



Verdal kommune

Plan, byggesak og arealforvaltning

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 17.10.2023)

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 Reinsvang – 23/23
Tildelt arealplan-ID	2024001
Møtested	Herredshuset, Verdal
Møtedato	Fredag 15. mars 2024
Referent, dato	K. Karlsaune, 22. mars 2024

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Gyda Løken, Arcon Prosjekt AS	Anders Nordgård-Larsen, Plan/byggesak
Gunnar Reitan, Innherred Tomteselskap AS	Sten Solum, Landbruk og miljø
Geir Kolstad, Innherred Tomteselskap AS	Bård Kotheim, Teknisk drift
	Svein Øyvind Hovland, Teknisk drift
	Ragnar Laugen, Teknisk drift
	Siri Kristin Strand, barn og unges talsperson i plansaker (er også SLT-koordinator)
	Kirstine Karlsaune, Plan

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Formålet med planen:

Legge til rette for boligutbygging i samsvar med gjeldende kommunedelplan.

Avsatt boligformål er på ca. 16 daa, og kommunedelplanen har krav om minst 6 boenheter/daa. Det tenkes tilrettelagt for ca. 100 boenheter i 2-4 etasjer.

Ved innsending av planinitiativ brukes Reinsvang og Estvoldvegen 47 om hverandre.

Ny kjøreadkomst er tenkt fra Kassefabrikkvegen, ikke fra Estvoldvegen.

Vedlegg (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet):

- Anmodning om oppstartsmøte: 27.02.2024
- Planinitiativ datert mars 2024, mottatt 8. mars 2024

2. Planforutsetninger

Plantype: ☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
20130011	29.05.2017	Kommunedelplan (KDP) Verdal by, sist endret 21.09.2021
		Andre planer/vedtak:

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

Planident	Vedtatt	Plannavn
		Reguleringsplan
		Bebyggelsesplan

Bør eldre planer oppheves i parallell prosess?

☐ Ja ☒ Nei

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

☒ Ja ☒ Nei

Klage på tilgrensende detaljregulering for Kassefabrikkvegen 4 er ikke avgjort.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☒ Ja ☐ Nei

Merknad:

- Deler av Kassefabrikkvegen er uten fortau, og KDP viser framtidig G/S-forbindelse innenfor bl.a. 23/18 og 23/57. Videre er areal til fortau på 23/153 sikret ved detaljregulering av Kvislaparken. Annen løsning for myke trafikanter kan vurderes.
- Rekkefølgekrav 1.5.9 i KDP: «Før utbygging av område B8 Reinsvang skal det foreligge to kjøreadkomster til Fv 757.» I dag er det to kjøreadkomster til Reinsholm-området, om en regner med den fra Kvislavegen, som er realisert ifb. utbygging av «Kvislaparken». Veger i «Kvislaparken» har ikke fortau, men grenser til G/S-veger.

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: Kvalitet på eiendomsgrenser er $\leq 10\text{-}30\text{ cm}$, som anses godt nok.

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

(Forslag til nye navn behandles parallelt.)

Merknad: Det er avklart med oppmåling at adressering blir til Kassefabrikkvegen.

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

<https://www.verdal.kommune.no/politikk-planer-og-organisasjon/planer-og-styringsdokumenter/>

☒ Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030, vedtatt oktober 2021 (KOM-sak 106/21)

☐ Temaplan for økt sykkelbruk 2015-2030, vedtatt 25.01.2016 (KOM-sak 4/16)

☐ Friluftslivkartleggingen 2017

☐ Gatebruksplan Verdal sentrum, tatt til orientering 31.10.2016 (KOM-sak 88/16)

- ☒ Temaplan trafikksikkerhet 2020-2024, vedtatt 01.03.2021
- ☒ Klima- og energiplan for Verdal kommune 2010-2020, vedtatt 21.06.2010
- ☐ Andre:

Merknader:

Temaplan trafikksikkerhet 2020-2024, vedtatt 01.03.2021: «Sikre/regulere krysningspunkter mellom boligområder og kjøpesenter, f.eks. mellom Reinsholm og Amfi.»

Dagens kryssinger av Fv. 757 (for myke trafikanter) anses som tilstrekkelig. Eventuell uønsket «villkryssing» fordi folk benytter bro i parkområdet langs Kvislabekken som snarvei kunne vært unngått på flere måter, uavhengig av utbygging av boligområdet Reinsvang.

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: Direktoratet for mineralforvaltning , Mattilsynet , AtB , velforeninger , Innherred Brann og redning . | |

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende 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
- Ev. varsel om oppstart av forhandlinger om tilhørende utbyggingsavtale, jf. pbl § 17-4
- Ev. varsel om oppstart av prosess med oppheving av eldre plan i området
- Informasjon om at planprogram (hvis krav om dette), planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er tilgjengelig på <https://www.verdal.kommune.no>
- Overnevnte dokumenter vedlegges til regionale myndigheter og kommunen.
- SOSI av plangrense vedlegges til regionale myndigheter og 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)	KDP-krav tenkes dekt innenfor eget område, så langt det lar seg gjøre.
☒ 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. marinarkeologi.
☒ 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.)	Jordvern: Se punkt 7 om matjordplan Grus/pukk: Se punkt 7.
☒ 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 Snart nytt aktsomhetskart marin leire. Sjekk NVE sine flomsonekart.
☒ 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 Byggt teknisk forskrift TEK17 kap. 8 og 12
☒ Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Transport sjø og land
☐ Annet:	

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

Planens avgrensning vurderes i oppstartsmøtet og oversendes i SOSI til kommunen. Ta med noe mer areal enn i planinitiativet med tanke på G/S-forbindelser? Ev. G/S-veg via Ebba Astrups park ble vurdert som lite hensiktsmessig pga. stigning-/masseutfordring.

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 Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser Nasjonal katalog for planbestemmelser	Høydegrunnlag angis, fortrinnsvis NN2000
Plankart	- Planforslaget (plandata) skal leveres som digital arealplan i gjeldende SOSI-standard, jf. bl.a. § 10 i Kart- og planforskriften med tilhørende veiledning. - 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)		
Kopi av forhåndsuttalelser		
☒ Illustrasjonsmateriale	Gjerne sol/skygge og dokumentasjon som viser gode uterom. Planinitiativ nevner skyggevirksomheter og 2-4 etasjer.	
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:

- Min. kotehøyde med tanke på ev. flom bør angis.
- Det kreves overordnet VA-plan/VA-notat. Vurder hovedløsning tidlig i planleggingen, og legg ledninger i vegtraséer. Klimatilpasning overvannshåndtering.
- Brannvannforsyning: Det antas krav om min. diameter 6 tommer m/kapasitet på minst 20 liter/sekund, men kontakt brannvesenet for å avklare dette.
- Veger: 4,5 m asfaltert bredde. Lignende løsninger som i Kvislaparken, men vurder behov for interne G/S-forbindelser jf. råd i punkt 7.
- Kjøreadkomst bør korrespondere med planlagt veg i Reinsholm sør.
- Sikre tilstrekkelig areal for snølager. Se løsning i detaljregulering for Tinden vest. Dette er spesielt viktig der hvor snø eventuelt ikke lagres/brøytes ut langs vei.
- Kommunen har ikke overtatt alle veger på Reinsholm-området ennå, så veggrunn tilhører delvis private grunneiere.

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. [Avvik ikke aktuelt](#).
 - ☐ Annet:
 - Renovasjonsteknisk plan bør foreligge ved detaljregulering
 - Matjordplan/jordvern: Det kreves matjordplan før omdisponering av dyrka mark. Matjorda skal brukes til jordforbedring enten ved nydyrking eller ved å forbedre eksisterende dyrkajord med dårlig kvalitet. Matjord bør fortrinnsvis være til nytte for å skape nytt dyrkbart areal. Kommunens veileder for matjordplaner blir trolig snart erstattet av veileder for matjordplaner i Trøndelag, som var på høring i 2023. Kommunal veileder gjelder inntil den eventuelt erstattes av den fra statsforvalteren.
 - Klima/energibruk/energiforsyning: Tenk langsiktig. Legg til rette for oppvarming med ev. vannbåren fjernvarme?
 - Hensiktsmessig G/S-forbindelse til sentrum ble drøftet i møtet, Folk velger ofte korteste vei til målet, og G/S-forbindelser må kunne brøytes/strøs.
 - Områdestabilitet: NVE skal ha et [naturfarewebinar](#) 18/4-24 om nytt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
 - Se punkt 4 om plangrense og punkt 6 om kommunaltekniske anlegg.
- Suppleringer etter møtet:
- Minner om at trafikkvurderinger er en del av planarbeidet.
 - Skoleveg: Området er i Ørmelen skolekrets.
 - Konsekvenser for berørt sand- og grusforekomst bør omtales.

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. Tidlig medvirkning fra barn og unge tilrås med tanke på fremtidig bruk og utforming av området. Mulige bidragsytere kan være velforening, ungdomsråd, elevråd, FAU, skoler, barnehager osv. Det

arrangeres innovasjonscamp for barn/unge i oktober, hvor ulike oppgaver/tema kan tas opp. Kommunen jobber med å få til bedre medvirkning ift. barn og unge, og kan bidra noe ift. organisering, kontaktinfo osv.

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling: [Snarest](#)
 - Møter:
 - 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:
- ☒ 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.»

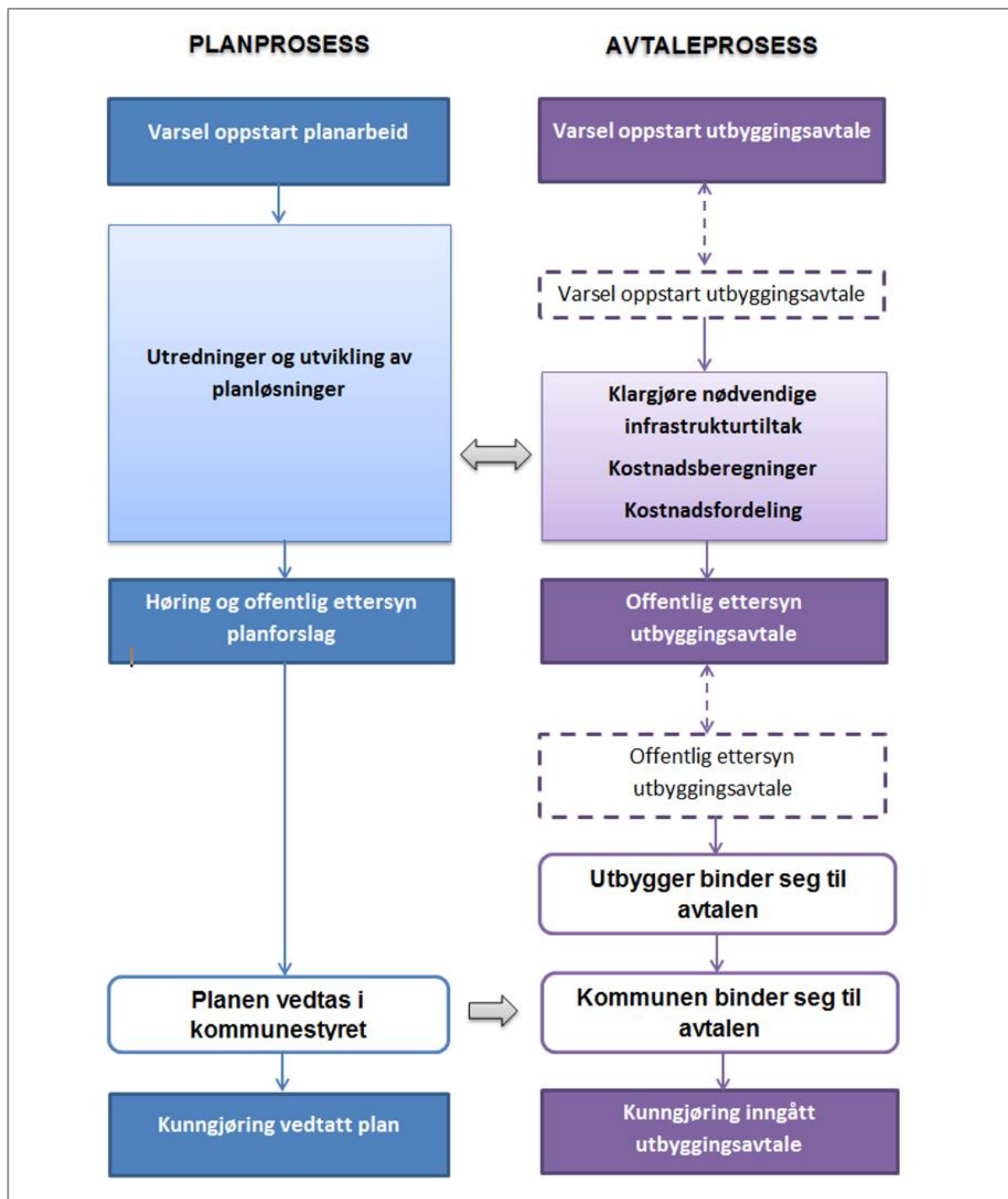
- Forbehold jordvern: [Nyhet](#) med Oppdatert jordvernstrategi (Prop. 121 S vedlegg 9) og felles brev 29.01.2024 fra landbruks- og matminister og kommunal- og distriktsminister til kommunestyrepolitikere om «Matjord og arealplanlegging». Tidligere [nyhet](#) og felles brev 23.03.2022 fra de samme departementene om samme tema, der kommunene ble oppfordret til å si nei til regulering av byggeområder på dyrka mark inntil videre.
- Annet om jordvern: Kommunestyret har i sak 17/24 nylig avsluttet planprosessen med detaljregulering av avsatt boligformål på Nestvoldjordet 2 til landbruksformål. Plan- og bygningsloven § 5-5 omhandler «Begrensning i adgangen til å fremme innsigelse». Boligformål er i samsvar med overordna kommunedelplan vedtatt i 2017.

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.