



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

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 - endring
Møtested	Herredshuset Verdal
Møtedato	12.03.2015

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Stig Krokstad	Gunnar Vatn (byggesak ISK)
Bjørn Stubbe (Sweco)	Åge Isaksen (plan ISK)

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Det ønskes utredet muligheter for etablering av vann- og avløpsanlegg for samtlige hytter innenfor planområdet for Storholmen.

Vedlegg: (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet)
Ingen.

2. Planforutsetninger

Plantype: Områderegulering Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
2008008	26.04.2011	Kommuneplanens arealdel Kommunedelplan
2012009	29.04.2013	Detaljregulering Storholmen Andre planer/vedtak

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

Planident	Vedtatt	Plannavn
2012009	29.04.2013	Detaljregulering Storholmen Bebyggelsesplan

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja Nei

Merknad:

Vil planforslaget utløse krav om planprogram/konsekvensutredning, jf. pbl §§ 4-1 og 4-2 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredninger? Ja Nei

Faller planen innunder forskriftens § 2): Skal konsekvensutredes? Ja Nei

Faller planen innunder forskriftens § 3 og 4): Skal konsekvensutredes? Ja Nei

NB! Dersom planen faller innunder forskriftens § 3, men ikke innunder § 4 skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jf. forskriftens § 5.

Merknad:

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad:

Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt? Ja Nei

(Planområdet kontrolleres mot eiendoms kvalitetskart)

Merknad:

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.lovdata.no/for/lf/kommu-LEVANGER.html

www.lovdata.no/for/lf/kommu-VERDAL.html

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: Verdalingen
- 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 checked="" 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"/> Grunneiere, festere, naboer, gjenboere |
| <input checked="" type="checkbox"/> NVE | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Andre: Færen reinbeitedistrikt, Inns hytteeierforening, Gauphaugen velforening, Østerinnsvollen velforening, Vakkermyra velforening, Halla velforening | |

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

- Barne- og ungdomsrepresentant
- Kommunalteknikk Levanger kommune eller 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).
- Dersom ansvarlig myndighet har funnet at reguleringsplanen omfattes av KU-forskriftens § 3, men ikke faller inn under kriteriene i § 4, skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet.
- 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 fra kommunen.

Merknader: Ingen ny planavgrensning.

4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
<input type="checkbox"/> Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	
<input type="checkbox"/> Nærmiljø og friluftsliv (Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder, byrom, parker og friluftsområder)	
<input type="checkbox"/> Naturmiljø (Naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levede grunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle forekomster på land og i vann, og biologisk mangfold knyttet til disse. Vurdering ift. naturmangfoldlovens §§ 8-12).	
<input 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"/> Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3	Se også DSBs veileder . ROS bør inngå i planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning.
<input 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 TEK10 kap. 8 og 12
<input type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	
<input checked="" type="checkbox"/> Annet: Vann- og avløp	

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 MDs sjekklister for planbeskrivelse
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + evt. PDF
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.
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)	Høydegrunnlag angis, fortrinnsvis NN2000

Kopi av forhåndsuttalelser	
<input type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale	
<input type="checkbox"/> 3D objekter på formatene X3D, VRML eller 3DS for presentasjon i den Virtuelle Globen (kommunens løsning) leveres samtidig med planforslaget. <ul style="list-style-type: none">- Fil(ene) skal være i lokalt koordinatsystem med georeferert origo. Kun origo skal være kartfestet/stedfestet.- Maks filstørrelse ca. 1 MB.- Alt innvendig + små detaljer bør utelates.- Bruk gjennomsliktige vinduer, variert fargebruk.- Mer info finnes her: http://norgei3d.no/documentation/features-no.html	
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.

Merknader:

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.
- 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.
- Det skal gjøres rede for hvorvidt planforslaget oppfyller overordna føringer for bl.a. parkering og uteopphold/lek.
- Avvik fra overordna føringer skal beskrives.
- Annet:

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.»

Forslagsstiller er gjort kjent med Innherred samkommunes [gebyrregulativ](#)
NB! Det er avtalt at gebyr for mindre reguleringsendring benyttes i denne saken.

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling: _____
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: _____
- Første gangs behandling av privat forslag til detaljregulering antas å bli fattet senest 12 uker etter at komplett søknad er mottatt.
- Endelig planvedtak antas å bli fattet: _____

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.

Saksbehandler/referent, dato: Åge Isaksen, 12.03.2015

Referatet er godkjent og mottatt: _____
for forslagsstiller