Verdal kommune
Plan, byggesak og landbruk

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 Balhald steinbrudd og næringsområde – 271/1
Tildelt arealplan-ID	2026004
Møtested	Teams (digitalt møte)
Møtedato	4. juni 2026
Referent, dato	Karlsaune, 17. juni 2026

Til stede fra forslagsstiller	**Til stede fra kommunen**
Frode Tverås, Tverås Maskin	Kirstine Karlsaune, Plan, byggesak og landbruk
Anders Lund, Pro Invenia	Gunhild Kvistad, Plan, byggesak og landbruk
Tor Einar Skjervold, Pro Invenia	Odd Wæhre, Plan, byggesak og landbruk
	Eline Jermstad, Teknisk drift
	Ragnar Laugen, Teknisk drift
	Svein Øyvind Hovland, Teknisk drift
	Kari Flokkmann, Plan, byggesak og landbruk

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Formålet med planen er utvidelse av Balhald steinbrudd og nytt næringsområde, begge på gnr./bnr. 271/1 i Verdal kommune. Forslagsstiller vil prioritere drift av masseuttak først.

Sitat fra planinitiativ: *«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.»

Intensjonen er å lage reguleringsplan for område KBA4 (ca. 340 daa) og NÆ4 (ca. 128 daa) i kommuneplanens arealdel, samt framtidig kjøreadkomst. KBA4 (steinbrudd, næring) og NÆ4 (næring) utgjør ca. 470 daa til sammen, hvorav ca. 400 daa framtidig næringsareal. Høyspentlinje i transmisjonsnett ved Ballhallan trafo krysser planområdet. NÆ4 vil også fungere som et steinbrudd en lengre periode, som del av opparbeidingen av området.

Tidligere regulert uttaksområde (planident 1999008) er på ca. 82,5 daa.
Utvidelsen av masseuttak øst for høyspent kan bli på over 250 daa, inkludert deponi.

Særlige spørsmål som ønskes avklart:
- Foreslått planavgrensning i forhold til en mulig ny adkomst veg.
- Kommunens sin ev. rolle i regulering av næring i øst.
- Burde KBA4 og NÆ4 kjøres som to separate reguleringsprosesser?
- Hvilken type næring er det aktuelt å legge til rette for?

Hovedutfordringer nevnt i planinitiativ:
- Plassering vegadkomst. Utbygger ønsker å bruke dagens veg så langt det lar seg gjøre.
- Hensyn til høyspenttrase /trafo.
- Båndleggingssoner Verdalskalk (transportbåndkorridor i KPA).
- Friluftsliv, skianlegg.
- Utfordringer rundt samkjørt regulering av området vest og øst for høyspenttrase.

Andre forhold som er nevnt i planinitiativ:
- Eventuell mulighet for midlertidig anleggsvei mellom formålene, for å få ut masse

Vedlegg: Planinitiativ datert 19.05.2026

2. Planforutsetninger

Plantype: ☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
2022001	24.11.2025	Kommuneplanens arealdel
		Andre planer/vedtak: Planident 1999008, se under.

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

Planident	Vedtatt	Plannavn
1999008	26.04.2000	Balhald steinbrudd 271/1

Bør eldre planer oppheves i parallell prosess? ☒ Ja ☐ Nei
Planident 1999008 (se over) bør oppheves i parallell planprosess, men selve opphevingsvedtaket avventes til etter at klagefrist på ny plan er ute.

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? ☒ Ja ☐ Nei
Følgende ble dessverre ikke nevnt i selve møtet:
Detaljregulering Transportbånd Tromsdalen - Ørin, del 1 Rindsem - Ørin
Planprogram på høring i 2020/2021, og ikke oversendt til kommunen for fastsettelse.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? ☒ Ja ☒ Nei
Formål blir iht. arealdelen, med mindre NÆ4 kombineres med arealformål masseuttak. Det er uansett forventet at noe masse må tas ut før området kan tas i bruk til næring.

Ny kjøreadkomst skal ifølge arealdelen vurderes. Trasé er ikke avklart i arealdelen. Veg og samtidig regulering av KBA4 og NÆ4 er omtalt i kommuneplanens arealdel (KPA), bl.a.:

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.»*

Flere KPA-bestemmelser nevner KBA4 og/eller NÆ4. (De er sitert i planinitiativ).

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 konsekvens-utredes 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:
Kommunen antydet KU-krav i møtet, og lovte å vurdere om planprogram er nødvendig, samt omfang av KU. Planinitiativ tar opp om det er hensiktsmessig med en eller to planprosesser.

KU av område 41 ved revisjon av arealdelen påpeker flere utfordringer i samlet vurdering.

Pro Invenia mener tiltaket kommer under unntak i § 6 b) for planer/tiltak i vedlegg I:

> *§ 6 b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*

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

Vedlegg I (relevante punkt - alltid planprogram og KU):

- *19) Uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser dersom minst 200 dekar samlet overflate blir berørt eller samlet uttak omfatter mer enn 2 millioner m^3 masse, eller uttak av torv på et område større enn 200 dekar. Mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 2a.*
- *24) Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).*
- *32) Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget.*

Vedlegg II (relevante punkt – behov for KU vurderes nærmere, ikke krav om planprogram):

2 a) Mineraluttak, herunder torvskjæring.
10 a) Utviklingsprosjekter for industriområder.
10 e) i. Bygging av veier
11 j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.
11 k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m 3 masse.

KU i arealdelen er av overordnet karakter, og gir ikke unntak for KU i reguleringsplan. Det vises til følgende vurdering i veilederen «Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven» (KMD, 2021) punkt 1.6 om unntakene i § 6 b) og § 8 a):

... «Unntaket gjelder ikke dersom det bare er gjort en overordnet konsekvensutredning for omdisponering av arealer til utbyggingsformål, for eksempel i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.» ...

Arealdelens planbestemmelser 2.8 og 2.15 oppfordrer til å vurdere ny vegforbindelse vestover utenom Fv. 6894 Hallbakkan, og planbestemmelse 1.5.4 omhandler rekkefølgekrav.

Kommunens begrunnelse for KU-krav med planprogram:
Planen utløser krav om KU med planprogram etter KU-forskriftens § 6 b) første punktum og vedlegg I nr. 19, 24 og 32. Dvs. for utvidelse og samlet overflate av masseuttak på minst 200 daa. Samt for framtidig næringspark på ca. 400 daa, dersom det åpnes for mer enn 15000 m2 BRA næringsbebyggelse (tenkte plan og parkering medregnes ikke ved beregning etter KU-forskriften). Det er ikke behov for å be Direktoratet for mineralforvaltning eller andre om å være ansvarlig KU-myndighet. Ny vegforbindelse kan utløse KU-krav etter vedlegg II 10 e) bokstav i, men tema som bør utredes særskilt anses dekt via KU-krav etter vedlegg I.

Begrunnelse for KU er gitt over. Planen vil omfatte et stort irreversibelt uttak av natur-/mineralressurs (stein > pukk) og tilrettelegge for en stor næringspark på et høydedrag i landskapet, som inngår i viktig friluftslivsområde og vinterbeite for rein. Masseuttak innebærer også irreversible inngrep i skog, myr og øvrig naturmangfold. Det kan også bli uttak av masse der det i NGU sine databaser ikke er registrert nyttbart byggeråstoff. Området er lokalisert inntil samfunnskritisk teknisk infrastruktur og nært skianlegg.

Kommunen tilrår samtidig detaljregulering av KBA4, NÆ4 og ny kjøreadkomst.
Planprogram vil gi bedre forutsigbarhet i planprosessen.

KU-krav dersom planområdet reduseres:
Flere relevante punkter i vedlegg II (se over), sammen med treff i §10-kriterier, kan utløse krav om KU uten planprogram. Planen vil legge til rette for å «ta ned» ås/høydedrag i landskapet, hvor irreversibelt masseuttak og framtidig næringsbygg vil bli godt synlig i landskapet. Området drenerer bl.a. til Rinnelva, som renner ut i verneområdet Rinnleiret naturreservat og nasjonal laksefjord. Det er registrert forurenset grunn i området. Kulturminner kan bli berørt (automatisk fredet gravfelt med to gravhauger inntil dagens vegadkomst). Masseuttak er et irreversibelt inngrep i naturmangfold. Området inngår i registrert vinterbeite for rein. Kartlagt viktig friluftslivsområde hører ifølge veileder innenfor §10-kriteriet svært viktig for friluftsliv. Vesentlig forurensning eller klimagass-utslipp, og risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer kan også utløse KU-krav.

Forhold nevnt i møtet:

- Naturtypekartlegginger må gjennomføres. Det må utredes hvorvidt arealendringene vil berøre trua arter eller trua naturtyper. Samla belastning er av betydning og må utredes i den anledning (NML §§ 8-12).
    - Det er også registrert sensitive arter i området (unntatt offentlighet). Dette må utredes nærmere og i dialog med kommunens rådgiver for natur og miljø.
- Det må utredes nærmere hvordan arealendringene vil påvirke elgbeiteforholdene i området. Det er registrert viktige elgbeiteområder i nærheten og det er naturlig at dette området også har en verdi. Det må avklares hvilken betydning og grunnlag det gir for den lokale elgbestanden og eventuelle trekkruter må synliggjøres og hensyntas.
- Avrenningsregimet til Rinnelva og sidebekkene til Rinnelva som berøres må utredes. Herunder både hydrologiske endringer, kjemisk avrenning og partikkelavrenning. Kjemisk tilstand er ikke klassifisert – dette må gjøres. Videre er det moderat økologisk tilstand. Tiltaket må derfor holdes opp mot vanndirektivet og det må utredes nærmere hvorvidt virksomheten slik den er planlagt vil ha betydning for om vi vil kunne nå miljømålene i vanndirektivet.
- Støv og støy er naturlig å utrede. Ikke bare mtp. bebyggelse, men også friluftsanlegg og nærliggende områder for sensitive arter.
- Trafo > Samfunnssikkerhet og beredskap > Viktig punkt å få utredet.
- Jordplan ved eventuell berøring av dyrka mark. - Se mer info i punkt 7.
- Landskapshensyn > Bør utarbeides en GIS-analyse som viser utvidelsens fjernvirkning og synlighet i landskapet.

Omfang av KU:
Jf. kapittel 5 i KU-forskriften, hvorav § 21 i KU-forskriften nevner flere tema. KU-tema angis i planprogram. KU bør være særlig grundig på temaer som blir vesentlig berørt, bl.a.:

- Naturmangfold (naturtyper, arter, landformer, landskap og geologi), jf. naturmangfoldloven.
- Landskap (terrenginngrep, deponi, innsyn, skjerming og visuelle konsekvenser i form av nær- og fjernvirkning).
- Vannmiljø og avrenning, jf. Vannforskriften § 12.
- Forurensning (utslipp til luft/vann, støy og støv).
- Kulturminner - dersom det kreves arkeologisk registrering.
- Friluftsliv.
- Samiske interesser (innenfor område med vinterbeite for tamrein).

Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt? ☒ Ja ☐ Nei
(Planområdet kontrolleres mot eiendomskvalitetskart)
Merknad: Avklar usikker eiendomsgrense (< 500 cm) mot andres eiendommer 268/2 i øst og 271/2 i vest. Hvis framtidig veg vestover mot fv. 6882 Storbakken skal legges på bestemt eiendom/grunneier må eiendomsgrenser avklares før planforslag utarbeides.

Vil det oppstå behov for nye vegnavn i forbindelse med planforslaget? ☐ Ja ☐ Nei
(Forslag til nye navn behandles parallelt.)
Merknad: Geodata og oppmåling ser ikke behov for nye vegnavn.

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) – berører ca. 1/3 av planområdet
☐ Gatebruksplan Verdal sentrum, tatt til orientering 31.10.2016 (KOM-sak 88/16)
☒ Temaplan 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
☒ Handlingsplan naturmangfold, vedtatt 26.05.2026
☐ Temaplan for idrett, leik, fysisk aktivitet og anlegg 2022-2026 (Handlingsplan nevner Vinne skistadion).

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
☒ Trøndelag fylkeskommune
☒ Tensio TN AS
☒ NVE
☒ Sametinget
☒ Statens vegvesen
☒ Innherred Renovasjon
☒ Grunneiere, festere, naboer, gjenboere
☒ Andre: Statnett, Nye Veier AS, Forsvarsbygg, Færen reinbeitedistrikt, Trondheim havn, Direktoratet for mineralforvaltning, Mattilsynet, Sivilforsvaret, AtB, Forum for natur og friluftsliv i Trøndelag, Naturvernforbundet i Verdal, Naturvernforbundet i Levanger, Innherred Næringsforening, Vinne IL, Verdal idrettsråd, Levanger kommune, Verdalskalk, Franzefoss Minerals.

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

☒ Barne- og ungdomsrepresentant
☒ Teknisk drift
☒ Folkehelsekoordinator
☒ Kulturtjenesten
☒ SLT-koordinator
☒ Plan, byggesak og landbruk
☒ Samfunnsplanlegger
☒ Næringssjef

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. Husk utbyggingsavtale og oppheving av plan.

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

Merknader: Vurder å ta med kryss/kjøreadkomst nordøst for trafo. Det anbefales dialog med Statnett før det varsles planoppstart inn på deres grunn.

4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
☒ Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	• Landskapsanalyse, landskapshensyn, fjernvirkning og synlighet i landskapet • Egnethetsvurdering - ulike typer næring
☒ Nærmiljø og friluftsliv (Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder, byrom, parker og friluftsområder)	• Vinne skistadion med løyper. • Kartlagt friluftslivsområde i øst.
☒ 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). Forslag om forbud mot nedbygging av myr, med tilbakevirkende kraft ift. tidligere vedtatt reguleringsplan, var på høring til 01.11.2025. Forslaget innebærer også at ny reguleringsplan bare kan vedtas dersom en klar overvekt av interesser taler for det. Planområdet har 22,9 daa myr, fordelt på tre områder. Miljødirektoratet har i januar 2026 anbefalt å opprettholde forbudet slik det er foreslått: Nytt myrregelverk skaper stort engasjement Ikke avgjort ennå.	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 naturtyper og arter (bl.a. truede og fremmede) kreves. Sørvendt berg – typisk hekkeområde. • Avrenningsregime til Rinnelva, herunder hydrologiske endringer, kjemisk avrenning og partikkelavrenning.
☒ Kulturlandskap og kulturminner	Temaet omfatter også ev. marinarkeologi. • Kulturminner i/nært området, og ifb. veg.
☒ 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. • Jordressurs – matjordplan: Se punkt 7. • Mineralressurs (byggeråstoff > pukk) • Skogressurs • Reindrift • Elgbeiteforhold
☒ 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 skal 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 • Aktsomhet kvikkleire, snøskred, jord- og flomskred. • Geoteknisk vurdering. • Klimaregnskap, jf. KPA-best 1.9.6.
☒ 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. • Ballhallan trafostasjon og transmisjonsnett.
☒ 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 Byggteknisk forskrift TEK17 kap. 8 og 12 - Støy, støv, naboskap.

☒ Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Trafikkmengde, løsning for myke trafikanter, skoleveg, snøopplag osv.
☒ Annet:	• Avrenning og forurenset grunn.

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	Høyde-grunnlag angis, NN2000
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)		
Kopi av forhåndsuttalelser		
☒ Illustrasjonsmateriale	Terrengendringer – landskapsvirkning – nær- og fjernvirkning	
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:

- Vannforsyning direkte fra 160 mm hovedledning forutsetter etablering av ny trykkforsterker ettersom vannspeil i høydebassenget ligger på ca. kote +183. Trykkforsterket 63 mm ledning fra høydebassengets ventilkammer har vannspeil på ca. kote +218. Trykkforsterket 63 mm ledning som ligger inn til planområde fra vest (Sveberg) har vannspeil på ca. kote +209. Begge 6 3mm ledninger med tilhørende trykkforsterkere har sterkt begrenset kapasitet.

- Brannvann: Noe av høydebassenget kapasiteten/volum er reservert for brannvannsberedskap til trafoanlegget.
- Kloakkledning vest for planområdet (Sveberg/Storbakken) er ikke i drift per nå. Mangler i nedstrøms nett må løses.
  Kloakkledning mot nord (Balhall/Hallbakkan) er i drift.
- Kommunen har ikke anlegg for overvann i området.
- Det er og blir ingen kommunale veger her. Planen berører fylkesveg og private veger.
- Grunneiere er ikke interessert i veg vestover. Er fornøyd med dagens vegløsning.
- Hvis fullstendig VAO-plan ikke vedlegges, må det redegjøres for dagens situasjon, framtidig behov og forslag til løsning. Når det gjelder overvann skal bl.a. infiltrasjon, fordrøyning og flomveger vurderes. Områdets egnethet for næringsvirksomhet, knyttet til ulike behov, vurderes.

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:
- Viser til arealdelens generelle bestemmelser, per arealformål og hensynssoner.
- Jordressurs: Redegjør for håndtering av jordressurs inkl. matjord og øvrige avdekkingsmasser, deponi/mellomlager av masser og etterbruk av ressursene. Det er ca. 5,9 daa fulldyrka jord fordelt på flere biter. Dyrkbart areal i vest (ca. 23 daa inkl. ca. 6 daa svært god jordkvalitet / tidligere dyrka / nå masselager) og i nordøst (ca. 6 daa). Det tilrås matjordplan, jf. KPA-bestemmelse 1.9.7.
- Mineralressurs (byggeråstoff > pukk): Masseberegning (volum), massehåndtering, koter, tidsperspektiv drift. Angi ressursens betydning i en større sammenheng.
- Trafikksikkerhet: Tilførselsveger er uten løsninger for myke trafikanter. Vurder trafikksikkerhet ved ferdsel til/fra skole og fritidsaktiviteter. Arealdelen viser framtidig G/S-veg i Rindsemvegen (fylkesveg som ikke inngår i hovednett sykkel).
- Statnett må svare på om det kan driftes og kjøres/fraktes masser under høyspent, mellom områdene.
- Sjekk NVE Temakart, da arealdelens temakart aktsomhet er utdatert.
- Vurder om drikkevannsforekomster blir påvirket.

- Spesiell plan, da etterbruk av masseuttak er næring, ikke LNFR. Plankart detaljeringsgrad blir en utfordring for masseuttak, deponi, skjerming kombinert med framtidig næringspark med kjøreadkomst og fleksibilitet ift. tomtestørrelser.
- Kartlegg av naturmangfold bør skje tidlig i planprosessen.

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.»
☒ Forslagstiller 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): Vurderes.
Medvirkning: Regionalt planforum før første gangs behandling.
Medvirkning: Tilby konsultasjon med Færen reinbeitedistrikt, jf. sameloven.

- Forslagsstillers planlagte dato for varsel om planoppstart: August 2026?
- 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.»

Planinitiativet er i samsvar med kommuneplanens arealdel vedtatt i november 2025.

Dette er et stort planområde, med lang tidshorisont på etterbruk som næring, der masser skal tas ut først. I møtet ble det spurt om kommunens rolle i forhold til framtidig næringsområde. Dette er ikke drøftet internt i kommunen, men *«godt supplement til øvrig tilbud på Ørin og i Skjørdalen»* er nevnt i KU ved revisjon av arealdelen. Det blir ingen kommunale veger her, og adkomst er via fylkesveg og privat veg. Næringsparken forventes opparbeidet av private. Utbyggingsavtale vil i hovedsak omhandle vann og avløp. Næringsutvikling er spesielt nevnt i kommunens handlingsplaner for hhv. «Næring 2025-2028» og «Energi og klima 2026-2029». Kommunen skal blant annet være en pådriver for grønn næringsutvikling.

Planområdets avgrensning

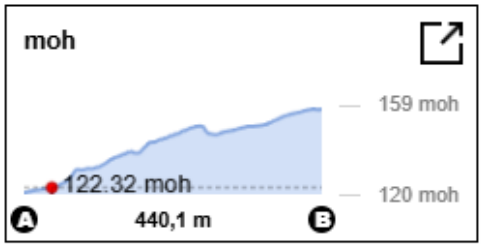
- Det er bedre å varsle planoppstart på for mye enn for lite. Ved varsel om planoppstart kan forslagsstiller redegjøre for ev. forbehold knyttet til f.eks. ny tilførselsveg vestfra, slik at det kan gis innspill på behovet for denne tidlig i planprosessen.
- Hensiktsmessig adkomst til framtidig næringspark er et viktig poeng, og det kan gis rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse, men kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller 10 år etter kunngjøring av planvedtak, jf. PBL § 16-2.
- Dersom forslagsstiller ikke ønsker å detaljregulere alt samlet, inkludert ny adkomstveg, anbefales et supplerende møte.
- Dersom det er uenighet om vesentlig punkter i det videre planarbeidet kan forslagsstilleren også kreve politisk vurdering eller avgjørelse jf. § 4 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, jf. også pbl. § 12-8. Vedtak fra behandlingen skal egentlig vedlegges referatet fra oppstartsmøtet. Det kan uansett varsles planoppstart for saken det har vært møte om, så referatet sendes ut. På grunn av sommerferie er neste mulighet for politisk behandling i august eller september.

Kommunens begrunnelse for å ta med ny veg til masseuttak/næringspark
Det foreslås en omfattende utvidelse av masseuttaket / en stor næringspark på ca. 400 daa. Det er per nå uklart om østre område på ca. 128 daa vil få nytte av framtidig veg, da det forutsetter masseuttak/veg under høyspentlinje, eller at dagens adkomst til masseuttaket beholdes som en forbindelse mellom ny veg og fylkesvegen Hallbakkan.

Utvidelse av masseuttaket, med lengre tidshorisont for drift, og framtidig næringspark bør ha kjøreadkomst med tilfredsstillende framkommelighet, trafikksikkerhet og stigningsforhold.

Området er sentralt plassert ift. kjøreadkomst fra flere hold. E6 får i fremtiden færre kryss. Flere fylkesveger som leder hit er smale. Fylkesvegen Hallbakkan har skiltet fartsgrense 30 km/t forbi gårdstun og avkjørsel til Balhald steinbrudd/pukkverk.

Hvis ny veg til området anlegges fra svingen i fylkesveg 6882 Storbakken, og gjennom skogholtet østover til området, unngås mye trafikk på fylkesveg 6894 Hallbakkan, som går veldig tett på flere hus og gårdstun, er skiltet som adkomst til skistadion og kulturminne (kirkested), og har delvis fartsgrense 30 km/t. Svingen i Storbakken er ca. 440 m fra dagens masseuttak, og høydeforskjellen er på ca. 39 m.





Dette vil direkte berører to grunneiere til. Skissert trasé gir vel bratt stigning på ca. 1:11, så det må jobbes mer med trasé/stigning. Det er noen bratte kneiker på eksisterende veg også. En ny veg bør gi bedre framkommelighet, og dette blir mer rett på området fra E6-sida.

Kommunen bekrefter at det kan varsles planoppstart: ☒Ja

Vedlegg

Tre trinn i reguleringsplanprosessen



Hovedsteg i en samordnet plan- og avtaleprosess

