Anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ:

Privat reguleringsforslag: Balhald steinbrudd og næringsområde

Det anmodes herved om oppstartsmøte i forbindelse med privat reguleringsarbeid for utvidelse av Balhald steinbrudd og nytt næringsområde på gnr/bnr. 271 /1 i Verdal kommune.

I anmodningen har vi lagt informasjon om:

Ansvarlige parter i forslaget
Innledende informasjon om forslaget, med bakgrunn og omfang
Redegjørelse av gjeldende plansituasjon og rammebetingelser
Overordnede rammer og premisser
Miljøfaglige forhold
Samfunnssikkerhet
Videre prosess

Forslagstiller er kjent med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven og vil gi nærmere informasjon om planinitiativet i dette dokumentet.

Vedlagt: Forslag til varslingsgrense

Ta kontakt med undertegnede for å avtale møtetidspunkt.

Mvh,

Anders Lund
Senior Arealplanlegger



Ansvarlige parter

Fagkyndig:

Organisasjonsnummer	993 404 381
Firma	Pro Invenia AS
Adresse	Vikelvfaret 12, 7054 Trondheim
E-post	post@proinvenia.no
Telefonnummer	477 77 020
Kontaktperson for prosjektet	Plankonsulent: Anders Lund Kundekontakt: Tor Einar Skjervold

Forslagsstiller/tiltakshaver:

Organisasjonsnummer	958 324 014
Firma	Tverås Maskin & Transport AS
Adresse	Sutterøygata 8, 7502 Stjørdal
E-post	Frode@tveraas.no
Telefonnummer	98242760
Kontaktperson for prosjektet	Daglig leder: Frode Tverås

PLANINIATIV

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger	
Gnr./Bnr.	271/1
Adresse	Hallbakkan 103, 7657 Verdal
Eiers navn	Petter Olav Balhald
Forslag til plannavn	*Detaljreguleringsplan for Balhald steinbrudd og næringsområde*

Formålet med reguleringsplanen

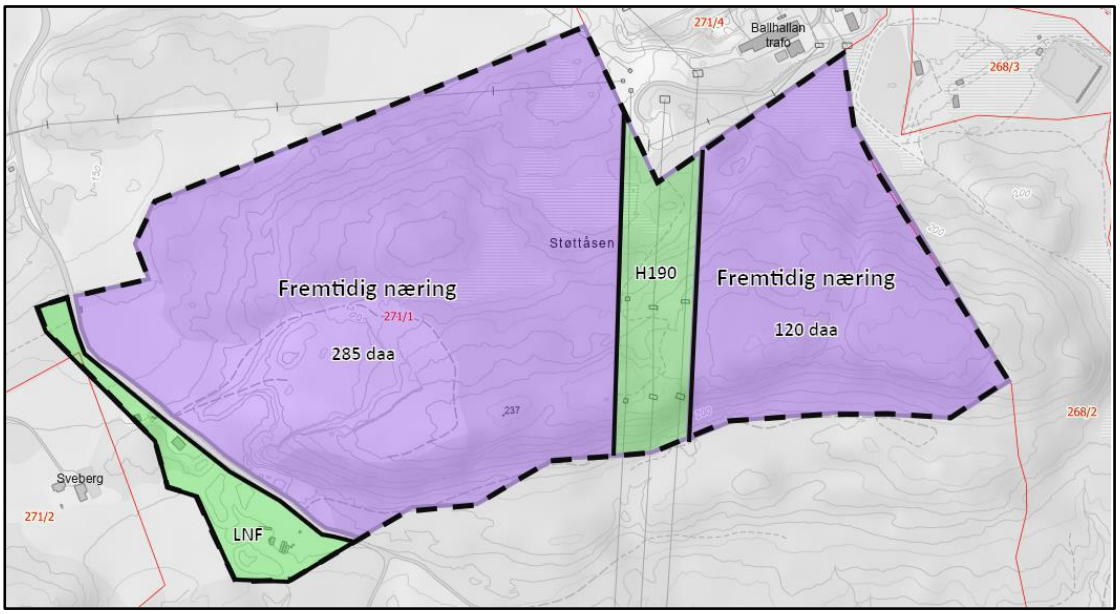
På Balhald i Verdal kommune, er det i dag en eldre reguleringsplan fra 2000. Bruddet er i dag ca. 50 daa og har i stor grad nådd yttergrensene.

I den forbindelse har man sett på muligheten for fortsatt drift ved å utvide området i østlig retning, samtidig som man har sett på mulighetene for å kunne etablere næring i området, både parallelt med fortsatt drift av steinbruddet, og som etterbruk av klargjorte areal. Et forslag til en mulig utvidelse av området ble spilt inn til kommuneplanens arealdel i januar 2023, som vist av grensen i figur 1, tilsvarende ca. 470 daa. Det ble samtidig sendt inn et forslag til en mulig etappevis utvikling mot øst. Til sammen vil man kunne sitte igjen med opp mot 400 daa næringsareal, som vist i figur 2.

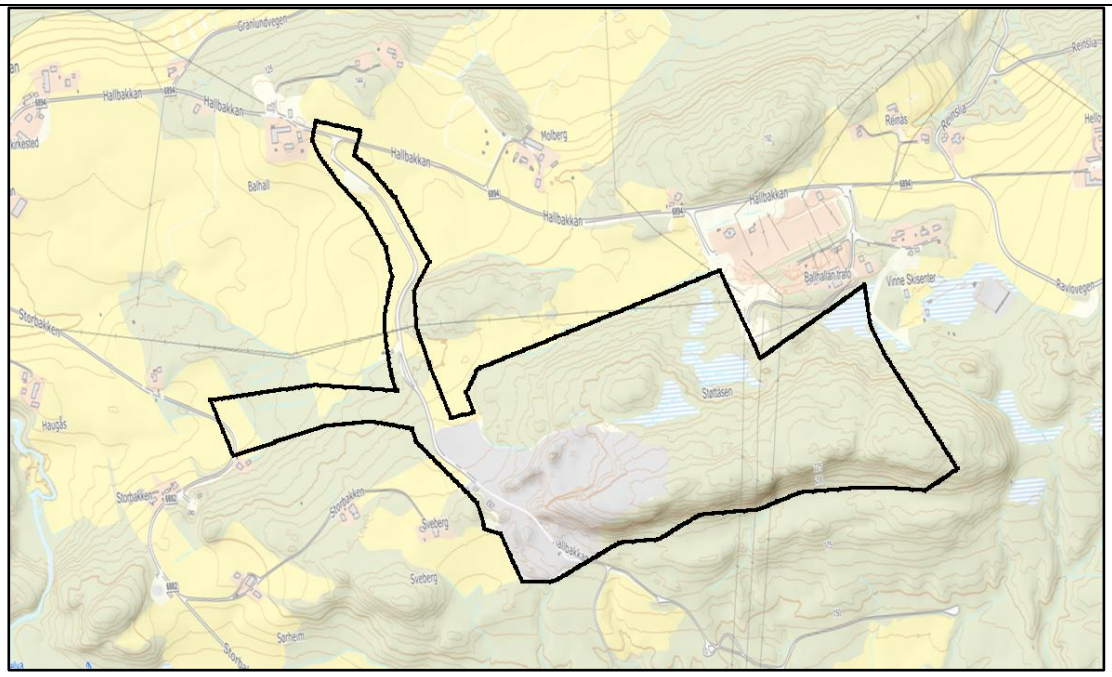
Transformasjonsnettet som går fra Ballhallan trafo vil danne en naturlig avgrensning mellom to næringsområder vest og øst for transformasjonsnettet. I KPA er området i vest omtalt som kombinertformål KBA4 (steinbrudd, næring) og området i øst som NÆ4. I teorien vil NÆ4 også fungere som et steinbrudd en lengre periode, som del av opparbeidingen av området.



Figur 1 Forslag til varslingsgrense og innspilt område til KPA. Det blir aktuelt å utvide området slik at man får inkludert tilkomstveg til området, før man varsler oppstart.



Figur 2 Kart som viser mulige områder for fremtidig næring. 285 daa i vest og 120 daa øst for transmisjonsnettet.



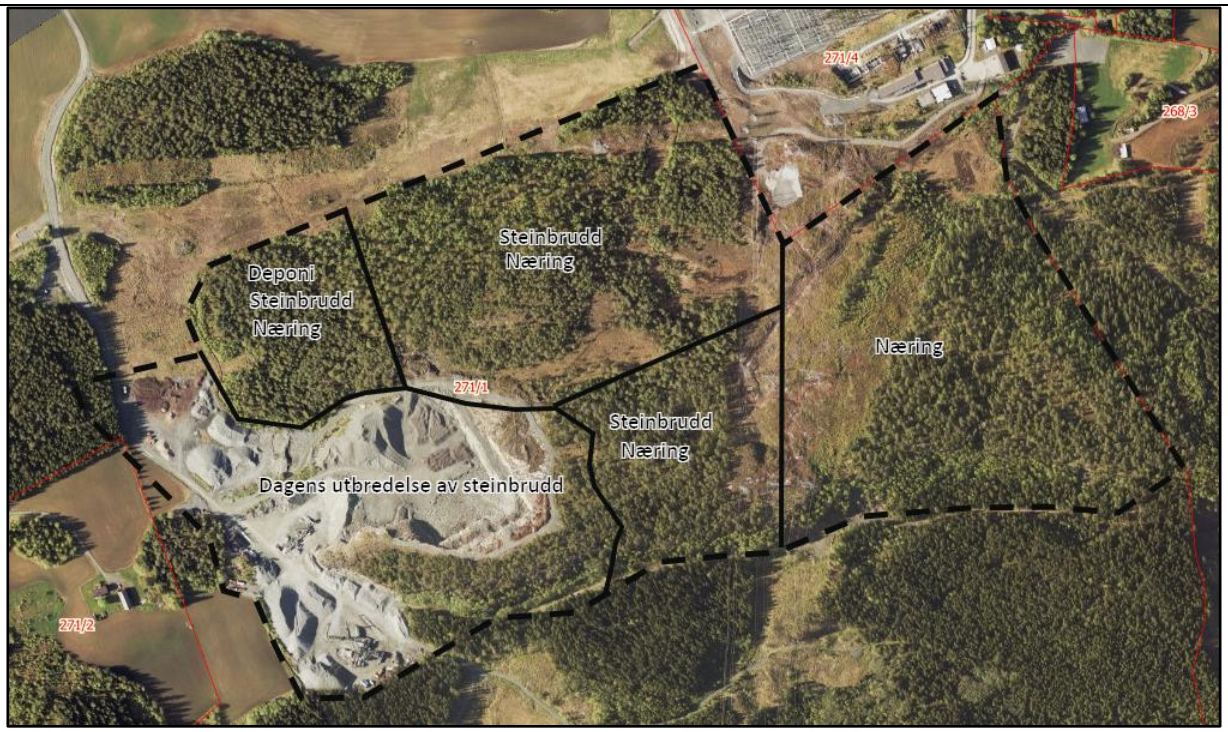
Figur 3 Kartutsnitt som viser foreslått planområde med 2 alternative traseer for adkomst til området. Ønskes dialog om dette på oppstartsmøte.

Planlagt bebyggelse, anlegg eller andre tiltak

Vest for transmisjonsnett planlegges det steinbrudd med muligheten for næringsutvikling på sikt. Utbyggingsvolum osv. er ikke avklart på dette tidspunktet.

Øst for transmisjonsnett planlegges det for næringsområde. Her må det også tas ut store mengder masse for å få til et egnet areal for næring. Planlagt utbyggingsvolum osv. er ikke avklart på dette tidspunktet.

Det er ønskelig å starte med opparbeidelsen av næringsområde i øst samtidig som det drives etappevis drift i vest. I anleggsperioden i øst er det mest hensiktsmessig at massene som skal fraktes bort transporteres på en midlertidig anleggsvei eller transportbånd under traseen og via. dagens steinbrudd i vest.



Figur 4 Utsnitt fra innspilt område til KPA. Området i øst vil også fungere som et steinbrudd i en lengre periode i forbindelse med opparbeidingen av området til næring.

Beskrivelse av planområdet

Enkel stedsanalyse

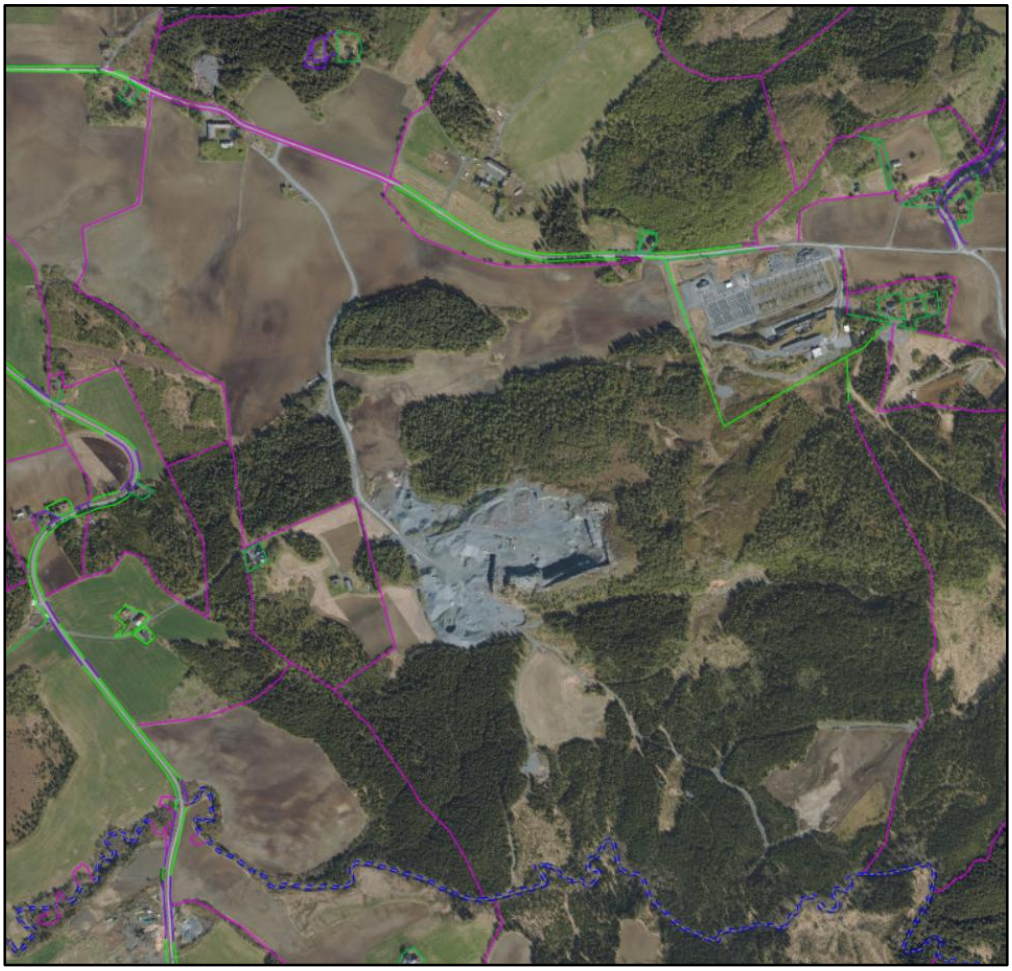
Planområdet er omringet av mye dyrkamark, skog og noen gårdsbruk. Like nord for planområdet ligger en stor trafostasjon, og det er noen andre masseuttak i omkringliggende område. Øst for området ligger Vinne skistadion. Landskapstypen omfatter slake og småkuperte ås- og fjellandskap med tydelig preg av menneskelig påvirkning (NIN, landskapstype)

Vil planen få virkninger utenfor planområdet

For det lokale trafikkbildet vil ikke en utvidelse av steinbruddet i vest øke aktiviteten på kort sikt, da man kan forvente at årlig uttaksmengde holder seg lik som i dag. Ved påstartet aktivitet i øst vil man få en økning i aktiviteten langs vegene i området. Hvis området går over til næringsaktivitet i fremtiden vil trafikkmengde være avhengig av hvilken type næringsaktivitet som blir etablert.

Sikre/Usikre grenser

Eiendommen gnr/bnr. 271/1 har stort sett usikre grenser kategorisert som «mindre nøyaktig» (lilla farge) (se figur 5). Helt nord på eiendommen har de sikre grenser mot eiendommen 271/4. Det må vurderes om det er nødvendig med oppmålingsforretning for å fastsette grensene.

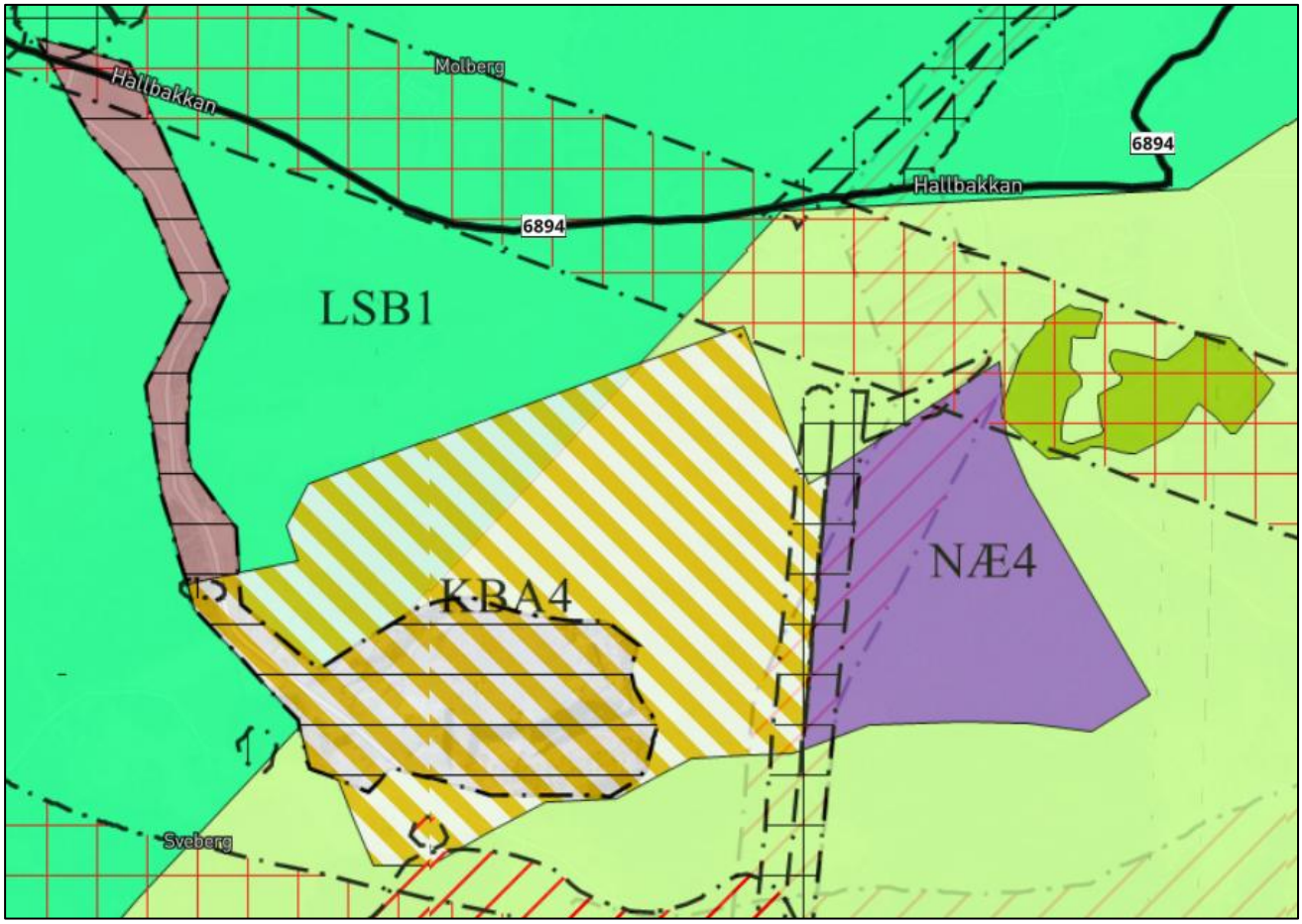


Figur 5 Kartutsnitt som viser nøyaktighet på eiendomsgrensene i området. Grønn er sikre grenser. Lilla er usikre grenser kategorisert som «mindre nøyaktig».

Gjeldende plansituasjon og rammebetingelser

Kommuneplan eller kommunedelplan

Kommuneplanens arealdel for Verdal kommune ble vedtatt 24.11.2025. Planområdet er avsatt til kombinertformål (IKBA4) og næringsformål (NÆ4). Se figur 6. Det ligger inne båndleggingssone for høyspent og transportbånd fra Verdal kalk, som berører formålene. Det ligger også inne en faresone for grunnforurensning og en faresone for kvikkleireskred før for området.



Figur 6 Utsnitt av vedtatt kommuneplan 2025-2030 for Verdal kommune.

Krav til områdene KBA4 og NÆ4 i KPA:

2.15 Kombinert bebyggelse og anlegg – Råstoffutvinning/næringsbebyggelse (KBA4)

Framtidig område for næringsbebyggelse/råstoffutvinning på Balhall.
Hva området for næringsbebyggelse kan brukes til er som i punkt 2.8.
For råstoffutvinning gjelder også planbestemmelse punkt 2.7.

Reguleringsplan med planident 1999008 «Balhald Steinbrudd» gjelder foran kommuneplanens arealdel inntil ny detaljregulering foreligger. Ny detaljregulering skal omfatte rekkefølge-bestemmelse om uttak av masser før næringsbebyggelse kan realiseres.

Området bør detaljreguleres samtidig med NÆ4, og ny vegforbindelse vestover utenom Fv. 6894 Hallbakkan bør vurderes. Høy arealutnytting og landskapshensyn bør vektlegges.

2.8 Næringsbebyggelse (NÆ1-4)

Framtidige områder for næringsbebyggelse i Skjørdalen (NÆ1), på Hello (NÆ2 og NÆ3) og Balhall (NÆ4). Områdene kan brukes til håndverks-, industri- og lagervirksomhet. Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomheter kan tillates. Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulemper tillates ikke.

NÆ4 Balhall bør detaljreguleres samtidig med KBA4, og ny vegforbindelse vestover utenom Fv. 6894 Hallbakkan bør vurderes. Høy arealutnytting og landskapshensyn bør vektlegges.

Høy og effektiv arealutnytting bør tilstrebes.
Minimum utnyttingsgrad skal inngå i reguleringsbestemmelser.

Fortetting og transformasjon bør tilstrebes i nåværende områder for næringsbebyggelse. Arbeid med reguleringsplan bør starte med en enkel landskapsanalyse og en egnethetsvurdering for forskjellige typer utbygging i forhold til eksisterende vegetasjon, topografi og klima, slik at områdets kvaliteter kan bevares der det er mulig.

Rekkefølgekrav:

1.5.4 Rekkefølgebestemmelse om ny/bedre vegforbindelse for masseuttak og næringsbebyggelse skal inngå i detaljregulering av område KBA4 Balhall og NÆ4 Balhall. Vegen skal detaljreguleres samtidig med områdene.

1.5.5 Rekkefølge for utbygging

- KBA4/NÆ4 Balhall: Rekkefølgebestemmelse for utbygging gis i detaljregulering.

Reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan for Balhald steinbrudd 271/1, vedtatt 26.04.2000 (planid: 1999008) er området avsatt til steinbrudd/masseuttak, kjøreveg, privat veg, jordbruk/skogbruk.



Figur 7 Viser gjeldende reguleringsplan for dagens uttak.

Nasjonale og regionale føringer som berøres

Nasjonale føringer		
Lov/forskrift	Formål	Vurdering
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, pbl).	Arealplaner skal gi rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.	Driften av steinbruddet styres av driftskonsesjon gitt av Direktoratet for mineralforvaltning. Næringsutviklingen må byggesøkes.
Forskrift om konsekvensutredning.	Planer og tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og/eller samfunn, skal i henhold til pbl. konsekvensutredes. Konsekvensutredningene skal sikre at planens og tiltakenes virkninger blir tatt i betraktning under planleggingen og i beslutningsprosessen.	Området er avsatt til steinbrudd og næring i gjeldene kommuneplanens arealdel, og har blitt utredet og konsekvensutredet i forbindelse med KPA-prosess. Se vår vurdering av behovet for konsekvensutredning.
Lov om vern mot forurensninger og avfall (forurensningsloven).	Loven har til formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, å redusere mengden av avfall og fremme en bedre behandling av avfall. Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til	Det vil bli tatt hensyn til grenseverdier for støy og støv. Etter § 29 jf. §11 må det søkes om godkjenning som avfallsmottak før driften starter hvis det skal planlegges for deponiaktivtet. Det er utredninger knyttet til forurensning tidligere. Vi må se om det er behov for oppdatering av disse.

	produksjon og selvfornyelse.	
Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften).	Formålet med forskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene.	Vannmiljø må hensyntas i planarbeidet.
Lov om jord (jordlova).	Formålet med loven er å legge til rette at arealressursene (jordviddene, skog og fjell mm) blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har landbruk som yrke.	Berører ikke dyrkamark, men noe dyrkbart.
Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldsloven).	Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur	Relevante databaser for naturmangfold er gjennomgått og det er ikke gjort noen spesielle funn i området. Se mer om naturmangfold under kapittelet «Miljøfaglige forhold».
Lov om kulturminner (Kulturminneloven)	Automatisk fredede kulturminner er vernet gjennom kulturminneloven uavhengig av vedtektene i reguleringsplanen.	Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Den generelle aktsomhetsplikten vil gjelde.

Nasjonale og regionale føringer
De nasjonale planretningslinjene 2023-2027, omtalt under bl.a. kap. 4.5: *«Gjenbruk av overskuddsmasser og andre mineralske ressurser av god kvalitet er et viktig steg mot en sirkulærøkonomisk bygg- og anleggsbransje. Gjenbruk kan redusere arealbehovet og kostnader og utslipp knyttet til transport, begrense deponering av masser på land og i sjø, og bidra til at grus- og pukkressursene varer lenger. Det er viktig at uttak av nytt byggeråstoff og arealer til mellomlagring og deponering av overskuddsmasser ses i sammenheng og avklares i regionale og kommunale planer. I alle planer for større utbygginger er det viktig at massebalanse tilstrebes for å unngå overskuddsmasser».*

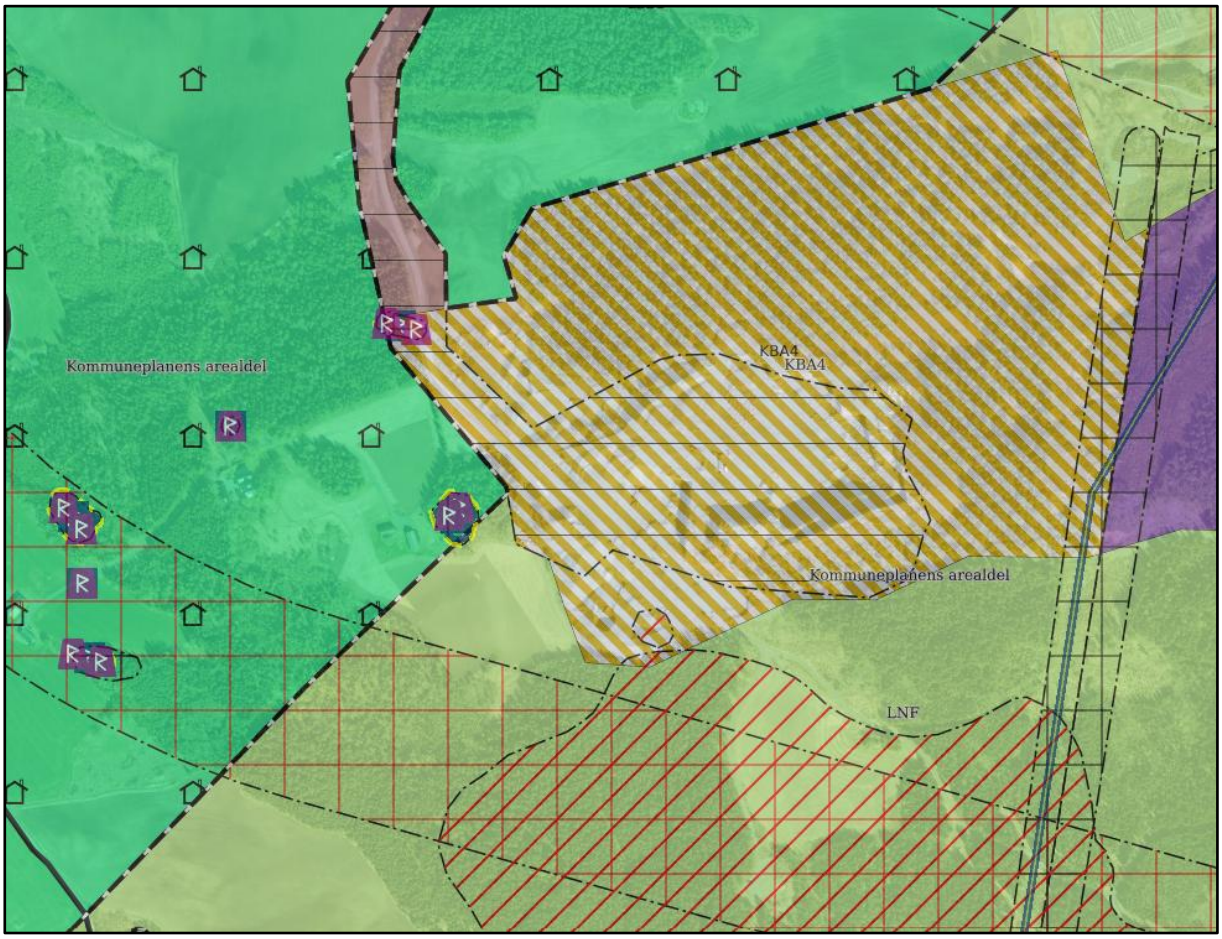
Miljøfaglige forhold/vesentlige interesser

Kilder som er brukt for miljøfaglige forhold: kart.naturbase.no (Miljødirektoratet) og Kilden.nibo.no.

Landskap og omgivelser
Ifølge NIN-landskapstyper befinner planområdet seg i innlandsås- og fjellandskap. Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans. Tiltaket vil gjøre endringer i landskapet når store mengder masser blir tatt ut og området planert til næringsområde. KPA stiller krav til landskapshensyn.
Landbruk: Driftsforhold og produksjonsevne
Berører ikke dyrka mark eller dyrkbar jord. Barskog av lav og middels bonitet berøres. Det er skogbruksplan for området og hogstklasser er kartlagt. Et lite område mot nord-øst er registrert som dyrkbar jord.
Biologisk mangfold
Det er ikke registrert truede eller rødlista arter innenfor planområdet.
Naturmiljø
Det er ingen kartlagte naturmiljø i området.
Friluftsliv
Vinne skistadion ligger rett øst for området. Dette må hensyntas i utarbeidingen av næringsområdet i øst. Deler av området i øst ved NÆ4 inkl. skistadion er også registrert som et viktig friluftsområde. Dette området strekker seg mot sør.

Kulturminner

Det er registrert kulturminner i det området hvor det er aktuelt å legge ny adkomstveg. Dette må hensyntas videre i prosessen. Iht. kulturminnelovens §8 er det uansett generell aktsomhets- og meldeplikt. Dersom det under arbeidet i marka skulle komme frem noe som kan være et fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles.



Figur 8 Kartutsnitt viser registrerte kulturminner i nærheten og i det område det er aktuelt å legge adkomstvei i retning Storbakken

Samfunnssikkerhet

I plan og bygningsloven § 4- 3 fremgår følgende;

"Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging."

Erfaring viser at å forebygge uønskede hendelser krever en bevissthet om risiko og sårbarhet tidlig i planprosessen. Dette er grunnlaget for at det i alle plansaker skal utarbeides en ROS-analyse som skal følge de øvrige plandokumentene.

Av viktige tema følger en ikke uttømmende liste nedenfor. Her vil vi kort nevne kort om hvert tema, mens dette vil bli sentralt i Ros Analysen.

Grunnforholdene
Området for steinbrudd, deponi og industri ligger på en høyde, som i stor grad består av berg i dagen eller berg under et tynt løsmassedekke. Små lokale områder kan bestå av myr, hvor det er noe mere løsmasser. Sør for tiltaket ligger kvikkleiresone 580 Sveberget, og nord for tiltaket, viser tidligere grunnundersøkelser utført for Statnett bløt leirgrunn. Det er flere aktsomhetsområder med hensyn på kvikkleire, snøskred og jordskred like inntil eller innenfor planområdet. Både kvikkleiresonen og aktsomhetsområdene for snøskred berører ikke tiltaket, da disse har utløssoner mot sør og bort fra tiltaksområdet. Fareområdet for jordskred blir fjernet som følge av planering/uttak av stein. For selve tiltaksområdet som omfatter steinbrudd og industritomt ligger dette i sin helhet på berggrunn og vurderes som uproblematisk. Den delen av tiltaket som omfatter adkomstveg og deponi, strekker seg inn over aktsomhetsområde for kvikkleire og må undersøkes nærmere. Det må påberegnes befaring av geotekniker og noen grunnundersøkelser i tiltaksplanens ytterkanter for videre vurdering av områdestabilitet og gjennomførbarhet. Alt i alt vurderes tiltaksplanen som godt gjennomførbar ut fra det man vet pr i dag.
Vegadkomst og trafikk
Behovet for utbedring av veg eller nye adkomstmuligheter må diskuteres med kommunen i oppstartsmøtet. Trafikkmengden vil ikke øke noe ved en utvidelse av steinbruddet og man anser det som hensiktsmessig å bruke dagens adkomstveg så lenge det kun er steinbruddsdrift i området. Det er vanskelig å anslå hva trafikkmengdene blir den dagen området går over til næring, da dette er veldig avhengig av type næring som etableres. Optimalt sett ønsker man å bruke dagens tilkomst så langt det lar seg gjøre. Det er pr. dags dato også noe usikkert hvor enkelt det er å få til en direkte

vegforbindelse imellom områdene vest og øst for høyspenttrase. Derfor er det også litt tidlig å si hva som blir det mest hensiktsmessige adkomstalternativet til næringsområdet i øst. Et naturlig alternativ er å lage en tilkobling i nærheten av trafostasjonen.

Forurensing

Aktiviteten bidrar til støy, støv og avrenning. Avbøtende tiltak er på plass i dag, men konsekvensene av utvidet steinbrudd og næringsutvikling i området må vurderes

Høyspenttrase

Det går en høyspenttrase gjennom området, øst for dagens steinbrudd inn mot Ballhallan trafostasjon. Traseen inneholder både regional- og sentralnett.
høyspenttrase må hensyntas når tiltaket skal etableres og vil gi en naturlig grense mellom næringsområde helt i øst, og steinbrudd og fremtidig næringsområde vest for traseen.

Videre prosess

Behov for utredninger/undersøkelser - konsekvensutredning

Et av hovedformålene med møtet er å avklare hvilke utredninger som er aktuelle og om det er aktuelt å konsekvensutrede noen spesifikke tema. Det er viktig at et forslag fra tiltakshaver legges fram allerede ved anmodning om oppstartsmøte, da vi har et selvstendig ansvar for å vurdere om planarbeidet faller inn under forskriften (KU-forskriften). Det er kommunens avgjørelse om planen omfattes av krav til planprogram og konsekvensutredning etter vurdering av §§ 11 og 12.

Området har vært gjennom en overordnet konsekvensutredning i forbindelse med nylig vedtatt kommuneplan. Plankonsulent mener det derfor ikke er behov for en større konsekvensutredning for tiltaket med planprogram i tråd med § 6.

Tiltaket faller inn under § 8 og vedlegg II - 11k) og 2a). Etter en vurdering av §10 er det vurdert at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Vi mener ROS-analyse og grundige utredninger for enkelttema vil være tilstrekkelig for å få godt nok grunnlag for de nye tiltakene.

Forslag til utredninger, der rapport uten alternativvurderinger vil kunne være nyttig:

- ROS-analyse
- Geotekniske vurderinger
- Støy, støv og avrenning (Ytre miljø).
- Naturmangfold.

- Landskapsvurdering
- OVA-rammeplan (ved næringsetablering).

Vi imøtekommer tilbakemelding fra kommunen når det gjelder kravet til konsekvensutredning. Skulle ikke kommunen være enig i ovenstående og vår vurdering av §10, ber vi om at det stilles krav til en KU uten planprogram som begrenser seg til konsekvensutredning for utvalgte tema i tråd med formulering i § 8, første avsnitt.

Samarbeid og medvirkning

Medvirkning i plansaker følger stort sett av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i mange saker er det behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Forslagstiller antar at det kan bli nødvendig å avklare spesielle ting med ulike sektormyndigheter. Behovet vil vurderes underveis og eventuelle avklaringer vil bli redegjort for i plandokumentene.

Hjemmelshaver er orientert om planinitiativet og har ingen motforestillinger**.**

Varsling og orientering om planoppstart.

Det vises til bestemmelser i plan og bygningslovens § 12 -8.

Planoppstart vil bli varslet med annonse i avis samt på kommunens og Pro Invenia sine hjemmesider. I tillegg vil naboer bli varslet digitalt. I oppstartsmøte vil vi be om utskrift av naboliste, deretter vil plankonsulent gjøre en selvstendig vurdering av hvilke naboer som skal varsles.
Sektormyndigheter vil bli varslet via e-post.

Særlige spørsmål som ønskes avklart?

- Se på foreslått planavgrensning i forhold til en mulig ny adkomstveg.
- Kommunens sin rolle i regulering av næring i øst.
- Burde KBA4 og NÆ4 kjøres som to separate reguleringsprosesser? Åpen for diskusjon.
- Hvilken type næring er det aktuelt å legge til rette for?

Hovedutfordringer i prosjektet (opplistet)
- Plassering vegadkomst. Det er ønske om å bruke dagens veg så langt det lar seg gjøre. - Hensyn til høyspenttrase/trafo - Båndleggingssoner Verdal kalk. - Friluftsliv, skianlegg - Utfordringer rundt samkjørt regulering av området vest og øst for høyspenttrase

Vedlegg:

- Forslag til plangrense

Referanser:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 (s 21-22, kap. 4.5)
- Prosjektet bærekraftig massehåndtering i Trondheimsregionen (versjon 16 juni 2023)
- Digitale markedsplasser for overskuddsmasser – forstudie til Kommunal- og distriktsdepartementet (Asplan Viak, 2005)
- Trøndelag ressursbankforum, samling #4, mai 2025
- M2074 -Tverrsektorielt prosjekt om disponering av jord og stein som ikke er forurenset
- Forskrift om konsekvensutredninger. (2017, 21. juni) (FOR-2017-06-21-854). Lovdata. https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854
- Miljødirektoratet. Naturbase [Karttjeneste]. Hentet 19. mai 2026 fra https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/