



# Verdal kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 03.11.2022)

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.

<b>Saksnavn</b>	Detaljregulering Kjærenget Boligpark – 282/2
<b>Tildelt arealplan-ID</b>	2023002
<b>Møtested</b>	Herredshuset, Verdal
<b>Møtedato</b>	16.03.2023
<b>Referent, dato</b>	Kvistad og Karlsaune, 16.03.2023, rev. 24.03.2023

<b>Til stede fra forslagsstiller</b>	<b>Til stede fra kommunen</b>
Karl Moen, Tverrsnitt	Gunhild Kvistad, Arealforvaltning
	Hanne Sende, Byggesak
	Bård Kotheim, Teknisk drift
	Sten Solum, Landbruk
	Kirstine Karlsaune, Arealforvaltning

### 1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Formålet med planen er tilrettelegging for boligutbygging på 282/2. Det er foreløpig planlagt 9 eneboliger med utleieenhet og 4 rekkehus i kjede. Totalt vil dette gi inntil 22 boenheter. Utbygger er Eiendom 1 Bolig AS.

Vedlegg: Anmodning om planoppstartsmøte. Situasjonsplan 02.02.2023.

Spesielle temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet:

- Avgrensing av planområdet
- Antall boenheter
- Grense mot fylkesvei
- Støy

### 2. Planforutsetninger

**Plantype:**  Områderegulering  Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

<b>Planident</b>	<b>Vedtatt</b>	<b>Plannavn</b>
20130011	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 planlegges ny E6 gjennom Verdal og ny kryssløsning kan få betydning for trafikkbildet og støysituasjonen sammenlignet med i dag. Planen må uansett ha støyskjerming mot øst og mot sør slik at ny situasjon trolig vil kunne ivaretas uansett.

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?**

Ja  Nei

Merknad: Boligformål er i samsvar med avsatt framtidig boligformål B14 i gjeldende kommunedelplan, vedtatt i 2017. Avvik fra byggegrenser vurderes i planprosess.

**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 eienskapskart)

Merknad: Angitt usikker grense i internvegen mot nord-vest. Også usikre grenser mot fylkesveger i sør og øst. Det ser ikke ut til å være ordnet opp i eiendomsforhold etter bygging av gang- og sykkelveg. Dette bør avklares med fylkeskommunen i prosessen. Eiendoms punkt 282/10 i nord.

**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-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](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.

**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
- Friluftslivkartleggingen 2017
- Gatebruksplan
- Trafikksikkerhetsplan vedtatt 01.03.2021
- 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 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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Andre: Nye Veier AS, Mattilsynet, AtB |  |

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Barne- og ungdomsrepresentant | <input checked="" type="checkbox"/> SLT-koordinator              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Teknisk drift                 | <input checked="" type="checkbox"/> Landbruk og naturforvaltning |
| <input checked="" type="checkbox"/> Folkehelsekoordinator         | <input checked="" type="checkbox"/> Samfunnsplanlegger           |
| <input 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
- 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>
- Overnevnte dokumenter vedlegges til regionale myndigheter og kommunen.
- SOSI av plangrense vedlegges til regionale myndigheter og kommunen.

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. 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	Temaet omfatter også ev. marinarkeologi.

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Naturressurser</b> (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 <u>skal</u> 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"/> <b>Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3</b>	Se også <a href="#">DSBs veiledere</a> . ROS bør oppsummeres i planbeskrivelse med ev. KU. Påstander skal underbygges med beskrivelse og kildehenvisning.
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Folkehelse, barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser - universell utforming, tilgjengelig boenhet</b>	<a href="#">Helsedirektoratet: «Folkehelse og kommuneplanlegging - moment- og tipsliste»</a> Pbl. §§ 1-1 og 12-7 nr. 4, 5, 7 og 12 <a href="#">Byggeteknisk forskrift TEK17</a> kap. 8 og 12
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet</b>	Transport sjø og land
<input type="checkbox"/> <b>Annet:</b>	

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

**Planens avgrensning** vurderes i oppstartsmøtet og oversendes i SOSI til kommunen. Skisse vist i møtet er Ok. Avklar med fylkeskommunen hva som blir riktige grenser mot øst og sør.

#### 4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Forhold som er relevante ift. planlagt utbygging.

#### 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 KMDs sjekklister for planbeskrivelse, under <a href="#">«Maler reguleringsplan»</a> på Regjeringen.no.	
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + evt. PDF Se Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.	
Plankart	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planforslaget (plandata) skal leveres som digital arealplan i gjeldende SOSI-standard, jf. bl.a. § 10 i Kart- og planforskriften med tilhørende veiledning.</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> <li>- <a href="#">Kvalitetskrav til arealplaner i Trøndelag fylke</a></li> </ul>	Høydegrunnlag angis, fortrinnsvis NN2000
Kopi av varsel om oppstart		

(aviskunngjøring + brev med adresseliste)	
Kopi av forhåndsuttalelser	
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale	Foreløpig skisse utomhusplan ønskes vedlagt
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:

Kart med ledningsnett legges ved referatet

Eks. vannledning kommer inn fra nord – bør være 4 m fri på hver side evt. vurdere omlegging/ samordning med nytt ledningsnett. Vil være behov for ny løsning til nye boliger.

I etterkant av møtet har Teknisk drift supplert med følgende råd:

Vegen Stamphusmyra har i dag delvis asfalt og svært dårlig grunn.

- Vegen bør ha minst 4 m bred asfaltert bredde + minst 0,25 m skulder på hver side.
- Ved reasfaltering må sørligste del forsterkes, om kvalitet på asfaltert veg skal bli god.
- Vegen har belysning.
- Vegen tilrås tatt med i planområdet.

Det tilrås VA-plan.

## 7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Avfallsløsning: Planforslaget bør legges 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:

Merknader:

- Renovasjonsløsning avklares med IR. Krav om 25 enheter for nedgravd løsning.

- Det ligger tilkjørte masser på eiendommen. Det må redegjøres for om disse er rene og om de skal inngå i ny løsning eller kjøres bort.
- Kommunen har krav om Matjordplan når matjord berøres. Det må utarbeides slik plan som beskrives hvor mye matjord som kan gjenbrukes og hvor dette skal plasseres. Det vises til [«Veileder for jordflytting i plan- og bygningslovsaker i Verdal kommune 2022»](#), vedtatt 15.02.2022, UPS-sak 8/22. Plan for jordflytting skal følge forslag til reguleringsplan. Veileder er vedlagt.
- Det må utføres egen støyutredning som vedlegges plansaken. Detaljregulering for masseuttak og deponi i Tromsdalen, vedtatt 15.06.2020, tillater at inntil 3 mill. tonn per år kan transporteres på offentlig veg. Status i dag er transport av ca. 1,5 mill. tonn per år. Støyutredning som sa noe om antall kalkbiler per døgn ved ulike scenarier var vedlagt reguleringsplanen ved sluttbehandling. Kalkbiler 70 tonn brukes i dag.  
[Støyutredning Kalktransport Tromsdalen - Verdal havn \(COWI, juni 2016\)](#)  
Ny teknologi kan ha betydning for støysituasjonen. En el-kalkbil er tatt i bruk.
- Det må også foreligge egen geoteknisk vurdering fra fagkyndig som vedlegges.
- Kommunen anbefaler dialog med grunneier.

## 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](#)
- Det er behov for dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen.
- Hvordan skal det legges til rette for samarbeid og medvirkning.
  
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling: mars 2023
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: før sommeren
- Aktuelt tidspunkt for 1. gangs politisk behandling: XX
- Ca. tidspunkt for høringsperiode: XX - XX
- Endelig planvedtak antas å bli fattet: XX
- 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.»*

Planforslaget vil være i samsvar med overordnet plan. Kommunedirektøren vil likevel gjøre forslagsstiller oppmerksom på at det kan komme merknader som medfører stopp i plansaken fordi det er snakk om nedbygging av dyrka jord.

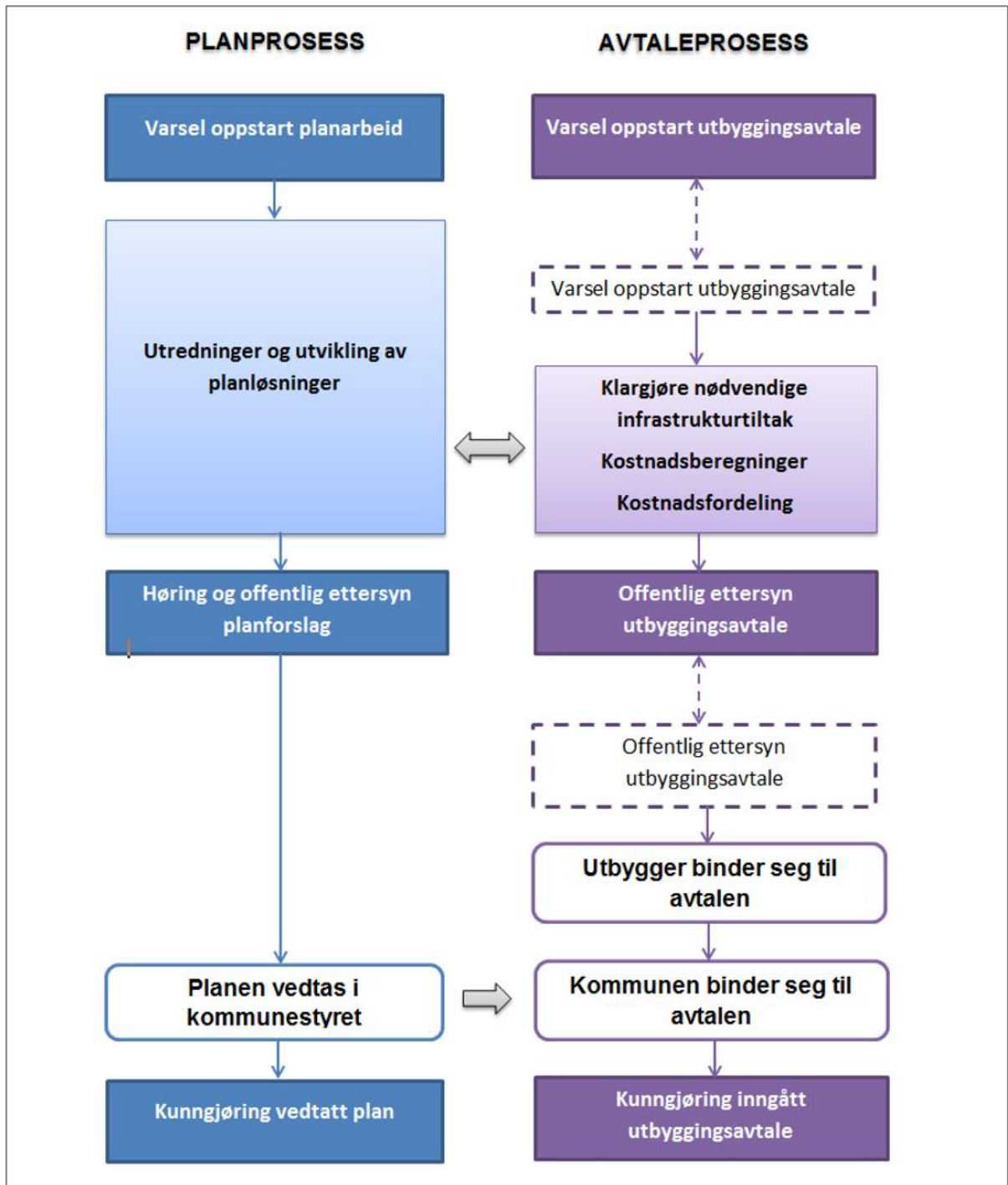
Kommunedirektøren bekrefter at det kan varsles planoppstart:

Ja



## Vedlegg

## Samordnet plan- og avtaleprosess



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