



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 11.03.2026)

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 Holbergs plass - 18/36
Tildelt arealplan-ID	2026003
Møtested	Teams (digitalt møte)
Møtedato	18. mai 2026
Referent, dato	Kirstine Karlsaune, 21.05.2026

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Ivar Sølberg, Norgesgruppen	Kirstine Karlsaune, Plan, byggesak og landbruk
Lise Fagervold, Plan arkitekter AS	Gunhild Kvistad, Plan, byggesak og landbruk
Kari Bøgle, Plan arkitekter AS	Odd Wæhre, Plan, byggesak og landbruk
Kari Mette Fossum, prosjekteringsleder	Hanne Sende, Plan, byggesak og landbruk
	Eline Jermstad, Teknisk drift
	Svein Øyvind Hovland, Teknisk drift
	Ragnar Laugen, Teknisk drift

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Gjeldende reguleringsplan fra 2015 åpner for forretning/kontor, hvor forretning begrenses til plasskrevende varehandel. Formålet med ny plan er å åpne for detaljhandel.

Det planlegges dagligvarebutikk med BYA på ca. 1500 m².

Bakgrunnen for reguleringsendringen er følgende vedtak fattet av utvalg for plan og samfunn i møte den 14.04.2026, sak 24/2026 om «Omregulering Holbergs plass G/bnr. 18/36, Magnus den Godes veg 11-21, Betongtomta G/bnr. 283/11 og 283/177 m.fl.»:

«Det åpnes også for service og detaljhandel innenfor kommunedelplanens bestemmelsesområde #3 gjennom detaljreguleringer. Området har ligget brakk siden gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 2017. Området er sentrumsnært og ligger i gangavstand mellom sentrumskjernen og kjøpesenter Alti i sørkant av bestemmelsesområde #3. Ut ifra knapphet i arealtilgang for større handelskjeder og handelslekkasjer ut av kommunen anses området som viktig for fremtidig utvikling av Verdal sentrum.»

Forslagstiller ønsker endring av følgende to bestemmelser i gjeldende detaljreguleringsplan fra 2015 slik at dagligvarehandel kan tillates:

1.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for en utbygging med forretningsformål på Holbergs plass. Formålet skal være i tråd med avlastningssenter, slik dette er definert i regional plan for arealbruk av 25.4.2013. Dette omhandler handel med motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer.

og

3.1.1 Forretning

Type virksomhet

Bebyggelsen skal benyttes til forretningsvirksomhet/kontor med tilhørende anlegg. Forretningsvirksomhet kan bare etableres som virksomhet med plass- eller transportkrevende varehandel i henhold til gjeldende retningslinjer for avlastningsområde/bransjesenter.

Tilleggsmomenter det ønskes tilbakemelding på i møtet:

- Om reguleringsbestemmelsene står ved lag, utover de punktene som er endret? F.eks. krav til sykkelparkering.
- Det er ønske om å benytte parallell behandling av planendring og byggesak. Ønsker avklaringer omkring dette.
- Plankartet, trenger det å oppdateres med tanke på høydegrunnlag og basiskart, ev. annet?

Vedlegg: Planinitiativ datert 30.04.2026 med følgende vedlegg:
 Forslag til reviderte bestemmelser
 Gjeldende plankart
 Foreløpig risiko- og sårbarhetsanalyse
 Foreløpig illustrasjonsplan
 Eksisterende VA-kart

2. Planforutsetninger

Plantype: Områderegulering Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
2013011	29.05.2017	Kommunedelplan Verdal by, sist endret 19.03.2024
2014005	30.11.2015	Reguleringsplan Fv757 Hamnekrysset-Holbergkrysset
2010013	23.03.2015	Detaljreguleringsplan Holbergs plass
		Andre planer/vedtak (siste politiske sak): Vedtak i Utvalg for Plan og samfunn 14.04.2026 - sak 24/2026 «Omregulering Holbergs plass G/bnr. 18/36, Magnus den Godes veg 11-21, Betongtomta G/bnr. 283/11 og 283/177 m.fl.»

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

Planident	Vedtatt	Plannavn
2010013	23.03.2015	Detaljregulering Holbergs plass

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:

Reguleringsplan for Holbergs plass vedtatt 23.03.2015 bør oppheves i samme planprosess. I overordnet plan (KDP Verdal by) er området innenfor areal for plasskrevende varehandel.

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:

Detaljhandel vil avvike fra bestemmelsesområde #3 «Avlastningsområde/bransjesenter» i overordnet plan (KDP Verdal by).

KU-forskriftens § 8 a), med henvisning til vedlegg II, kunne vært relevant hvis planen «kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» etter §§ 9 og 10. Her er det kriteriet om planen kan komme i konflikt med statlige planretningslinjer eller regionale planbestemmelser, som synes mest relevant. Ifølge Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (KDD, 2025) punkt 3.3 «Handel og tjenester» skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering legges til grunn for planleggingen.

Ifølge Regional plan for arealbruk 2022-2030 punkt R9 skal kommuneplanens arealdel være styrende verktøy for handelslokalisering, og her er overordnet plan KDP Verdal by.

I KU-forskriftens vedlegg II synes følgende mest relevant:

- Vedlegg II nr. 11 j) «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.»
- Vedlegg II nr. 10 b) «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.»

Konklusjon:

Kommunen ser ikke behov for KU for detaljhandel. Avvik fra overordnet plan (KDP Verdal by) og behovsvurdering ift. dagligvarebutikk vurderes i planbeskrivelse. Vurderingen må også omhandle trafikk og konsekvens for sentrumsutvikling og areal for plasskrevende varer.

Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt? Ja Nei

(Planområdet kontrolleres mot eiendoms kvalitetskart)

Merknad:

Kommunens oppmålingsavdeling har gjort oss oppmerksom på mangler i kartet, og detaljer ble sjekket etter møtet. Takst i 1980 viser at både Værdalsbruket, Trygg-gården og Holberg-tomta avsto grunn til offentlig veg mellom Holberg-tomta og Trygg-gården. Værdalsbruket avsto eiendommen 18/3 og de andre avsto ca. 100 m2 (se takst for antall m2) langs hver langside av 18/3. Kartgrunnlag og eierforhold er ikke oppdatert iht. takst.

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

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 2025-2030, vedtatt 31.03.2025 (KOM-sak 29/25)
- 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)
- Handlingsplan trafikksikkerhet 2026-2029, vedtatt 27.04.2026
- Handlingsplan energi- og klima 2026-2029, vedtatt 23.03.2026
- Temaplan kulturminner 2022–2034 (Hovedfokus 2022–2026), vedtatt 25.04.2022
- Handlingsplan Næring 2025-2028, vedtatt 31.03.2025

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 checked="" 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 |
- Andre: Nye Veier AS, Mattilsynet, Direktoratet for mineralforvaltning, AtB, Forum for natur og friluftsliv i Trøndelag, Naturvernforbundet i Verdal, Innherred Næringsforening, velforeninger (Ørmelen vel).

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 type="checkbox"/> Landbruk og miljø |
| <input checked="" type="checkbox"/> Folkehelsekoordinator | <input checked="" type="checkbox"/> Samfunnsplanlegger |
| <input checked="" 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
- 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:

Naboplan med planident 2014005 (for fylkeskommunalt veganlegg) viser forretning/kontor med midlertidig anleggs- og riggområde på del av 18/36. Veganlegget er ferdigstilt, så arealet kan tas med i ny plan for Holbergs plass.

Etter møtet har vi vurdert at avstått offentlig veggrunn jf. takst i 1980 (se punkt om eiendomsgrenser som ikke er kartlagt) bør tas med i planen. Dvs. at dagens veg/avkjørsel bør tas med i planområdet. På grunn av planlagt inntrukket G/S-veg i avkjørsel og vegutvidelse med midtrabatt, er det trolig vanskelig å forskyve planlagt veg sørover i samsvar med dagens veg, men planen bør vise hvordan dagens vegareal skal brukes når ny veg opparbeides parallelt med dagens veg. Vegen er ikke registrert som offentlig veg. I gjeldende reguleringsplan er planlagt forskjøvet G/S-veg vist over VA-ledninger langs Trygg-gården.

4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	Dette blir en ny plan, så temaet vurderes selv om bestemmelser for høyde og volum beholdes. Butikken får en eksponert plassering ved trafikkert kryss/ rundkjøring i inn-/utfart ift. Verdalsøra sentrum. Utforming og skjerming av varelevering og renovasjon blir viktig.
<input checked="" type="checkbox"/> Nærmiljø og friluftsliv (Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder, byrom, parker og friluftsområder)	Vurdering av trafiksikkerhet knyttet til myke trafikanter i området (kryss- og konfliktpunkt) og potensiell økning i trafikkmengde jf. skisser for ny E6.
<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. Innenfor MDs NIN-kartlegging i 2021.
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap og kulturminner	Temaet omfatter også ev. marinærkeologi.
<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.)	Tomta inngår i et stort område med grus/pukk, som for det meste er utbygd. Lite relevant. Behov for matjordplan vurderes ved omdisponering av dyrka mark. Ikke relevant. Ikke registrert som dyrka eller dyrkbart.

<input checked="" type="checkbox"/> 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 Geoteknisk vurdering ifb. planforslag. KDP Verdal by er ikke oppdatert ift. naturfare. Gjeldende plan er utenfor NVE fare- og aktsomhetskart for både flom og kvikkleire. Dagens NVE flomsonekart omhandler ikke kjellerfri sone, men tilrår vurderinger. Minimum kotehøyde for gulv kan vurderes ift. ny kunnskap og VA-nett.
<input checked="" type="checkbox"/> 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.
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Trafikkmengde, løsning for myke trafikanter, skoleveg, snøopplag osv.
<input checked="" type="checkbox"/> Annet:	Konsekvenser av foreslått endring i type handel bør beskrives. Hva regnes som tilstrekkelig kundeforhold/ befolkningsgrunnlag (antall boenheter/husholdninger) for en nærbutikk på nesten 1500 m2. Hva regnes som normal reiseavstand til en nærbutikk? Det er 9 matbutikker på Verdalsøra og Ørmelen, hvorav to på Ørmelen.

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.	Høydegrunnlag angis, NN2000

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)		
Kopi av forhåndsuttalelser		
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale		
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, jf. figur for samordnet plan- og avtaleprosess, se vedlegg på siste side.
- VAO-plan (plan for vann, avløp og overvann) skal følge planforslaget.

Merknader:

- Krav om VAO-plan ble ikke nevnt i møtet, men er nå vanlig i plansaker.
- Fordrøyning av overvann vurderes.
- Kapasitet på brann-/slukkevann vurderes. Sprinkling av bygg er trolig ikke aktuelt.
- Snøopplag vurderes. Utbygger tenker å bruke p-plasser til snøopplag.

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 sjekklister.
- 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:

- Vis tilstrekkelig plass til renovasjon, varelevering, brøyting og snøopplag.
- Behov for skjerming av varelevering og renovasjon er nevnt i planinitiativet.
- Skilt/reklame og belysning vurderes. Regler mot fylkesveg. Nabohensyn.
- Mye i vedtatt reguleringsplan kan gjenbrukes, men gjeldende reguleringsplan er fra 2015, så bruk oppdatert kunnskap og kartgrunnlag.
- Trafikkestimat avkjørsel.

Råd som ikke ble avklart i møtet:

- Renovasjonsteknisk plan er ønskelig. Vis kjøremønster.
- Parkering: KDP Verdal by har følgende minimumskrav: Forretning 1,0 bilplass pr. 50 m² BRA og 2,0 sykkelplasser pr. 50 m² BRA. KDP har også min. p-krav for kontor. Oppjustering fra 1,5 sykkelplasser per 100 m² BRA til minst 1,0 sykkelplass pr 50 m² BRA kreves, og ytterligere økning iht. KDP-krav bør vurderes.

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 varslings- og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

Merknader:

Planinitiativet stoppes ikke basert på politisk vedtak i Utvalg for plan og samfunn den 14.04.2026, sak 24/2026. Selv om det foreligger et klart politisk ønske om igangsetting av planarbeidet er det naturlig at administrasjonen i forbindelse med oppstart av planarbeidet viser til tema som er tatt opp i saksfremlegget og at disse svares ut i planarbeidet. I motsetning til plasskrevende varehandel som er formålet til området i dag, er detaljhandel besøksintensivt. En gradvis utbygging med detaljhandel i dette området er planfaglig vurdert til å kunne gi konsekvenser for sentrumsutviklingen som må belyses i saken. Lokaliseringen av publikumsintensive virksomheter i dette området er utfordrende i forhold til trafiksikkerhet for myke trafikanter og trafikkavvikling i et trafikkert område. Gjeldende reguleringsplan viser midtdeler i fylkesvegen, som ved detaljhandel vil medføre ekstra kjøring fram og tilbake i en allerede svært trafikkert rundkjøring.

Pågående planarbeid for ny E6 har ikke kommet så langt per nå at kommunen har fått presentert detaljerte arealbehov til vegutvidelser og løsninger for fremtidens kryss.

Kommunen deltok i et arbeidsmøte med Nye Veier i april og skissene som foreligger per nå gjennom Verdal kommune viser halvkryss med på- og avkjøringsramper sørover både på Vinne og Fleskhus og Havnekrysset som eneste helkryss i fremtiden. En slik endring vil medføre betydelig økt belastning i Havnekrysset. I dag er det dårlig flyt i rundkjøringa ved Holbergs plass i perioder med mye trafikk. Dersom det skulle bli behov for å utvide rundkjøringa for å gjøre flyten bedre vil det være naturlig å vurdere dette sørover siden det i dag er eksisterende bebyggelse på nordsiden.

Kort om historikk og faglige vurderinger

Siden spørsmålet om mulig etablering av dagligvare på denne tomte har en lang historikk og har vært behandlet en rekke ganger er det relevant å liste opp disse samlet:

- 2007: **vedtatt** videreføring av boligformål i forrige KDP Verdal by.

- 2010: **avslått** detaljregulering fra bolig til detaljhandel etter politisk vedtak i Plan- og utviklingskomiteen 19.10.2010, sak 77/10.
- 2014: **avslått** prinsipiell forespørsel om regulering fra bolig til detaljhandel etter politisk vedtak i Komité for plan og samfunn 14.01.2014, sak 5/14.
- 2015: **vedtatt** detaljregulering fra bolig til plasskrevende handel og kontor
- 2017: **vedtatt** videreført som plasskrevende handel i KDP Verdal by 2017-2030
- 2017: **avslått** søknad om dispensasjon for oppføring av bygg for detaljhandel. Søknaden ble først avslått administrativt, og så innvilget ved klagebehandling i Komité for plan og samfunn 21.11.2017, sak 61/17. Etter naboklage vedtok Fylkesmannen å ta klagen til følge og oppheve dispensasjonsvedtaket. Dispensasjonssøknaden ble opprinnelig sendt i 2015, samme år som planen for plasskrevende handel for området ble vedtatt, med opplysning fra søker om at saken ikke ble forventet behandlet før ny kommunedelplan ble vedtatt.
- 2018: **avslått** initiativ om endring av detaljregulering fra plasskrevende handel til detaljhandel i oppstartsmøte. Avslaget ble opprettholdt i kommunestyret 23.04.2018, sak 26/18.
- 2020: **avslått** initiativ om endring av detaljregulering fra plasskrevende handel til detaljhandel i oppstartsmøte. Forslagsstiller trakk krav om politisk behandling av avslaget.
- 2021: **vedtatt** prinsipiell videreføring av bestemmelser om plasskrevende handel for området i Kommunedelplan Verdal by 2017-2030.
- 2023: **avslått** initiativ om endring av detaljregulering fra plasskrevende handel til detaljhandel i oppstartsmøte.
- 2026: **vedtatt** prinsipiell godkjenning av detaljhandel innenfor bestemmelsesområde #3 i Kommunedelplan Verdal By, som omfatter eiendommen 18/36, i Utvalg for plan og samfunn 14.04.2026, sak 24/26.

Alle tidligere avslag knyttet til å åpne for detaljhandel har jf. saksprotokoller vært begrunnet med lokasjon. Under gjengis sluttvurderingen i referatet fra planoppstartsmøte i 2023 som oppsummerer behandlingen i perioden etter kommunedelplan for Verdal by ble vedtatt i 2017:

«Endringen som ønskes gjennomført er i strid med intensjonene i kommunedelplan for Verdal by.

Ønske om planoppstart ble foreslått stoppet av administrasjonen første gang i oppstartsmøte 19.03.2018 og lagt frem til politisk behandling. Kommunestyret fattet i møte 23.04.2018 følgende vedtak (sak 26/18): *Planinitiativet stoppes og det gis ikke tillatelse til varsel om oppstart, jf. pbl. § 12-8 andre ledd.*

I nytt oppstartsmøte 05.02.2020 opprettholdt administrasjonen innstillingen om å stoppe planinitiativet. Saken ble lagt frem til politisk vurdering for Utvalg plan og samfunn 21.04.2020. Innstilling fra administrasjonen var uendret fra 2018. Politikerne vedtok i møtet å utsette behandlingen på bakgrunn av ønske fra forslagsstiller.

I samme møte (21.04.2020) ble det bedt om en sak der administrasjonen utreder mulighetene for å endre føringene for bestemmelsesområde # 3 i kommunedelplanen for å kunne tillate flere typer handel. I etterkant av en rekke utviklingsaker i sentrum

ble det presentert en slik utredning for politikerne i møte 19.10.2021 – sak 86/21.

Utvalg plan og samfunn gjorde da følgende vedtak:

De negative konsekvensene av å tillate detaljvarehandel innen bestemmelsesområde #3 i kommunedelplanen for Verdal by vurderes som større enn de positive. Dagens bestemmelser opprettholdes. Eventuelle unntak kan vurderes på reguleringsplannivå i tilfeller der den samfunnsmessige gevinsten fremstår som klart større enn ulempene.

Det er viktig at Verdal kommune er offensive og tar en oppmannsrolle for å synliggjøre arealet til aktuelle aktører som ikke har mulighet til å etablere seg i bestemmelsesområde #1. Dersom det er behov for mindre unntak fra reguleringsbestemmelsene for å sikre etableringer skal Verdal kommune være løsningsorientert for å finne gode løsninger.

Forslagsstiller har vinteren 2023 nok en gang bedt om oppstartsmøte. I møtet som er gjennomført 16.02.2023 ga kommunens administrasjon uttrykk for at holdningen til plansaken fra faglig ståsted er uendret. Det som har skjedd av utvikling i sentrumsområdet de tre siste årene og vedtaket i Utvalg for plan og samfunn 19.10.2021 styrker denne beslutningen. Prinsippet med å styre detaljhandel til sentrumsområdet står fast. Område angitt som #3 har verdi som et av få areal kommunen har avsatt til plasskrevende handel. I tillegg er trafikksituasjonen i området rundt rundkjøringa i dag slik at økt kryssing av myke trafikanter til og fra boligområdet i nord (Ørmelen) og idrettsanleggene i øst vil være problematisk for trafikkflyten for kjørende og sikkerheten for gående og syklende. Per i dag er det ikke avklart hvordan ny E6 med kryssløsninger skal løses gjennom Verdal. Dette vil potensielt ha betydning for trafikkbildet og arealbruken i Havnekrysset. Administrasjonen ser ikke at den samfunnsmessige gevinsten i dette tilfellet fremstår klart større enn ulempene og innstiller derfor på at planinitiativet stoppes. Forslagsstiller har bedt om at beslutningen om å avvise planinitiativet blir forelagt kommunestyret.»

Ønske om samtidig plan- og byggesaksbehandling

Forslagsstiller har signalisert et ønske om å få behandlet plan- og byggesaken parallelt. Administrasjonen mener det i denne saken ikke er hensiktsmessig med felles plan- og byggesaksprosess etter PBL § 12-15 (se utdrag med veiledning under), og samtykker ikke til dette. Begrunnelsen er at detaljhandel bryter med overordnet kommunedelplan og kan være i strid med følgende punkter i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (KDD, 2025):

- 3.1 Samordnet areal og transportplanlegging
- 3.2 Sentrumsutvikling
- 3.3 Handel og tjenester
- 3.12 Trafikksikkerhet

Utbygger kan på egen risiko forberede byggesaken, slik at denne kan behandles snarest mulig etter planvedtak. For å spare tid kan det vurderes om ett-trinns byggesøknad er mer hensiktsmessig enn ramme + igangsetting. En ett-trinns søknad kan sendes inn før siste gangs behandling av plan, slik at vi da kan behandle og ferdigstille byggesaken med en gang planen er vedtatt. Dette forutsetter at søknaden er komplett. Dette kan byggesak og ansvarlig søker ha en dialog på underveis i planprosessen. Dette kan også gjøres med en rammesøknad, men da vil det gå mer tid når vi også må behandle en igangsettingstillatelse etter rammetillatelsen.

§ 12–15 Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.

Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

Behandling av plan- og byggesaken i felles prosess forutsetter samtykke både fra kommunen og forslagsstiller/tiltakshaver. Kommunen legger ut planforslaget til offentlig ettersyn og sender det på høring etter reglene i pbl. § 12-10. For å rasjonalisere utsendelsen må kommunen sende varsel til de relevante rettighetshaverne også for byggesaken. Uttalelsesfristen for begge saker kan ikke være kortere enn den som gjelder for plansaker, dvs. seks uker. Likeledes bør kommunen være adressat for eventuelle protester og kommentarer. Dette slik at de varslede har ett sted å sende sine bemerkninger uavhengig om de formelt hører til plan- eller byggesaken. Kommunen bør snarest sende kopi av disse til forslagsstiller/tiltakshaver etter at fristen er gått ut. Saksbehandlingsfristene for den kommunale behandling av planen gjelder også for byggesaken. Det må fattes separate vedtak i byggesaken og plansaken. Formelt må planen vedtas før det kan gis byggetillatelse.

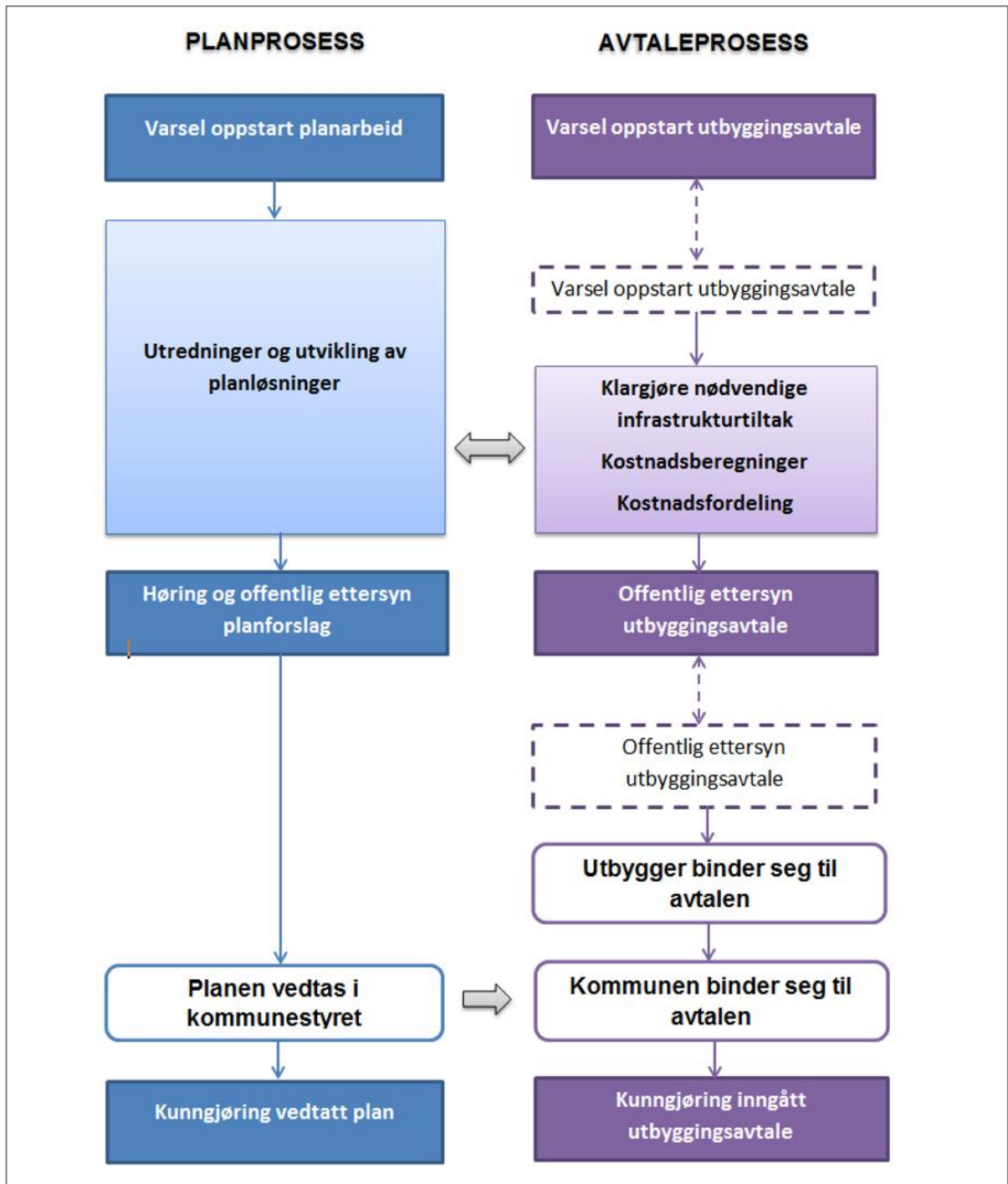
Utdrag fra reguleringsplanveileder (KDD, 2022).

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.