



Verdal kommune

Plan, byggesak og arealforvaltning

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 20.01.2025)

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 Nedre Fagerli og Hallemsåsen
Tildelt arealplan-ID	2025004
Møtested	Herredshuset, Verdal
Møtedato	20. august 2025
Referent, dato	Kirstine Karlsaune, 21.08.2025, sist rev. 27.08.2025

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Karl Moen, Tverrsnitt AS	Kirstine Karlsaune, arealforvaltning
Rune Kvernmo, Leve Utvikling AS	Gunhild Kvistad, Plan, bygg og arealforvaltning
Torbjørn Sellæg, Spera AS	Pål Anders Martinussen, byggesak
	Svein Øyvind Hovland, Teknisk drift
	Eline Jermstad, Teknisk drift
	Ragnar Laugen, Teknisk drift

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Formålet med planen: [Legge til rette for boligutbygging innenfor område B4 i forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2030.](#)
[Det er tenkt et planområde på ca. 74 daa.](#)

Vedlegg: [Planinitiativ mottatt 08.07.2025 \(feildatert 12.05.2020\).](#)
[Mulighetsstudie \(kart\) viser 59 boenheter inkludert 3 stk. firemannsboliger.](#)
[Mulighet for at ca. 20 av boenhetene kan ha hybelleilighet er ikke medregnet.](#)
[Arealet i mulighetsstudien er angitt til ca. 54 daa.](#)

2. Planforutsetninger

Plantype: ☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
2008008	26.04.2011	Kommuneplanens arealdel 2010-2020
2022001	Planforslag	Forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2030 er i planprosess
		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

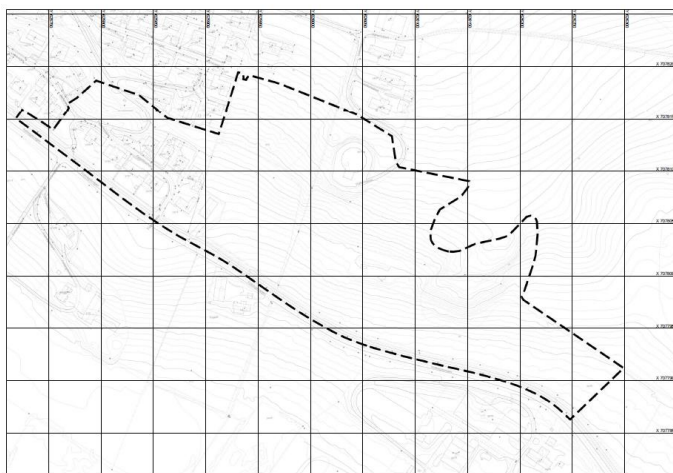
Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☒ Ja ☒ Nei

Merknad:

Planforslaget samsvarer ikke med gjeldende arealdel, men med foreslått ny arealdel.

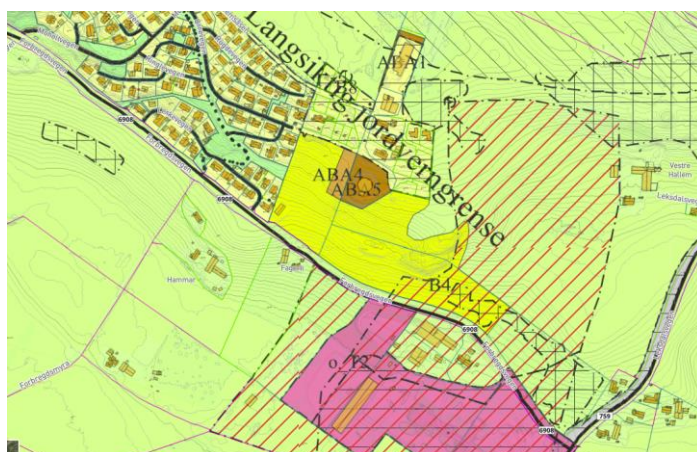
Eldre reguleringsplaner øst for området oppheves i forbindelse med revisjon av arealdelen.



Foreslått plangrense i planinitiativ.



Mulighetsstudie.



KPA planforslag til sluttbehandling.

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:

Det er i utgangspunktet krav om planprogram og KU for nye boliger som ikke er i samsvar med overordnet plan (KU-forskriften vedlegg I punkt 25). Planforslaget er i samsvar med KPA planforslag lagt fram til sluttbehandling, og det foreligger ikke innsigelse til foreslått boligformål her. Forutsatt at arealdelen vedtas er det ikke KU-krav etter vedlegg I. Det er ikke KU-krav for boliger etter vedlegg II.

Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt? ☒ Ja ☐ Nei

(Planområdet kontrolleres mot eiendoms kvalitetskart)

Merknad: [En kortere strekning mot fylkesvegen har usikker eiendomsgrense.](#)

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 arealbruk og mobilitet. [FOR-2024-12-20-3512](#)
(planretningslinjen [med kart som viser soner](#))

☒ Barn og planlegging, forskrift:

[FOR-1995-09-20-4146](#) Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

☒ Klima og energi, forskrift:

[FOR-2024-12-20-3359](#) Statlige planretningslinjer for klima og energi.

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

- ☒ [Mangfoldige Trøndelag – Regional plan for kulturmiljø 2022-2030](#), vedtatt i fylkestinget i møte 15.12.2021. Stiklestad er nevnt i regional plan. Planområdet ligger utenfor hensynssone for kulturmiljø Stiklestad i KPA planforslag.

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 (Naturbase)
☐ 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
☐ Temaplan kulturminner 2022–2034 (Hovedfokus 2022–2026), vedtatt 25.04.2022

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

- | | |
|--|--|
| ☒ Statsforvalteren i Trøndelag | ☒ Sametinget |
| ☒ Trøndelag fylkeskommune | ☒ Statens vegvesen |
| ☒ Tensio TN AS | ☒ Innherred Renovasjon |
| ☒ NVE | ☒ Grunneiere, festere, naboer, gjenboere |
| ☒ Andre: Skjækerfjell reinbeitedistrikt , Mattilsynet , AtB , Forum for natur og friluftsliv i Trøndelag , Naturvernforbundet i Verdal , velforeninger . | |

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

- | | |
|---|---|
| ☒ Barne- og ungdomsrepresentant | ☒ SLT-koordinator |
| ☒ Teknisk drift | ☒ Næring, landbruk og miljø |

- ☒ Folkehelsekoordinator
- ☒ Kulturtjenesten

- ☒ Samfunnsplanlegger

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.

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: **OK plangrense i planinitiativ. Bedre å varsle for mye enn for lite.**

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)	
☒ 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. «Kartlegging av miljøverdier» (Allskog, 2020) kan trolig brukes og eventuelt suppleres med ny info. KPA planforslag sier følgende: «Ny kunnskap om naturmangfold skal innhentes for alle reguleringsplaner der kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt og der natur bygges ned eller påvirkes negativt.» Rapporten tilrås vedlagt varsel om planoppstart.
☒ 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.)	Behov for matjordplan vurderes ved omdisponering av dyrka mark. Ikke relevant. Redegjør for dyrkbar jord. Redegjør for tap av skogareal.
☒ Grunnforhold og klimatilpasning NGU Geologiske kart om bl.a. berggrunn og løsmasser. Høy vannstand / stormflo: Kartverket Se havnivå i kart. NVE kart om fare og aktsomhet for flom og ras/skred. I fare- og aktsomhetsområder for kvikkleire <u>skal</u> faren for kvikkleireskred være vurdert og tilstrekkelig dokumentert.	https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/ TEK17 § 7-3 Fra 1. januar 2025 er det pliktig å melde inn grunnundersøkelser og naturfareutredninger til offentlige registre. Les mer Ny geoteknisk vurdering. Spera AS informerte om ny grunnundersøkelse / pågående oppdrag.
☒ 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/unge, personer med nedsatt funksjonsevne og eldres interesser - universell utforming, tilgjengelig boenhet	Se oversikt over sentrale plantema som må ivaretas i planprosessen på folkehelseområdet på Helsedirektoratet sin nettside. Pbl. §§ 1-1 og 12-7 nr. 4, 5, 7 og 12 Byggeteknisk forskrift TEK17 kap. 8 og 12
☒ Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Trafikkmengde, løsning for myke trafikanter, skoleveg, snøopplag osv.
☐ 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 sjekkliste for planbeskrivelse, under «Maler reguleringsplan» på Regjeringen.no.
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + evt. PDF Se Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.
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 Høydegrunnlag angis, NN2000
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)	
Kopi av forhåndsuttalelser	
☒ Illustrasjonsmateriale	Sol/skygge? Mulighetsstudie, situasjonsplan osv.

Rapporter fra nødvendige utredninger ift. kulturminner, geoteknikk, støy osv.	Blant annet geoteknisk vurdering, arkeologisk rapport, rapport om forurensset grunn, utredning av støy, naturtypekartlegging.
---	---

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, jf. figur for samordnet plan- og avtaleprosess, se vedlegg på siste side.
- ☒ VAO-plan (plan for vann, avløp og overvann) skal følge planforslaget.

Merknader:

- Kapasitet på overvann må vurderes. Skoletomta tar allerede noe av kapasiteten. Hvis overvann ledes til private grøfter må rettighet avklares.
- Kommunal eiendom med vanntårn bør være med i planen.
- Vegløsninger (dersom veganlegg skal overtas av kommunen):
 - Som i detaljregulering for Fagerli/Hallemsåsen.
 - Det bør være gangforbindelse/snarveg til skolen gjennom området. Minst 2 m bredt fortau kan ev. fungere som dette.
 - Helst snøopplag langs veg, alternativt på eget areal.
 - Snuplass dimensjoneres for renovasjonsbil.
- Terrenghøyde kan ikke endres vesentlig verken opp eller ned uten at det gjøres avklaring med teknisk. Dette gjelder belte over ledningsanlegg med byggeforbud (4+4 meter).
- Bygninger, konstruksjoner og støttemurer må plasseres minst 4 meter unna ledningsanlegget.

7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- ☐ Avfallsløsning: Planforslaget bør legge til rette for [nedgravde containere](#).
- ☒ Renovasjonsteknisk plan bør foreligge ved detaljregulering.
 - [veileder_veientilnyttrenovasjonsanlegg_1129.pdf](#)
 - [renovasjonstekniskekrav_241106-1.pdf](#)
- ☐ Varelevering: Tilstrekkelig areal for manøvrering og lasting/lossing bør illustreres.
- ☒ Boliger: Bestemmelse om min. prosent tilgjengelige boenheter og lokalisering av disse.
- ☒ Boliger: Bokvalitet skal redegjøres for i planbeskrivelsen, jf. nasjonal sjekkliste.
- ☐ 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 beskrives.
- ☐ Ved utbygging av hyttefelt skal det legges opp til felles V/A-løsninger.
- ☒ Det skal gjøres rede for parkeringsdekning og areal for uteopphold/lek.
- ☒ Avvik fra kommune(del)plan skal beskrives og begrunnes.
- ☒ Annet:
 - Se forslag til bestemmelse i KPA planforslag (1.5.5 fjerde kulepunkt):
 - «B4 Planteskolen: I reguleringsplanen må det sikres etappevis utbygging samt tilstrekkelig buffer mot jordbruksareal i nord.»
 - Renovasjon: Ev. nedgravd felles løsning tilrås vurdert nærmere i dialog med IR.

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.
 - ☐ Spesielt opplegg for medvirkning (bl.a. barn og unge): ?
- Forslagsstillers planlagte dato for varsel om planoppstart: [Snarest](#)
 - Møter: ?
 - Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:
 - Aktuelt tidspunkt for første gangs 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 mv. 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.»

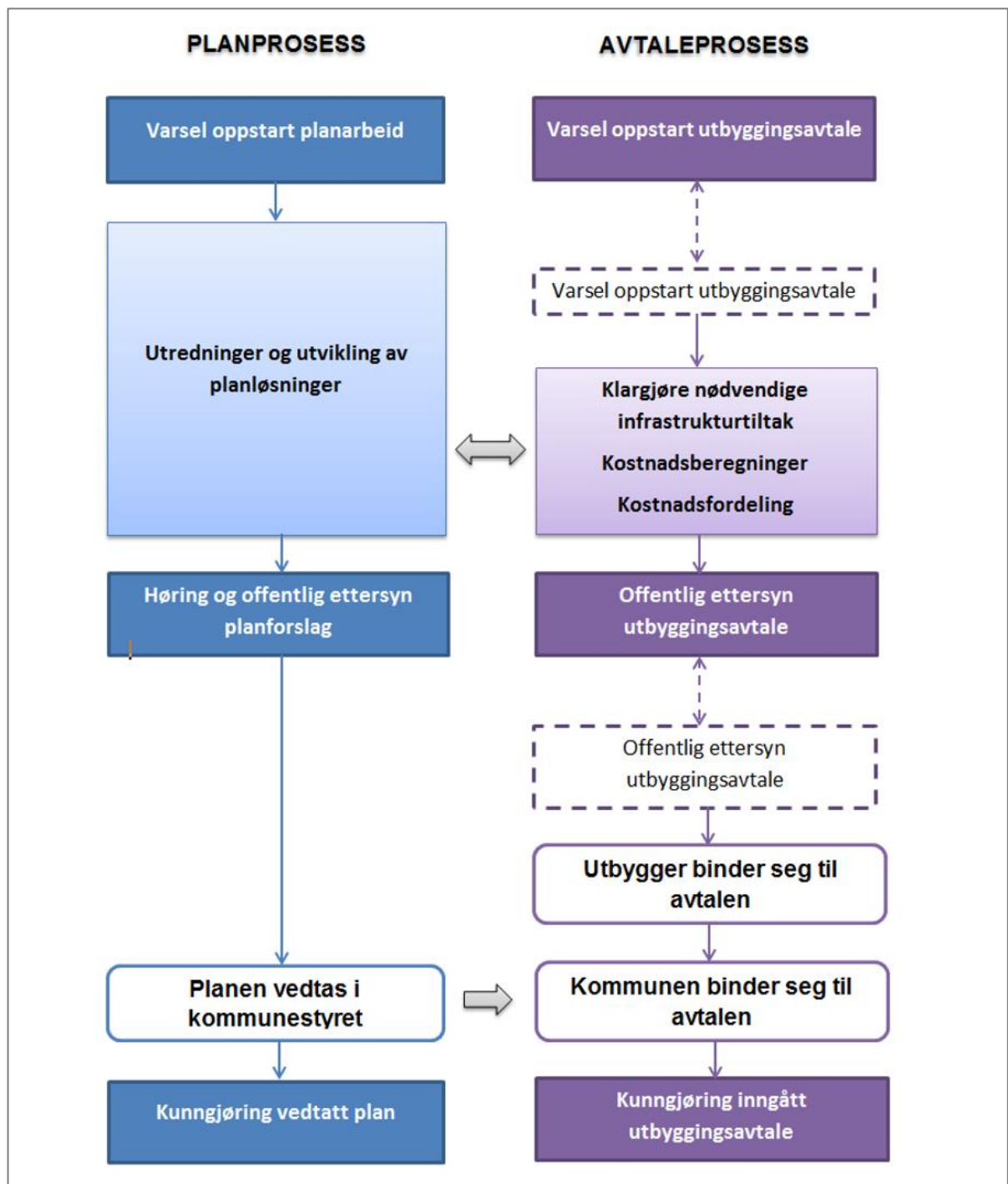
Det vises til vurdering i forhold til KU-forskriften. Dersom det varsles planoppstart før ny versjon av kommuneplanens arealdel er sluttbehandlet med boligformål i område B4 er det egentlig krav om planprogram og KU. Ny versjon av arealdelen forventes vedtatt av kommunestyret i oktober 2025, med boligformål i område B4, da det ikke foreligger innsigelse til dette. Vi må følgelig ta et forbehold dersom det varsles planoppstart som om planen er i samsvar med overordna plan, før dette er endelig avklart.

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.