



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 25.10.2017)

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>	Nyvegbakken del av gbnr. 19/787 med flere
<b>Tildelt arealplan-ID</b>	2018008
<b>Møtested</b>	Herredshuset
<b>Møtedato</b>	19/12-2018

Til stede fra forslagsstiller		Til stede fra kommunen
Espen Storstad	(Nyvegbakken 21)	Kirstine Karlsaune
Tor Arne Langdal	(Letnes	Anders Nordgård-Larsen
arkitektkontor)		

### 1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Justering av eksisterende plan, omregulering fra friområde og bane til boligformål

Vedlegg: (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet)

- Kartskisse
- Forslag til oppstartsvarsel

### 2. Planforutsetninger

**Plantype:**  Områderegulering  Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
201311	29.05.17	Kommunedelplan for verdal by.

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

Planident	Vedtatt	Plannavn
2007002	29.10.2007	Ny reguleringsplan vil delvis erstatte reguleringsplan for Skolebakken.

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?**

Ja  Nei

Merknad:

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

Merknad:

Forslag til reguleringsplan vil avvike fra arealformål i overordna plan. Friområde og bane.

**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:

Kommunen er kjent med at nye boligområder som ikke er i samsvar med overordna plan alltid skal ha KU. Det er utalt fra kommunaldepartementet at kommunene må utvise noe skjønn i forhold til KU-Krav. Det vil bli stilt krav til støytredning, vurdering av friområde og forholdet til overordna plan.

Friområdet ligger igjen som ubebygda areal i utkanten av og innenfor eksisterende boligområde i sentrum inneklemt mellom veg, jernbane og gang- og sykkelveg. Pga. arealets egnethet og beliggenhet inntil jernbanen antas det lavt konfliktnivå ift. omdisponering til bolig. Arealet ble ikke verdsatt/vurdert i forbindelse med friluftskartlegging i 2017. Det er flere lekeareal/friareal som ble verdsatt som svært viktig og viktig friluftsområder på de omkringliggende arealene som også er integrert i selve boligområdene.

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

(Planområdet kontrolleres mot eienskapskart)

Merknad:

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

(Forslag til nye navn behandles parallelt.)

Merknad: Ikke avklart.

**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](#)
  - Levanger: Alstadhaug, Ytterøy, Levanger sentrum, Øvre-Forra, Rinnleiret
  - Verdal: 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.lovdatabank.no/for/lf/kommu-LEVANGER.html](http://www.lovdatabank.no/for/lf/kommu-LEVANGER.html)  
[www.lovdatabank.no/for/lf/kommu-VERDAL.html](http://www.lovdatabank.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.

**Kommunale temaplaner/kommunedelplaner**

(<http://www.levanger.kommune.no/Dokumenter/Arshjulet/>)

(<http://www.verdal.kommune.no/Dokumenter/Arshjul/>)

- Temaplan for økt sykkelbruk
- Friluftslivkartleggingen 2017
- Andre:

### 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:
- gjennom elektroniske medier (kommunens hjemmeside)

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

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesmannen i Nord-Trøndelag      | <input type="checkbox"/> Sametinget  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord-Trøndelag fylkeskommune       | <input type="checkbox"/> Statens vegvesen                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> NTE Nett AS                        | <input checked="" type="checkbox"/> Innherred Renovasjon                   |
| <input type="checkbox"/> NVE   | <input checked="" type="checkbox"/> Grunneiere, festere, naboer, gjenboere |
| <input checked="" type="checkbox"/> Andre: Bane NOR velforeninger osv. |  |

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

- Barne- og ungdomsrepresentant
- Kommunalteknikk - 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:

### 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.)	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

Begrepet naturmiljø omfatter alle forekomster på land og i vann, og biologisk mangfold knyttet til disse. Vurdering ift. naturmangfoldlovens §§ 8-12).	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 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>  TEK17 § 7-3
<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	
<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 veileder:</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 type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale		

Rapporter fra nødvendige utredninger ift. kulturminner, geoteknikk, støy osv.	Støy, forholdet til overordna plan ( friområde)
---	---

## 6. Kommunaltekniske anlegg

- Det bør tas kontakt med teknisk drift i Verdal kommune

Merknader:

Det bør vurderes utbyggingavatale.

## 7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Tiltaket omfattes av [konesjonsområde for fjernvarme](#) (Levanger kommune).  
Tilknytningsplikt bør framgå av reguleringsbestemmelsene. Konesjonær må da bekrefte at fjernvarme kan leveres til det aktuelle tiltaket. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. Dokumentasjonen vedlegges planforslaget.  
Konesjonssak: <https://www.nve.no/konesjonssaker/konesjonssak?id=453&type=A-7>
- 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.
- Ved utbygging av hyttefelt: det skal legges opp til felles V/A-løsninger.
- Det skal gjøres rede for hvorvidt planforslaget oppfyller overordna føringer for bl.a. parkering og uteopphold/lek.
- Avvik fra overordna føringer skal beskrives - friområde
- Annet:

Reguleringsplanen vil være avhengig av støyutredning. Planområdet ligger i gul støysone, og nære jernbanen.

## 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.»*
- Forslagstiller er gjort kjent med Verdal kommunes betalingssetser for plansaker:

<http://www.verdal.kommune.no/Tjenester-a-a/Bolig-og-eiendom/Byggesak/Gebyrer-for-plansaker/>

## 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:

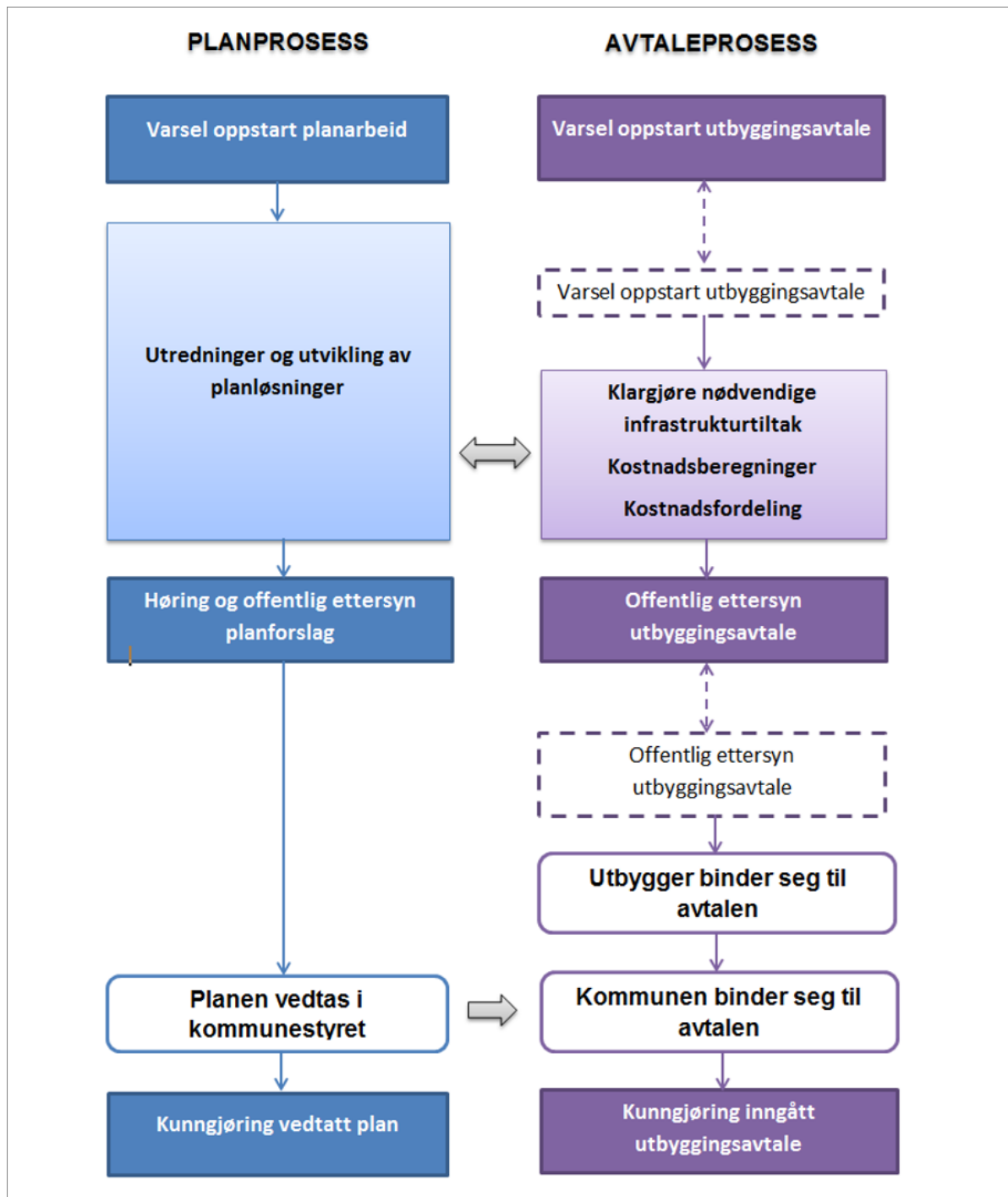
Verdal kommune ved planavdelingen bekrefter samtykke til å varsle oppstart om detaljregulering for Nyvegbakken, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8 andre ledd

Saksbehandler/referent, dato: Anders Nordgård-Larsen 08.01.2019.

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.