



Verdal kommune

Plan, byggesak og landbruk

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 23.09.2025)

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 Lensevegen 1
Tildelt arealplan-ID	2026001
Møtested	Verdal
Møtedato	11. februar 2026
Referent, dato	Kirstine Karlsaune, 18.02.2026

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Lars Hjelde, AØ Eiendom Verdal AS	Kirstine Karlsaune, Plan, byggesak og landbruk
Knut Helge Brevik, AZ Gartner AS	Gunhild Kvistad, Plan, byggesak og landbruk
	Odd Wæhre, Plan, byggesak og landbruk
	Eline Jermstad, Teknisk drift
	Ragnar Laugen, Teknisk drift
	Roar Leirset, Teknisk drift
	Svein Øyvind Hovland, Teknisk drift

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for forretning (sosi-kode 1150) i en etasje. Planinitiativet nevner nærbutikk. Dvs. dagligvare/detaljhandel.

Det er illustrert 29 parkeringsplasser på bakken.

Kjøreadkomst er tenkt fra kommunal veg Lensevegen, som leder til kommunal veg Treskosvingen og rundkjøring på Fv. 757 Stiklestad allé.

I planinitiativet er bl.a. følgende tema foreslått utredet i reguleringsplanarbeidet:

- Trafikk og adkomst, inkl. vareleveranse og intern logistikk.
- Støy (T-1442)
- Flom- og overvannshåndtering
- Sol-/skyggeforhold
- Universell utforming
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Vedlegg: Planinitiativ datert 02.02.2026

2. Planforutsetninger

Plantype: Områderegulering Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
20130011	29.05.2017	Kommunedelplan Verdal by, sist endret 19.03.2024

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

Planident	Vedtatt	Plannavn
		Reguleringsplan
		Bebyggelsesplan

Bør eldre planer oppheves i parallell prosess? Ja Nei

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad:

Forretning vil avvike fra avsatt boligformål B13 i kommunedelplan (KDP) Verdal by.

Lokalisering av forretning her, utenfor KDP sentrumssone, vil avvike fra KDP-bestemmelse 8.6: «Varehandel skal i prinsippet ikke lokaliseres utenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3,» med noen unntak. Området ligger utenfor KDP sentrumssone / bestemmelsesområde #1 med mulighet for etablering av «publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen forretning og tjenesteyting». Fv. 757 er naturlig avgrensning av sentrumssonen i sør. I KDP-bestemmelse 8.1 «Lokalisering av forretning og tjenesteyting» går det fram at «dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter».

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:

KU-forskriftens § 8 a), med henvisning til vedlegg II, kunne vært relevant hvis planen «kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» etter §§ 9 og 10. Her er det kriteriet om planen kan komme i konflikt med statlige planretningslinjer eller regionale

planbestemmelser, som synes mest relevant. Ifølge statlig planretningslinje punkt 3.3 «Handel og tjenester» skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering legges til grunn for planleggingen. Ifølge Regional plan for arealbruk 2022-2030 punkt R9 skal kommuneplanens arealdel være styrende verktøy for handelslokalisering, og her er overordna plan KDP Verdal by.

I KU-forskriftens vedlegg II synes følgende mest relevant:

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

Konklusjon:

Kommunen ser ikke behov for KU for en dagligvarebutikk her, men forutsetter at avvik fra kommunedelplan punkt 8, om at forretning skal lokaliseres i sentrumsområde, vurderes i planbeskrivelse. Behovsvurdering ift. dagligvarebutikk vurderes også i planbeskrivelse. Vurderingene bør også omhandle trafikk, konsekvenser for sentrums- og boligutvikling.

Boligreserve som går tapt: I kommunens oversikt over byggeklar og langsiktig boligreserve per 1. desember 2025, var det i B13 Lensevegen 1 anslått ca. 17 boenheter som langsiktig boligreserve. Området var avsatt til boligformål i 2011 og ble videreført i 2017.

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

Merknad:

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

Merknad:

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser

- Strandsonen langs sjøen, forskrift:
[FOR-2021-05-28-1666](#) Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. (100-metersbeltet langs sjøen ved alminnelig høyvann).
- Vernede vassdrag, forskrift:
[FOR-1994-11-10-1001](#) Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. [FOR-2024-12-20-3512](#)
(planretningslinjen [med kart som viser soner](#))
- Barn og planlegging, forskrift:
[FOR-1995-09-20-4146](#) Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- Klima og energi, forskrift:
[FOR-2024-12-20-3359](#) Statlige planretningslinjer for klima og energi.

Kommentar:

Vis byggegrense, for å unngå byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø (floa går opp her).

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) – Elvepromenaden
- Gatebruksplan Verdal sentrum, tatt til orientering 31.10.2016 (KOM-sak 88/16) – Om sentrum/handel
- Temaplan trafikksikkerhet 2020-2024, vedtatt 01.03.2021
- Klima- og energiplan for Verdal kommune 2010-2020, vedtatt 21.06.2010
- Temaplan kulturminner 2022–2034 (Hovedfokus 2022–2026), vedtatt 25.04.2022
- Handlingsplan Næring 2025-2028, vedtatt 31.03.2025

Merknader:

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid**Forslagsstiller skal kunngjøre melding om oppstart av planarbeidet med evt. forslag til planprogram**

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

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

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Statsforvalteren i Trøndelag | <input checked="" type="checkbox"/> NVE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trøndelag fylkeskommune | <input type="checkbox"/> Sametinget |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tensio TN AS | <input checked="" type="checkbox"/> Statens vegvesen |

- Innherred Renovasjon
- Grunneiere, festere, naboer, gjenboere
- Andre: Bane NOR SF, Direktoratet for mineralforvaltning, Mattilsynet, AtB, Forum for natur og friluftsliv i Trøndelag, Naturvernforbundet i Verdal, Innherred Næringsforening, velforeninger (Tinden velforening og Øras vel). Kommunen kan ev. ordne naboliste.

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

- Barne- og ungdomsrepresentant
- SLT-koordinator
- Teknisk drift
- Næring, landbruk og miljø
- Folkehelsekoordinator
- Samfunnsplanlegger
- Kulturtjenesten

Varslet skal inneholde

- Stedfesting: Beskrivelse + kart med planavgrensning.
- Orientering om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.
- Planprogram hvis krav om dette.
- Opplysning om kontaktpersoner.
- Frist for uttalelse (det anbefales 4 uker, men v/planprogram er det krav om minst 6 uker).
- Begrunnelse for krav om konsekvensutredning
- Ev. varsel om oppstart av forhandlinger om tilhørende utbyggingsavtale, jf. pbl § 17-4
- Ev. varsel om oppstart av prosess med oppheving av eldre plan i området
- Informasjon om at planprogram (hvis krav om dette), planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er tilgjengelig på <https://www.verdal.kommune.no>
- Overnevnte dokumenter vedlegges til regionale myndigheter og kommunen.
- SOSI av plangrense vedlegges til regionale myndigheter og kommunen.

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

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

Merknader:

Vurder å ta med noe mer areal utenfor tomtegrensen i oppstartsvarselet.

4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	Kvalitet: Utforming og materialvalg på inngangsfasade og fasade mot Stiklestad Allé, som er «inngangsportalen» til Verdal sentrum langs fylkesvegen.
<input checked="" type="checkbox"/> Nærmiljø og friluftsliv (Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder, byrom, parker og friluftsområder)	Tilgjengelighet og situasjon for myke trafikanter må ivaretas / redegjøres for. Tilgjengelighet ift. elvepromenaden, som er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde.
<input checked="" type="checkbox"/> Naturmiljø (Naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levede grunnlag, samt geologiske elementer.)	Kartlegging av naturtyper og rødlistede karplanter forutsettes dersom det er snakk om regulering av områder som oppfyller flere av

<p>Begrepet naturmiljø omfatter alle forekomster på land og i vann, og biologisk mangfold knyttet til disse. Vurdering ift. naturmangfoldlovens §§ 8-12).</p>	<p>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. AR5 Åpen fastmark, impediment. Kommunen ser ikke behov for kartlegging. Innenfor Naturtyper på land (NIN) dekningskart prosjekt «131248_Verdalselva_2021_NTYP uten registreringer. Verdalselva er område for anadrome laksefisk. Innenfor verneplan for vassdrag.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap og kulturminner</p>	<p>Temaet omfatter også ev. marinarkeologi. Omtales.</p>
<p><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.)</p>	<p>Behov for matjordplan vurderes ved omdisponering av dyrka mark. Det er registrert dyrkbar jord, men kommunen ser ikke behov for matjordplan. Angi antall daa dyrkbart areal i planbeskrivelsen.</p>
<p><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.</p>	<p>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 Like ved fareområde flom ved fylkesvegbrua. Vurderes ift. 200-årsflom med klimapåslag og anbefalt sikkerhetsmargin, isgang i elva samt høy vannstand (stormflo). Aktsomhet kvikkleire: Det kreves geoteknisk vurdering av områdestabilitet. Oppfylt grunn: Ifølge historiske flyfoto (tilgjengelig i kommunens kartinnsyn) er bl.a. østre/indre del av eiendommen oppfylt elvebunn. Ifølge Teknisk drift ble arealer oppfylt med masser fra Tromsdalen.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3</p>	<p>Se også DSBs veiledere. ROS bør oppsummeres i planbeskrivelse med ev. KU. Påstander skal underbygges med beskrivelse og kildehenvisning.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse, barn/unge, personer med nedsatt funksjonsevne og eldres interesser - universell utforming, tilgjengelig boenhet</p>	<p>Se oversikt over sentrale plantema som må ivaretas i planprosessen på folkehelseområdet på Helsedirektoratet sin nettside. Planinitiativ forelagt Verdal ungdomsråd 9/2. Pbl. §§ 1-1 og 12-7 nr. 4, 5, 7 og 12 Byggeteknisk forskrift TEK17 kap. 8 og 12</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold / trafikkisikkerhet</p>	<p>Trafikkmengde, løsning for myke trafikanter, skoleveg, snøopplag osv. Trafikktall (ÅDT).</p>
<p><input type="checkbox"/> Annet:</p>	

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 sjekklister for planbeskrivelse, under «Maler reguleringsplan» på Regjeringen.no.	
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + evt. PDF Se Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.	
Plankart	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	Høydegrunnlag angis, NN2000
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)		
Kopi av forhåndsuttalelser		
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale	Situasjonsplan, maks bygningsvolum / 3D av bygg	
Rapporter fra nødvendige utredninger ift. kulturminner, geoteknikk, støy osv.	Bl.a. geoteknisk vurdering av områdestabilitet. Flom, isgang, stormflo. Området er i rød og gul støysone, men forretning er ikke støyfølsom bebyggelse, så støyutredning synes ikke nødvendig for forretning. Konsekvenser for naboer/ må vurderes.	

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:

- Overvann:
 - Kommunal overvannsledning i området har utløp i Verdalselva. Av kapasitets-hensyn er det ikke ønskelig å føre overvann fra Lensevegen 1 inn på denne ledningen, og det anbefales derfor å se på mulighet for å legge ny privat overvannsledning ut i elva fra eiendommen.
 - Ny overvannsledning til elva bør i VAO-plan vurderes ift. vannforskriftens miljømål for overflatevann. Økologisk og kjemisk tilstand på elv/resipient.

- Avklar lovverk/bestemmelser en kommer i berøring med dersom det skal foretas gravearbeid i skråningen ned mot elva, og for ny overvannsledning ut i elva.
- Vannforsyning og slukkevann:
 - Det kan anbores for stikkledning med inntil 50 mm utvendig diameter på 160 mm hovedvannledning i Treskosvingen. Ved behov for større stikkledning må det monteres kum på 160 mm ledning, eventuelt ses på mulighet for tilkobling i eksisterende kum på 110 mm hovedvannledning litt lengre sør i Lensevegen.
 - Eventuelt uttak av større vannmengder til sprinkler forutsetter at det først gjennomføres avklaring av kapasitet på kommunalt ledningsanlegg.
 - Det må avklares med brannvesenet om det er behov for tiltak med hensyn på tilgang til slukkevann via brannkummer.
- Vis tilstrekkelig areal til renovasjon, varelevering, brøyting og snøopplag.
- Sikre plass til snøopplag langs offentlig veg (Lensevegen, Treskosvingen) og på tomta.
- Vis tilstrekkelig svingradius for store kjøretøy (lastebil?) i Lensevegen/Treskosvingen.
- Trafikksikkerhet: Vurder gangforbindelser for myke trafikanter. Tiltak for å unngå uønsket kryssing av Fv. 757 i plan?
- Belysning av veg og uteareal: Tilstrekkelig som det er langs Treskosvingen, Lensevegen og elvepromenaden? Vurder behov inne på tomta i forbindelse med parkering.
- Skilt/reklame og belysning: Lysforurensning mot boliger som følge av varehandelen, både reklame og arealbelysning vurderes. Sjekk regler for reklame og belysning mot fylkesveg. Veglova? Kommunedelplan-bestemmelse 1.6.8.
- Vurdering av terrengnivå og golvnivå ift. 200-årsflom med klimapåslag og høy vannstand (stormflo).
 - Beskriv planlagt tomte høyde og angi min. kotenivå for bebyggelse
 - Beskriv stigningsforhold til/fra området samt massehåndtering.
 - Risiko for ispropp lenger ned i elva? Kan være omtalt i NVE flomsonerapport?

7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Avfallsløsning: Planforslaget bør legge til rette for [nedgravde containere](#).
- Renovasjonsteknisk plan bør foreligge ved detaljregulering.
 - [veileder_veientilnyttrenovasjonsanlegg_1129.pdf](#)
 - [renovasjonstekniskekrav_241106-1.pdf](#)
- Varelevering: Tilstrekkelig areal for manøvrering og lasting/lossing bør illustreres.
- Boliger: Bestemmelse om min. prosent tilgjengelige boenheter og lokalisering av disse.
- Boliger: Bokvalitet skal redegjøres for i planbeskrivelsen, jf. nasjonal sjekklister.
- Byggverk for publikum og arbeidsbygning: Bestemmelse om universell utforming.
- Uteareal: Bestemmelse om universell utforming.
- Bestemmelse om utomhusplan, og hva den skal vise.
- Løsninger for vann, avløp og energibruk til oppvarming beskrives.
- Ved utbygging av hyttefelt skal det legges opp til felles V/A-løsninger.
- Det skal gjøres rede for parkeringsdekning.
- Avvik fra kommune(del)plan skal beskrives og begrunnes.
- Annet:
 - Viktige tema: Trafikksikkerhet/tilgjengelighet for myke trafikanter, lokalisering av detaljhandel, utforming av bygg og løsninger på tomta.
 - Gjør rede for om boligformål eller kombinasjon med boligformål er vurdert.

- Gjør rede for om virksomheter som gir mindre trafikk er vurdert.
- Avfallsløsninger vurderes i forhold til både naboer og gangforbindelse. Vurder behov for skjerming av eventuelle utomhus avfallscontainere.
- Renovasjon og varelevering: Vis manøvreringsareal og arealbehov.
- Ved terrengjusteringer må flom hensyntas. Utdrag fra NVE-rapport [Nr. 39/2019 Flomsonekart Delprosjekt Verdalsøra](#): «Kjente steder for dannelse av isdammer i Verdalselva er: - Tinden ved jernbanebrua (profil 5-8).» I [NVE flomsonekart](#) er mesteparten av eiendommen lokalisert like ovenfor/ oppstrøms tverrprofil 5, og nedenfor/nedstrøms tverrprofil 5,5. Husk + 0,5 m sikkerhetsmargin ift. vannlinjeberegninger i rapportens tabell 3-2, og hensynta stormflo.
- Medvirkning: Planinitiativet ble forelagt Verdal ungdomsråd 9/2-26. Vi har fått følgende oppsummering: «Ungdomsrådet hadde en diskusjon på dette. Rådet var delt og de som var tydelige på at det burde brukes til boligformål, hadde fokus på «leie før eie» og hybler/kollektiv for videregående elever og lærlinger. De synes det mangler boliger i den lavere prisklassen for ungdom. Likevel ble det stemt for til fordel for omregulering til næringsvirksomhet med 5 stemmer mot 3.»

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 for avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»
- Forslagsstiller er gjort kjent med Verdals kommunes [gebyrregulativ](#)
- Det er behov for dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen.
- Spesielt opplegg for medvirkning (bl.a. barn og unge):
 - Forslagsstillers planlagte dato for varsel om planoppstart: Februar 2026
 - Møter:
 - Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: Vår 2026
 - 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.»

Kommunen er noe betenkt ift. trafikksikkerhet for myke trafikanter, knyttet til risiko for uønsket kryssing/ferdsel over Fv. 757 Stiklestad allé.

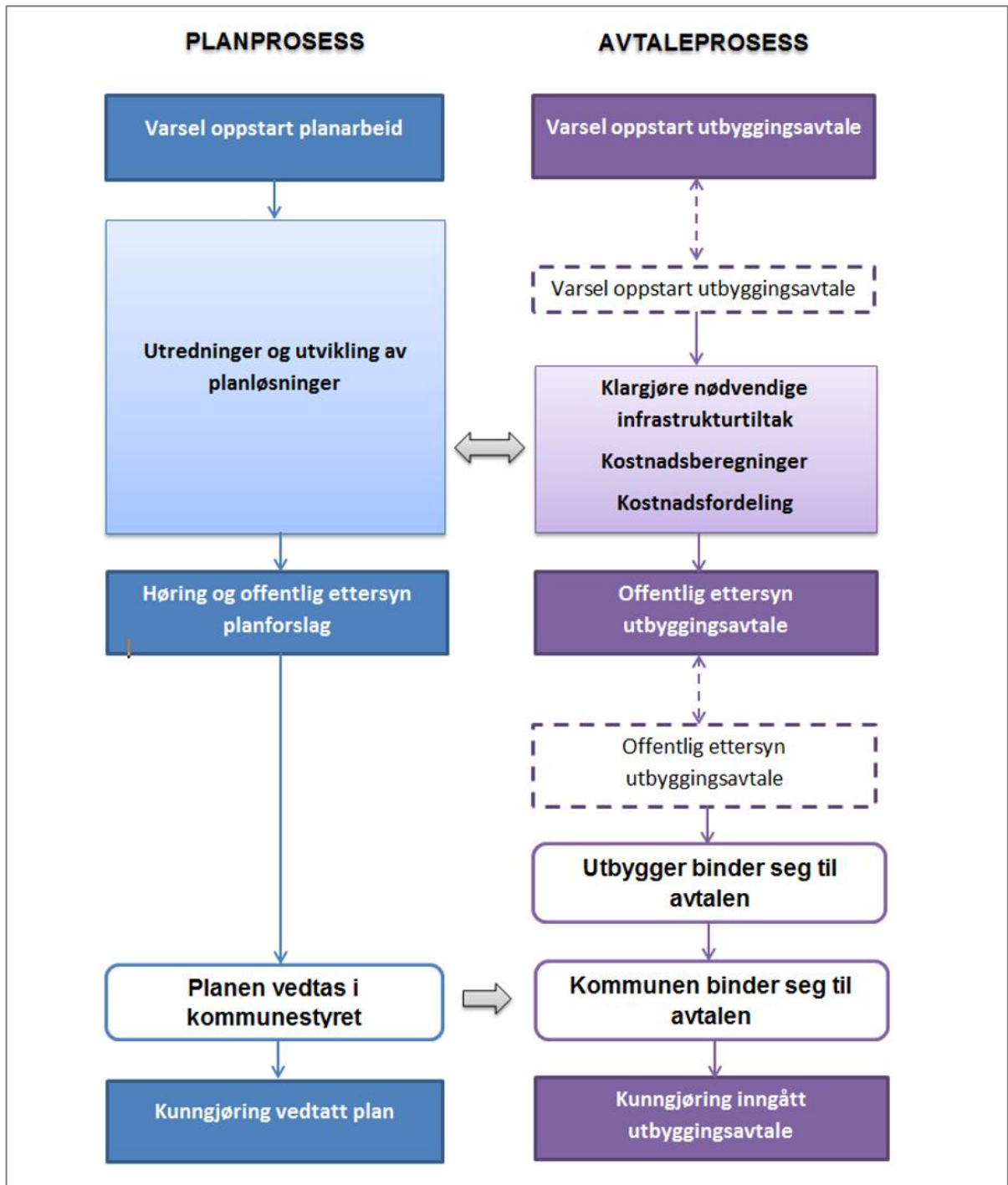
Kommunen er noe betenkt ift. begrepet «rett virksomhet på rett sted» (lokalisering av detaljhandel her), men ser at boliger kan være krevende å få til. KDP åpner heller ikke for boliger i rød støysone, som berører ca. halvparten av eiendommen.

Kommunen bekrefter at det kan varsles planoppstart:

Ja

Vedlegg

Samordnet plan- og avtaleprosess



Figur - Samordnet plan- og avtaleprosess - viser parallell saksgang for reguleringsplan og eventuell utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver.