



Verdal kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev.07.09.2018)

Møtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Tekst i blått inneholder lenker til nyttige nettsteder.

Saksnavn	Detaljregulering for Heimtun – Sissel Collins gate 9 – 5038/20/43
Tildelt arealplan-ID	2018006
Møtested	Verdal
Møtedato	2. oktober 2018

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Karl Moen - Tverrsnitt AS	Mari Høvik - arealforvaltning
	Bård Kotheim - Teknisk drift
	Kirstine Karlsaune - arealforvaltning

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Vedlegg: (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet)

- Anmodning om oppstartsmøte med 3D-illustrasjoner og situasjonskart/mulighetsstudie
-

2. Planforutsetninger

Plantype: Områderegulering Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
		Kommuneplanens arealdel
2013011	29.05.2017	Kommunedelplan Verdal by
		Reguleringsplan
		Andre planer/vedtak

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
		Reguleringsplan
		Bebyggelsesplan

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja Nei

Merknad: Helsebygg (planident 2017006) på motsatt side av bekken.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja Nei

Merknad: Boligformål, men mulig avvik fra byggegrense langs veg (4,8 meter fra vegkant?).

Vil planforslaget utløse krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl §§ 4-1 og 4-2 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredninger?

Faller planen innunder forskriftens § 6): Skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram?

Ja Nei

Faller planen innunder forskriftens § 8 og 10): Skal konsekvensutredes, men ikke ha planprogram?

Ja Nei

Utdrag fra [Forskrift om konsekvensutredninger med ikrafttredelse 01.07.2017](#):

§ 11. Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a
Ansvarlig myndighet skal før planarbeidet starter, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, og senest seks uker etter at forslagsstilleren har gitt opplysningene etter § 9, ut fra alle tilgjengelige opplysninger ta stilling til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Hvis ansvarlig myndighet finner at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal planen konsekvensutredes, jf. bestemmelsene i kapittel 5.

Ansvarlig myndighets beslutning av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal begrunnes. Begrunnelsen skal fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet og ved utleggelsen av planforslaget til offentlig ettersyn.

Merknad:

Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt?

Ja Nei

(Planområdet kontrolleres mot eiendoms kvalitetskart)

Merknad: Mindre eller lik 30 cm nøyaktighet.

Vil det oppstå behov for nye vegnavn i forbindelse med planforslaget? Ja Nei

(Forslag til nye navn behandles parallelt.)

Merknad:

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser

Strandsonen langs sjøen, forskrift:

[FOR-2011-03-25-335](#) Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Vernede vassdrag, forskrift:

[FOR-1994-11-10-1001](#) Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

[FOR-2014-09-26-1222](#)

Barn og planlegging, forskrift:

[FOR-1995-09-20-4146](#) Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Kjøpesentre, forskrift:

[FOR-2008-06-27-742](#) Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

Klima og energiplanlegging i kommunene, forskrift:

[FOR-2009-09-04-1167](#) Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.

Merknader:

Planforslaget må forholde seg til følgende regionale retningslinjer

- [Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag](#), vedtatt 25.04.2013
- [Verneplan for kulturmiljø, 1995](#)
Stiklestad, Inndalen

Merknader:

Kommunale bestemmelser, vedtekter, forskrifter og retningslinjer som gjelder for planområdet

- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- Bestemmelser og retningslinjer i kommunedelplan
- Kommunale vedtekter/forskrifter:
www.lovdata.no/for/lf/kommu-VERDAL.html

NB! Kommunale forskrifter og vedtekter gjelder inntil de erstattes av nye planbestemmelser, forskrifter eller vedtekter. Kommunale vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3, § 67 nr. 3, § 69 nr. 4, § 78 tredje ledd, § 85 tredje ledd og § 91a første ledd har falt bort jf. overgangsbestemmelse i pbl § 34-2 niende ledd.

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid**Forslagsstiller skal kunngjøre melding om oppstart av planarbeidet med evt. forslag til planprogram**

- i minst én avis som er alminnelig lest på stedet: Innherred
- gjennom elektroniske medier: Kommunens hjemmeside

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal tilskrives m/kopi til kommunen

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesmannen i Trøndelag | <input checked="" type="checkbox"/> Sametinget |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trøndelag fylkeskommune | <input type="checkbox"/> Statens Vegvesen |
| <input checked="" type="checkbox"/> NTE Nett AS | <input checked="" type="checkbox"/> Innherred Renovasjon |
| <input checked="" type="checkbox"/> NVE | <input checked="" type="checkbox"/> Grunneiere, festere, naboer, gjenboere |
- Andre (se understreking): Bane NOR SF, reinbeitedistrikt, Kystverket, Trondheim Havn, Direktoratet for mineralforvaltning (DIRMIN), NTNU Vitenskapsmuseet, Forum for natur og friluftsliv (FNF), fjernvarmekonsesjonær, historielag, museum, velforeninger osv.

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

- Barne- og ungdomsrepresentant
- Teknisk drift Verdal kommune
- Folkehelsekoordinator
- Landbruk og naturforvaltning

Varslet skal inneholde

- Stedfesting: Beskrivelse + kart med planavgrensning.
- Orientering om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.
- Planprogram hvis krav om dette.
- Opplysning om kontaktpersoner.

- Frist for uttalelse (det anbefales 4 uker, men v/planprogram er det krav om minst 6 uker).
- Begrunnelse for krav om konsekvensutredning
- Evt. varsel om oppstart av forhandlinger om tilhørende utbyggingsavtale, jf. pbl § 17-4

Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Planens avgrensning vurderes i oppstartsmøtet og oversendes i SOSI til kommunen.
Merknader: Eiendomsgrenser + frisikt til vegkant.

4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	
<input checked="" type="checkbox"/> Nærmiljø og friluftsliv (Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder, byrom, parker og friluftsområder)	
<input checked="" type="checkbox"/> Naturmiljø (Naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle forekomster på land og i vann, og biologisk mangfold knyttet til disse. Vurdering ift. naturmangfoldlovens §§ 8-12).	Kartlegging av naturtyper og rødlistede karplanter forutsettes dersom det er snakk om regulering av områder som oppfyller flere av disse kriteriene: området er uberørt, området har en geologi som indikerer verdifull vegetasjon, området er ikke avklart mtp. naturverdier gjennom overordna plan og KU, kjennskap til området tilsier at det kan være verdifulle naturverdier her.
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap og kulturminner	
<input type="checkbox"/> Naturressurser (Ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk (bl.a. jordvern), fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.)	
<input checked="" type="checkbox"/> Grunnforhold og klimatilpasning (NGU kartinnsyn, berggrunn, løsmasser, flomfare, skred/rasfare, risikoområder). Under marin grense <u>skal</u> faren for kvikkleireskred være vurdert og tilstrekkelig dokumentert.	https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/ TEK17 § 7-3 Utsatt for 200-årsflom v/bekken ifølge NVEs flomsonekart fra 2004.
<input checked="" type="checkbox"/> Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3	Se også DSBs veiledere . ROS bør inngå i planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning.
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse, barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser - universell utforming, tilgjengelig boenhet	Helsedirektoratet: «Folkehelse og kommuneplanlegging - moment- og tipsliste» Pbl. §§ 1-1 og 12-7 nr. 4, 5, 7 og 12 Byggteknisk forskrift TEK17 kap. 8 og 12
<input checked="" type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	
<input type="checkbox"/> Annet:	

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Følgende skal innsendes:	Merknad:
Planbeskrivelse, inkl. konsekvensutredning hvis krav om dette	Digitalt i word-format + evt. PDF Se MDs sjekkliste for planbeskrivelse
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + evt. PDF
Plankart	<ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget (plandata) skal leveres som digital arealplan i gjeldende SOSI-standard, jf. bl.a. § 10 i forskrift og veileder, iht. følgende veileder: - Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister NN2000 - Plankartet skal også leveres i arkivgodkjent PDF/a-format (NOARK-4 og 5), men SOSI-filen vil bli lagt til grunn ved behandlingen. - Mangelfulle SOSI-filer vil bli returnert.
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)	
Kopi av forhåndsuttalelser	
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale	
Rapporter fra nødvendige utredninger ift. kulturminner, geoteknikk, støy osv.	

6. Kommunaltekniske anlegg

- Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket
- Planen forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
- Planen vil utløse behov for utbyggingsavtale, jf. pbl. kap. 17.
Utbyggingsavtalen sluttbehandles fortrinnsvis samtidig med reguleringsplanen, slik vist i figur for samordnet plan- og avtaleprosess i vedlegg på siste side.

Merknader: Det er trolig ikke behov for utbyggingsavtale, med mindre nylig opparbeidet gate skades dersom tilkobling til VA skjer mot ledninger i denne gata. Det er også annen mulighet for tilkobling. Kontakt Teknisk drift v/Laugen.

7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Avfallsløsning: Planforslaget bør legge til rette for [containere i grunnen \(under bakken\)](#).
- Varelevering: Det bør settes av tilstrekkelig areal for manøvrering og lasting/lossing.
- Boliger: Bestemmelse om min. prosent tilgjengelige boenheter og lokalisering av disse.
- Byggverk for publikum og arbeidsbygning: Bestemmelse om universell utforming.
- Uteareal: Bestemmelse om universell utforming.
- Bestemmelse om utomhusplan, og hva den skal vise.
- Løsninger for vann, avløp og energibruk til oppvarming bør beskrives.

- Det skal gjøres rede for hvorvidt planforslaget oppfyller overordna føringer for bl.a. parkering og uteopphold/lek.
- Avvik fra overordna føringer skal beskrives.
- Annet:

8. Saksbehandling og framdrift

- Det er hensiktsmessig/aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.
- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.
- Det er informert om «private» reguleringsplaners rettsvirkning jf. [pbl § 12-4 femte ledd](#):
«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»
- Forslagsstiller er gjort kjent med Verdal kommunes [gebyrregulativ](#)
- Det er behov for dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen.
- Hvordan skal det legges til rette for samarbeid og medvirkning.

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling: Snarest
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:
- Første gangs behandling av privat forslag til detaljregulering antas å bli fattet senest 12 uker etter at komplett søknad er mottatt.
- Endelig planvedtak antas å bli fattet:

9. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger er faglige og foreløpige og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, administrasjonen sin vurdering og kan forlenge saksbehandlingstiden.

10. Beslutter administrasjonen å stoppe planinitiativet? Ja Nei

Plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd:

«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før

kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

Begrunnelse:

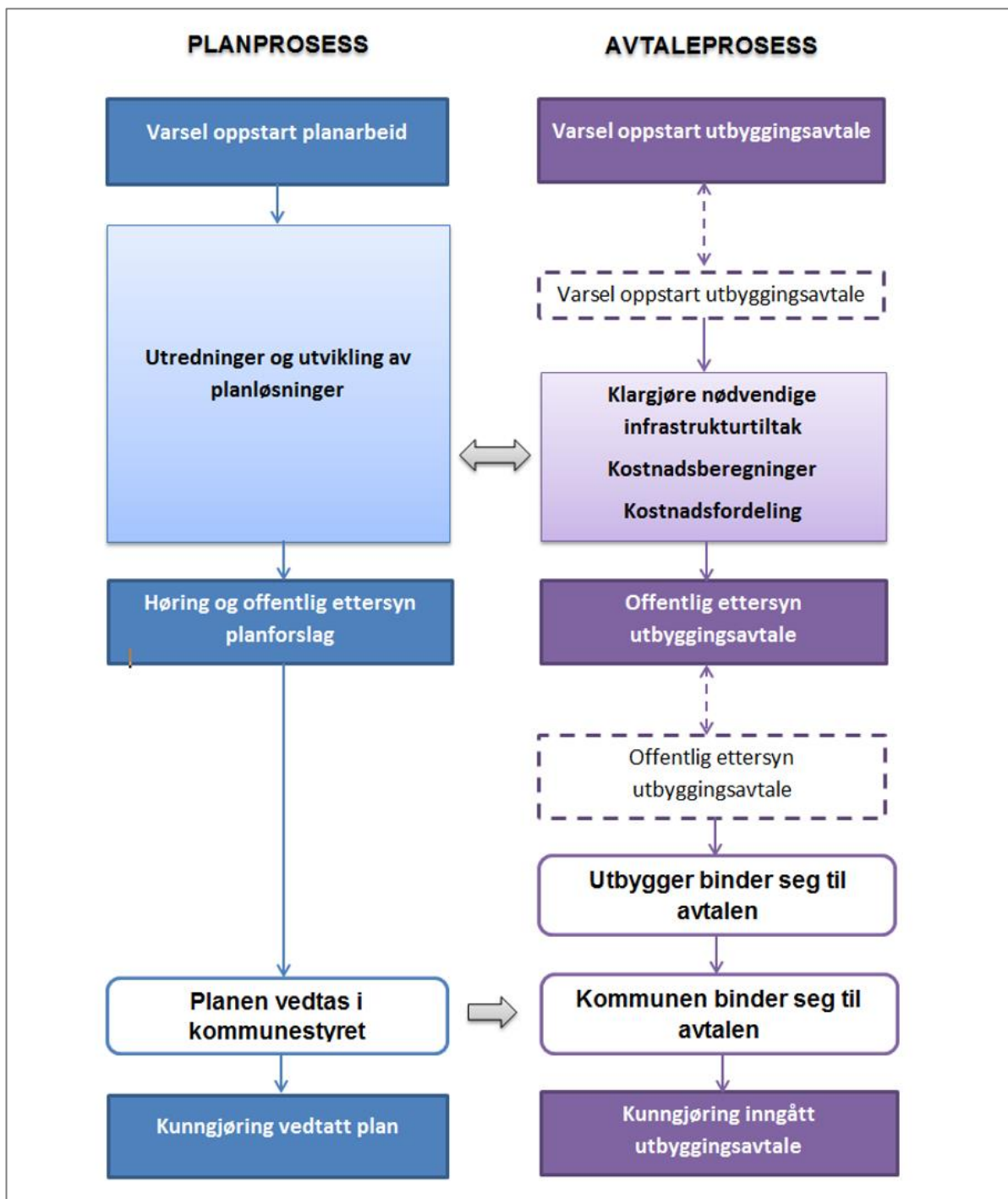
Verdal kommune ved planavdelingen bekrefter samtykke til å varsle oppstart om detaljregulering for Sissel Collins gate 9, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8 andre ledd.

Saksbehandler/referent, dato: Kirstine Karlsaune, 08.10.2018

Referatet er godkjent og mottatt: _____
for forslagsstiller

Vedlegg

Samordnet plan- og avtaleprosess



Figur - Samordnet plan- og avtaleprosess: viser parallell saksgang for reguleringsplan og eventuell utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver.