



Verdal kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev.11.04.2018)

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 for nye Læringsverkstedet Knøttene barnehage, Ydsedalen – del av 5038/10/2
Tildelt arealplan-ID	2018004
Møtested	Verdal
Møtedato	24. august 2018

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Kjell Roar Kaasa, Læringsverkstedet Prosjektutvikling AS	Mari Høvik, Plan og byggesak
Ragnhild Storstein, Plan1 AS	Bård Kotheim, Teknisk drift
	Lars Einar Karlsen, barn- og unges representant i plansaker
	Kirstine Karlsaune, Plan

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Tilrettelegge for bygging av 8-avdelings barnehage på del av gnr. 10 bnr. 2 som erstatning for to eksisterende barnehager (Læringsverkstedet Knøttene Naturbarnehage og Læringsverkstedet Trones barnehage).

Tomtebehov på ca. 8 daa.

Det planlegges et bygg i 2 etasjer med ca. 900 m2 grunnflate.

Barnehagen vil romme ca. 150 barn, og vil ikke innebære noen kapasitetsøkning.

Vedlegg: (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet)

- Situasjonsplan 05.07.2018

-

2. Planforutsetninger

Plantype: Områderegulering Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
		Kommuneplanens arealdel
2013011	29.05.2017	Kommunedelplan Verdal by
		Reguleringsplan
		Andre planer/vedtak: KOM-sak 57/18 «Salg tomt Ydsedalen»

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

Planident	Vedtatt	Plannavn
		Reguleringsplan

		Bebyggelsesplan
--	--	-----------------

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei
Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei
Merknad: Nåværende friområde i gjeldende kommunedelplan.

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:

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning etter KU-forskriftens § 8 a) fordi privat tjenesteyting/barnehage under 15000 m2 bruksareal er nevnt i KU-forskriftens vedlegg II 11j) samt kan være i konflikt med Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge nevnt i KU-forskriftens § 10 tredje ledd punkt c). Mulig konflikt med RPR-retningslinjens punkt 5 d) (krav om erstatningsareal) skal konsekvensutredes. Dersom erstatningsareal ikke kan skaffes skal det vurderes om gjenværende del av friområdet med eventuell kvalitetsheving samt eventuell sambruk av arealer kan resultere i at RPR-retningslinjens punkt 5 b) fortsatt er oppfylt for brukerne av friområdet. Dvs. om ev. manglende erstatningsareal kan kompenseres på annen måte.

Bruken av området bør kartlegges gjennom f.eks. dialog med velforening og brukere av friområdet inkl. barnehager som bruker området. Hvilke deler av området har størst verdi for dagens brukere og bør hensyntas i videre planarbeid?

Andre ikke KU-pliktige forhold som også bør vurderes:

Innspill fra barn- og unges representant i plansaker: Barna i barnehagen Knøttene bør gis anledning til å komme med ønsker/ideer om innhold/tilbud/aktiviteter i den nye barnehagen.

Kommunen tok opp at plassering av barnehagebygget bør vurderes nærmere. I KOM-sak 57/18 har kommunen, på bakgrunn av opplysninger i søknad, vurdert at det er behov for en barnehagetomt på minst 5500-6000 kvm, men det går fram at plasseringa av barnehagen og størrelsen av nødvendig areal avklares i plansaken. I saksutredningen nevnes også at barnehagen kan trekkes nord på tomta, med bygget nærmere skråninga. Da kan det flate arealet mot sør fortsatt brukes av velforeningen. Innkjøring kan da vurderes både fra nord (Nordbergshaugvegen) og sørfra (Fiolvegen). Det er derfor ikke gitt at plassering av barnehage på 10/2 blir som i søknaden til kommunen om erverv av grunn.

Læringsverkstedet har foreløpig forstått private innspill dithen at bl.a. akebakken ønskes beholdt. Læringsverkstedet argumenterte videre for at krav om universell utforming av barnehagens uteareal og estetikk tilsier at bygget bør plasseres nede på flata.

Kommunen oppfordret til fortsatt dialog med brukerne av området, at hele eiendommen detaljreguleres, og at areal som ikke tas i bruk til barnehage reguleres til friområde.

Politisk ordskifte i KOM-sak 57/18 stilte bl.a. spørsmål ved hvilke konsekvenser det kan ha for beboerne på Trones og Melan ift. bolyst at barnehagene flyttes ut av områdene.

Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt? Ja Nei

(Planområdet kontrolleres mot eiendoms kvalitetskart)

Merknad:

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

(Forslag til nye navn behandles parallelt.)

Merknad: Be om forslag til vegnavn ved varsel om planoppstart, både for ev. adkomst fra nord og for ev. adkomst fra sør. Kommunens rutiner sier følgende:

«Ved behov for nye navn oppfordres forslagsstiller til å gjøre noe forarbeid med å finne navneforslag. Ofte har forslagsstiller/grunneier allerede noen tanker om passende navn. Forslagsstiller bør så inngå dialog med lokale historielag/grendelag om navneforslag. Endelige navneforslag bør vise til eksisterende stedsnavn i området der dette er naturlig.»

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

Lenke til dokumentet fra denne siden bør fungere etterhvert:

<https://www.trondelagfylke.no/vare-tjenester/plan-og-areal/regional-planlegging/andre-planer-og-foringer/>

[Verneplan for kulturmiljø, 1995](#)

Stiklestad, Inndalen

Merknader:

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

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Bestemmelser og retningslinjer i kommunedelplan. Normer for barnehagens uteareal.

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.

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 (annonser@innherred.no)
- gjennom elektroniske medier (kommunens hjemmeside), saksbehandler formidler til nettredaktør

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

Fylkesmannen i Trøndelag

Sametinget

Trøndelag fylkeskommune

Statens vegvesen

NTE Nett AS

Innherred Renovasjon og Retura

NVE

Grunneiere, festere, naboer, gjenboere

Andre (se understreking): Bane NOR SF, reinbeitedistrikt, Kystverket, Trondheim Havn, Direktoratet for mineralforvaltning (DIRMIN), NTNU Vitenskapsmuseet, Forum for natur og friluftsliv (FNF), fjernvarmekonsesjonær, historielag, museum, velforeninger osv.

Trøndelag idrettskrets har bedt om å få tilsendt saker som angår utvikling og utøvelse av fysisk aktivitet i kommunen.

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

Barne- og ungdomsrepresentant

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).
- Begrunnelse for krav om konsekvensutredning
- 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 til kommunen.

Merknader: Hele eiendommen tas med i planområdet inkl. frisisiktone i kryss (til midt veg).

Det er tilstrekkelig at kunngjøring i avisa viser til at kart over planområdet er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Vektorkart (basiskart, VA-data og plandata) kan kjøpes/bestilles her:

<http://www.verdal.kommune.no/Om-Verdal/Kart/> Se lenken «Kjøp vektorkart ... ».

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. 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	
<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.)	Noe dyrka mark vil gå med til vegadkomst.
<input checked="" type="checkbox"/> Grunnforhold og klimatilpasning (NGU kartinnsyn, berggrunn, løsmasser, flomfare, skred/rasfare, risikoområder). Under marin grense <u>skal</u>	https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/ TEK17 § 7-3

fare for kvikkleireskred være vurdert og tilstrekkelig dokumentert.	Kommunen anbefaler at geoteknisk vurdering følger plansaken.
<input checked="" type="checkbox"/> Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3	Se også DSBs veiledere . ROS bør inngå i planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning.
<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	Anslå trafikkmengde per virkedag. Situasjonen for myke trafikanter, gangadkomster til/fra barnehagen og friområdet. Vurder om det er behov for fortau langs ny adkomstveg.
<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 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 checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale	Situasjonsplan, 3D-illustrasjoner
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. Nei.
- 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:

Kontakt Teknisk drift for nærmere informasjon. Adkomstvegen antas å bli privat. Det er foreløpig uklart om det vil være behov for utbyggingsavtale, men varsle oppstart av forhandlinger. Eventuelle kompensasjonstiltak (kvalitetsheving) i kommunalt eid friområde kan bli tema, men dette kan også løses gjennom dialog med velforening.

7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- 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: Ny adkomstveg: Legg til rette for 3,5 meter asfaltert vegbredde + areal til skuldre, ev. grøft og ev. minst 1,0 meter bredt fortau (vil bli vanskelig å brøyte). 0,25 m skulder mot kantstein/fortau, 0,5 m skulder mot dyrka mark. Varsle 6,5 meter bredde til vegformål.

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](#) (starter på 36000,- for areal inntil 5 daa)
 - Det er behov for dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen.
 - Hvordan skal det legges til rette for samarbeid og medvirkning. Det oppfordres til dialog med velforening og brukere av friområdet.
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling: Snarest
 - 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: I god tid før innflytting i august 2020.

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.»

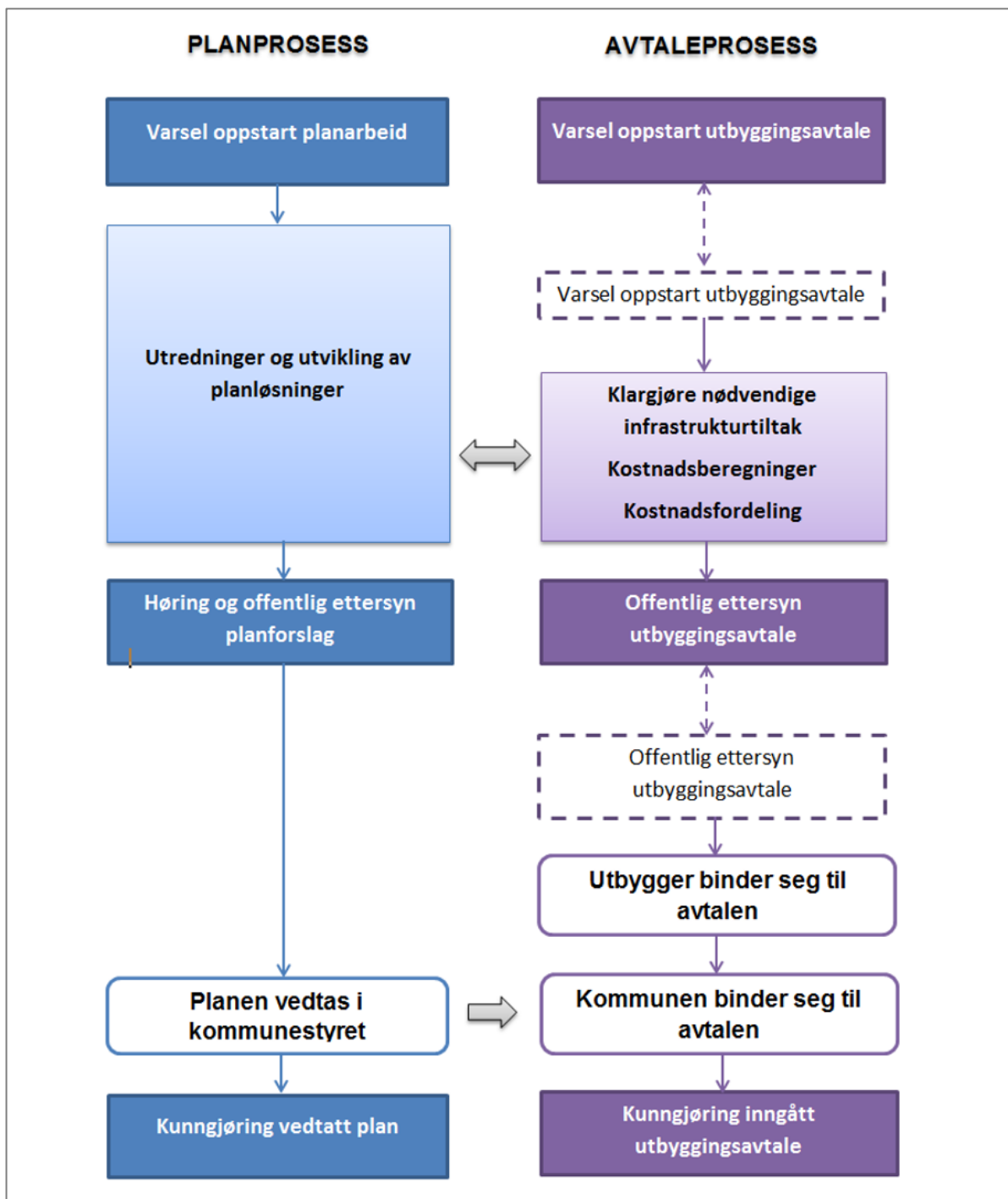
Begrunnelse: Det vises til KOM-sak 57/18, hvor kommunen er positiv til at det settes i gang planprosess.

Saksbehandler/referent, dato: Kirstine Karlsaune, 28.08.2018

Referatet er godkjent og mottatt: _____
for forslagsstiller

Vedlegg

Samordnet plan- og avtaleprosess



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