



# Levanger kommune

Arealforvaltning

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 2.01.2018)

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.

<b>Saksnavn</b>	Detaljregulering for Gamle Kongeveg Nord 14
<b>Tildelt arealplan-ID</b>	5037_L2018007
<b>Møtested</b>	Levanger rådhus
<b>Møtedato</b>	27.07.2018

<b>Til stede fra forslagsstiller</b>	<b>Til stede fra kommunen</b>
Anders Augdal, Arkplan AS	Mona Saursaunet, saksbehandler
Lars Hjelde, Prosjektpartner AS	

### 1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Omregulere til boligformål – 18 leiligheter

Vedlegg: (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet)

- Illustrasjon
- Søknad/intensjon
- planavgrensning

### 2. Planforutsetninger

**Plantype:**  Områderegulering  Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

<b>Planident</b>	<b>Vedtatt</b>	<b>Plannavn</b>
L2000017	27.09.2000	Kommunedelplan
L2013007	Ikke vedtatt	Kommunedelplan
L1980006	10.12.1980	Reguleringsplan Røstadlia
(L2016009)	18.10.2017	Gamle Kongeveg Nord 6

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

<b>Planident</b>	<b>Vedtatt</b>	<b>Plannavn</b>
L1980006	10.12.1980	Reguleringsplan Røstadlia

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?**

Ja  Nei

Merknad: kommunedelplanen for Levanger sentrum er under arbeid.

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?**  Ja  Nei

Merknad: men området er allerede bebygd

**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: Området er allerede bebygd og tydelig avgrenset med veg, så det vurderes at konsekvensene for miljø og samfunn ved omregulering av byggeformål vil være minimale.

**Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt?**  Ja  Nei

(Planområdet kontrolleres mot eiendoms kvalitetskart)

Merknad: Tiltakshaver tar kontakt med oppmålingskontoret ved Alf Roksvåg. Dette må gjøres før vi får tilsendt planforslaget.

**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-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

Merknader:

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

- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- Bestemmelser og retningslinjer i kommunedelplan (ta utgangspunkt i ny kommunedelplan under arbeid)
- Kommunale vedtekter/forskrifter:  
[www.lovdatabasen.no/for/lf/kommu-LEVANGER.html](http://www.lovdatabasen.no/for/lf/kommu-LEVANGER.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.levanger.kommune.no/Dokumenter/Arshjulet/>)

- Temaplan for økt sykkelbruk
- Friluftslivkartleggingen 2017
- Andre:

### 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/Trønderavisa
- 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 type="checkbox"/> Sametinget  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord-Trøndelag fylkeskommune  | <input checked="" type="checkbox"/> Statens vegvesen                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> NTE Nett AS                   | <input checked="" type="checkbox"/> Innherred Renovasjon                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> NVE                           | <input checked="" type="checkbox"/> Grunneiere, festere, naboer, gjenboere |



# Levanger kommune

## Arealforvaltning

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

### 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
- Fylkesetatene vil gjerne ha kopi av referatet fra oppstartsmøtet

Før planarbeidet varsles igangsatt skal varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

**Planens avgrensning** vurderes i oppstartsmøtet og oversendes i SOSI til kommunen.

Merknader:

## 4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	Utsikt naboer er tenkt hensyntatt i planarbeidet
<input checked="" 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 levestruktur, 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 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"/> Grunnforhold og klimatilpasning (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"/> Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3	Se også <a href="#">DSBs veiledere</a> . ROS bør inngå i planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning.
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse, barn/unges, funksjonshemmedes og eldre interesser - universell utforming, tilgjengelig boenhet	<a href="#">Helsedirektoratet: «Folkehelse og kommuneplanlegging - moment- og tipsliste»</a> Pbl. §§ 1-1 og 12-7 nr. 4, 5, 7 og 12 <a href="#">Byggteknisk forskrift TEK17</a> kap. 8 og 12
<input checked="" type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<b>Trygg adkomst til området for gående syklende, vurder adkomst for gående/syklende på sørsiden av tomta</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Annet: plassering av renovasjonstorg Støy-utfordringer	

## 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 MDs <a href="#">sjekklister for planbeskrivelse</a>	
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + evt. PDF	
Plankart	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planforslaget (plandata) skal leveres som digital arealplan i gjeldende SOSI-standard, jf. bl.a. § 10 i forskrift og veileder, iht. følgende veileder:</li> <li>- <a href="#">Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister</a></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> </ul>	Høydegrunnlag angis, fortrinnsvis <a href="#">NN2000</a>
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)		
Kopi av forhåndsuttalelser		
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale	Høyden i forhold til nabobebyggelsen (fjernvirkning), sol/skygge-analyse	
Rapporter fra nødvendige utredninger ift. kulturminner, geoteknikk, støy osv.		

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får mulighet til å uttale seg til planforslaget:

- Barne- og ungdomsrepresentant
- Kommunalteknikk Levanger kommune
- Folkehelsekoordinator
- Landbruk og naturforvaltning

## 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: Overnevnte punkter avklares med kommunalteknikk etter ferien. Da vil det bli klart om tiltaket forutsetter utbedring av ledningsnett osv.

Saksbehandler oversender kart over ledningsnett sammen med møtereferatet.

## 7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Tiltaket omfattes av [konesjonsområde for fjernvarme](#).  
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.  
Konesjonssak: <https://www.nve.no/konesjonssaker/konesjonssak?id=453&type=A-7>
- 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.
- Ved utbygging av hyttefelt: det skal legges opp til felles V/A-løsninger.
- 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.»*
- Forslagstiller er gjort kjent med kommunens [gebyrregulativ](#)

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling: starten av august
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: før jul 2018
- 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: kanskje i mars 2019

## 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:

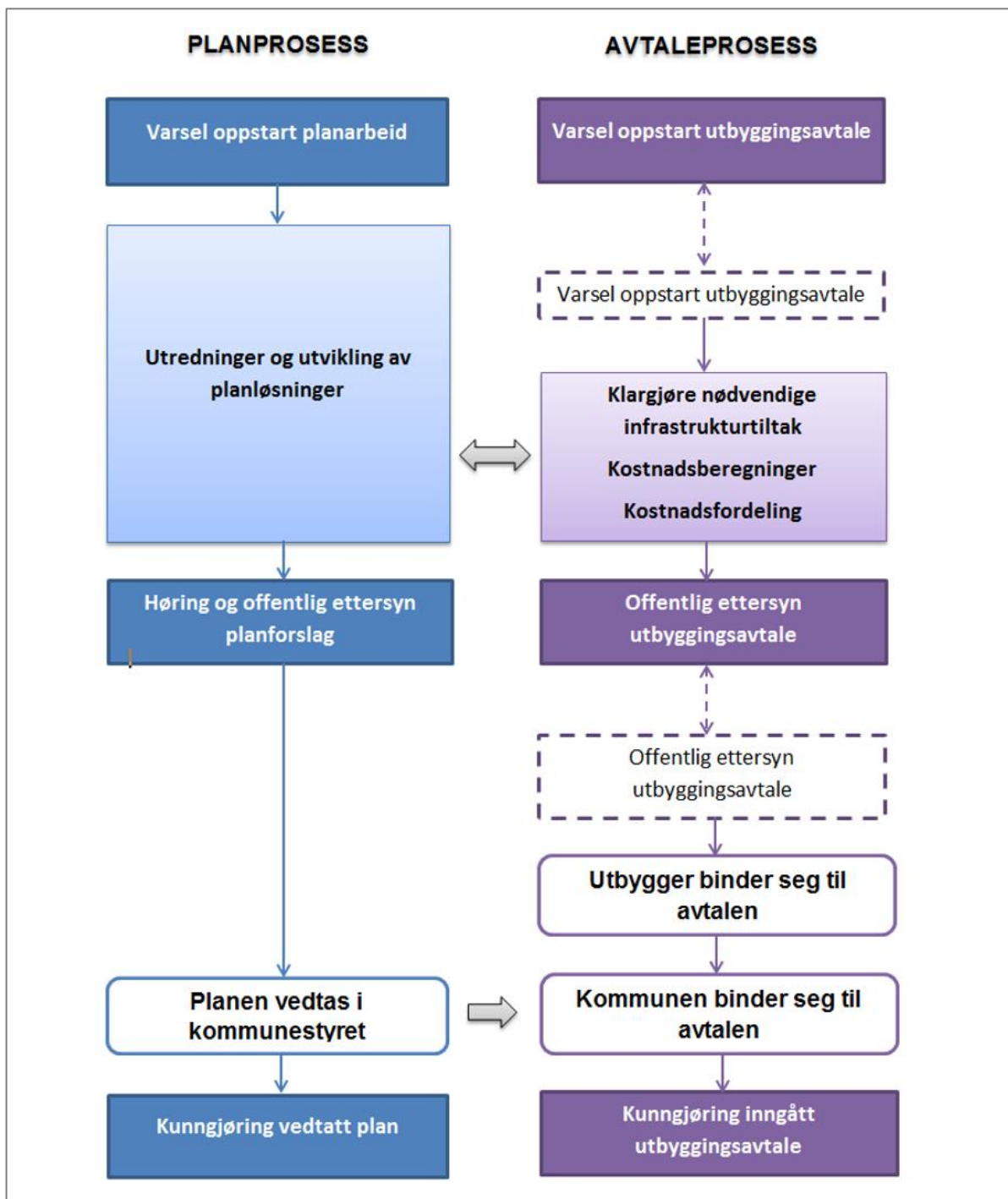
Varsel om oppstart av reguleringsarbeid skal ikke annonseres før kommunen har bekreftet dette skriftlig overfor regulanten – jf. Plan- og bygningslovens [§ 12-8 andre ledd, siste punktum](#).

Saksbehandler/referent, dato: Mona Saurset, 27.07.2018

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.