



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 11.06.2026)

Referat fra oppstartsmøte etter [plan- og bygningsloven § 12-8](#), jf. § 3 andre ledd i [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#):

§ 2. Gjennomføring av oppstartsmøte, andre ledd første punktum (fra overnevnte forskrift):

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles.

§ 3. Krav til referat fra oppstartsmøtet, andre ledd (fra overnevnte forskrift):

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i [§ 2](#) andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og [byggningsloven § 12-3](#) fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.

Saksnavn	Detaljregulering - Havfrua industriladepark og Havfrua friområde - 18/1115 og 18/642
Tildelt arealplan-ID	2026005
Møtested	Teams (digitalt møte)
Møtedato	18. juni 2026
Referent, dato	Karlsaune, 25.06.2026, rev. 30.06.2026

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Håkon Mork, Franzefoss Minerals	Kirstine Karlsaune, Plan, byggesak og landbruk
Arnt Martin Storli, Verdalskalk	Gunhild Kvistad, Plan, byggesak og landbruk
Pål Gauteplass, Norconsult	Odd Wæhre, Plan, byggesak og landbruk
	Eline Jermstad, Teknisk drift (vann, avløp)
	Svein Øyvind Hovland, Teknisk drift (veg)
	Bjørn Erik Haug, Teknisk drift (eiendom)

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Formålet med planen (sitat fra planinitiativet): «*Verdalskalk AS planlegger å etablere en ladepark ved kaiområdet på Ørin som ledd i omleggingen til elektrisk lastebiltransport fra bruddet i Tromsdalen. For å sikre tilstrekkelig areal og en hensiktsmessig utforming av ladeanlegget er det behov for å justere grensen mellom Havfrueparken og industriareal.*»

Foreslått planområde på ca. 34 daa omfatter tomteareal for ladepark, areal i friområdet for avbøtende/kompenserende tiltak inkludert adkomst til ev. småbåthavn samt areal for gangveg/fortau bort til krysset Havfruvegen x Kometvegen.

Illustrasjon viser ladepark med plass til 8-12 lastebiler i vestre ende av Havfruvegen. Ladestasjonen må plasseres på Havna for å få best mulig energiutnyttelse for kalktransporten. Denne plasseringen gjør det også mulig å gi flere brukere tilgang til anlegget. Illustrasjonen viser ca. 15+46 nye p-plasser for friområdet, til erstatning for den ca. 1,3 daa store p-plassen som går tapt i vest, p-plasser som beholdes, parkanlegg og skjerming mot ladepark og industri.

I kommunedelplan for Verdal by vil planen berøre avsatt areal for næringsbebyggelse nord for Havfruvegen og friområde sør for vegen. Kommunedelplanen viser framtidig G/S-veg langs Havfruvegen og Kometvegen. Båndleggingsområde for framtidig transportbånd i øst, men den tidsbegrensede båndleggingen har gått ut.

Vedlegg: Planinitiativ datert 09.06.2026
Planavgrensning vist over ortofotokart, med illustrasjon av ladepark m.m.
Planavgrensning vist over gjeldende kommunedelplan

Forhold forslagsstiller spesielt ønsker avklart i oppstartsmøtet:

- Plannavn og planID for planforslaget
- Planavgrensning
- Eventuelle utredningskrav
- Avtaleform for kompensierende tiltak innenfor friområdet. Utbyggingsavtale eller privatrettslig avtale, hvor aktuelle forutsetninger for kjøp av grunn inngår.

2. Planforutsetninger

Plantype: Områderegulering Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
2013011	29.05.2017	Kommunedelplan Verdal by, sist endret 19.03.2024
		Andre planer/vedtak:

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

Planident	Vedtatt	Plannavn
		Reguleringsplan

Bør eldre planer oppheves i parallell prosess? Ja Nei
Ingen gjeldende reguleringsplan.

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei
Detaljregulering Transportband Tromsdalen - Ørin, del 1. Planoppstart i 2020/2021.
Varslet planområde omfatter areal langs bl.a. Havfruvegen.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei
Ladepark for store kjøretøy er ikke i samsvar med avsatt veg (Havfruvegen), framtidig G/S-veg samt friområde i KPD Verdal by. Ladepark er i samsvar med avsatt næringsformål.
Friområde med tilhørende parkering vil være i samsvar med KDP Verdal by.

Vil planforslaget utløse krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl §§ 4-1 og 4-2 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredninger?
Faller planen innunder forskriftens § 6): Skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram? Ja Nei

Faller planen innunder forskriftens § 8 og 10): Skal konsekvensutredes, men ikke ha planprogram? Ja Nei

Utdrag fra [Forskrift om konsekvensutredninger med ikrafttredelse 01.07.2017](#):

§ 11. Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a
Ansvarlig myndighet skal før planarbeidet starter, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, og senest seks uker etter at forslagsstilleren har gitt opplysningene etter § 9, ut fra alle tilgjengelige opplysninger ta stilling til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Hvis ansvarlig myndighet finner at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal planen konsekvensutredes, jf. bestemmelsene i kapittel 5.

Ansvarlig myndighets beslutning av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal begrunnes. Begrunnelsen skal fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet og ved utleggelsen av planforslaget til offentlig ettersyn.

Merknad:

Foreslått ladepark vil redusere friområdet på Havfrua, som i stor grad eies av kommunen. Det forutsettes kompensierende tiltak, da formålet friområde vil bli redusert.

Forslagsstiller mener det ikke kreves KU. Kommunen kommer til samme konklusjon, se nærmere vurdering under. Alle relevante konsekvenser skal uansett vurderes.

Kommunens vurdering av KU-spørsmålet:

KU-krav skal vurderes dersom tiltakene i planen regnes som:

Vedlegg II 11 j): Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

Vedlegg II 10 a): Utviklingsprosjekter for industriområder

og som etter kriteriene i § 10 kan medføre eller komme i konflikt med følgende punkter, som anses mest relevant:

- bokstav a) verneområde m.m. Det er ca. 240-340 m avstand til verneområdet Rinnleiret naturreservat (ramsar). Friområdet grenser til Trondheimsfjorden, som er nasjonal laksefjord. Beredskap knyttet til slukkevann og overvann forutsettes vurdert. Det blir økt aktivitet i friområdet, med mer oppgradering. Renovasjon bør forbedres.
- bokstav a) Rikspolitiske retningslinjer for differensiert forvaltning langs strandsonen. Havfruvegen er delvis innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet i strandsonen. Planen vil ikke legge til rette for større byggetiltak, og sone med naust omfattes ikke.
- bokstav b) Truet art tindvedkjuke er observert. Svært viktig bløtbunnsområde i strandsonen, inntil friområdet, men plangrensa er trukket noe unna sjøkanten. Naturverdier forutsettes hensyntatt ved parkmessig opparbeidelse av friområdet. Ladepark og ny adkomst og parkering til friområdet blir stort sett på åpen fastmark.
- bokstav b) «Områder som er særlig viktige for friluftsliv»: Friområdet er registrert som viktig friluftslivsområde, og vurderes jf. veileder (KMD, 2021) å være relevant, men det forutsettes kompensierende tiltak, og areal med størst verdi berøres ikke.
- bokstav c) Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging nevner erstatningsareal m.m. ved omdisponering av avsatt friområde, jf. også KPD bestemmelse/retningslinje 1.6.6 12). Det forutsettes kompensierende tiltak og areal med størst verdi berøres ikke. Opplegg for medvirkning vurderes nærmere.

Friområdet brukes av alle aldersgrupper. Læringsverkstedet Havfrua Naturbarnehage har gangavstand til friområdet.

I tillegg skal egenskaper ved planen, jf. § 10 andre ledd bokstav a), også vurderes.

Egenskaper ved planen eller tiltaket (§ 10 andre ledd):

Planområdet er stort (ca. 34 daa) fordi kompensierende tiltak i friområdet skal være med. Selve ladeparken anslås til ca. 8 daa, hvorav ca. 4 daa berører friområdet langs Havfruvegen. Planen kan medføre mer tungtrafikk (lastebiler) på Havfruvegen. Det blir flere harde flater, der det stort sett er veg, parkering og åpen fastmark i dag. Ny parkering for friområdet er illustrert der det i dag er lagret masser og kvist. Truet art er observert der det er tenkt parkmessig oppgradering, og naturverdier kan hensyntas.

Hverken tiltakene i friområdet (bl.a. terrengvoll og flytting av p-plass) eller ladepark (ladeanlegg på oppstillingsareal) synes å utløse krav om KU.

Relevante konsekvenser skal vurderes, og mulighet for medvirkning blir spesielt viktig.

Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt? Ja Nei
(Planområdet kontrolleres mot eiendoms kvalitetskart)

Merknad:

Eiendomsgrense med grei kvalitet, men det bør ryddes opp i eierforhold i vest (18/1442), hvor Verdal kommune er registrert som hjemmelshaver. Det opplyses at Kalkkaia AS her leier areal av Trondheim havn.

Noe av nevnte eiendom i strandsonen er avsatt som friområde, og var i planid 2022002 regulert som parkbelte i industriområde med følgende bestemmelse:

«Parkbelter skal etableres med vegetasjon som gir best mulig skjerming. Det tillates ikke bebyggelse eller lagring innenfor området.»

KDP Verdal by, som erstattet nevnte reguleringsplan i 2017, er ikke like detaljert.

Ev. framtidig småbåthavn (avsatt i KDP Verdal by) vil også ha behov for areal på land.

Uklar grense (< 5 m feilmargin) mellom 277/72 og 277/1-2 blir ikke berørt.

KDP formålsgrense mellom LNFR og friområde følger ikke eiendomsgrensen.

Vil det oppstå behov for nye vegnavn i forbindelse med planforslaget? Ja Nei
(Forslag til nye navn behandles parallelt.)

Merknad:

Relevante rikspolitiske og statlige planretningslinjer 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.

Arealbruk og mobilitet, forskrift:

[FOR-2024-12-20-3512](#) Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. (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.

Relevante regionale planer, delvis med 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 15.12.2021

Kommunale bestemmelser, vedtekter, forskrifter og retningslinjer

- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel
 - Bestemmelser og retningslinjer i kommunedelplan Verdal by
 - Kommunale vedtekter/forskrifter: www.lovdata.no/for/lf/kommu-VERDAL.html
- Kommunale forskrifter og vedtekter gitt med hjemmel i pbl. § 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 og handlingsplaner

<https://www.verdal.kommune.no/politikk-planer-og-organisasjon/planer-og-styringsdokumenter/>

- Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030, vedtatt 31.03.2025 (KOM-sak 29/25)
- Temaplan for økt sykkelbruk 2015-2030, vedtatt 25.01.2016 (KOM-sak 4/16)
- Friluftslivkartleggingen 2017 (Naturbase)
- Gatebruksplan Verdal sentrum, tatt til orientering 31.10.2016 (KOM-sak 88/16)
- Temaplan trafiksikkerhet 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

Merknad:

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal kunngjøre oppstart av planarbeidet med ev. forslag til planprogram

- i minst én avis som er alminnelig lest på stedet: Innherred og/eller Trønder-Avisa
- gjennom elektroniske medier: kommunens og ev. konsulentens hjemmeside

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal tilskrives m/kopi til kommunen

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Statsforvalteren i Trøndelag | <input type="checkbox"/> Sametinget |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trøndelag fylkeskommune | <input checked="" type="checkbox"/> Statens vegvesen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tensio TN AS | <input checked="" type="checkbox"/> Innherred Renovasjon |
| <input checked="" type="checkbox"/> NVE | <input checked="" type="checkbox"/> Grunneiere, festere, naboer, gjenboere |
- Andre: Nye Veier AS, Kystverket, Forsvarsbygg, Trondheim havn, Direktoratet for mineralforvaltning, Mattilsynet, Sivilforsvaret, AtB, Forum for natur og friluftsliv i Trøndelag, Naturvernforbundet i Verdal, Innherred Næringsforening, [Birdlife Innherred lokallag](#), [Ørmelen vel](#), [Læringsverkstedet Havfrua Naturbarnehage](#), [Foreningen Verdal industripark](#), [Verdal båteierforening](#), [Brannvesenet Midt IKS](#).

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Barne- og ungdomsrepresentant | <input checked="" type="checkbox"/> SLT-koordinator |
| <input checked="" type="checkbox"/> Teknisk drift | <input checked="" type="checkbox"/> Plan, byggesak og landbruk |
| <input checked="" type="checkbox"/> Folkehelsekoordinator | <input checked="" type="checkbox"/> Samfunnsplanlegger |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kulturtjenesten | <input checked="" type="checkbox"/> Næringssjef |

Varslet skal inneholde

- Stedfesting: Beskrivelse + kart med planavgrensning.
- Hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket formål.
- 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.

NB! Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

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

Merknader: Greit slik det er foreslått i planinitiativ.

4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	
<input checked="" type="checkbox"/> Nærmiljø og friluftsliv (Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder, byrom, parker og friluftsområder)	Kompenserende tiltak illustreres og sikres i planen.
<input checked="" type="checkbox"/> Naturmiljø (Naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle forekomster på land og i vann, og biologisk mangfold knyttet til disse. Vurdering ift. naturmangfoldlovens §§ 8-12).	Kartlegging av naturtyper og rødlistede karplanter forutsettes dersom det er snakk om regulering av områder som oppfyller flere av disse kriteriene: området er uberørt, området har en geologi som indikerer verdifull vegetasjon, området er ikke avklart mtp. naturverdier gjennom overordna plan og KU, kjennskap til området tilsier at det kan være verdifulle naturverdier her. <ul style="list-style-type: none"> • Naturtyper: Innenfor dekningskart for NIN-kartlegging i 2021. Kjent kunnskap anses tilstrekkelig.

	<ul style="list-style-type: none"> Arter: Fremmede og rødlista arter kartlegges i planprosessen. Det er registrert noen artsobservasjoner.
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap og kulturminner	Temaet omfatter også ev. marinarkologi.
<input checked="" type="checkbox"/> Naturressurser (Ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk (bl.a. jordvern), fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.)	Behov for matjordplan vurderes ved omdisponering av dyrket mark (dyrket, dyrkbar og innmarksbeite).
<input checked="" type="checkbox"/> Grunnforhold og klimatilpasning NGU Geologiske kart om bl.a. berggrunn og løsmasser. Høy vannstand / stormflo: Kartverket Se havnivå i kart . NVE kart om fare og aktsomhet for flom og ras/skred. I fare- og aktsomhetsområder for kvikkleire <u>skal</u> faren for kvikkleireskred være vurdert og tilstrekkelig dokumentert.	https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/ TEK17 § 7-3 Fra 1. januar 2025 er det pliktig å melde inn grunnundersøkelser og naturfareutredninger til offentlige registre. Les mer <ul style="list-style-type: none"> aktsomhet kvikkleire stormflo/havnivåstigning
<input checked="" type="checkbox"/> Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3	Se også DSBs veiledere . ROS bør oppsummeres i planbeskrivelse med ev. KU. Påstander skal underbygges med beskrivelse og kildehenvisning. <ul style="list-style-type: none"> bl.a. naboskap (verneområde, friområde, industriområde)
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse, barn/unge, personer med nedsatt funksjonsevne og eldres interesser - universell utforming, tilgjengelig boenhet	Se oversikt over sentrale plantema som må ivaretas i planprosessen på folkehelseområdet på Helsedirektoratet sin nettside. Pbl. §§ 1-1 og 12-7 nr. 4, 5, 7 og 12 Byggeteknisk forskrift TEK17 kap. 8 og 12
<input checked="" type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Trafikkmengde, løsning for myke trafikanter, skoleveg, snøopplag osv.
<input type="checkbox"/> Annet:	

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Følgende skal innsendes:	Merknad:
Planbeskrivelse, inkl. konsekvensutredning hvis krav om dette	Digitalt i word-format + ev. PDF Se sjekkliste for planbeskrivelse, under «Maler reguleringsplan» på Regjeringen.no.
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + ev. PDF Se Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.
Plankart	<ul style="list-style-type: none"> Planforslaget (plandata) leveres i gjeldende SOSI-standard, jf. bl.a. § 10 i Kart- og planforskriften med tilhørende veiledning. Plankartet leveres i arkivgodkjent PDF/a-format (NOARK-4 og 5), men SOSI-filen vil bli lagt til grunn ved behandlingen. Mangelfulle SOSI-filer vil bli returnert. Kvalitetskrav til arealplaner i Trøndelag
Kopi av varsel om oppstart	Aviskunngjøring og brev med adresseliste.

Kopi av forhåndsuttalelser	
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale	Situasjonsplan
Rapporter fra nødvendige utredninger	F.eks. om kulturminner, geoteknikk, støy, matjord, VAO, naturmangfold 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:

- Det er kommunale VAO-ledninger i området.
 - Det kreves minst 4 m avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til konstruksjoner, betongfundament og ladetårn.
 - Eksisterende 600 OV-ledning: Kan ikke etableres trær og voll over.
 - Mulighet for å flytte ledninger? Det er lite fall i området. Det må tas hensyn til dagens ledninger og tilpasse etablering av ladeplass til dette. Dybde på ledningsnett er ukjent – mulig det er lite overdekning på ledningene.
 - Behov for nye sluker må vurderes: Store flater blir asfaltert og det må derfor ordnes en plan på håndtering av overvann. Det kan bli behov for fordroyning på stedet. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt.
- Slukkevann: Kapasitetskrav vurderes. Sjekk ev. veiledning for ladeparker og dialog med brannvesenet.
- Masser på området i dag er fra sandfang samt andre urene masser. De må trolig til depot/deponi, og kan trolig ikke brukes i skjermingsvoll. Felles befaring anbefales.
- skjermingsvoll, tuftepark, ny parkering og adkomst.
- Det er tilstrekkelig med snuplass for offentlig veg på p-plass i friområdet.
- Det bør legges bedre til rette for renovasjon på friområdet, gjerne nedgravd løsning.
- Forbedra mulighet for sti/ferdsel etter avlingsveg kan være en bonus: Kommunen er i dialog med grunneier. Hovedløsningen til/fra friområdet bør være G/S-veg.
- Avtaleform for kompenserende tiltak innenfor friområdet: Utbyggingsavtale eller privatrettslig avtale, hvor aktuelle forutsetninger for kjøp av grunn inngår? Svar:
 - Det er trolig ikke behov for utbyggingsavtale om vann, avløp eller G/S-veg.
 - Om kommunen skal selge eller leie ut nødvendig areal til ladepark avklares ikke i planen, men framtidig/planlagt eierform skal angis for arealformål.
 - Ved salg av kommunal grunn er det behov for en grunnkjøpsavtale. Det er også behov for avklaringer knyttet til resterende friområde. Grunnkjøpsavtalen kan omhandle forutsetninger for kjøp, inkl. kompenserende tiltak i friområdet, som bl.a. voll/vegetasjons-skjerm, adkomst, parkering, turstier, tuftepark, håndtering av masser m.m. Avtalen kan ev. også omhandle G/S-veg langs Havfruvegen, vann og avløp. All nødvendig informasjon/forutsetninger og framtidig overtakelse/driftsansvar må klart framkomme i avtalen. Både beskrivelse og tegninger kan brukes.

7. Foreløpige råd og vurderinger

- Avfallsløsning: Planforslaget bør legge til rette for [nedgravde containere](#).
- Renovasjonsteknisk plan bør foreligge ved detaljregulering.
 - [veileder_veientilnyttrenovasjonsanlegg_1129.pdf](#)
 - [renovasjonstekniskekrav_241106-1.pdf](#)
- Varelevering: Tilstrekkelig areal for manøvrering og lasting/lossing bør illustreres.
- Boliger: Bestemmelse om min. prosent tilgjengelige boenheter og lokalisering av disse.
- Boliger: Bokvalitet skal redegjøres for i planbeskrivelsen, jf. nasjonal sjekklister.
- Byggverk for publikum og arbeidsbygning: Bestemmelse om universell utforming.
- Uteareal: Bestemmelse om universell utforming.
- Bestemmelse om utomhusplan, og hva den skal vise.
- Løsninger for vann, avløp og energibruk til oppvarming beskrives.
- Ved utbygging av hyttefelt skal det legges opp til felles V/A-løsninger.
- Det skal gjøres rede for parkeringsdekning og areal for uteopphold/lek.
- Avvik fra kommune(del)plan skal beskrives og begrunnes.
- Annet:
 - Planinitiativet nevner flere relevante tema som forutsettes vurdert.
 - Viktige tema: Blant annet konsekvenser for friområdene, trafiksikkerhet for myke trafikanter, beredskap ift. slukkevann, overvannshåndtering, fremmede arter, massehåndtering (ev. forurensa masser) og naturmangfold generelt (trua art er observert). Medvirkning.
 - Situasjonsplan for tuftepark kan gjøres juridisk bindende.
 - Bruk oppdaterte fare- og aktsomhetskart, samt for høy vannstand.

Om søknadsplikt og unntak fra byggesaksbehandling:

- <https://www.verdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-kart-og-eiendom/bygge-rive-ende-eller-dele-eiendom/ma-jeg-soke/>
- [Byggesaksforskriften \(SAK10\) med veiledning - Direktoratet for byggkvalitet](#)
- Relevant rundskriv: [H-4/21 Etablering av ladepunkter og ladestasjoner for elektrisk drevne kjøretøy \(elbiler\) og fartøy med batterielektrisk fremdrift – forholdet til plan- og bygningsloven mv. - regjeringen.no](#)

8. Saksbehandling, medvirkning 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 Verdals kommunes [gebyrregulativ](#)
- Det er behov for dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen.

- Spesielt opplegg for medvirkning (bl.a. barn og unge): Kommunes representant for barn og unge i plansaker har meldt inn at siden friområdet blir berørt kreves det involvering. Ikke bare ift. barn og unge, men også andre brukere av området. Vurderes nærmere.
- Regionalt planforum: Vurderes nærmere, etter behov.
- Konsultasjon, jf. sameloven:
 - Forslagsstillers planlagte dato for varsel om planoppstart: Før sommerferien 2026.
 - Møter: Etter behov.
 - Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: XX
 - Aktuelt tidspunkt for første gangs behandling: XX
 - Ca. tidspunkt for høringsperiode: XX - XX
 - Endelig planvedtak antas å bli fattet: XX
- 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.»

Reduksjon av friområdet / utvidelse av næringsparken er ikke i samsvar med kommunedelplan Verdal by. Det er mulig å legge fram saken for politisk forhåndsvurdering, men planutvalget har ikke flere møter før sommerferien. Planutvalget fikk en kort muntlig orientering den 16/6-26. Det tas forbehold om at planutvalget kan avvise planforslaget. Kompenserende tiltak i friområdet og trafikksikkerhet blir spesielt viktig.

Kommunen bekrefter at det kan varsles planoppstart:

Ja

Vedlegg

Tre trinn i reguleringsplanprosessen



Hovedsteg i en samordnet plan- og avtaleprosess

