



Behandling:

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
38/26	16.06.2026	Utvalg for plan og samfunn
61/26	22.06.2026	Kommunestyret

Sluttbehandling - Detaljregulering Nedre Fagerli og Hallemsåsen

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Rekkefølgebestemmelse 8.4 første del endres til:
«8.4 Rekkefølgekrav for teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg
Boliger kan ikke tas i bruk før:
 - tilhørende nødvendig vann, avløp, energiforsyning, renovasjon, adkomstvei, stier og parkering er ferdigstilt
 - busslomme er ferdigstilt - før arbeid med busslommer iverksettes skal plantegninger sendes vegmyndighet for teknisk plangodkjenning. Gjennomføringsavtale må også inngås.»
 - (siste kulepunkt og siste avsnitt beholdes uendret).
- Rekkefølgebestemmelse 8.6 siste del endres til:
 - «Følgende krav må også være oppfylt, og dokumenteres ved byggesøknad:
 - Småbarnslekeplass maks 100 meter fra bolig, ev. via ferdig sti jf. 8.4.
 - Områdelekeplass maks 250 meter fra bolig, ev. via ferdig sti jf. 8.4.»

Vedlagt planforslag, med overnevnte endringer, vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Utvalg for plan og samfunns behandling av sak 38/2026 i møte den 16.06.2026:

Behandling

Ved votering ble kommunedirektørens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Innstilling

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Rekkefølgebestemmelse 8.4 første del endres til:
"8.4 Rekkefølgekrav for teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg
Boliger kan ikke tas i bruk før:

o tilhørende nødvendig vann, avløp, energiforsyning, renovasjon, adkomstvei, stier og parkering er ferdigstilt

o busslomme er ferdigstilt - før arbeid med busslommer iverksettes skal plantegninger sendes vegmyndighet for teknisk plangodkjenning. Gjennomføringsavtale må også inngås."

o (siste kulepunkt og siste avsnitt beholdes uendret).

- Rekkefølgebestemmelse 8.6 siste del endres til:
 - o "Følgende krav må også være oppfylt, og dokumenteres ved byggesøknad:
 - Småbarnslekeklass maks 100 meter fra bolig, ev. via ferdig sti jf. 8.4.
 - Områdelekeklass maks 250 meter fra bolig, ev. via ferdig sti jf. 8.4."

Vedlagt planforslag, med ovennevnte endringer, vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunestyrets behandling av sak 61/2026 i møte den 22.06.2026:

Behandling

Ved votering ble UPS sin innstilling til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Rekkefølgebestemmelse 8.4 første del endres til:

"8.4 Rekkefølgekrav for teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg

Boliger kan ikke tas i bruk før:

o tilhørende nødvendig vann, avløp, energiforsyning, renovasjon, adkomstvei, stier og parkering er ferdigstilt

o busslomme er ferdigstilt - før arbeid med busslommer iverksettes skal plantegninger sendes vegmyndighet for teknisk plangodkjenning. Gjennomføringsavtale må også inngås."

o (siste kulepunkt og siste avsnitt beholdes uendret).
- Rekkefølgebestemmelse 8.6 siste del endres til:
 - o "Følgende krav må også være oppfylt, og dokumenteres ved byggesøknad:
 - Småbarnslekeklass maks 100 meter fra bolig, ev. via ferdig sti jf. 8.4.

- Områdelekeklass maks 250 meter fra bolig, ev. via ferdig sti jf. 8.4."

Vedlagt planforslag, med ovennevnte endringer, vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg

- 1 Saksframlegg med vedtak (første gangs behandling)
- 2 Planbeskrivelse datert 28.01.2026
- 3 Plankart sist revidert 01.06.2026
- 4 Reguleringsbestemmelser sist revidert 01.06.2026
- 5 Hovedpunkter innspill etter høring (Tverrsnitt AS)
- 6 Situasjonsskart med påtegnet veigeometri, revidert 01.06.2026
- 7 ROS analyse datert 28.01.2026

Relevante lenker

- [Kommuneplanens arealdel, vedtatt 24.11.2025](#)
- Første gangs behandling av planforslag [10.02.2026](#), UPS-sak 11/2026 (vedlagt)
- [Reguleringsplan til offentlig ettersyn – Detaljregulering Nedre Fagerli og Hallemsåsen](#)

Fagrapporter (lenker) – som ikke er endret etter offentlig ettersyn:

- [Terrengsnitt](#) datert 09.01.2026 – Fire snitt med veg, bygninger, avkjørsler og murer
- [Støyutredning - AKU 01 R 76278-00 Nedre Fagerli og Hallemsåsen](#)
- [Kartlegging av miljøverdier \(Allskog, 2020\)](#) – Naturmangfold
- [1399 RIG Områdestabilitet Moen Fagerlia](#)
- [SPERA 1399 RIG Sjekklister for dokumentkontroll geoteknikk](#)
- [Miljøteknisk grunnundersøkelse gnr-bnr 36-59](#) – Forurenset grunn
- [Arkeologisk rapport datert 24.02.2021](#)
- [25092-RIG-01 Grunnundersøkelser Moen Fagerlia - Datarapport](#)
- [Renovasjonsplan 12.11.2025](#)

Fagrapporter (ikke vedlagt) - som er nye eller revidert etter offentlig ettersyn:

- Massevurdering (Tverrsnitt AS, 27.05.2026)
- Fagerli-Hallemsåsen trinn 2. VAO-plan (Norconsult, 2026-06-01)
- VA-01 - kartvedlegg til VAO-plan (Norconsult, sist rev. 29.05.2026)
- Terrengsnitt over eksisterende ledninger (Tverrsnitt, 01.06.2026)
- 1399 RIG - Geoteknisk notat - Vurdering av setningspåvirkning der planlagt veg krysser VA-ledninger (Spera, 29.05.2026).

Saksopplysninger

Planforslaget har vært på offentlig ettersyn iht. vedtak i Utvalg for plan og samfunn den 10.02.2026, sak 11/26, og legges nå fram for sluttbehandling. Etappevis utbygging var ikke angitt iht. planutvalgets vedtak, så begrunnelse ble angitt i planbeskrivelsen før høring.

Statsforvalteren har frafalt eneste innsigelse til planforslaget, med bakgrunn i oversendt masseberegning. Høringsuttalelser er vurdert i saksframlegg og vedlegg.

Hovedintensjonen med planen er boligutvikling, og planforslaget er utarbeidet av Tverrsnitt AS, heretter kalt plankonsulenten, for grunneierne Leve Utvikling AS, Skogselskapet i Trøndelag og Johan Olav Valseth Lian, heretter kalt forslagsstiller. Planforslaget omfatter også mer tomteareal til kommunalteknisk bebyggelse.

Det foreslås 30 eneboligtomter med mulighet for sekundærleilighet og konsentrert småhusbebyggelse med 27-36 boenheter. Dvs. 57-96 boenheter.

Dette har vært et ekstra krevende planarbeid. Planen gir mulighet for nesten 100 boenheter i sørvendt bratt/krevende terreng, hvor det også må tas spesielt hensyn til kommunaltekniske anlegg på og under grunnen. Der ny veg krysser kommunale ledninger er det viktig at skjæring/fylling ikke medfører at ledninger blir liggende for dypt eller grunt. Dette var ikke avklart godt nok ved første gangs behandling, og ble forutsatt avklart før sluttbehandling. En høyspentlinje må legges i jord før deler av området kan bebygges. I mindre deler av planområdet er det påpekt utfordringer med grunnforhold, forurenset grunn og støy, som må løses, og det foreligger flere fagrapporter.

Se vedlegg for mer informasjon.

[Klargjøring for sluttbehandling](#)

Forslagsstiller og Teknisk drift har hatt avklaringsdialog før sluttbehandling. Fagdokumenter om veg og ledningsnett samt VAO-plan med tilhørende kart er revidert. Teknisk drift er kjent med vedlagte dokumenter, og har akseptert sluttbehandling av planen. De har intensjon om å selv sørge for fornying og sikring av nåværende kommunale anlegg. Planavdelingen har deltatt i dialog om høringsuttalelser.

Fagrapporter fra dette arbeidet vedlegges ikke, så det gis en kort oppsummering nedenfor.

Setningsvurdering 29.05.2026

Spera sin vurdering av setningspåvirkning der planlagt veg vil krysse kommunal vannledning påpeker ikke fare for skade på ledningen, men antyder opptil 3,1 m overdekning.

VAO-plan revidert 29.05.2026, med tilhørende kart

I planforslaget krysser flere planlagte veger eksisterende VAO-ledninger. Eksisterende rørledninger gjennom feltet ble punktvis avdekt og innmålt i mars 2026. Innmålt plassering av ledningene er vist i karttegning VA-01. Ifølge rapporten planlegger kommunen å skifte ut eksisterende VA-ledninger i området, og utføre grunnarbeid for framtidig anlegg på eget område (o_VF).

Vannforsyning til planlagte boliger er vurdert. Videre omtales slokkevann, og kapasiteten bør kontrolleres med en tappetest i prosjekteringsfasen. Håndtering av spillvann er vurdert, og det anses ikke behov for pumpestasjoner. Håndtering av overvann er vurdert, og planlegges med bakgrunn i en tre-trinns-strategi. Grunnen i området er ikke egnet for infiltrasjon, så overvann må ledes ut fra feltet i rørledninger.

Det forutsettes fordrøyning av overvann både i fellesanlegg og lokalt på boligtomter.

Trinn 1: tilbakeholdelse av daglige mindre nedbørshendelser. Det må vurderes videre i prosjekteringsfasen hvordan dette løses for de enkelte tomtene.

Trinn 2: kontrollert bortledning av overvatn fra korttids nedbørshendelser med inntil 20 års gjentakintervall. Nedbørshendelser med størst intensitet oppstår om sommeren. Maksimal flomavrenning fra feltet blir på ca. 500 liter/sekund. Da det ikke finnes vannveger nedstrøms med tilstrekkelig kapasitet må overvatnet fra feltet fordrøyes lokalt. Nødvendig omfang av lokal fordrøyning bestemmes ut fra forventet ledig kapasitet på overvanns-ledningen som er lagt over skoletomta. Ledig kapasitet er beregnet, og det er antydnet behov for å fordrøye overvatn lokalt i byggeområdet.

Overvatn kan fordrøyes på tomtene samt at det kan etableres fordrøyningsmagasin for vegarealer og andre fellesarealer. Etablering av fordrøyningsmagasin som fellesanlegg for enkelttomter bør vurderes i prosjekteringsfasen, da liten videreført vannmengde ut fra fordrøyningsmagasin kan gi praktiske problemer.

Samlet fordrøyningsbehov for tomtene er 343 m³ og for veger og fellesarealer 141 m³. Fordrøyningsmagasin for veger og fellesarealer kan anlegges nederst på tomtene som ligger nærmest avkjørselen inn til byggeområdet fra Forbregdsvegen. Terrenget der er forholdsvis flatt. Det kan også vurderes å fordrøye noe overvatn på fellesareal lenger opp i feltet. Fordrøyningsmagasinene plasseres og dimensjoneres i prosjekteringsfasen.

Trinn 3: etablere flomveger ved ekstrem nedbør. Fra det planlagte boligfeltet kan overflatevatn renne av på veger og i ubebygde arealer, f.eks. korridor for eksisterende VA-rørledninger. Ved ekstrem nedbør vil overflatevatn i området renne ned til Forbregdsvegen og langs øvre side av vegen ned mot krysset med Leksdalsvegen, der vatnet vil renne over Forbregdsvegen og videre mot Broksjittbekken uten å gjøre skade på bebyggelse. Utbygging av det planlagte boligfeltet vil ikke endre på dette.

Massevurdering 27.05.2026

Med bakgrunn i innsigelse fra Statsforvalteren i Trøndelag har forslagsstiller laget et notat om massevurdering, som er basert på informasjon fra Norconsult. Omfang av masser og overskudd er grovt beregnet. Gjenvinning av masser lokalt er beskrevet og bruk av overskuddsmasser er skissert:

Vegbygging vil medføre masseoverskudd på ca. 4200 m³, hvorav 450 m³ berg og 3750 m³ øvrige løsmasser. Mye av dette overskuddet kommer av utgraving for å oppfylle vegkrav iht. N100 ved avkjørselen fra fylkesvegen. Utgraving i VA-trasé vil øke masseoverskuddet med omtrent ytterligere 1600 m³.

Noe fyllmasse vil brukes for å delvis planere opp oppholdsareal f_UTE, utvalgte boligtomter og f_LEK. Ytterligere noe vil brukes for å danne en voll som grunnlag for støyskjerming mellom fv6908 og boliger.

Lokalt deponi for resterende fyllmasser er foreslått plassert sørvest for planområdet.

Innsigelsen fra Statsforvalteren er frafalt med bakgrunn i de nevnte anslagene og skissene.

Offentlig ettersyn

Vedtak om offentlig ettersyn ble fattet i Utvalg for plan og samfunn den 10.02.2026, sak 11/26. Offentlig ettersyn ble kunngjort i avisen Innherred den 14.02.2026 og på kommunens hjemmeside. Berørte parter ble tilskrevet med brev av 13.02.2026. Høringsfristen var 10.04.2026. Statsforvalteren i Trøndelag ba om og fikk utsatt frist til 17.04.2026.

Følgende høringsuttalelser er mottatt:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1) Sametinget, 19.02.2026 | Ingen innvendinger |
| 2) Trafikksikkerhetsutvalget, 06.03.2026 | Flere råd. |
| 3) Statsforvalteren i Trøndelag, 18.03.2026 | Ba om og fikk utsatt frist til 17/4. |
| 4) Teknisk drift, Verdal kommune, 24.03.2026 | Flere råd/krav. |
| 5) AtB AS, 08.04.2026 | Om bussholdeplass m.m. |
| 6) Mattilsynet, 09.04.2026 | Flere råd. |
| 7) Statens vegvesen, 09.04.2026 | Faglig råd. |
| 8) NVE, 10.04.2026 og 05.05.2026 | Ingen innvendinger. |
| 9) Trøndelag fylkeskommune, 10.04.2026 | Flere faglige råd. |
| 10) Statsforvalteren i Trøndelag, 14.04.2026 | En innsigelse og flere faglige råd. |
| • Statsforvalteren i Trøndelag, 04.06.2026 | Innsigelsen er frafalt. |

Forlagsstiller har oppsummert og kommentert høringsuttalelser i vedlegg.

Kommunens oppsummering med kommentar er gitt nedenfor.

1) Sametinget, 19.02.2026

Ingen innvendinger. Sametinget nevner tema som reindrift og kulturminner.

Kommentar:

Tas til orientering.

2) Trafikksikkerhetsutvalget, 06.03.2026

- I. *Er imot gjennomkjøring mellom det nye feltet og eksisterende veg som går fra Hallemsåsen og ned mot o_VF. Det bør være stengsel for kjøretøy ved o_VF. Veggen Hallemsåsen er ikke egnet for gjennomkjøring.*
- II. *Det er svært bratt i området. Lekeplasser/fellesareal må sikres med gjerde mot murer/bratte skråninger mot veg.*
- III. *Vareleveranse og anleggstrafikk må komme til området via ny veg nedenfra, direkte fra fylkesveg. Ikke via eksisterende boligfelt.*
- IV. *Det må sikres god sikt og belysning i kryss ny veg/fylkesveg.*
- V. *Fartsgrensen på fylkesvegen bør settes ned til 40 km/t vest for utbyggingsområdet, slik at det blir sammengende 40 km/t fra vest for utbyggingsområdet og helt til krysset med Leksdalsvegen.*

Kommentar:

- I. Det blir forbud mot gjennomkjøring ved kommunalteknisk anlegg, men mulig å passere for myke trafikanter. Dette sikres med skilting og/eller fysisk stengsel. Noen tomter i planen får kjøreadkomst nordfra.
- II. Reguleringsbestemmelse 2.6 siste kulepunkt omhandler generell plassering av gjerder. Bestemmelse 3.7.2 og 3.8.2 åpner for inngjerding av f_UTE og f_LEK.
- III. Trasé for anleggstrafikk avklares ikke i reguleringsplanen, men kjøreadkomst er todelt (nordfra og sørfra). Ifølge rekkefølgebestemmelse 8.2 skal anleggsplan foreligge før utbygging, og den omhandler trafikkavvikling. Veg til noen av tomtene i nord er allerede etablert i naboplan. Ifølge plankonsulentens kommentar er det tenkt anleggstrafikk nedenfra.
- IV. Siktkrav i kryss med fylkesveg forutsettes ivaretatt i planen, iht. Håndbok N100.
- V. Det kan søkes om nedskiltet hastighet på fylkesvegen. Fartsgrense avklares ikke i detaljreguleringen. Frisikt i kryss med fylkesvegen er basert på dagens fartsgrense på 60 km/t. Lavere hastighet kan gi mindre vegtrafikkstøy, og dette kan følges opp i ny støyutredning før søknad om byggetillatelse.

3) Statsforvalteren i Trøndelag, 18.03.2026

Ba om og fikk utsatt frist til 17/4.

4) Teknisk drift, Verdal kommune, 24.03.2026

- I. *Det må lages profiler for alle punkter der ny veg blir liggende over eksisterende vann og avløpsledninger som teknisk drift godkjenner basert på graving/kartlegging som skjer i uke 13.*
- II. *Verdal kommune ønsker ikke å overta vann- og avløpsledninger som blir liggende på privat tomteareal, og heller ikke ledninger oppstrøms. Ledninger kommunen skal overta må ligge i veg eller i grøntbelter med minimum 6 meters bredde. Evt. bredere hvis ledningene ligger dypt.*
- III. *Det bør ikke bli gjennomkjøring mellom det nye feltet og eksisterende veg som går fra Hellemsåsen og ned mot høydebasseng. Det bør være stengsel for kjøretøy ved høydebassenget.*
- IV. *Før planen legges frem til endelig godkjenning må problematikk rundt overvann være avklart*

- V. Før planen legges frem til endelig godkjenning må det være en plan på vannforsyning til feltet, og kapasitet må hensyntas.
- VI. Punkter oversendt fra teknisk 23.01.26 gjelder fortsatt:
- a) Vi ønsker et entydig plankart/situasjonsplan hvor veg-geometri og situasjonsplan stemmer overens
 - b) Sosi-fil av veg og plantegning veg stemmer ikke overens
 - c) Fylling/skjæring må vises tydeligere på situasjonsplan. Gjerne en farge for skjæring og en for fylling. Nå ser vi det nesten ikke på situasjonsplan da det ligger som en svak gråfarge sammen med koter osv.
 - d) Må ha med alt av murer på tegningene med omtrentlig høyder
 - e) Snuhammer må dimensjoneres for liten lastebil
 - f) Det må legges av areal til snølager i endene på vegene + sideareal veg
 - g) Det må presenteres et snitt i hvert krysningspunkt med eksisterende VA. Må vise hvordan ny veg blir i forhold til eksisterende høyder/terreng sammen med VA. Må grave seg nedpå for å sjekke plassering og høyder på ledningene, noe som også er nevnt tidligere.
 - h) Vi ønsker en avklaring på om alt av bygningsplassering og avkjørsler lar seg gjennomføre i henhold til plantegningen

Kommentar:

Teknisk drift har akseptert sluttbehandling av planen, med bakgrunn i nye og reviderte fagrapporter og plandokumenter. Se plankonsulentens kommentar.

Planlegging/prosjektering av veg i bratt terreng med infrastruktur er krevende. Teknisk drift har nå intensjon om å fornye ledningsnett i forbindelse med utbyggingen. Dette kan begrense utfordringer knyttet til setning og overdekning ift. ledningsnett.

5) AtB AS, 08.04.2026

Rutetilbud og Holdeplasser

... AtB ber om at det sikres et holdeplasspar, dvs. bussholdeplass i begge retninger samt påpeker behov for et trygt krysningspunkt over vegen for å komme til/fra holdeplass. ...

Universelt utformede kollektivreiser

... AtB minner generelt om at kollektivsystemet skal kunne brukes av alle i så stor utstrekning som mulig, uavhengig av den enkeltes funksjonsevne. Universell utforming handler om at alle skal kunne komme seg til/fra holdeplass og reise kollektivt, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå.

Adkomst til holdeplass

... AtB har en sterk oppfordring om at det tilrettelegges for trygg adkomst til/fra holdeplass (i begge retninger), trygge krysningspunkt og at dette tas inn i reguleringsplanen. ... AtB oppfordrer til at gangforbindelser utformes universelt så langt dette er mulig, med eget areal for myke trafikanter – fritt for trapper, bratte stigninger og lange omveier.

Anleggsfasen

... Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de som benytter seg av kollektivtilbudet (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. AtB ber om at dette sikres i bestemmelsene. ...

Kommentar:

Østgående bussholdeplass er av flere grunner ikke tatt inn i planen. Eventuell busslomme sør for fylkesvegen vil kreve fylling på ustabil grunn, berøre annen grunneier, med tanke på ev. trafikkøkning og behov for vegutbedring synes det ikke hensiktsmessig å regulere inn dagens smale vegbredde, trafiksikkerhetsmessig er det gunstig å unngå at myke trafikanter krysser fylkesvegen, det er relativt kort avstand til holdeplass ved skolen (ca. 500 m) og holdeplassen brukes kun av skoleruter. I plankonsulentens kommentar er det vist til at busser kan stoppe eller snu ved kollektivholdeplassen ved Stiklestad skole. Dette er forlagt for AtB, som bla. skriver følgende: «*Om det ikke er aktuelt å etablere en slik lomme eller en ordinær busslomme på sørsiden av veien så må elevene stå av på Stiklestad skole og gå tilbake. Det er ikke et alternativ for buss fra vest å snu på Stiklestad skole for å så betjene lomme på nordsiden av veien for å så snu igjen og kjøre retning Leksdalen og Vuku.*» Kommunen tar sistnevnte til orientering.

Universell utforming forutsettes hensyntatt jf. gjeldende regelverk, der det er mulig.

Det er gangforbindelser til/fra ensidig busslomme. Myke trafikanter skal krysse fylkesvegen ved skolen, ikke ved planområdet. Busslomme, gang- og sykkelveg og boligfelt blir på samme side av fylkesvegen.

Bestemmelse 8.2 «Anleggsperioden» omhandler trafikkavvikling og bestemmelse 8.4 gjelder teknisk infrastruktur inkludert busslomme med mer.

6) Mattilsynet, 09.04.2026

Gir flere faglige råd.

Kommentar:

Høringsuttalelsen er hensyntatt i dialog med vannverkseier/anleggseier (Teknisk drift). De tar ansvar for sikkerheten knyttet til kommunaltekniske anlegg uten at det angis i planen.

Det blir ikke gjennomkjøring, da heller ikke Teknisk drift har akseptert det.

Vi må forutsette at Teknisk drift har sikret tilstrekkelig areal for fremtidige utvidelser, når det kommunaltekniske anlegget nå omringes av boliger som begrenser videre utvidelser. Teknisk drift sine arealkrav var hensyntatt allerede i kommuneplanprosessen.

7) Statens vegvesen, 09.04.2026

Arealbruk: Avstanden til sentrum og arbeidsplasser er uheldig ut fra et klimagassperspektiv.

Infrastruktur – veg: Terrengforholdene gir krevende vertikalkurvatur opp fra det nye kryssområdet vinters tid.

Trafikksikkerhet

Stigning/fall på 8 % er innenfor kravet i vegnormalen, men vil også medføre at sykkeltrafikk ned mot fylkesvegen tidvis vil holde stor hastighet – enten det sykles på fortauet eller i kjørebanelen. Det nye krysset vil også utgjøre et konfliktpunkt mot trafikk langs fylkesvegen. Dette er særlig sårbar på strekning nær skole.

Det er positivt at SVG er inntrukket i kryssområdet, og at fri sikt og andre vegelementer synes å være i tråd med håndbok N100. Også snarveg GS2 for mye trafikanter er positivt.

Faglig råd: *Det bør vurderes om vendehammerer som er rettet mot fallende terreng bør økes noe i utstrekning for eventuelt å gi plass til vegrekkverk. Dette behovet kan erfaringsmessig melde seg når vegsystemet tas i bruk.*

Kommentar:

Det meste tas til orientering.

Vendehammere i fallende terreng i KV4 og KV6 vender mot boligtomter. Det forventes ikke behov for rekkverk, da tomtene planlegges terrengjustert for å få til hensiktsmessig avkjørsel/gårdsplass like ved snuplassene. Vendehammerne har også tilliggende annen veggrunn.

Teknisk drift har også påpekt at vendehammere i stigende terreng i KV3 og KV5 må ha plass til snøopplag. Dette er løst ved siden av snuplassen eller i enden av vegen.

8) NVE, 10.04.2026 og 05.05.2026

Ingen innvendinger. Generell uttalelse (veiledning) og konkret uttalelse (svar på forespørsel).

Konkret uttalelse er oppsummert:

Fare- og aktsomhetsområder for kvikkleire,

... NVE påpeker at det ikke er deres rolle å godkjenne eller underkjenne farevurderinger, men de påser at de er gjort i henhold til NVEs veiledere. NVE anser sikkerhet mot kvikkleireskred som tilstrekkelig utredet og ivaretatt basert på konklusjonen i Spera-rapport 17.09.2025, hensynssonen i plankartet og bestemmelsene om grunnforhold.

Overvann

... NVE anser overvannshåndtering som tilstrekkelig ivaretatt basert på foreløpig VAO-plan (notat og kartskisse) og bestemmelsen om overvann og fordrøyningsanlegg.

Energianlegg

Høyspentlinje forutsettes kablet, og planens faresone H370 er foreslått å gjelde så lenge høyspentlinjen er i drift. Dette er en linje i distribusjonsnettet. Slike linjer avsettes vanligvis som arealformål Teknisk infrastruktur. NVE ser at det er mer hensiktsmessig å bruke arealformål bolig i kombinasjon med hensynssone og rekkefølge krav om at luftlinjen må fjernes før boliger kan etableres.

... NVE påpeker at hvorvidt det er magnetfelt større enn 0,4 mikrot Tesla utenfor faresone H370 så har nettselskapene ansvar for å svare ut dette.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering. Tensio er bedt om å vurdere magnetfelt.

9) Trøndelag fylkeskommune, 10.04.2026

Friluftsliv, nærmiljø, barn og unge, universell utforming

*Fylkeskommunen har **faglig råd** om å endre planformålet o_SVA til offentlig friområde der formålet på bakkeplan styres av plankartet, og ikke det tekniske formålet under bakken. Dersom det er avgjørende at vann- og avløpsanlegg også sikres i plankartet, kan dette løses ved bruk av eget kartlag for anlegg under bakkenivå. Alternativt kan formålet sikres gjennom bestemmelser eller ved å binde VA-plan som juridisk dokument i § 9.*

Fylkeskommunen anbefaler at det tydeliggjøres hvilke gang- og sykkelveger, turstier, lekeplasser og øvrige arealer som skal være opparbeidet før ulike utbyggingsområder (BF1–BF8, BK1–BK5) og vannforsyningsanlegg (o_VF) kan tas i bruk. Dette vil redusere risikoen for uklarheter i senere byggesaksbehandling.

Fylkeskommunen viser til § 4.7.5, og mener snøopplag bør håndteres på den enkelte tomt.

Fylkesveg, trafiksikkerhet

Planforslaget viser busslomme ved fv. 6908 Forbregdsvegen (nordsiden). Fylkeskommunen ber om at planområdet utvides og at det tas inn ensidig busslomme også på sørsiden av Forbregdsvegen slik at begge kjøretninger er dekket. Busslommene tilrås med en «sakset» innbyrdes plassering, slik at kryssingen mellom busslommene skjer bak bussen. Når busslommer er etablert vil fylkeskommune som vegeier med ansvar for drift og vedlikehold også være eier av busslommene.

Fylkeskommunen ber om følgende rekkefølgekrav/planbestemmelse: «Før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet, skal busslommer som vist i planen være etablert». Det vises også til uttalelse fra AtB som også ber om holdeplasser på begge sidene av fylkesvegen i tillegg til et trygt krysningspunkt.

Før arbeid med busslommer iverksettes skal plantegninger sendes til Trøndelag fylkeskommune for teknisk plangodkjenning. Gjennomføringsavtale må også inngås.

Kulturminner nyere tid

Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse i Trøndelag (KULA) ble sendt ut på høring fra Riksantikvaren desember 2025. Det er foreslått 26 områder i Trøndelag, hvorav tre i Verdal kommune; Volhaugen, Stiklestad og Inndalen.

Planområdet ligger inntil og delvis innenfor KULA-området Stiklestad. Det er viktig å unngå arealbruk og tiltak som vil kunne svekke verdiene i kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, og KULA-området Stiklestad kan være sårbart ved utbygging av nye store anlegg og konstruksjoner som bryter siktlinjer og kulturhistoriske sammenhenger.

Etablert boligområde Forbregd-Lein og tiliggende planforslag danner en innrammende og avgrensende ås i landskapsrommet. Utbygging av området med småhusbebyggelse vurderes til ikke å medføre store endringer eller stor påvirkning i landskapsrommet. ...

Kulturminner eldre tid

Det er ikke behov for nye registreringer eller dispensasjonsbehandling. Planområdet er registrert i tidligere planprosess, og innskrenket i sørøst, slik at det automatisk fredete kulturminnet faller utenfor planområdet.

Generell aktsomhets- og varslingsplikt jf. kml. § 8 annet ledd er ivaretatt i bestemmelse 2.3.

Kommentar:

Arealformålet o_SVA er beholdt, og supplert i sør og øst, etter ønske fra Teknisk drift. Bygningers avstand til ledninger er også nevnt i bestemmelse 2.6 andre kulepunkt.

Opparbeidelse av uteopphold/lek, stier osv.: Se vurdering til slutt i saken. 8.4 har ny rekkefølgebestemmelse om GS2 (G/S-vegforbindelse til/fra boligfelt i vest).

Ved høring foreslo bestemmelse § 4.7.5 at formålet vann- og avløpsnett kan brukes til snøopplag. Intensjonen er at snø fra brøyting av veg kan lagres her, ikke snø fra brøyting av private gårdsplasser (boligtomter). Snø på private tomter bør håndteres på egen tomt.

Bussholdeplass og sikkert krysningspunkt: Se vår kommentar til AtB og vurdering av rekkefølgebestemmelse om busslomme til slutt i saken.

Kulturmiljø og landskap: Kommunalteknisk anlegg kan ha større byggehøyde enn boliger, og det må kunne aksepteres.

10) Statsforvalteren i Trøndelag, 14.04.2026

Statsforvalteren har uttalt seg nærmere om Landbruk (jord- og skogressursen), Landbruk og klima og miljø (Effektiv arealbruk), Klima og miljø (Klimagassutslipp, nærnatur, massehåndtering og avløp), Barn og unge og Helse og omsorg (om kapasitet ved skole og barnehage) samt Samfunnssikkerhet (slokkevann).

Statsforvalteren har forståelse for at det ikke kreves matjordplan i denne saken.

*Statsforvalterens **innsigelse** til reguleringsplanen:*

- 1. Med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 fremmes det innsigelse til planen inntil omfang av overskuddsmasser er beregnet og beskrevet og muligheten for gjenvinning av eventuelle overskuddsmasser er vurdert, eventuelt at areal til håndtering av slike masser er sikret.*

*Statsforvalterens **faglige råd** til planforslaget:*

- 1. om at det utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at skog med høybonitet bevares lengst mulig.*
- 2. om å ta inn et minimumskrav til antall boenheter*
- 3. om at det utarbeides et rekkefølgekrav til at dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet ved barnehage og skole før brukstillatelse kan gis*
- 4. Kapasitet på slokkevann bør avklares i planen.*
- 5. at det settes mer ambisiøse krav til klimagassreduksjon i bestemmelsene.*
- 6. at felt 6 fra naturrapport og resten av skogen mot dyrka mark settes av som naturområde i planen*

Det vises til høringsuttalelsen for nærmere begrunnelse.

Avløp: Statsforvalteren forventer at kommunen har rutiner for å sikre at lovbestemte krav til avløp blir ivaretatt og minner om at det ikke gis tillatelse til fradeling eller oppføring av bygninger i et område før bebyggelsen kan knyttes til et avløpsanlegg som driftes i tråd med forurensningsloven (jf. plan- og bygningsloven § 27-2).

Kommentar:

Innsigelsen er frafalt på bakgrunn av massevurdering.

SF Faglig råd 1) er ikke imøtekommet. Begrunnelse er gitt i plankonsulentens kommentar. Noe av skogen i planområdet er avvirket for å gi utsikt og tilrettelegge for utbygging.

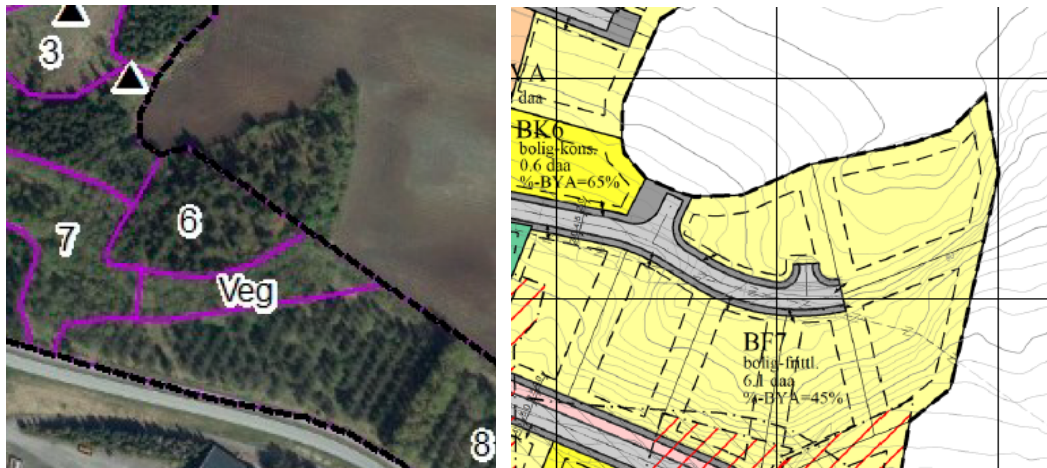
SF Faglig råd 2) om å sikre minst 30 boenheter i felt BF1–BF8 er sikret i planen, ved at 30 tomter er vist i plankartet pluss at de ifølge bestemmelse 3.2.1 ikke kan sammenføres.

SF Faglig råd 3) er ikke imøtekommet, men kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven PBL § 12-7 nr. 10. Manglende kapasitet er ikke en relevant problemstilling i detaljreguleringen. Området ble nylig avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, så kommunalt tjenestetilbud er vurdert. Området er i nærheten av ny Stiklestad barneskole, og kommunen må sørge for tilstrekkelig barnehagedekning. I saksframlegg ved første gang behandling er uttalelse fra kommunens virksomhetsområde barnehage nevnt. Da var det fullt ved de nærmeste barnehager. Utredning for ny barnehage med større kapasitet ble nevnt, men det var ikke gjort vedtak om utbygging.

SF Faglig råd 4) er vurdert i revidert VAO-plan. Det omtales om svært sannsynlig at det kan leveres slokkevann med kapasitet på 20 liter/sekund til det planlagte boligfeltet. Kapasiteten bør imidlertid kontrolleres med en tappetest i prosjekteringsfasen.

SF Faglig råd 5) om mer ambisiøse krav til klimagassreduksjon er ikke imøtekommet, da det allerede er kostbart å bygge boliger. Kommunen tar dette til orientering. Se også best. 2.13.

SF Faglig råd 6) er ikke imøtekommet. Felt 6 i Allskog sin naturrapport er felt BF7, se under.



Grunneier ønsker ikke å ta ut boligformål på 36/1. Plankonsulenten viser til at det står igjen mye skogareal øst for planområdet, mot dyrka mark. Kommunen minner om at planforslaget ikke sikrer skogareal, og at en ikke kan ta for gitt at skog inntil planområdet blir beholdt.

Avløp: Byggesak har rutiner som følges. Spredt avløp (spillvann) er ikke aktuelt. Nye boliger skal tilkobles kommunalt ledningsnett. Overvann håndteres iht. tretrinns-strategi, og er i stor grad forutsatt fordrøyd før påslipp på kommunalt ledningsnett. Se også bestemmelse 2.5.

Endring av planforslaget etter offentlig ettersyn / høring

Planbeskrivelse (revisjonsdato mangler)

Punkt 4.7 om Teknisk infrastruktur er revidert (se blå tekst i planbeskrivelsen).

Plankart

- Bred stripe med o_SVA i nord-sør retning er utvidet med 2 meter på vestsiden.
- Stripe med o_SVA er tatt inn i sør. Tilstøtende boligformål har da krympet noe.
- f_Lek er utvidet noe, men det er fortsatt ca. 0,5 daa.
- Vei-geometri (kurve) er justert noe «gjennom» o_VF.

Reguleringsbestemmelser (revisjoner med blå tekst)

- Rekkefølgebestemmelse 8.4 og 8.6 er supplert.
- Rekkefølgekrav 8.8 om gjerde før gjennomkjøring er tatt ut som ikke relevant. Teknisk drift har uansett ansvar for inngjerding av kommunalteknisk anlegg.

Nye dokumenter

Fagdokumenter om veg og ledningsnett samt VAO-plan med tilhørende kart er revidert. Se oversikt i starten av dokumentet. Teknisk drift er kjent med dokumentene, og har akseptert sluttbehandling av planen.

Vurdering av saken

Planforslaget er vurdert ved første gangs behandling, se vedlegg. Saksframlegget «Vurdering av saken» omhandlet følgende: Forholdet til kommuneplanens arealdel, Trafikk, Bebyggelsen, Tilgjengelig boenhet, Uteoppholdsareal, Jordvern, Reindrift, Naturfare, Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), Forurenset grunn, Naturmangfold, Støy, Kulturlandskap, Økonomi, Klima, energi og miljø.

Her vurderes planforslaget i forhold til høringsuttalelser. De ni høringsuttalelsene omhandler flere forhold. Sametinget og NVE har ikke innvendinger. Statsforvalterens innsigelse er frafalt. Faglige råd og innspill i øvrige høringsuttalelser er delvis hensyntatt. Fylkeskommunen og AtB sitt ønske om busslomme også på sørsiden av fylkesvegen er ikke imøtekommet. Statsforvalteren har kommentert færre tema enn normalt/forventet.

Feil i kommunens saksframlegg ved første gangs behandling (opplyst i høringsbrev)

«Det ser ut til at vi har feiltolket et kart (figur 2-4) i en tidligere Miljøteknisk grunnundersøkelse (Sweco, 07.02.2019) ifb. utredning av ny skoletomt, når vi i saken etterspør vurdering av forurenset grunn på eiendom 37/2 nord for Forbregdsvegen. Samme kart med informasjon om vrakplanter er figur 1-4 i vedlagt miljøundersøkelse for 36/59.»

Todelt kjøreadkomst

Teknisk drift, Trafikksikkerhetsutvalget og Mattilsynet er imot gjennomkjøring, og da er det ikke forsvarlig å åpne for gjennomkjøring. De øverste tomtene har kjøreadkomst nordfra. Mesteparten av feltet skal ha veg nedenfra (i sør).

Etappevis utbygging – intet rekkefølgekrav er foreslått

Planbeskrivelsen punkt 4.13 begrunner hvorfor planen ikke angir etappevis utbygging, slik overordna plan og Utvalg for plan og samfunn krevde ved første gangs behandling.

Begrunnelsen går på at utbyggingsområdet er redusert ift. opprinnelig intensjon (innspill til arealdelen). Østlig del mot Leksdalsvegen hadde vært en naturlig 2. etappe, men forslag om ca. 20 daa boligformål her ble utelatt da arealdelen ble vedtatt. Plankonsulenten skriver: *«Det er også vurdert at en helhetlig etablering av infrastruktur blir mer effektiv i forhold til funksjon og total kostnad. Tidlig etablering av veien gjennom området kommer også til å avlaste veien Hallemsåsen, noe som blir gunstig for beboere langs veien.»*

Utbygging iht. to reguleringsplaner i Fagerli/Hallemsåsen-området pågikk da arealdelen ble vedtatt, så nord for planområdet pågår «etapper» med utbygging.

Etappevis utbygging kan begrunnes med f.eks. bokvalitet i utbyggingsperiode, naturmangfold (spare naturverdier lengst mulig) eller klimagassutslipp (spare skog lengst mulig). Etappevis utbygging bør legge til rette for et godt bomiljø og god trafikksikkerhet for de som flytter inn i anleggs-/utbyggingsperioden. Det er praktisk, men kostbart, å opparbeide alt av infrastruktur først, men ifølge plankonsulentens kommentar til høringsuttalelser er det intensjonen. Her er det også tre grunneiere som sikres utbyggingsrett i ulike deler av planområdet. Statsforvalteren ønsker utbyggingsrekkefølge som sparer skog med høybonitet lengst mulig. Kommunen har forstått det slik at noe av barskogen i øst med høy bonitet er avvirket. Flyfoto viser at all skog innenfor boligtomter regulert i 2021 er fjernet.

Det er planlagt todelte kjøreadkomst til planområdet, mesteparten nedenfra.

Med bakgrunn i overnevnte synes det krevende å pålegge etappevis utbygging.

Bussholdeplass

Ungdomsskoleelevene herfra skal i fremtiden gå på Verdalsøra, og vil ha krav på skoleskuss. Ved planområdet er det planlagt bussholdeplass kun for vestgående buss, så for østgående buss må elevene gå til/fra nærmeste bussholdeplass (ved ny Stiklestad skole).

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av busslomme og stier er ivaretatt i bestemmelse 8.4.

Forslag: Bestemmelse 8.4 første del bør endres slik:

8.4 Rekkefølgekrav for teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg

Boliger kan ikke tas i bruk før:

- tilhørende nødvendig vann, avløp, energiforsyning, renovasjon, adkomstvei, stier og parkering er ferdigstilt
- busslomme er ferdigstilt - før arbeid med busslommer iverksettes skal plantegninger sendes vegmyndighet for teknisk plangodkjenning. Gjennomføringsavtale må også inngås.»
- (siste kulepunkt og siste avsnitt beholdes uendret).

Uteoppholdsareal og lekeplass

Kommunedirektøren tilrår at supplert rekkefølgebestemmelse 8.6 omformuleres som nevnt i sakens kommentar til fylkeskommunen. Kommunen ønsker ikke å komme i en situasjon der boligkjøper (tredjepart) må nektes brukstillatelse (innflytting) fordi lekeplasser ikke er ferdig opparbeidet og utstyrt. Ferdigstilling samtidig med infrastruktur er strengt, men praktisk. At det er tilfredsstillende avstand til uteoppholdsareal/lekeplass må måles på byggesaksnivå.

Siste del av bestemmelse 8.6 er foreslått omformulert/supplert. Krav om samtidig ferdigstilling med teknisk infrastruktur står ved lag, men «og før nye bebyggelse tas i bruk» er erstattet med avstandskrav, som angir at lekeareal og områdelekeplass skal være opparbeidet før eneboliger er ferdigstilt. Da er felt BF1–BF8 dekt, men ikke BK1–BK5. Bestemmelsen blir tvetydig, da strengeste krav er ferdigstilling samtidig med teknisk infrastruktur.

Forslag: Rekkefølgebestemmelse 8.6 siste del endres til:

- «Følgende krav må også være oppfylt, og dokumenteres ved byggesøknad:
 - Småbarnslekeplass maks 100 meter fra bolig, ev. via ferdig sti jf. 8.4.
 - Områdelekeplass maks 250 meter fra bolig, ev. via ferdig sti jf. 8.4.»

Magnetfelt

Magnetfelt har ikke vært tema i saken, da høyspentlinjen er planlagt lagt i jord med følgende bestemmelse 8.5: «Luftlinjen må fjernes før boliger innom faresonen kan etableres.»

Del av BK4 kan teoretisk sett bygges ut før høyspentlinjen er kablet, så temaet bør vurderes, jf. strålevernforskriften og kommuneplanbestemmelse.

Ifølge KPA-bestemmelse 1.7.7 skal nye utbyggingsområder for boliger ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrottesla målt som snitt pr. år, jf. informasjon fra DSA – «[Straum og høyspent](#)». Ved plassering i nærhet til høyspenningsanlegg, kreves det dokumentasjon på at stråling ligger innenfor tillatt grenseverdi.

Tensio har i e-post 06.06.2024 til plankonsulent vurdert følgende: «Denne høyspentkabelen fører nesten ikke strøm, da den forsyner noen få trafokretser. Beregningsprogrammet «Grøft» gir et utredningsnivå på 0,4 mikrottesla i en avstand på ca. 0,5 meter fra høyspentkabelen. Dette ved et midlere strømforbruk 10 A ved 22000V. Så i dette tilfellet vil det ikke forventes feltnivåer over 0,4 mikrottesla (μT) som medfører krav om utredning.»

Når det gjelder bredden på faresonen, så er den avklart med Tensio, som bl.a. skrev følgende om denne linjen i e-post 02.10.2020 til plankonsulent: «Bredde på sikringszone for høyspent jordkabel 22 kV) settes til totalt 4 meter, altså 2 meter til hver side av kabelen. (For høyspent luftlinje (22 kV) er sikringssonen totalt 15 meter, altså 7,5 meter fra senterlinje. Denne vil gjelde så lenge luftlinje er i drift.)»

Fareområde høyspenningsanlegg omfatter ca. 7,5 meter til hver side for høyspentlinjen. Det er bedre avstand til boliger vest for linja, men jordkabel er planlagt nærmere dem.

Bestemmelse 4.7.2 åpner ikke for faste installasjoner som kommer i konflikt med VA-korridor, og beskytter samtidig fremtidig trasé for jordkabel.

Handlingsrom

Planforslaget kan vedtas, sendes tilbake for justering eller avslås. Dersom planforslaget avslås kan det kreves forelagt kommunestyret, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 siste setning: «Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.»

Økonomi

Se vurdering ved første gangs behandling.

Forhandling om utbyggingsavtale pågår, og avtalen kommer til behandling senere.

Klima, energi og miljø

Se vurdering ved første gangs behandling.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at vedlagt planforslag, med anbefalte endringer, vedtas.