



Verdal kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 14.06.2022)

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 Storholmen hyttefelt
Tildelt arealplan-ID	2022005
Møtested	Verdal
Møtedato	22. juni 2022

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Nils Aal, Statskog	Kirstine Karlsaune, Arealforvaltning
Lillian Bergli, Statskog	Gunhild Kvistad, Arealforvaltning

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Formålet med planen:

- Avklare hvor det er aktuelt å gi adgang til oppføring av naust og hva som skal gjelde for båtlagring/båtopplag ellers.
- Sette rammer for utforming av naust: Størrelse, materialvalg, fargebruk, enkeltbygninger og/eller fellesløsninger?
- Avklare mulighetene for innpassing av nye hyttetomter ut fra overordna planføringer om fokus på effektiv arealutnyttelse i etablerte hytteområder framfor å regulere nye områder til fritidsbebyggelse.
- Regulere inn ønsket vegnett, parkeringsplasser og stiforbindelser.

Vedlegg: Planinitiativ datert 31. mai 2022.

2. Planforutsetninger

Plantype: Områderegulering Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
2008008	26.04.2011	Kommuneplanens arealdel
		Andre planer/vedtak:

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

Planident	Vedtatt	Plannavn
-----------	---------	----------

	29.04.2013	Detaljregulering Storholmen hyttefelt, sist endret 15.03.2022.
--	------------	--

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei
Revisjon av arealdelen pågår, men her er det en gjeldende reguleringsplan av nyere dato.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad:

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: Tomtefestesirkler vurderes erstattet med polygon som viser hva som disponeres. Sjekk i etterkant av møtet viser flere eiendomsgrenser med lav nøyaktighet, med inntil 2 og 5 meter nøyaktighet. Behov for nøyaktig eiendomsgrense vurderes ift. planinnhold.

Vil det oppstå behov for nye vegnavn i forbindelse med planforslaget? Ja Nei
(Forslag til nye navn behandles parallelt.)

Merknad: Nå heter alle veger i hyttefeltet Innsvatnvegen.
Mulig å vurdere annet vegnavn på Sandvikodden?

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.
- 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.lovdatabasen.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
- Friluftslivkartleggingen 2017
- Gatebruksplan
- Trafikksikkerhetsplan
- Klima- og energiplan
- Andre:

Merknader:

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

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Statsforvalteren i Trøndelag | <input checked="" type="checkbox"/> Sametinget |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trøndelag fylkeskommune | <input checked="" type="checkbox"/> Statens vegvesen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tensio TN AS | <input checked="" type="checkbox"/> Innherred Renovasjon |
| <input checked="" type="checkbox"/> NVE | <input checked="" type="checkbox"/> Grunneiere, festere, naboer, gjenboere |
- Andre: [Færen reinbeitedistrikt](#), [Forum for natur og friluftsliv \(FNF\)](#), [Naturvernforbundet i Verdal](#), [Verdal fjellstyre hytteforening](#), [Sandvika hytteutvikling](#).

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Barne- og ungdomsrepresentant | <input type="checkbox"/> SLT-koordinator |
| <input type="checkbox"/> Teknisk drift Verdal kommune | <input checked="" type="checkbox"/> Landbruk og naturforvaltning |
| <input type="checkbox"/> Folkehelsekoordinator | <input type="checkbox"/> Samfunnsplanlegger |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 «Siste 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
<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 levede grunnlag, 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 har en geologi som indikerer verdifull

Begrepet naturmiljø omfatter alle forekomster på land og i vann, og biologisk mangfold knyttet til disse. Vurdering ift. naturmangfoldlovens §§ 8-12).	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	Temaet omfatter også ev. marinarkeologi.
<input checked="" 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.	https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/ TEK17 § 7-3
<input checked="" type="checkbox"/> 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.
<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 Byggeteknisk forskrift TEK17 kap. 8 og 12
<input checked="" type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Transport sjø og land
<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 KMDs sjekklister for planbeskrivelse, under «Maler reguleringsplan» på Regjeringen.no.
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + evt. PDF Se Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.
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 - 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
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)	Høydegrunnlag angis, fortrinnsvis NN2000
Kopi av forhåndsuttalelser	
<input 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: [Private anlegg](#).

7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Avfallsløsning: Planforslaget bør legge til rette for [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:

Vurder og redegjør for om det er mulig å få til vegadkomst til alle hytter.

Parkeringsplasser og stier vurderes.

Naust bør samles, men bryt opp lange rekker, følg terreng. Kjøreadkomst nødvendig?

Gjeldende reguleringsplan viser to områder for naust og ett for båtopplog – redegjør for om disse skal beholdes eller ikke. De ligger skjernet til.

Fellesanlegg/trivselstiltak kan vurderes.

Inngrep i myr bør unngås, og klimahensyn bør tas.

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.»
- Forslagstiller 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: [Før sommerferien 2022?](#)
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:
- Aktuelt tidspunkt for 1. gangs politisk behandling:
- Ca. tidspunkt for høringsperiode:
- Endelig planvedtak antas å bli fattet:
- 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.

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.»

Kommunen bekrefter at det kan varsles planoppstart:

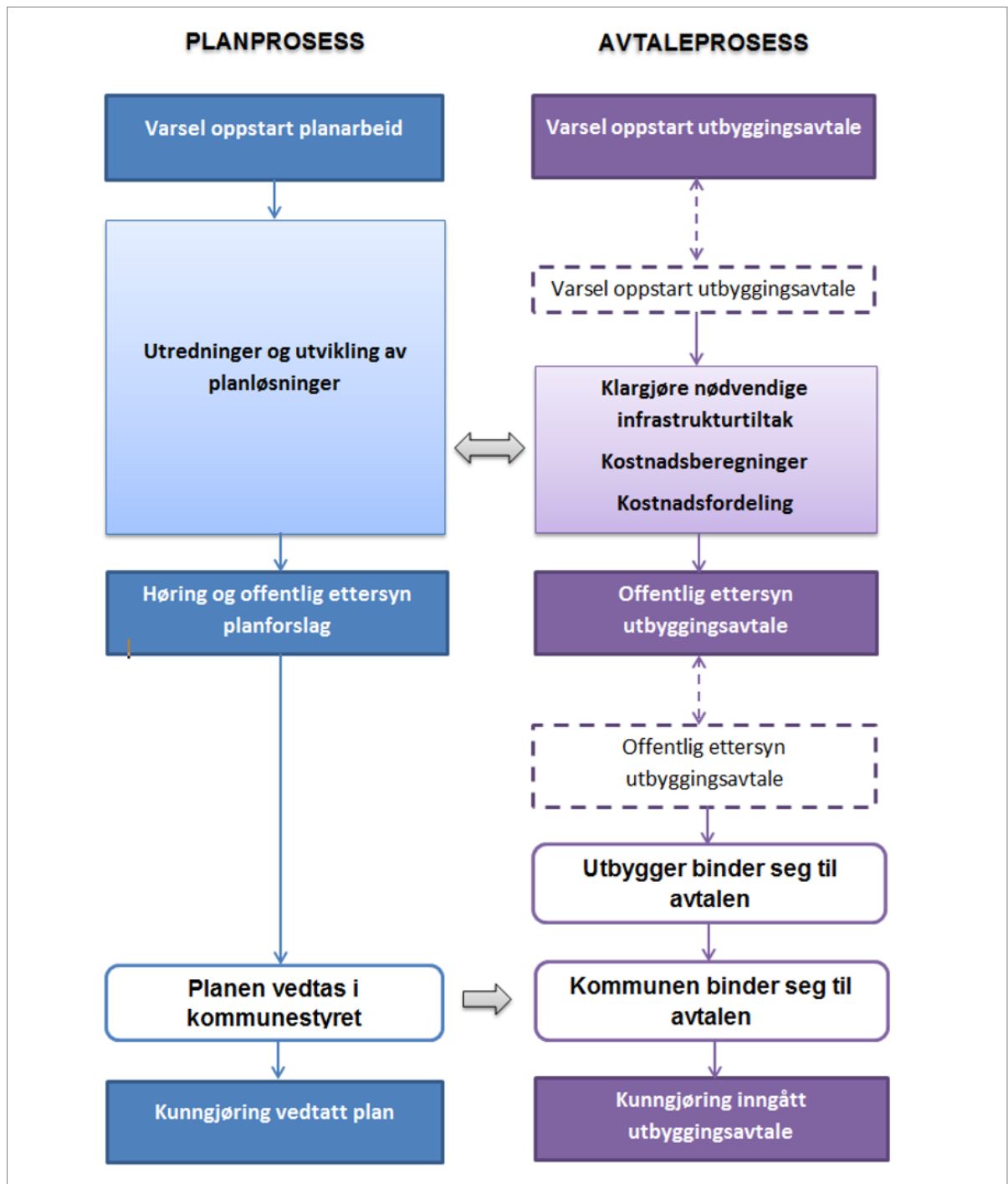
Ja

Saksbehandler/referent, dato:

[Kirstine Karlsaune, Verdal 24.06.2022](#)

Vedlegg

Samordnet plan- og avtaleprosess



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