



# Verdal kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev.12.02.2018)

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.

<b>Saksnavn</b>	Detaljregulering Nordgata 9, 11 og 13 samt Minsaas plass
<b>Tildelt arealplan-ID</b>	2018002
<b>Møtested</b>	Verdal
<b>Møtedato</b>	20. februar 2018

<b>Til stede fra forslagsstiller</b>	<b>Til stede fra kommunen</b>
Marthe Mollan Sesseng, Norconsult AS	Mari Høvik, fagansvarlig plan/byggesak
Silja Jansdottir Jermstad, Norconsult AS	Petter Voll, virksomhetsleder Landbruk, miljø og arealforvaltning
Håvar Brøndbo, Norconsult AS	Bård Kotheim, Teknisk drift
Gunnar Reitan, Stiklestad Eiendom AS	Marthe Leistad Bakken, samfunnsplanlegger/folkehelsekoordinator
	Kirstine Karlsaune, plan

### 1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Legge til rette for ny bebyggelse i 4-6 etasjer, med nærings-/kulturlokaler på bakkeplan og boliger i 2.-6. etasje. Bilparkering i kjeller med innkjøring fra Sørgata og noe gateparkering i Nordgata og Sørgata. Se mulighetsstudien for øvrig informasjon om tiltaket.

Vedlegg: (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet)

- Notat - Grunnlagsmateriale til oppstartsmøte (Norconsult, siste versjon 16.02.2018)
- Utdrag fra mulighetsstudie av Pir II, datert 04.10.2017

### 2. Planforutsetninger

**Plantype:**  Områderegulering  Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

<b>Planident</b>	<b>Vedtatt</b>	<b>Plannavn</b>
		Kommuneplanens arealdel
2013011	29.05.2017	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030
		Reguleringsplan
		Andre planer/vedtak

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

<b>Planident</b>	<b>Vedtatt</b>	<b>Plannavn</b>
		Reguleringsplan
		Bebyggelsesplan

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?** Ja  Nei

Merknad: Uavklart situasjon ang. stenging av jernbanepanovergangen i Nordgata.  
Aktuell del av kommunedelplan Verdal by er sendt til departementet for avgjørelse.

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?** Ja  Nei

Merknad: Stort sett, men noen avvik kan det bli.

**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:

Kommunens planavdeling har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU) etter forskriftens § 6 b), vedlegg I nr. 24 (Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 1 l j)), da det er opplyst at planens «næringsareal» er på ca. 2500 m<sup>2</sup> BRA.

Kommunen har også vurdert at planen ikke omfattes av krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 8 a) og nr. 10 b) i vedlegg II (Infrastrukturprosjekter - Utviklingsprosjekter for by- og tettsteder, inkl. kjøpesentre og parkeringsanlegg) eller forskriftens § 8 a) og nr. j) i vedlegg II (Næringbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttig formål).

Det konkrete tiltaket er ikke konsekvensutredet på tiltaksnivå i en tidligere plan (slik det er forklart i veiledningsnotat juli 2017, side 2 og 3), men planen vil stort sett være i samsvar med overordna plan og konsekvenser vil bli omtalt i planbeskrivelsen.

KU-forskriftens § 10 lister opp kriterier for vurdering av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, fordelt på tre ledd. I vurderingen skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på

omgivelsene samt i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i et siste ledd.

I andre ledd inngår bl.a. bokstav a) størrelse, planområde og utforming.

I veiledning 29.06.17 går det nærmere fram hvilke egenskaper ved planen som her skal vurderes. Det ser ut til å være rom for litt skjønn. Følgende kan nevnes:

- planområdet omfatter en del av det mest sentrale arealet avsatt til sentrumsformål på vestsiden av jernbanen med potensiale for framtidige sentrumsfunksjoner, og med god gangforbindelse (via jernbaneundergang) til sentrumsområdet øst for jernbanen
- to næringsbygg (som delvis står tomme) planlegges erstattet av bygningsvolum med stor andel boliger (ca. 80 boenheter) og noe næring (2500 m<sup>2</sup>)
- høy bebyggelse, delvis i 6 etasjer med flatt tak, vil ruve noe ift. landskap/omgivelser samt teaterhuset
- bevaringsverdig bebyggelse (Veita) ligger noe unna planområdet

Etter tredje ledd 10 c) kan ev. konflikt med Statlig planretningslinje for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (SPRBAT) utløse behov for konsekvensutredning.

Høy andel bolig kombinert med lav andel «næring» innenfor avsatt sentrumsformål må i planbeskrivelsen vurderes oppimot SPRBAT og dens mål om at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling samt relevant retningslinjer. Sterke markedskrefter for boligutvikling kan medføre nedbygging av areal for framtidige sentrumsfunksjoner (offentlig og privat tjenestetilbud inkl. kultur, forretninger samt kontorarbeidsplasser i flere etasjer). Kommunedelplanen har krav om publikumsrettet formål i første etasje (§ 8.5), men prosentvis fordeling mellom formålene som kan tillates innenfor avsatt sentrumsformål er ikke fastsatt i overordna plan.

Kommunen har konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning, men at planens konsekvenser ift. overnevnte må belyses spesielt i planbeskrivelsen.

**Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt?**  Ja  Nei

(Planområdet kontrolleres mot eienskapskvalitetskart)

Merknad: Usikker grense mot bl.a. 19/33 bør klarlegges før utarbeidelse av plan.

Usikre grenser langs veg og jernbane har trolig ikke betydning for utforming av planen.

**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: Planområdet ligger over 100 m unna Verdalselva.

#### **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](http://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 type="checkbox"/> Sametinget  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trøndelag fylkeskommune  | <input checked="" type="checkbox"/> Statens Vegvesen                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> NTE Nett AS              | <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Innherred Renovasjon</a>   |
| <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 (Øra vel, Verdal næringsforum) osv.

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

- Barne- og ungdomsrepresentant
- Teknisk drift Verdal kommune
- Folkehelsekoordinator/samfunnsplanlegger

- Kommunelege
- 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: Kommunen anbefaler at Minsaas plass tas med. Planavgrensningen kan forøvrig være som vist ifb. anmodning om oppstartsmøte.

#### 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 planter 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"/> <b>Grunnforhold og klimatilpasning</b> (NGU kartinnsyn, berggrunn, løsmasser, flomfare, skred/rasfare, risikoområder). Under marin grense skal faren for kvikkleireskred være vurdert og tilstrekkelig dokumentert.	<a href="https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/">https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/</a>  <u>TEK17 § 7-3</u>

<input checked="" type="checkbox"/> Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3	Se også <a href="#">DSBs veiledere</a> . ROS bør inngå i planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning.
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse, barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser - universell utforming, tilgjengelig boenhet	<a href="#">Helsedirektoratet: «Folkehelse og kommuneplanlegging - moment- og tipsliste»</a> Pbl. §§ 1-1 og 12-7 nr. 4, 5, 7 og 12 <a href="#">Byggteknisk forskrift TEK17</a> kap. 8 og 12
<input checked="" type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Stenging av planovergang uavklart.
<input type="checkbox"/> Annet:	

## 5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

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

## 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:

Eventuell utbedring av Minsaas plass kan bli vurdert i utbyggingsavtale.

Ved parkeringskjeller vil det bli krav om tilbakeslagsventil og pumpe.

## 7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Avfallsløsning: Planforslaget bør legge til rette for [containere i grunnen \(under bakken\)](#). Sjekk om nedgravd løsning er mulig for «næringsvirksomhet».
- 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:
  - Minsaas plass bør være med i planen.
  - Det er ok å vurdere parkering under Minsaas plass (kommunal grunn).
  - Kommunen ønsker mer variasjon i leilighetsstørrelse enn 70-100 m2.
  - Vurder også mulighet for næringsparkering under bakken.
  - Vurder lysforhold, sol/skygge, anbefalinger fra Snøhetta mht. dette, lysforhold i Nordgata og nord for denne, luft mellom bebyggelsen. Sjekk anbefalt forhold mellom gatebredde og byggehøyde.

Øvrige tema nevnt i møteanmodning	Kommunens råd i oppstartsmøtet
- utforming og byggehøyder for ny bebyggelse, utkraging av bebyggelse over fortau	Minner om høydebestemmelser i KDP. Utkraging: Min. høyde under utkraging jf. vegnormaler og brøyteredskap.
- utforming av offentlige arealer	Det var delte meninger om mer gateparkering på bakken. Medvirkning kan være aktuelt ift. utforming av Minsaas plass.
- krav i KPA til uteareal for bolig, avfallsløsninger, adkomster, varelevering, parkering, utforming av fasader, estetikk, støy og luftkvalitet	Kommunen tok ikke stilling til om ev. uteareal i større bakgård over første etasje (på nivå med nederste boligetasje) kan regnes som «bakkenivå». Avfall, varelevering: Se punkt 7 ovenfor. Variasjon i fasader, kvalitet i materialbruk. Gul støysone langs jernbanen.
- andre forhold som bl.a.: VA-ledninger, annet i grunnen, flom, verneverdi	VA: Se punkt 6 i referatet. Oljetank ved gamle Domus er fjernet. Området er ikke utsatt for 200-årsflom. Verneverdi ikke registrert.
- tidspunkt for stenging av planovergang i Nordgata	Uavklart. Saken ligger hos Dep.
- eventuelle rekkefølgekrav	Aktuelt ift. opparbeiding av arealer.
- planprosess, samråd/medvirkning	Det anses ikke behov for spesielle møter.

I etterkant av møtet ønsker kommunen å tilføye at:

- svalganger er ikke ønskelig i sentrum, mot offentlige gater/plasser



- sykkelparkering regnes ikke som publikumsrettet formål

## 8. Saksbehandling og framdrift

- 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](#)
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling: Snarest
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: Til beh. juni 18
- *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: Høsten 2018

## 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: Planen vil stort sett være i samsvar med gjeldende kommunedelplan.

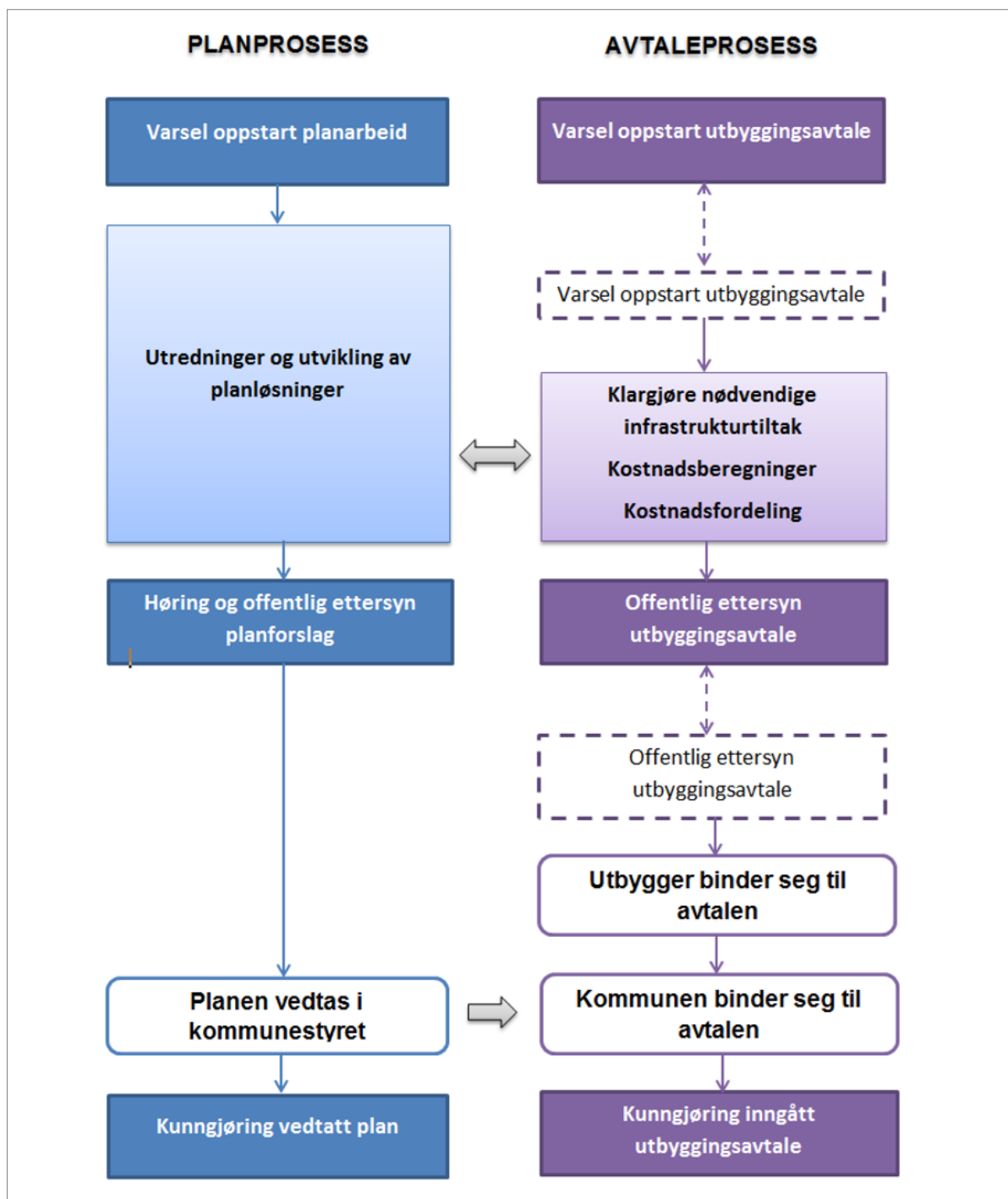
Saksbehandler/referent, dato: Kirstine Karlsaune, 23.02.2018

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.