



Verdal kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 24.06.2022)

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 «Sissel Collins gate 13 A og B, Frydenlundgata 8»
Tildelt arealplan-ID	2023003
Møtested	Verdal
Møtedato	28. april 2023
Referent	Gunhild Kvistad

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Karstein Holm, Straxbo Eiendom AS	Kirstine Karlsaune, Arealforvaltning
Quang Luong, PRAKSIS arkitekter as	Gunhild Kvistad, Arealforvaltning

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutvikling på eiendommene gnr 20 / bnr 49, gnr 20 / bnr 97, og gnr 20 / bnr 68 (Sissel Collins gate 13 A og B og Frydenlundgata 8). Planområdet er 3023 m2. Eiendommene er i dag bebyggt med to eneboliger.

Eksisterende bebyggelse planlegges erstattet med tre nye bygg i 2 etasjer med 4 boenheter i hvert bygg, totalt inntil 12 boenheter. Prosjektet er planlagt oppført som i etapper. Mulighetsstudien viser en størrelse på boligene fra ca. 70-80 m2 BRA, med parkering på bakkeplan og uteareal mellom byggene.

Vedlegg: (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet)

- Planinitiativ datert 19.04.2023
- Planavgrensning
- Situasjonsplaner flere alternativ
- Perspektiver
- Tilbakemelding på forhåndskonferanse

2. Planforutsetninger

Plantype: ☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
2013011	29.05.2017	Kommunedelplan Verdal by, sist endret 21.09.2021

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: Det pågår en revisjon av bestemmelsene i Kommunedelplan for Verdal by som kan ha betydning for utnyttelsen av planområdet.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☐ Ja ☒ Nei

Merknad: Forslag om boligformål er i samsvar med gjeldende kommunedelplan, men planlagt utbygging med flere enn 4 boenheter utløser plankrav.

I område B1 er det ved reguleringsplan krav om min. 3 boenheter per daa og min. BYA 30%. Min. egnet uteoppholdsareal pr. boenhet er 50 m².

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.

Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt?

☐ Ja ☒ Nei

(Planområdet kontrolleres mot eienskapskvalitetskart)

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

(Forslag til nye navn behandles parallelt.)

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

- ☐ Strandsonen langs sjøen, forskrift:
[FOR-2021-05-28-1666](#) Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. (100-metersbeltet langs sjøen ved alminnelig høyvann).
- ☐ 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.
- ☒ Klima og energiplanlegging og klimatilpasning, forskrift:
[FOR-2018-09-28-1469](#) Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Planforslaget må forholde seg til følgende regionale planer og retningslinjer

- ☒ [Regional plan for arealbruk 2022-2030](#) – Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag», vedtatt 09.03.2022.
- ☐ Verneplan for kulturmiljø, 1995 Stiklestad, Inndalen

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

- ☐ Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- ☒ Bestemmelser og retningslinjer i kommunedelplan Verdal by
- ☐ 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.

Kommunale temaplaner/kommunedelplaner

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

- ☒ Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030, vedtatt oktober 2021 (KOM-sak 106/21)
- ☒ Temaplan for økt sykkelbruk ☐ Trafikksikkerhetsplan
- ☐ Friluftslivkartleggingen 2017 ☒ Klima- og energiplan
- ☐ Gatebruksplan ☐ 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: Innherred og/eller Trønder-Avisa
- gjennom elektroniske medier: kommunens og konsulentens hjemmeside

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

- | | |
|--|--|
| ☒ Statsforvalteren i Trøndelag | ☐ Sametinget |
| ☒ Trøndelag fylkeskommune | ☒ Statens vegvesen |
| ☒ Tensio TN AS | ☒ Innherred Renovasjon |
| ☒ NVE | ☒ Grunneiere, festere, naboer, gjenboere |
| ☒ Andre: velforening | |

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende i egen org. får kopi av oppstartsvarselet:

- | | |
|---|--|
| ☒ Barne- og ungdomsrepresentant | ☒ SLT-koordinator |
| ☒ Teknisk drift | ☐ Landbruk og naturforvaltning |
| ☒ Folkehelsekoordinator | ☒ Samfunnsplanlegger |
| ☐ Kulturtjenesten | |

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
- Informasjon om at planprogram (hvis krav om dette), planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er tilgjengelig på <https://www.verdal.kommune.no> under «Nyheter».
- Overnevnte dokumenter vedlegges til regionale myndigheter og kommunen.
- SOSI av plangrense vedlegges til regionale myndigheter og kommunen.

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

Planens avgrensning vurderes i oppstartsmøtet og oversendes i SOSI til kommunen.

4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
☒ Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	
☒ Nærmiljø og friluftsliv (Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder, byrom, parker og friluftsområder)	
☒ 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.
☐ Kulturlandskap og kulturminner	Temaet omfatter også ev. marinærkeologi.
☐ 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.)	
☒ 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 Geoteknisk vurdering ifb. planforslag. Kommunedelplan (2017) viser fareområde flomfare, og dette vurderes ift. NVEs nyere flomsonekart (2019).
☒ Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3	Se også DSBs veiledere . ROS bør oppsummeres i planbeskrivelse med ev. KU. Påstander skal underbygges med beskrivelse og kildehenvisning.
☒ 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 Byggeteknisk forskrift TEK17 kap. 8 og 12
☒ Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Transport sjø og land
☐ 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 KMDs sjekkliste for planbeskrivelse, under «Maler reguleringsplan» på Regjeringen.no.	
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + evt. PDF Se Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.	
Plankart	- 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 - 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. - Kvalitetskrav til arealplaner i Trøndelag fylke	Høydegrunnlag angis, fortrinnsvis NN2000
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)		
Kopi av forhåndsuttalelser		
☒ 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 kan forutsette utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
- ☐ Planen kan 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:

- Innspill om kommunaltekniske anlegg gis i forbindelse med beslutning om oppstart

7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- ☒ Avfallsløsning: Planforslaget bør vurdere [nedgravde containere](#).
- ☐ 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 parkeringsdekning og areal for uteopphold/lek.
- ☒ Avvik fra overordna føringer skal beskrives og begrunnes.
- ☐ 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 (se hjemmesiden)
- ☐ Det er behov for dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen.
- ☐ Hvordan skal det legges til rette for samarbeid og medvirkning.

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling:
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:
- Aktuelt tidspunkt for første gangs politisk behandling:
- Ca. tidspunkt for høringsperiode:
- Endelig planvedtak antas å bli fattet:

Kommentar: Framdrift vil fastsettes når oppstart besluttet

- ☒ Dersom det etter høring / offentlig ettersyn av planforslaget er behov for revisjon av plandokumenter og utredninger, eller det er behov for nye utredninger, undersøkelser o.l. skal forslagsstiller sørge for og bekoste dette.

Kommunen kan ev. revidere planbestemmelsene i samråd med forslagsstiller.

Plandokumenter som revideres skal suppleres med revisjonsdato.

Kommentar: Ikke tatt opp i møtet, men overnevnte forutsettes.

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.»

Kommentar: Administrasjonen er kritisk til den foreslåtte utnyttelsen. Det har i senere tid blitt gitt tillatelse til flere fortetningsprosjekt i de sentrumsnære småhusområdene som har medført høyere utnytting og annen type boliger. Utfordringene som kommunen etterhvert ser med denne fortettingen er at boligområdene endrer karakter, familieboliger erstattes med leiligheter rettet mot andre beboergrupper, prisene på eneboligtomter blir så høye at familier ikke når opp i konkurransen mot utbyggere. I Verdal er det fortiden regulert og under utbygging svært mange områder for leilighetsbygging, samtidig er det vanskelig å finne nye områder for småhusbebyggelse nært sentrum. Utvalg for plan og samfunn bestilte høsten 2022 en sak om fortetting i villaområdene. Denne forventes behandlet før sommeren 2023. Forslagsstiller er gjort kjent med at denne saken kan få betydning for plansaken i Sissel Collins gate og Frydenlundgata og at varsling og videre arbeid med planene kan innebære en risiko for avvisning senere.

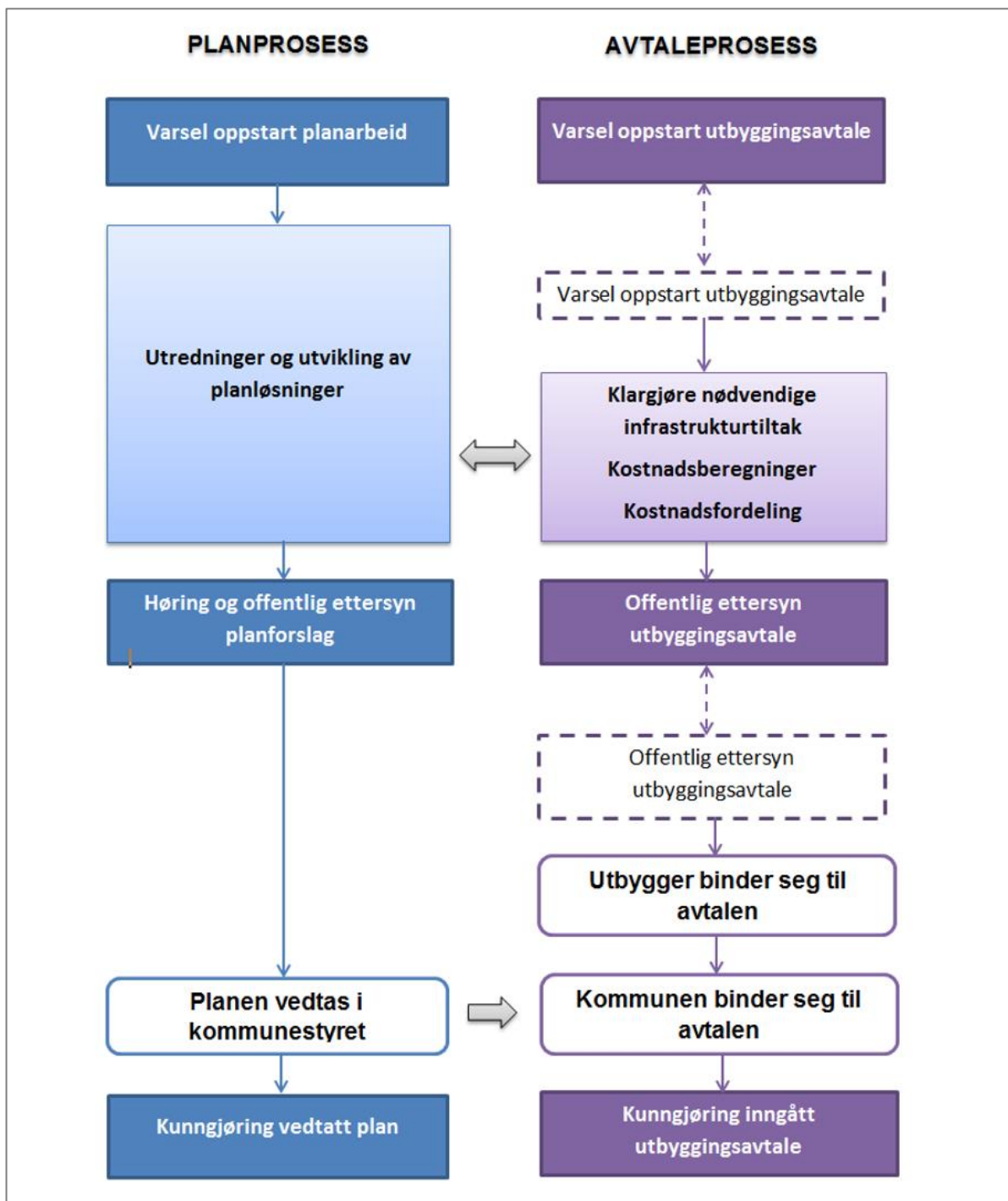
Kommunen har med utgangspunkt i gjeldende planer ikke grunnlag for å avvise planinitiativet, men oppfordrer forslagsstiller til å avvente oppstart av planarbeidene til saken om endring av kommunedelplanens bestemmelser er behandlet.

Kommunen bekrefter at det kan varsles planoppstart:

☒ Ja

Vedlegg

Samordnet plan- og avtaleprosess



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