

## PLANINITIATIV:

# DETALJREGULERING FOR NYE LÆRINGSVERKSTEDET KNØTTENE BARNEHAGE, VERDAL KOMMUNE

### KRAV TIL PLANPROSESSEN

Det er fra 01.01.18 fastsatt ny forskrift om oppstartsfasen i planarbeidet etter plan- og bygningsloven. Lovendringen styrker oppstartsmøtes betydning og forskriften gir utfyllende bestemmelser om gjennomføringen av oppstartsfasen. En styrking av oppstartsfasen i planarbeidet skal bidra til mer effektive planprosesser gjennom bedre samarbeid og økt forutsigbarhet for de involverte aktørene, tidligere avklaring og dermed raskere og bedre saksbehandling. Før det berammes et oppstartsmøte med kommunen skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen etter pbl § 12-8. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premisene for det videre planarbeidet, og redegjøre for. Det minnes om at kommunen kan avvise planinitiativet om det er mangelfullt.

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige jfr. plan- og bygningslovens § 12-3.

### 1. FORMELLE OPPLYSNINGER:

Forlagsstiller	Navn/firma:	Læringsverkstedet Prosjektutvikling AS
	Kontaktperson:	Kjell Roar Kaasa
	Adresse:	Postboks 215, 2051 Jessheim
	E-post:	<a href="mailto:krk@laringsverkstedet.no">krk@laringsverkstedet.no</a>
	Telefon:	970 71 000

Konsulent	Navn/firma:	Plan1 AS
	Kontaktperson:	Ragnhild Storstein
	Adresse:	Balder Allé 2, 2060 Gardermoen
	E-post:	<a href="mailto:raq@p1.no">raq@p1.no</a>
	Telefon:	95 92 00 27

### 2. INFORMASJON OM PLANOMRÅDET:

Planområdets adresse:	Symrevegen 9, 7654 Verdal
Planområdets størrelse:	Del av eiendommen gnr. 10 bnr. 2 som ligger nord for Fiolveien er ca. 12,7 dekar, mens barnehagetomta vil være på ca. 8 dekar. Det er usikkert om hele eiendommen skal reguleres, eller kun barnehagen med adkomstveg.
Eiendommer (gbnr.):	Del av gnr. 10 bnr. 2
Planstatus – kommuneplan/kommunedelplan:	I kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.4.2011, er arealet innenfor «detaljeringssonen». I Kommunedelplan for Verdal by 2017-2030, vedtatt 29.05.18, er aktuelle deler av gnr. 10 bnr. 2 avsatt til Nåværende friområde. mindre deler av tilstøtende eiendom gnr. 12 bnr. 1 (0,5-1dekar) som må reguleres ifm. innkjøringsveg, er avsatt til LNRF-formål
Planstatus – reguleringsplan:	Uregulert/inngår ikke i gjeldende reguleringsplan

### 3. INTENSJONER:

Hensikt med planarbeidet:	Tilrettelegge for bygging av 8-avdelings barnehage på del av gnr. 10 bnr. 2 som erstatning for to eksisterende barnehager på Verdalsøra (Læringsverkstedet Knøttene Naturbarnehage og Læringsverkstedet Trones barnehage). Tiltaket er ikke i samsvar med overordnet plan (avsatt til friområde i kommunedelplan for Verdal by) og det er dermed behov for å fremme reguleringsplan før tiltak kan iverksettes
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:	Det vurderes oppført et barnehagebygg med tilhørende utelekearealer, parkering og adkomst.
Antatt plantype og viktigste reguleringsformål:	Privat detaljregulering. Barnehage, parkering, adkomst og evt. friområde hvis hele eiendommen skal reguleres.
Utnyttelse: <i>Utnyttelsesgrad, høyder, etasjer, antall enheter</i>	Foreløpige planer om et barnehagebygg på 2 etasjer. Hvis parkering reguleres som eget formål vil utnyttelsen på barnehagearealet ikke oversige 15-20% BYA.

### 4. OVERORDNEDE PLANER:

Antas planinitiativet å være i konflikt med overordnet plan?	Ja
Hvis ja, beskrive hvilken plan og hvordan det er i konflikt: I kommunedelplan for Verdal by er aktuelle deler av gnr. 10 bnr. 2 avsatt til friområdet, mens de delene som tenkes utnyttet til barnehage må reguleres til Bebyggelse og anlegg; barnehage med tilhørende parkering og adkomst. Deler av adkomstvegen vil også berøre mindre arealer avsatt til L NRF-formål	

### 5. UTREDNINGSBEHOV:

Antas planinitiativet til å falle inn under oppfangskriteriene for <u>konsekvensutredning</u> etter plan- og bygningsloven?	Nei
Kommenter kort hvorfor / hvorfor ikke: <i>Må omtales</i>	Planinitiativet er vurdert opp imot Forskrift om konsekvensutredning gjeldende fra 01.07.17. Tiltaket vil ikke verken falle inn under forskriftens § 6: «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding», § 7 «Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding» eller § 8: «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn». Vedlegg I og vedlegg II i forskriften er da gjennomgått, og selv om det planlagt tiltak ikke er i overensstemmelse med overordnet plan, er det ingen av punktene i vedleggene som omhandler tiltaket.

Behov for utredning av spesielle planfaglige tema?	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Barn- og unges interesser</li> <li>-Jordbrukshensyn</li> <li>-Mulig behov for arkeologiske registreringer</li> <li>-Geoteknikk</li> </ul>
Kommenter evt. kort	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Siden det er deler av et friområde som tenkes endret til barnehage vil barn- og unges interesser være særskilt viktig å belyse.</li> <li>-Det vil bli behov for omdisponering av mindre areal av dyrka mark, men dette er kun snakk om mellom 0,5-1 dekar for å kunne anlegge adkomstveg til barnehage.</li> <li>-Fylkeskommunen kan stille krav om arkeologiske registreringer</li> <li>-Det er marine avsetninger innenfor området, og det kan være behov for geoteknisk vurdering/rapport</li> </ul>
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:	<ul style="list-style-type: none"> <li>-I øst grenser foreslått barnehage til jordbruksareal, i nord til friområde og i vest og sør til eksisterende boligområde med frittliggende småhus. Det er viktig å hensynta nærliggende bebyggelse, samt ivareta den nordligste delen av friområde som akebakke. Dette søkes ivaretatt ved at søndre del av friområdet omdisponeres til barnehage, samt at det planlegges et to-etasjes bygg som plasseres et stykke unna eksisterende boliger.</li> <li>-Nordre del av gnr. 10 bnr. 2 er relativt bratt, mens søndre del av friområdet er flatere. Nordre del tenkes beholdt som friområde med bl.a. akebakke. Arealet som tenkes til barnehage vil dermed delvis ha flate, men deler har mer helning/er delvis «terrasert». Dette betyr at det er behov for noe terrengbearbeidelse</li> </ul>
Særlige interesser som blir berørt av planinitiativet:	Forhold til friområder og nabobebyggelse/eiendommer.
Spesielle forhold av betydning for planinitiativet	Viktig å finne gode for barnehagens utelekeareal. Området ligger åpent til, har gode solforhold og er ikke støyutsatt. Deler av arealet er relativt flatt, mens det nordover er mer høydeforskjeller. Området har godt potensiale til å bli bra uteområde, som både tilfredsstillende kravene til universell utforming, men også kunne ha områder med mervariasjon og muligheter for utfordringer.

	<p>Barnehagens uteareal          Bør være åpent for allmennheten utenom barnehagens åpningstid, slik at det også blir en ressurs for de som bor i nærmiljøet.          Plassering av bebyggelsen være viktig mht. nabobebyggelsen.          Det er videre viktig å finne gode løsninger for adkomst og parkering.</p>
Risiko- og sårbarhet	<p>Det vil bli utarbeidet egen ROS-analyse som vedlegges reguleringsplanen.</p>

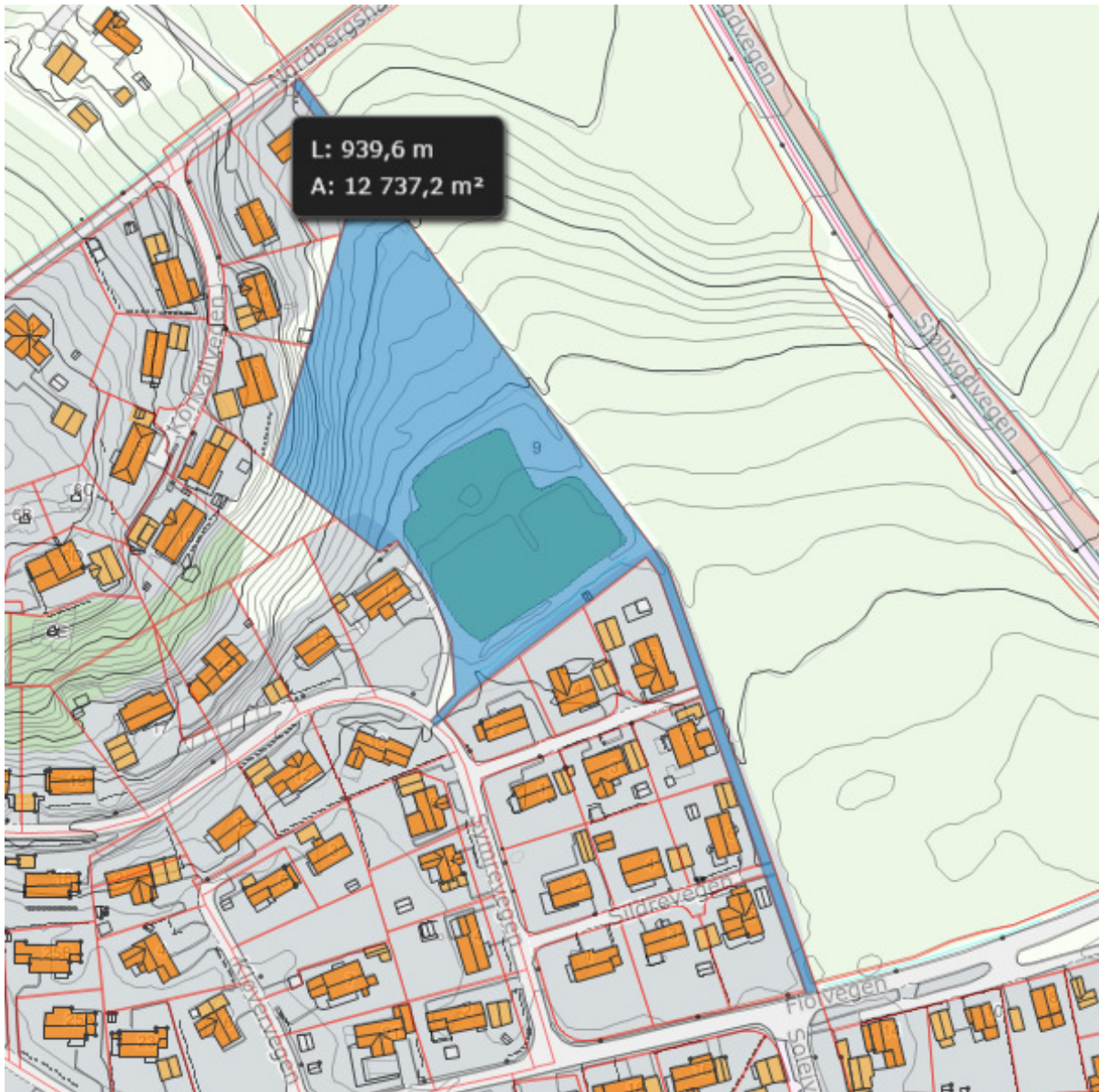
## 6. SAMARBEID OG MEDVIRKNING:

Aktuelle berørte myndigheter, lag og foreninger, samt berørte naboer og gjenboere vil varsels direkte med brev, i tillegg til av varsel om oppstart vil kunngjøres i lokalavis samt på Plan1s og evt. kommunens hjemmeside. Det har allerede vært avholdt åpent møte med naboene/Ydsedalen velforening, og det tenkes også å avholdes et åpent informasjonsmøte til ift. med planprosessen.

Læringsverkstedet har videre hatt nær dialog med kommunens fagavdelinger innen oppvekst, teknisk og arealplan. Det skal tilstrebes videre god dialog med kommunens aktuelle fagavdelinger undervegs i prosessen.

## 7. VEDLEGG:

<p>Illustrasjon av planområdet          Illustrasjoner/mulighetsstudier</p>	<p>(skal følge planinitiativ)</p>	<p>Se utsnitt nedenfor          Vedlegges</p>
---	-----------------------------------	---



Utsnitt fra kommunens kartportal der del av eiendommen gnr. 10 bnr. 2 nord for Fløvegen er markert.

Med vennlig hilsen

Gardermoen, 22.06.18

*Ragnhild Storstein*

Ragnhild Storstein  
Arealplanlegger

Vedlegg: Situasjonsplan datert 14.02.18 utarbeidet av KVADRAT arkitekter AS.

Kopi: Læringsverkstedet AS v/Kjell Roar Kaasa  
Kopi P1: