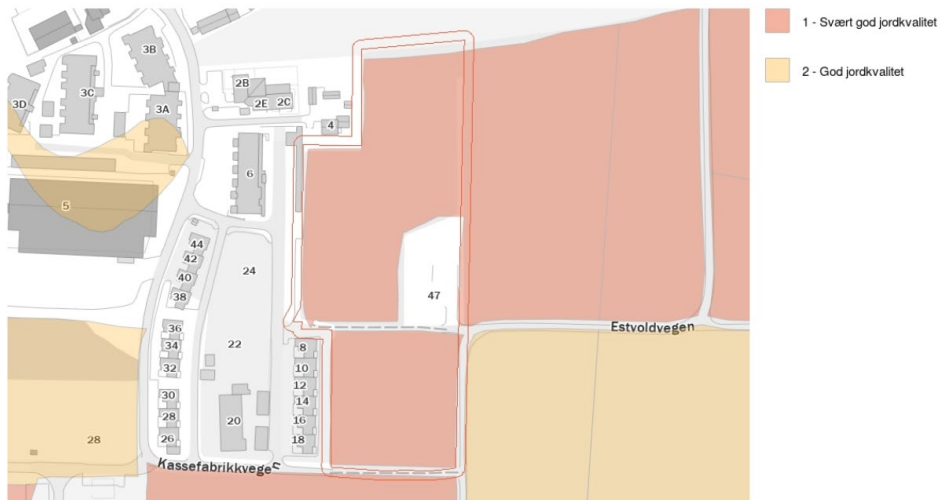
Kartlagte friluftslivsområder:



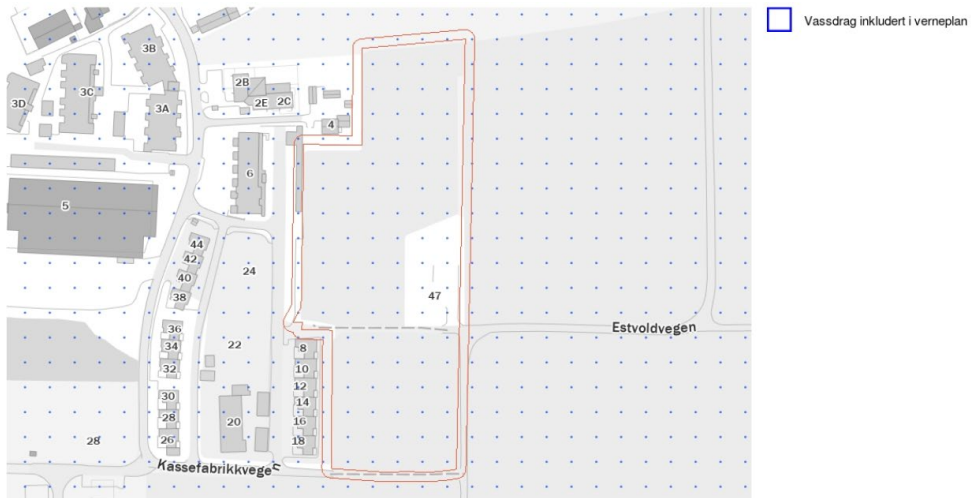
Marin grense:

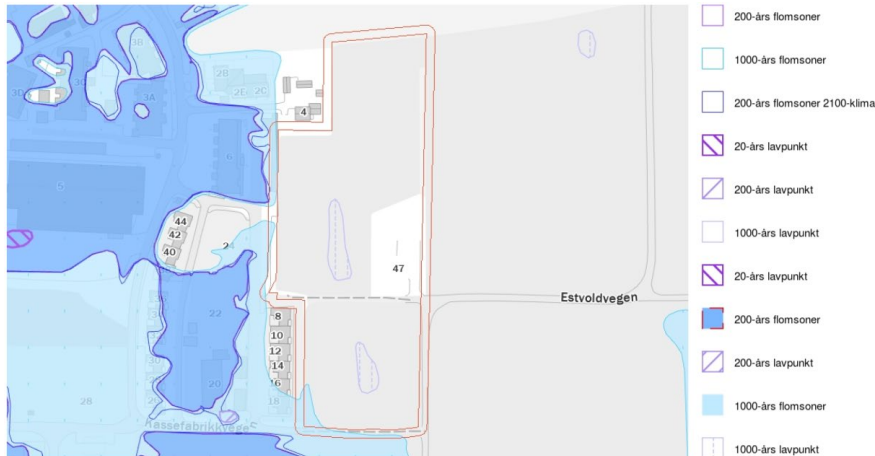


Jordsmonn:



Verneplan for vassdrag:



Flomsoner:**Ivaretakelse av samfunnssikkerhet og forebygging av risiko og sårbarhet**

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) sammen med planforslaget. ROS-analysen skal belyse risiko og sårbarhet ved tiltaket, og i tilstrekkelig grad ut over plangrensen. Analysen skal konkretisere tiltak for å redusere eventuell risiko og sårbarhet.

Medvirkningsprosesser og varsling om planoppstart

Planprosessen vil følge statens grunnleggende demokratiske og rettssikkerhetsmessige prinsipper for medvirkning fastsatt i plan- og bygningsloven. Medvirkning er som allment prinsipp forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, jf. § 5-1, samt i prosessreglene for reguleringsplanleggingen i plan- og bygningsloven §§ 4-1, 4-2, 12-8, og 12. Loven beskriver et opplegg der medvirkning i hovedsak skjer i form av formell offentlig høring, hvor lovmessige forpliktelser for annonsering, tilskrivning og offentlig utleggelse danner minimumskravet. Vi ber kommunen om bistand til å identifisere eventuelle grupper som krever spesiell tilrettelegging.

Redegjørelse for forskriftsmessige krav til konsekvensutredning

Ifølge §§ 6 og 8 i forskrift om konsekvensutredninger skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven alltid konsekvensutredes for tiltak i henholdsvis forskriftens vedlegg 1 og 2. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Det aktuelle området er konsekvensutredet i Kommunedelplan Verdal by 2017-2030, og reguleringsplanen er planlagt uten avvik fra overordnet plan. Det konkluderes med at planforslaget er unntatt krav om konsekvensutredning etter forskriften.