

Til:

Verdal kommune, Plan- og utredningstjenesten

Epost: postmottak@verdal.kommune.no

19.04.2023

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID- DETALJREGULERING

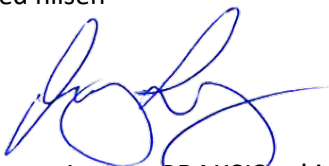
Det anmodes herved om oppstartsmøte for utarbeidelse reguleringsplan, detaljregulering for område angitt i vedlegg.

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

Fra forslagstiller møter Straxbo Eiendom AS v/ Karstein Holm

Som fagkyndig plankonsulent møter Siv. ark Quang Luong og siv.ark Pia Maria Gravbrøt fra PRAKSIS arkitekter as.

Med hilsen



Quang Luong, PRAKSIS arkitekter as
Forslagsstiller på vegne av Straxbo Eiendom AS

Obligatorisk vedlegg

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

Øvrige vedlegg

- 3. Tegningsmateriale for planlagt boligprosjekt**

Beskrivelse av planinitative

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

Formelle opplysninger	
<i>Oppdragsgiver (navn og adresse)</i>	Straxbo Eiendom AS v/ Karstein Holm Sjøfartsgata 14, 7716 Steinkjer
<i>Fagkyndig plankonsulent (navn og adresse)</i>	PRAKSIS arkitekter AS, Svein Jarlsgate 2, 7713 Steinkjer
<i>Epost til plankonsulent</i>	ql@praksisark.no
Planområdet og eiendomsforhold	
<i>Planområdets adresse</i>	Sissel Collins gate 13A, 7650 Verdal Sissel Collins gate 13B, 7650 Verdal Frydenlungata 8, 7650 Verdal
<i>Gårdsnummer/bruksnummer</i>	Planområdet innbefatter eiendommen: Gnr 20 / bnr 49 Gnr 20 / bnr 97 Gnr 20 / bnr 68
<i>Planområdets størrelse/avgrensning</i>	Planområdets areal er 3023 m2. Planområdet ligger i kvartalet sør for enden av Frydenlundgata – boligområde kalt «Garpa Parken»
<i>Eierforhold</i>	Eiendommene eies av Acta Eiendom og Edvin Sende. Det er inngått intensjonsavtale og gitt fullmakt til Straxbo Eiendom AS til å igangsette utbyggsprosjekt på tomten – med tanke på en fremtidig overdragelse.
<i>Vil planarbeidet få virkninger utenfor planomr.</i>	Det planlegges for flere boenheter (inntil 12 boenheter) og det påregnes at aktiviteten i nærområdet vil øke noe mtp trafikk. En fortetting av boligområdet vil for øvrig bidra til å berike bruken av området.
Intensjoner med planforslaget	
<i>Forslagsstillers formål med planen</i>	Boligutvikling
<i>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</i>	Det planlegges 3 boligbygg med 4 boenheter i hvert bygg. Byggene planlegges gjennomført som en etappevis utbygging. Mulighetsstudien viser en størrelse på boligene fra ca 70-80 m2 BRA, med parkering på bakkeplan og med romslig uteareal mellom blokkene for lek og fellesaktiviteter.

	Alternativ kan en av byggene utformes som rekkehusbolig på to plan. Boligene er tenkt tilpasset en variert beboergruppe fra eldre til også førstegangsetablerere og småbarnsfamilier. Størrelse på leiligheter varierer fra ca 70 m2 (prisgunstig) til mulighet for større leiligheter på opptil 85 m2 BRA.
<i>Utbyggingsvolum og byggehøyder</i>	Det er planlagt 12 boenheter fordelt på tre separate bygg. Byggene er i 2 etasjer med tilhørende garasje/carport løsning. Viser til vedlagt dokument og tegninger i mulighetsstudie.
<i>Funksjonell og miljømessig kvalitet</i>	Sentrumsnære boliger med gode planløsning som ivaretar tilgjengelighet.
<i>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</i>	Boligbygg skal tilpasse seg eksisterende bygningsstruktur – småhus boligbebyggelse. Bebyggelsen er splittet opp i 3 bygninger som danner et fellesrom og uteplass imellom seg. Form og arkitektur tar opp tilsvarende bygningstypologi i området. Det vil bli avsatt tilstrekkelig areal til uteoppholdsareal for opphold og lek (barnefamilier). Adskilt biladkomst og trafiksikker løsning som skiller hovedinngang og bilparkering.
<i>Utnyttelsesgrad og byggehøyder</i>	%BYA vil ligge på under 40% med tiltenkt forslag. Byggehøyde 2 etasjer med gj.snitt etasjehøyde på ca. 3 m.
<i>Arkitektur, estetikk, kvalitet</i>	Det planlegges med et godt arkitektonisk uttrykk og materialvalg som tilpasser seg stedets og nabolagets karakter. Trekledning i kombinasjon med noe platekledning.
<i>Antatt plantype (område- eller detaljregulering)</i>	Detaljregulering.
<i>Viktigste reguleringsformål</i>	Bolig – utbygging med samlet 12 boenheter.
<i>Utfyllende kommentarer om underformål mv</i>	
Utnyttelse og forholdet til overordna planer	
<i>Forholdet til overordna planer</i>	Gjeldende plan for området er «Kommunedelplan for Verdal by 2017 – 2030». Det aktuelle området er regulert til boligbebyggelse.

<i>Overordna planer- antas forslaget å være i konflikt med overordna planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, områdeplan)</i>	Gjeldende kommunedelplan regulerer størrelse på utbygging ift antall boenheter, utnyttingsgrad og byggehøyder mm. Planforslaget ønsker å gi mulighet for utbygging med flere boenheter i området.
Samfunnssikkerhet	
<i>Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas (forebygging av risiko og sårbarhet)</i>	Det skal utarbeides ROS-analyse. Viktige tema mht. infrastruktur: Trafikkmønster for å unngå uønskede hendelser og rasjonell adkomst nødetater mv.
Forholdet til offentlige anlegg og reguleringsfortussetninger	
<i>Antas ønsket tiltak å utløse behov for utbedring av kommunaltekniske anlegg (evt. hvilke)?</i>	Avklares i oppstartsmøte.
<i>Utløser tiltak behov for utbyggingsavtale (på hvilke forhold)?</i>	Det er ikke tiltenkt arealer til offentlig formål innenfor planområdet. Avklares i oppstartsmøte
<i>Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlige)</i>	Det er foreløpig planlagt utvikling av hele området i et trinn. Rekkefølgekrav er sannsynligvis uaktuelt med mindre en evt. ROS-analyse aktualiserer behovet. Avklares i oppstartsmøte.
Planprosessen	
<i>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte planlegges varslet om planoppstart?</i>	Det forventes å få fullstendig naboliste fra Verdal kommune, samt en liste over statlige og regionale myndigheter som skal varslet (om nødvendig).
<i>Hvilke prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte vil bli gjennomført?</i>	Det legges opp til medvirkning etter PBL bestemmelser §12-8 oppstart av reguleringsarbeid, samt §5-1 høring og offentlig ettersyn.
Konsekvensutredning	
<i>Antas forslaget å bli omfattet av krav om utarbeidelse av konsekvensutredning?</i>	Det vurderes at tiltaket ikke vil få vesentlig konsekvenser for miljø eller samfunn, og ikke faller inn under §6, 7 eller 8 i forskriften om konsekvensutredninger. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II i forskriften.
Spesielle forhold	
<i>Spesielle forhold- eks politiske vedtak, forhistorie mv.</i>	Viser til pågående endringsforslag i kommunedelplanen.

	Det er stort behov for boliger i Verdalen med tanke på forventet næring- og industrivekst. Forslag til utbygging imøtekommer dette behovet ved at det tilrettelegges for gode boliger tilpasset et eksisterende nabolag for ulike målgrupper. Spesielt egnet for småbarnsfamilier eller førstegangsetablerer som ønsker å bo i mindre boliger i eksisterende boligstrøk.
--	---

Dato: 27.03.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N

