



Behandling:

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
49/25	16.09.2025	Utvalg for plan og samfunn
81/25	29.09.2025	Kommunestyret

Detaljregulering for Kvislavegen 5 - Del av 21/68 - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Vedlagt planforslag vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Utvalg for plan og samfunns behandling av sak 49/2025 i møte den 16.09.2025:

Behandling

Ved votering ble kommunedirektørens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Innstilling

Vedlagt planforslag vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunestyrets behandling av sak 81/2025 i møte den 29.09.2025:

Behandling

Ved votering ble innstillingen fra utvalg plan og samfunn enstemmig vedtatt.

Vedtak

Vedlagt planforslag vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg

- 1 Saksframlegg med vedtak - Første gangs behandling, UPS-sak 38/25
- 2 Planbeskrivelse datert 06.06.2025, rev. 05.09.2025
- 3 Plankart, datert 06.06.2025.pdf
- 4 Reguleringsbestemmelser datert 06.06.2025, rev. 05.09.2025
- 5 Vedlegg 1 - Illustrasjonsplan, datert 21.11.2024 (Praksis arkitekter AS).pdf
- 6 Vedlegg 2 - ROS-analyse, datert 02.06.2025.pdf
- 7 Vedlegg 3 - Geoteknisk vurdering av områdestabilitet, datert 02.05.2025.pdf

- 8 Vedlegg 4 - VA-skisse H001, datert 20.05.2025.pdf
- 9 Vedlegg 5 - Miljøteknisk undersøkelse, datert 05.05.2025.pdf
- 10 Vedlegg 6 - Sammendrag og kommentering av innspill ved varsel om oppstart.pdf

Relevante lenker

- [Kommunedelplan Verdal by, vedtatt 29.05.2017, sist endret 19.03.2024.](#)
- [Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030, vedtatt 31.03.2025.](#)
- Etablering av ny politistasjon i Verdal – investeringsramme, 16.12.2024, sak 128/2024

Saksopplysninger

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i samsvar med vedtak i utvalg for plan og samfunn den 17.06.2025, sak 38/25. Høringsfristen var 20. august 2025. Det er mottatt ni høringsuttalelser, hvorav innsigelse fra Statsforvalteren i Trøndelag. Vi har gitt supplerende opplysninger, og statsforvalteren har i brev av 05.09.2025 ansett innsigelsene som imøtekommet, forutsatt at reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse suppleres.

Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult AS på vegne av forslagsstiller Verdal kommune ved Teknisk drift. Hensikten med planen er å legge til rette for ny politistasjon.

Mulighetsstudie utarbeidet av Praksis Arkitekter AS i 2024 er lagt til grunn for planforslaget.

Planforslaget avviker fra avsatt boligformål (B12) i kommunedelplan Verdal by 2017–2030. Endring av arealformål er begrunnet med samfunnsbehov. Området ble foreslått som et av flere alternativ som Verdal kommune leverte i anbudsprosessen til Politiet, og ansett som det beste alternativet som Politiet valgte. Området er de siste årene brukt som lager for Verdal kommune sin uteavdeling. Det ble i kommunestyret den 16.12.2024 vedtatt investeringsramme for bygging av Politistasjon i Kvislavegen (KS 128/2024).

I planoppstartsmøtet var intensjonen planvedtak i september og byggestart i 2025.

Området foreslås regulert til offentlig tjenesteyting. Området har adkomst fra Fv. 757 via kommunal veg Kvislavegen. Det foreslås fortau langs Kvislavegen.

Planområdet på ca. 10 daa er lokalisert på Tinden, rett sør for Verdal sentrum. Planområdet avgrenses av Kvislavegen i sør og øst, regulert småhusbebyggelse (detaljregulering for Tinden vest) i vest og eksisterende boligfelt sør for Kvislavegen. I nord innenfor samme gårds- og bruksnummer er det brannstasjon, bygg for Sivilforsvaret og Røde Kors, og bygg som Teknisk drift i Verdal kommune disponerer. Øst for Kvislavegen er det bekk, skog og dyrka mark.

Det vises til saksframlegg ved første gangs behandling og planbeskrivelse med vedlegg for utfyllende informasjon.

Endring av planforslaget etter høring / offentlig ettersyn

Planbeskrivelsen er supplert med kapittel 4.12: «Klima, energi og miljø – supplerende vurdering etter høring og offentlig ettersyn». Bestemmelsene er supplert med minimum grad av utnytting (25 %-BYA for politistasjon-tomta) og ellers om solceller på tak, miljøbetong, fordrøyningsbed og VAO-plan. Nest siste setning i bestemmelse 6.2 er tatt ut. Endringene er vist med rød tekst i bestemmelsene.

Høring / offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i samsvar med vedtak i utvalg for plan og samfunn den 17. juni 2025, sak 38/25. Berørte parter ble tilskrevet med brev datert 19. juni 2025. Offentlig ettersyn ble kunngjort i avisen Innherred den 28. juni 2025. Høringsfristen var 20. august 2025.

Høringsuttalelser

Det er mottatt ni høringsuttalelser, hvorav innsigelse fra Statsforvalteren i Trøndelag. Innsigelsene er løst.

Uttalelse fra	Innhold oppsummert
1. DSB, 26.06.2025	Generelt automatisk svar.
2. Bane NOR SF, 30.06.2025	Ingen innvendinger. Uttaler seg om trafiksikkerhet og geoteknikk.
3. Sametinget, 03.07.2025	Ingen innvendinger. Om kulturminner.
4. Trafiksikkerhetsutvalget, 03.07.2025	Trafiksikkerhet og parkering. - Ber om at fortau øst for Kvislabekken vurderes. - Bekymret for bred avkjørsel (stor glippe i fortau) der utrykningskjøretøy ferdes. - Foreslår skilt som leder myke trafikanter til å bruke gangbro over Fv. 757. - Bekymret for knapp parkering (kaos).
5. Mattilsynet, 17.07.2025	Ingen innvendinger ift. drikkevann og VAO. Gir råd ift. flytting av jordmasser for å unngå spredning av planteskadegjørere og ugras.
6. Statens vegvesen, 18.07.2025	Ingen innvendinger. Uttaler seg om infrastruktur, trafiksikkerhet og universell utforming. Forutsetter at avkjørsel utformes iht. N100.
7. Trøndelag fylkeskommune, 12.08.2025	Trafiksikkerhet, vannforvaltning og kulturminner. Faglige råd om: - overvann (tilråd naturbasert løsning) - kantsone vassdrag (tilråd bestemmelse) - savner vurdering ift. vannforskriften
8. Statsforvalteren i Trøndelag, 14.08.2025	Uttaler seg om Formålsendring, Landbruk, Klima og miljø, Barn og unge, Helse og omsorg og Samfunnssikkerhet. Forurensning: Nest siste setning i reguleringsbestemmelse § 6.2 må endres. To innsigelser om: - parkering / grad av utnyttning (innsigelse inntil behovet for antall parkeringsplasser for ansatte og besøkende er dokumentert, løsninger som begrenser overflateparkering er vurdert og minimumskrav til utnyttelsesgrad er sikret i bestemmelsene) - klimagassreduksjon/klimatilpasning/energi (nasjonale hensyn må ivaretas i planbeskrivelse og bestemmelser) Fire faglige råd om: - å vurder alternative arealformål - overvann (tilråd naturbasert løsning) - ROS med tilhørende utredning bør vurdere høydeplassering/sikkerhet for relevante atkomstveier. Ev. nye tiltak kan tas inn i planen som bestemmelse/rekkefølgekrav. - vurder slokkevann i samlet VAO-plan som en del av/vedlegg til reguleringsplanen
9. NVE, 19.08.2025	Faglig råd om:

	- a ta krav til kotehøyder som ivaretar sikkerheten for 1000-årsflom med klimapåslag og sikkerhetsmargin. - at adkomst til politistasjonen planlegges slik at den er utenfor flomfare. Det kan innebære terrengheving.
10. Statsforvalteren i Trøndelag, 05.09.2025	Innsigelser anses imøtekommet.

Høringsuttalelser er i det følgende gjengitt og kommentert.

1) DSB, 26.06.2025 (automatisk generelt svar)

DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter

- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering. Videre dialog anses ikke relevant.

NVE har vist til at det er DSB som veileder kommunene i forbindelse med stormflo, men videre dialog med DSB synes ikke nødvendig. Statsforvalteren har også uttalt seg om samfunnssikkerhet. PBL § 28-1 om tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare, TEK17 § 7-2 om sikkerhet mot flom og stormflo, samt nyeste informasjon og veiledning om stormflo er lagt til grunn. Dvs. bl.a. Kartverket / Se havnivå, NVE temakart og veilederen «Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging» (DSB, juni 2024).

2) Bane NOR SF, 30.06.2025

Det er knyttet nasjonale interesser til banen med hensyn til gods- og persontrafikk, og det forventes økt trafikk med person- og godstog framover.

Bane NOR som jernbanemyndighet

Vi ber om at det legges til rette for gode og trygge ferdselsveier til stasjonen for myke trafikanter i forbindelse med det planlagte tiltaket. Dette for å styrke kollektivtrafikken og redusere behovet for kjøring med privatbil.

I geoteknisk notat (Mulitconsult 02.05.2025) konkluderes det med at planlagte tiltak er byggbart og skredsikkert. Videre står det i notatet at lokalstabilitet, bæreevne og setninger skal dokumenteres i detaljprosjekteringsfasen. Planbestemmelse 2.7 følger opp dette. Bane NOR tar ovennevnte til etterretning.

Kommentar:

Fra Tinden har myke trafikanter i dag god forbindelse til jernbanestasjonen, via gangbro over Fv. 757, plasser mellom Tindvegen og skateparken, like sør for jernbanestasjonen. Fra politistasjonen er det illustrert snarveg til denne gang- og sykkelforbindelsen.

Det kan vurderes skilting som leder myke trafikanter til planskilt kryssing (gangbro), både fra politistasjonen til sentrum, og motsatt. Se vår kommentar til trafikksikkerhetsutvalget.

Planlagt fortau vil gjøre politistasjonen lettere tilgjengelig for beboerne på Reinsholm, og gir en sikrere snarveg mellom boligområdene Reinsholm og Tinden.

For boligfeltet på Tinden vil foreslått fortau langs Kvislavegen bli en omveg hvis en skal til jernbanestasjonen og sentrum, men ikke om en skal til politistasjonen eller Reinsholm. Fra planlagt politistasjon til jernbanestasjonen gir begge løsninger ca. like lang gangavstand.

Øvrige forhold tas til orientering.

3) Sametinget, 23.06.2025 (mottatt 03.07.2025)

Såmediggi - Sametinget uttaler seg her om samiske kulturminner. For hensyn som angår reindrift forutsetter vi dialog med reindriftsforvaltninga samt gjeldende reinbeitedistrikt.

Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. I reguleringsbestemmelsene under punkt 2.10 bør også Sametinget nevnes som kulturvernmyndighet ifm. den generelle aktsomhets- og meldeplikten i kulturminnelovens §8, annet ledd. Såmediggi - Sametinget har ellers ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen.

Vi minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Det vises til egen uttalelse fra fylkeskommunen.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

4) Trafikksikkerhetsutvalget, 03.07.2025

Trafikksikkerhetsutvalget anbefaler å se på mulighet å legge fortau øst for Kvislabekken slik at gående og syklende ikke trenger å krysse utkjørselen for uttrykning av brann, politi og sivilforsvaret. Trafikksikkerhetsutvalget ser utfordring med at myke trafikanter skal ledes til og krysse utkjørselen hvor all utrykning av nødetatene skal foregå. Innkjørselen er veldig bred slik at det tar lang tid å krysse.

Bør vurderes mulighet for etablering av varsling for utrykning slik at trafikanter får beskjed før de kommer til området at det foregår utrykning. Gjelder også for myke trafikanter på fortauet hvis det skal ligge der reguleringsplanen viser.

Viktig med god skilting for å lede myke trafikanter fra kollektiv-knutepunkt og over gangbroa over FV757.

Trafikksikkerhetsutvalget er bekymret for at det er lagt opp til lite parkering i forhold til de ulike byggene med brukere som er på området. Kan skape kaotiske situasjoner med rygging, biler som står alle steder og uoversiktlige situasjoner. Viktig med god dialog mellom brukerne. Trolig skal alle disse etatene enkelte ganger benytte parkering samtidig. Ved full mobilisering av sivilforsvaret er de i dag 35 biler, i framtida ca. 50. Ved innsats fra Levanger og 2 lag fra Verdal vil dette gi 70 biler alene fra sivilforsvaret.

Kommentar:

Trafikksikkerhetsutvalgets innspill om å heller vurdere fortau øst for Kvislabekken samsvarer delvis med framtidig løsning vist i KDP Verdal by, og som ble diskutert i planoppstartsmøtet. KDP-løsningen er lite gunstig av hensyn til naturmangfoldverdier i Kvislabekken med kantsone. Sonen er delvis svært smal. En bør unngå inngrep i kantvegetasjonen langs Kvisla, jf. vannressursloven § 11 første punktum: «Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.»

Bredde på avkjørsler: Planen viser en avkjørselspil der planforslaget viser en glippe/åpning på ca. 27 meter i fortauet. Dagens avkjørsel er noe smalere, men likevel uvanlig bred. Sør for dagens avkjørsel er det angitt med bestemmelsesområde #1 hvor det kan etableres egen avkjørsel til politistasjonen. Se synspunkt fra Statens vegvesen, som slår seg til ro med at avkjørsel skal utformes iht. vegnormal N100, som opplyst i planmaterialet. Ifølge reguleringsbestemmelse 2.8 er plassering av adkomstpil veiledende. Det går samtidig fram at «ved etablering av adkomst må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med friskt, kryss, kurvatur o.l.»

Varsling ved utrykning: Kan vurderes etter behov, og det avklares ikke i reguleringsplan. Nødetater kan bruke sirener og/eller blålys dersom det er behov for det.

Skilting: Rådet om skilting synes fornuftig, og bør følges opp.

Parkering: Vi regner med at det i dialog med kommunen finnes løsning for parkering ved full mobilisering. Bygget som brukes av sivilforsvaret og Røde Kors er kommunalt, og kommunen har store arealer til rådighet omkring brannstasjonen. Det er også kort veg til rådhusparkeringa. Se også vår kommentar til statsforvalterens innsigelse.

5) Mattilsynet, 17.07.2025

Mattilsynet hadde ingen innspill til varsel om oppstart av reguleringsarbeid (brev datert 21. mars 2025). Vår vurdering var da at arealet er i et område hvor også brannstasjonen ligger, samt nylig utbygde boligområder. Infrastruktur, som drikkevannsforsyning, forventes derfor å være godt utbygd. På bakgrunn av forrige vurdering har vi ikke prioritert å vurdere denne saken inngående videre. Vi ser imidlertid at dere har stilt krav i bestemmelse 2.4 om vann, avløp og overvann (VAO-plan). Dette er positivt.

Mattilsynet har fortsatt ingen innvendinger til planene, men minner om å ta forhåndsregler ved anleggsarbeid og flytting av jordmasser: [Hvordan unngå å spre planteskadegjørere og ugras ved anleggsarbeid og flytting av jordmasser | Mattilsynet](#)

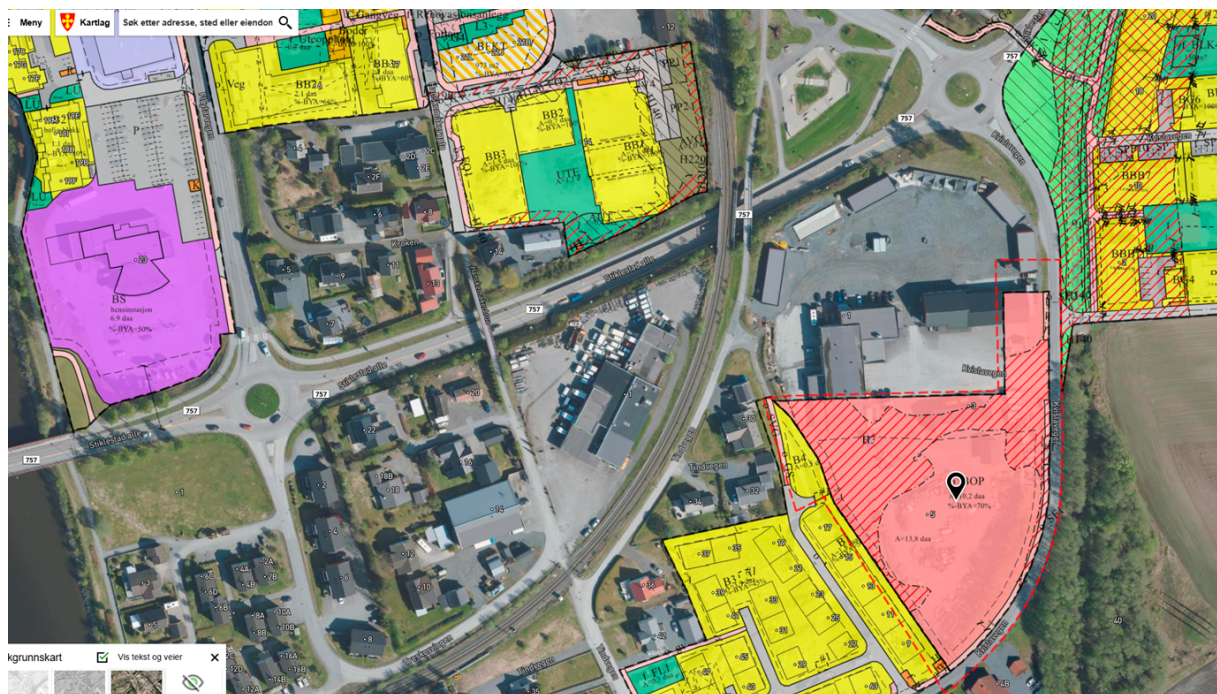
Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

6) Statens vegvesen, 18.07.2025

Arealbruk

Planforslaget avviker fra kommunedelplanen Verdal by 2017–2030 ved at området er avsatt til boligformål (B12). Planforslaget foreslår offentlig tjenesteyting (politistasjon). Endringen er begrunnet med samfunnsbehov, og tapet av boligformål vurderes ikke som kritisk, da området er godt egnet til offentlig tjenesteyting, og det finnes rikelig med alternative boligområder i og rundt sentrum. Statens vegvesen har ingen innvendinger til kommunens vurderinger på dette punktet.



Infrastruktur – veg (framkommelighet)

Planområdet er utvidet i løpet av varslingsperioden for å gjøre plass til forlengelse av fortau. Det er gode gang- og kjøreforbindelser til sentrum og omland for øvrig. Planområdet ligger nær fv. 757 Stiklestad allé, som er hovedveg forbi og gjennom Verdal sentrum. Statens vegvesen vurderer planområdet og lokalisering som gjennomtenkt for formålet.

Trafikksikkerhet

Det er gjennomgående tilbud til myke trafikanter langs atkomstvegen (kv. Kvislavegen), og planområdet er også tilgjengelig via gangbru over jernbanen og GSV i vest. Avkjørsler er i plankartet kun vist med avkjørselspil, men det framgår av planmaterialet at disse vil bli utformet i tråd med krav i N100 vegnormal. Under forutsetning av dette, har vi ingen innvendinger til planforslaget mht. trafikksikkerhet.

Også hensynet til universell utforming synes tilfredsstillende ivarettatt i planforslaget.

Med bakgrunn i dette, har Statens vegvesen ingen innvendinger til planforslaget.

Når det gjelder vegforhold for øvrig, viser vi til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

7) Trøndelag fylkeskommune, 12.08.2025

Overordnet plan og føringer

I planbeskrivelsen er det belyst at planforslaget avviker fra kommunedelplanen (KDP Verdal by 2017–2030) ved at området er avsatt til boligformål (B12) foreslås endret til offentlig tjenesteyting (politistasjon). Endringen er begrunnet med samfunnsbehov, samt at tap av boligformål ikke vurderes som kritisk ettersom området er godt egnet til offentlig tjenesteyting og det finnes rikelig med alternative boligområder i og rundt sentrum.

Barn og unge, nærmiljø

Det er i planen vurdert at området ikke er i konflikt med barns interesser i forhold til verken dagens bruk eller fremtidig bruk. Det er lagt vekt på trygg ferdsel og tilknytning til fortau langs Kvislavegen.

Fylkesveg, trafikk sikkerhet

Vi ser at vårt innspill om tilgjengelighet for gående er tatt hensyn til gjennom at det er regulert fortau langs Kvislavegen. Dette gir bedre tilgjengelighet til planområdet for gående. Gående kan ta seg bort til krysningspunktet over fv. 757 ved et tilbud på østsiden av Kvislabekken. Fylkeskommunen mener dette er en akseptabel løsning.

Vannforvaltning

Trøndelag fylkeskommune er vannregionmyndighet etter vannforskriften. Vannforskriften regulerer arbeidet med [Regional plan for vannforvaltning for Trøndelag vannregion](#), som setter miljømål for alt vann i Trøndelag. Denne skal legges til grunn for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen. I dette ligger et forbud mot å forringe miljøtilstanden, eller gjennomføre tiltak som kan hindre måloppnåelse om god tilstand ihht. vannforskriften §4. Dersom tiltaket kommer i konflikt med kravene i §4, skal planen vurderes etter vannforskriften §12. Kommunen skal som planmyndighet sikre at dette ivaretas i planarbeidet og utførelsen av tiltaket.

Reguleringsplanen grenser til følgende vannforekomst:

[Kvisla-Minsåsbekken-Liabekken](#) (VannID 127-57-R) som har svært dårlig økologisk tilstand med høy presisjon på data. Vassdraget er påvirket av flere faktorer som avrenning fra landbruk, fysiske barrierer og ulovlig forsøpling. I tillegg er det vurdert som et leirpåvirket vassdrag og er innenfor nasjonale laksevassdrag (PA3012) som et beskyttet område. Vi vil påpeke at alle utslipp som kan forringe vannkvaliteten er en del av den samlede belastningen på vannforekomsten, og skal ikke forekomme. Miljømålet er god økologisk tilstand, og aktuelle myndigheter har en plikt til å sikre at all aktivitet som påvirker elva, er forenlig med å nå miljømålet.

Det bør stilles krav om naturbaserte løsninger i tråd med den lovfestede 3-trinns strategien for overvannshåndtering så langt det lar seg gjøre. Dette er viktig for å unngå at forurenset overvann når vassdraget. Vi gir **faglig råd** om at det gis strengere føringer til overvannshåndtering som del av bestemmelsene til reguleringsplanen, og at naturbaserte løsninger legges til grunn.

Trøndelag fylkeskommune viser til NVE sin [Veileder for kantvegetasjon langs vassdrag](#) angående bevaring av kantvegetasjon. Tilstrekkelig kantvegetasjon langs vassdrag må sikres, disse fungerer som buffer for potensiell forurensning fra avrenning. Dette kan inkludere næringsstoffer som nitrogen og fosfor fra landbruket, spredt avløp eller overvann som inneholder partikler, mikroplast, oljesøl, miljøgifter og/eller metaller. I tillegg forebygger kantvegetasjonen erosjon og reduserer faren for utrasing. Sett i et klimaperspektiv bør det utøves aktsomhet rundt vassdrag. Med et føre-var hensyn vil man være tryggere på at vassdraget, både i et miljø- og i et klimaperspektiv er ivaretatt. Vi understreker at det er en plikt å ivareta en sammenhengende kantsone langs vassdrag, med **faglig råd** om at dette reguleres i bestemmelsene i planen.

Fylkeskommunen gir et **faglig råd** om at tiltakshaver må utarbeide en redegjørelse for hvordan kravene i vannforskriften vil bli ivaretatt. Det bør også fremgå hvilke avbøtende tiltak som planlegges iverksatt for å sikre at tiltaket ikke hindrer oppnåelsen av miljømålene i den regionale vannforvaltningsplanen.

Vi forutsetter at hensynet til vannmiljøet blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Vi minner om at vannforskriften er hjemla i plan- og bygningsloven som gjør planmyndigheten ansvarlig for å ivareta hensynet til vassdragsmiljøet slik at tiltaket er i tråd med vannforskriften.

Fylkeskommunen stiller seg gjerne til disposisjon dersom det er ønskelig ved spørsmål angående regional vannforvaltningsplan eller vannforskriften.

Kulturminner eldre tid

Vi merker oss at den generelle aktsomhets- og varslingsplikten er tatt inn i planens generelle bestemmelser. Vi har ingen ytterligere kulturminnefaglige merknader til planforslaget.

Kommentar:

Overvann må håndteres på en slik måte at eventuelt gjenværende akseptabel forurensning i grunnen ikke spres. Lovfestet tretrinnsstrategi for overvannshåndtering gjelder.

Reguleringsbestemmelse 2.4 om vann, avløp og overvann er supplert for å imøtekomme statsforvalterens innsigelse ift. klima og miljø. Blant annet følgende er nå tilføyd: «Overvann fra harde flater bør fordrøyes og renses lokalt på tomten før utslipp til Kvislabekken, eksempelvis gjennom fordrøyningsbed eller tilsvarende løsning.»

Kvislabekkens vegetasjonsbelte er utenfor planområdet og øst for Kvislavegen. Det er ikke lagt opp til inngrep i kantsonen, men overvann vil føres til bekken.

Vannforskriften § 4 (miljømål for overflatevann) forutsettes lagt til grunn:

«Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemiske tilstand, i samsvar med klassifiseringen i vedlegg V, og når det gjelder kjemisk tilstand også oppfylle kravene i forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) kapittel 17.»

Vedlagt VAO-skisse viser at Kvislabekken får overvann fra planområdet, men forutsatt at overvann og forurensa grunn løses på en god måte, vil Kvislabekken ikke bli negativt påvirket. Vi forutsetter, i likhet med fylkeskommunen, at tiltak i og nært vassdrag skjer i tråd med vannforskriften. Se også vår kommentar ovenfor om overvannshåndtering.

Øvrige forhold tas til orientering.

8) Statsforvalteren i Trøndelag, 14.08.2025 Innsigelser og faglige råd

Formålsendringen

Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel avsatt til boligformål, men foreslås nå endret til offentlig tjenesteyting. Muligheten for andre formål, slik som bolig – som ble illustrert ved oppstartsvarslet, er ikke omtalt i planmaterialet.

I saksframlegget står det at: «Tiltaket innebærer et avvik fra kommunedelplanens arealformål, hvor området er avsatt til boligformål. Dette vurderes som akseptabelt og ønskelig, og området har gode forutsetninger for offentlig tjenesteyting. Det er god dekning av andre boligområder i kommunen.»

Vi vil påpeke at flere av utbyggingsområdene i kommunedelplanen for Verdal by innebærer omdisponering av dyrka jord til boligformål. Dyrka jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Vi er svært kritiske til slike omdisponeringer uten at det foreligger dokumentert behov. Vi viser i denne sammenheng til et skjerpet jordvern, senest i Nasjonal jordvernstrategi fra juni 2023, med et nytt jordvernmål om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2 000 dekar.

Vi vil derfor fremme et **faglig råd** om å vurdere alternative arealformål i planområdet.

Landbruk

I vår forhåndsuttalelse datert 04.04.2025 var vi opptatt av at planen synliggjør hvordan arealeffektivitet er ivarettatt for området, samt begrensning i bakkeparkering og vurdering av parkering i kjeller. Disse forholdene synes ikke å være vurdert i oversendt materiale.

Utnytting

Statsforvalteren, som landbruksmyndighet, er opptatt av at området utnyttes godt i tråd med føringene i overordnet plan. En effektiv arealbruk i sentrumsnære områder er viktig for å redusere det totale arealbehovet, og dermed presset på dyrka mark rundt byen. Det er ingen bestemmelser som sikrer en effektiv arealbruk og høy utnyttelsesgrad. Bestemmelsene for utnyttelsesgrad fastsetter maksimal BYA på 70%. I tillegg skal parkeringsareal beregnes i grad av utnytting, noe som kan redusere utnyttelsesgraden ytterligere. Dette kan føre til en dårlig utnyttelse av området. For å sikre høy arealutnyttelse må det settes minimumskrav til utnyttelsesgrad i planen.

Parkering

Videre bør alternative parkeringsløsninger vurderes. Ny politistasjon er planlagt i 2 etasjer med høy 1. etasje for garasje og et inngjerdet område i tilknytning til garasjen. Det fremgår av bestemmelsene at det kan etableres maksimalt 40 parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Vi er kritiske til at så stort areal avsettes til parkering uten at det er dokumentert behov. Det er uklart om det er så mange ansatte som tilsier behov for dette antallet parkeringsplasser.

Vi vurderer det som uheldig at det ikke er gitt begrensning på overflateparkering. Bakkeparkering gir lite effektiv arealutnyttelse, legger til rette for økt bilbruk, reduserer trafiksikkerheten og fører til mindre attraktive uteområder.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i SPR-AM pkt. 4, fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** til planforslaget. Innsigelsen opprettholdes inntil behovet for antall parkeringsplasser for ansatte og besøkende er dokumentert, løsninger som begrenser overflateparkering er vurdert og minimumskrav til utnyttelsesgrad er sikret i bestemmelsene.

Klima og miljø

Klimagassutslipp

Det er ikke tatt inn bestemmelser om tiltak for å redusere klimagassutslipp. Temaet er lite beskrevet i planbeskrivelse.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og statlig planretningslinje for klima og energi 4.3 pkt. m, fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet innsigelse til planen inntil nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt i planbeskrivelse og bestemmelser.

Overvann

Vi gir **faglig råd** om at det brukes naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.

Bygging på tidligere avfallsdeponi

Miljødirektoratet anbefaler generelt at det ikke bygges boliger, sosial infrastruktur (barnehager, skoler og helse- og velferdsbygg) eller næringsbygg (f.eks. kontorer, industri, lager) på nedlagte deponier hvor det er gassdannelse eller i randsonen til disse deponiene. Helsedirektoratet støtter denne anbefalingen. Dersom det likevel søkes om å bygge på eller i randsonen nedlagte deponier, må det kunne dokumenteres at dette er helse- og miljømessig forsvarlig.

Miljøteknisk undersøkelse gjennomført av Sweco har bare dette om gassrisiko: «Fjerning av søppel fra tiltaksområdet vil vesentlig redusere risikoene tilknyttet generering av deponigass i det aktuelt område. Allikevel, er utstrekning av historisk søppelfylling ikke kjent. Søppelholdige masse var fjernet fra nabotomten Tinden Vest i tråd med tiltaksplanen for forurenset grunn for den tomten, men det kan ikke utelukkes nedgravd søppel i andre tilgrensende tomter som ikke er blitt nylig undersøkt. Det er dermed planlagt senking av tre miljøbrønner på tomten for å muliggjøre gassovervåkning.»

Følgende bestemmelser er tatt inn i planen:

«6.2 Fjerning av deponert avfall

Før byggetiltak kan gjennomføres, skal alt tidligere deponert avfall innenfor arealet som omfattes av denne reguleringsplan fjernes fullstendig. Fjerningen skal dokumenteres gjennom miljøtekniske undersøkelser (herunder gassmålinger) som sikrer at all risiko knyttet til forurensning, gassdannelse og setningsproblematikk innenfor planområdet er eliminert. Dokumentasjonen skal bekrefte at planområdet er helse- og miljømessig egnet til formålet offentlig tjenesteyting. Når avfallet fra planområdet er fjernet, er det en restrisiko for gassdannelse gjennom eventuelt gjenværende deponert avfall utenfor planområdet. Det skal derfor utføres gassmålinger for å avklare i hvilken grad deponert avfall som eventuelt ligger igjen på naboeiendommer, utgjør av risiko for deponigass inn til planområdet. Gassmålinger utføres der hvor det er påvist deponert avfall i ytterkant av og utenfor planområdet. Det skal prosjekteres og gjennomføres relevante tiltak på alle byggverk for å forhindre spredning av deponigass. Dette gjelder også nedgravd infrastruktur som krysser planområdet. Alternativt skal det gjennomføres en utredning som viser akseptabel restrisiko for gassdannelse (omfatter opphav utenfor arealet som omfattes av denne reguleringsplanen). Det tillates ikke oppstart av byggarbeid før kommunen skriftlig har bekreftet at kravene til fjerning av avfall og tilfredsstillende miljøteknisk dokumentasjon er oppfylt.

6.3 Fjerning av forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Denne bestemmelsen gjelder også for alle senere tiltak som omfatter håndtering av gravemasser.»

Barn og unge og Helse og omsorg og Klima og miljø

Slik vi forstår skal alle massene fjernes jf. bestemmelse 6.2, det er dog en svakhet at det ikke er gjennomført gassmålinger i forkant, særlig utenfor planområdet – dette kunne gitt en bedre forståelse for deponiets fase og utstrekningen av deponiet.

Nest siste setning i bestemmelsen §6.2 må endres, da det ikke skal være et alternativ å ikke utføre utredning, når det står i avsnittet over at det skal gjennomføres gassmålinger i ytterkant og utenfor planområdet. Vi forutsetter at dette korrigeres før planen endelig vedtas.

Samfunnssikkerhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) sier at Verdalselva kan gå over sine bredder og oversvømme deler av området. Tiltaket er å legge bygningens gulvnivå over 1000 års flomnivå. Atkomstveg er ikke vurdert.

*Det bør vurderes om og hvordan utrykningskjøretøy og personell kan nå viktige målpunkt ved eventuell flom. Flom kan mulig også medføre at personell ikke når frem til politistasjonen. Vi gir et **faglig råd** om at det gjennom ROS analysen med tilhørende utredninger blir gjort en vurdering av høydeplassering/sikkerhet for relevante atkomstveier som kan sikre politistasjonens funksjon. Eventuelle nye tiltak kan tas inn i planen som planvirkemidler; bestemmelser/rekkefølgekrav e.l.*

Kommunen kan rådføre seg med NVE, sektormyndighet på skred og flom. ROS analysen skal kvalitetssikres og godkjennes av kommunen jf. PBL § 4-3.

VA skisse, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse viser at det er tenkt brannkum, vi kan imidlertid ikke se at det er gjort vurderinger av om det er nok kapasitet for brannvann. Det er ikke utarbeidet overordnet VAO plan i reguleringsfasen. Dette er uheldig, det bør løses på et samlet nivå i planfasen slik at en vet at dette er løsbart. Det er en naturlig del av reguleringsfasen.

*Vi gir et **faglig råd** om at slokkevann løses i en samlet VAO plan som en del av/vedlegg til reguleringsplanen.*

Statsforvalterens innsigelser til reguleringsplanen:

- 1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i SPR-AM pkt. 4, fremmes det innsigelse til planforslaget. Innsigelsen opprettholdes inntil behovet for antall parkeringsplasser for ansatte og besøkende er dokumentert, løsninger som begrenser overflateparkering er vurdert og minimumskrav til utnyttelsesgrad er sikret i bestemmelsene.*
- 2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og statlig planretningslinje for klima og energi 4.3 pkt. m, fremmer Statsforvalteren innsigelse til planen inntil nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt i planbeskrivelse og bestemmelser.*

Statsforvalterens faglige råd til planforslaget:

- 1. Alternative arealformål bør vurderes for området.*
- 2. Vi gir faglig råd om at det brukes naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.*
- 3. Gjennom ROS analysen med tilhørende utredninger bør det gjøres en vurdering av høydeplassering/sikkerhet for relevante atkomstveier som kan sikre politistasjonens funksjon. Eventuelle nye tiltak kan tas inn i planen som planvirkemidler; bestemmelser/rekkefølgekrav e.l.*
- 4. Slokkevann bør løses i en samlet VAO plan som en del av/vedlegg til reguleringsplanen.*

Kommentar:

Innsigelsene er imøtekommet. Se vår kommentar til statsforvalterens svar 05.09.2025. Planbeskrivelse og bestemmelser er supplert som forutsatt.

Alternative arealformål (til SF faglig råd 1): Vi gjør oppmerksom på at det i oppstartsvarselet ikke var illustrert boliger i planområdet, men på nabotomt jf. det som er planlagt i vedtatt detaljregulering for Tinden vest. Videre mener vi at det er dokumentert behov for tjenesteyting (politistasjon) her, gjennom henvisning til kommunestyre-sak 128/2024 «Etablering av ny politistasjon i Verdal – investeringsramme». Det er Politiets Fellestjenester (PFT) som har valgt denne lokaliseringen, med bakgrunn i kommunens fire alternativer. Dette er det redegjort for i planbeskrivelse og saksframlegg. Tomta er lite attraktiv for private boligutviklere pga. forurenset grunn. I forrige kommunedelplan var arealet avsatt til offentlig byggeformål, som vi nå vender tilbake til.

Overvann - Om bruk av naturbasert løsning for overvannshåndtering (til SF faglig råd 2): Lovfestet tretrinnsstrategi for overvannshåndtering forutsettes fulgt. Per nå foreligger ikke noe skriftlig notat om bl.a. avrenning og kapasitet. I foreløpig VA-skisse går det bl.a. fram at: «Avrenningssituasjonen detaljeres nærmere i samarbeid med LARK.» Bestemmelse 2.4 er supplert med tydeligere krav om VAO-plan m.m. Se vår kommentar til fylkeskommunen.

Forurenset grunn: Nest siste setning i reguleringsbestemmelse 6.2 er tatt ut. Både kommunens miljørådgiver og forslagsstiller Teknisk drift er enig i dette.

Samfunnssikkerhet – Flomsituasjon for adkomstveg (til SF faglig råd 3):

NVE uttalte følgende ved planoppstart:

«For at politistasjonen skal operativ i en beredskapssituasjon, må både politistasjonen og adkomst til politistasjonen være flomsikker. Se NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak for mer informasjon.»

TEK17 § 7-2 første ledd anses ikke relevant for lokalt politikontor:

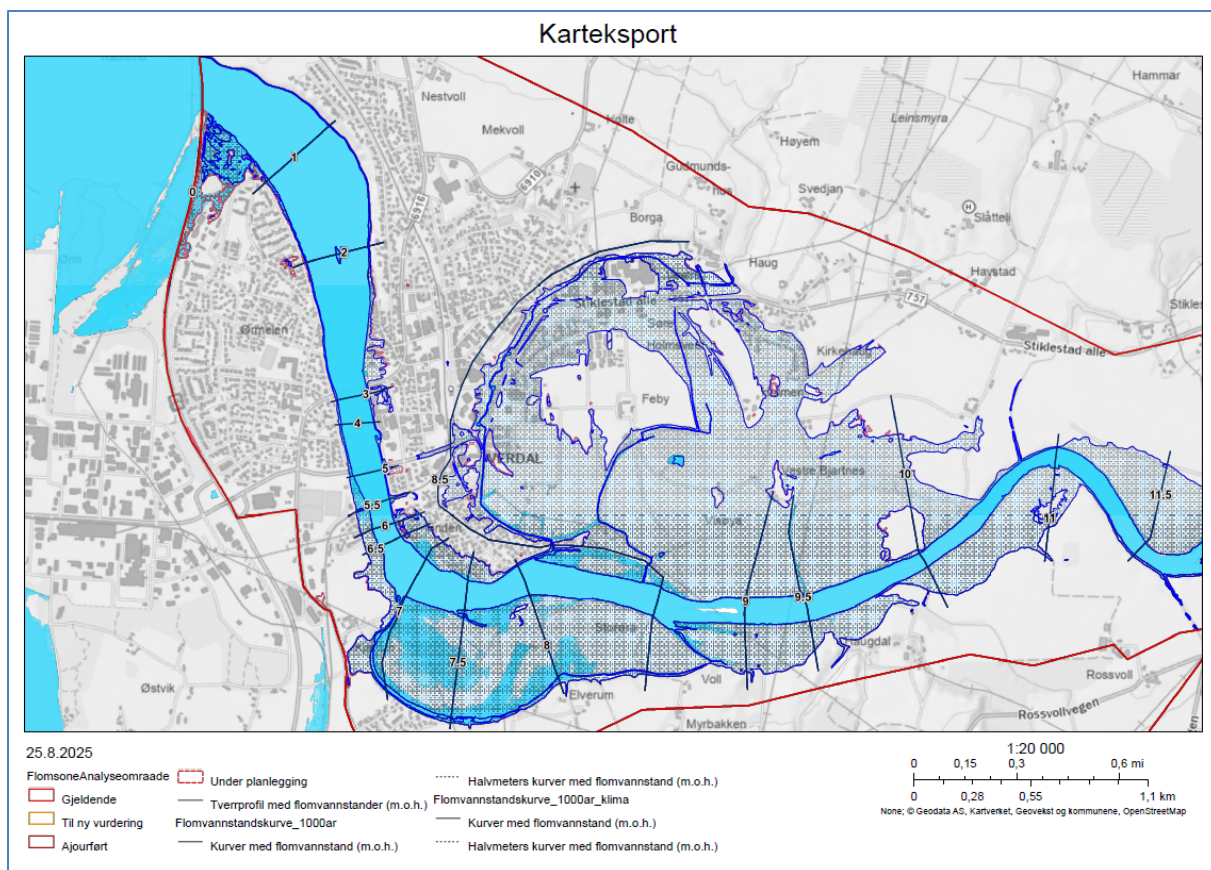
«Byggverk som er avgjørende for nasjonal eller regional beredskap og krisehåndtering skal ikke plasseres i flomutsatt område, dersom konsekvensen av flom vil føre til at beredskapen svekkes.»

Veiledning til TEK17 § 7-2 andre ledd gir bl.a. følgende eksempel på sikkerhetsklasse F3:

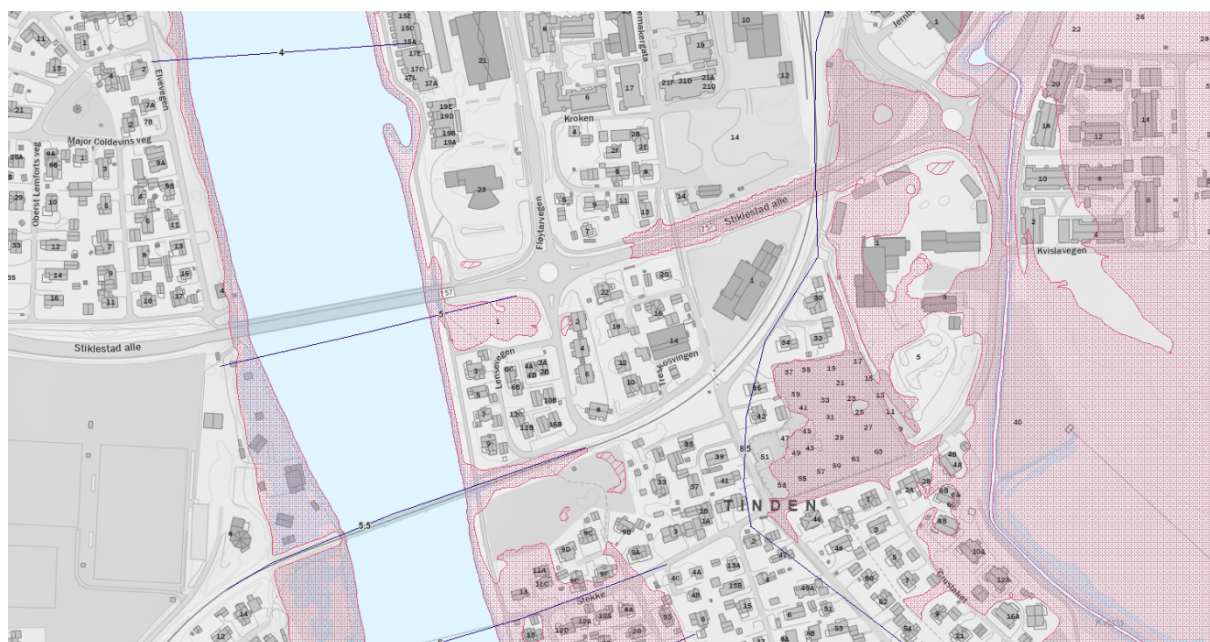
«Byggverk som skal fungere i lokale beredskapssituasjoner, for eksempel sykehus, brannstasjon, politistasjon, sivilforsvarsanlegg og infrastruktur av stor samfunnsmessig betydning. For byggverk som har regional eller nasjonal betydning i beredskapssituasjoner gjelder første ledd.»

Politihuset planlegges som et lokalt kontor, så TEK17 § 7-2 andre ledd gjelder. Det går ikke fram av TEK17 § 7-2 med veiledning at adkomsten skal være flomsikker. Adkomst er heller ikke nevnt i veiledningen NVE viser til eller i nyeste veileder om stormflo: «Havnivåstigning og høye vannstander i samfunns-planlegging» (DSB, juni 2024).

Mesteparten av Kvislavegen og mye av Fv. 757 på denne siden av elva vil stå under vann ved 1000-årsflom, se kart under. Det er ikke aktuelt å heve fylkesveg 757. Vegbanen er senket under jernbanebrua. Alternative kjøreadkomster finnes for bl.a. utrykningskjøretøyer. Samlokalisering med andre utrykningsenheter er også vektlagt.

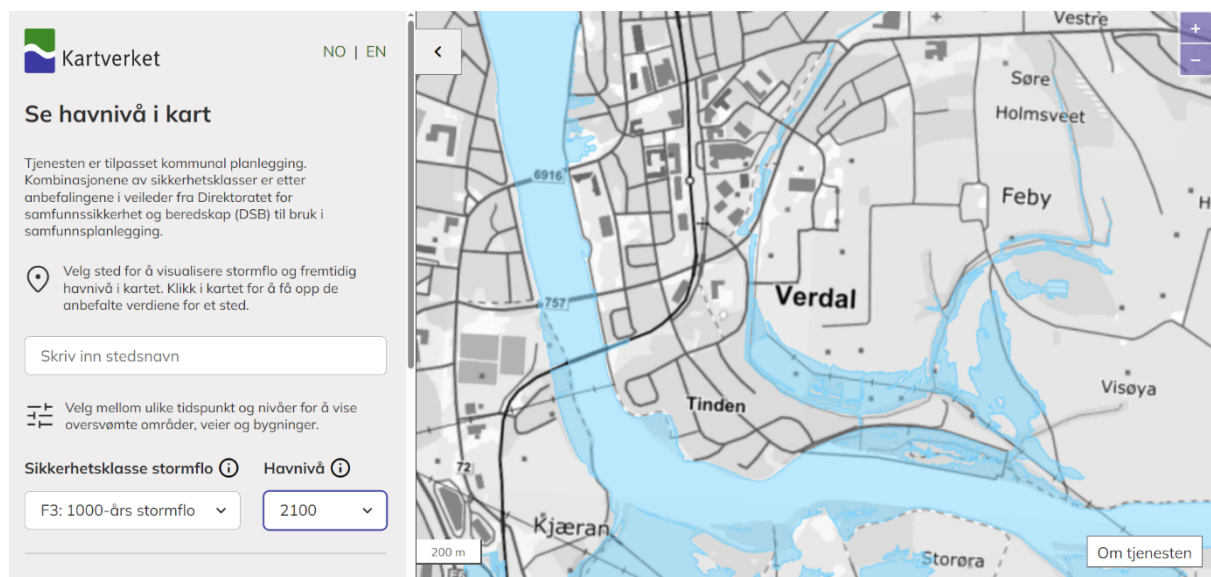


NVE faresone flom ved 1000-årsflom med og uten klimapåslag samt 1000 års stormflo.



NB! NVE flomsonekart er laget med bakgrunn i terrengdata på et gitt tidspunkt, og tar ikke nødvendigvis hensyn til senere terrengjusteringer. Tilhørende NVE-rapport 32/2019 er datert mai 2020, og under 1.2 Grunnlag for ajourføringen angir den at: «Observasjonsdata fra

flomhendelsene i 2006 og 2015 er benyttet ved kalibrering av den hydrauliske modellen. Det foreligger nye terrengdata, som er benyttet i beregninger og analyser.»



F3: 1000-års stormflo i år 2100 (Kartverket I Se havnivå).

Slokkevann i VAO-plan (til SF faglig råd 4): Statsforvalteren har tilrådd at slokkevann bør løses i en samlet VAO plan som en del av/vedlegg til reguleringsplanen. Kommunen er utbygger, og har god kunnskap om kapasitet på kommunalt ledningsnett. Vedlagt foreløpig VA-skisse (kart), utarbeidet av Sweco, viser prosjektert brannvanndekning. Bestemmelse 2.4 er supplert med krav om VAO-plan. Kapasitet på brannvann vil bli vurdert.

9) NVE, 19.08.2025

Kommunen skriver at NVE får saken til vurdering av fareområde flom, stormflo, aktsomhet kvikkleire, overvannshåndtering og verna vassdrag. Stormflo faller ikke inn under NVEs ansvarsområder. Det er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) som veileder kommunene i forbindelse med stormflo.

Sikkerhet mot flom

Flom i vassdrag er tema i ROS-analysen. Der står det at kommunen ved teknisk drift har vurdert faren og krever at laveste gulvnivå legges over 1000-årsflomnivå (kote +5,4), og at overvann håndteres lokalt. I saksframlegget står det at teknisk drift har vurdert at det er flom i Verdalselva, og ikke flom i Kvislabekken som er dimensjonerende. Det opplyses at det er basert på lokalkunnskap og vurdering av flom i forbindelse med utbygging av kommunalt helsehus ved Kvislabekken. Vi tar vurderingene til etterretning.

I saksframlegget er det vist til NVEs flomsonekart for 1000-årsflom i Verdalselva. Tusenårsflom uten klimapåslag er 5,1-5,2 meter for planområdet. 1000-årsflom med klimapåslag er 5,2-5,3 meter for planområdet. Tilsvarende tall med sikkerhetsmargin er hhv. 5,6-5,7 og 5,7-5,8 meter. Foreslått minimum kotehøyde for gulv i første etasje er +5,4 meter. Kommunen skriver at fagfolk bør vurdere om høyden bør justeres opp.

*Planbestemmelsene setter krav om kotehøyder for ny bebyggelse, og det er ikke tillatt å bygge kjeller i ny bebyggelse. NVE har **faglig råd** om å ta krav til kotehøyder som ivaretar sikkerheten for 1000-årsflom med klimapåslag og sikkerhetsmargin. NVE har også **faglig råd** om at adkomst til politistasjonen planlegges slik at den er utenfor flomfare. Det kan innebære terrengheving.*

Sikkerhet mot områdeskred av kvikkleire

Multiconsult har utarbeidet en geoteknisk vurderingsrapport (Detaljregulering Kvislavegen 5, Geoteknisk vurdering, dok. nr. 10264737-01-RIG-NOT-001, datert 02.05.2025).

Konklusjonen i rapporten er at det ikke er fare for skred, basert på lokale grunnforhold og topografi. Risiko for områdeskred er utelukket i tråd med NVEs veileder 1/2019, og det er ikke behov for videre utredninger. Basert på konklusjonen i rapporten anser vi sikkerhet mot områdeskred av kvikkleire som tilstrekkelig ivarettatt.

Overvann

Planområdet skal tilknyttes eksisterende kommunalt vann- og avløpsnett via nye ledningsanlegg for vann, spillvann og overvann. VA-skissen viser overvannsledning fra planområdet til den nærliggende Kvislabekken. I bestemmelsene står det at det til søknad om igangsettingstillatelse skal foreligge detaljplaner for vann og avløp inkl. overvannshåndtering med positiv forhåndsuttalelse fra kommunens tekniske avdeling. Vi anser håndtering av overvann som tilstrekkelig ivarettatt i planen.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: Meld inn naturfareutredninger - NVE.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Kommentar:

Flomvurdering i ROS viser til kommunens ved Teknisk drift sin vurdering. Teknisk drift ønsker å legge bebyggelsen på omtrent samme nivå som øvrige bygg på eiendommen, og samlokalisering er vektlagt. Flom er også vurdert i saksframlegg ved første gangs behandling, og da ble to tverrprofiler nevnt. Området ligger nærmere tverrprofil 8,5 enn 9. Hvis vannstand i tverrprofil 8,5 pluss et lite påslag legges til grunn bør sikkerheten også være god nok. Foreslått forbud mot kjeller og foreslått minimum kotehøyde for gulv i første etasje på kote +5,4 meter, er over beregnet vannstand ved 1000-årsflom i tverrprofil 8,5 (kote +5,1 m), men ikke helt iht. anbefalt klimapåslag (10 cm) og anbefalt sikkerhetsmargin (50 cm). Foreslått kotehøyde rommer både klimapåslag pluss litt sikkerhetsmargin. Minst kote +5,4 meter synes fylgelig tilfredsstillende for bebyggelsen.

Flomfaren er ikke vurdert av konsulent nå, men flomsituasjon for oppføring av lager/garasjebygg for Røde Kors og sivilforsvaret på samme eiendom ble vurdert av ansvarlig søker i 2023. Sikkerhetsklasse ble satt til F3 og 1000-årsflom med klimapåslag ved ca. profil 8,5 ble lagt til grunn. Med flomtopp på kote +5,2 m pluss 0,5 m sikkerhetsmargin ble det anbefalt kote +5,7 m, men bygget ble omsøkt lagt på ca. kote +5,4 m. Dette ble

begrunnet med at oppbevaring av skadeutsatt/følsomt utstyr som kan bli påvirket av flom ikke vil bli lagret på golv, samhandling med eldre bygninger som ligger på ca. kote +5 m samt at det er praktisk ved inn- og utkjøring. De to sistnevnte forholdene er også relevant for politistasjonen. For samhandling og «intern» ferdsel er omtrent lik terrenghøyde praktisk. Det er bare anbefalt sikkerhetsmargin som ikke blir helt optimal.

Flomsituasjon for adkomstveg: Se vår kommentar til statsforvalteren.

Øvrige forhold tas til orientering.

10) Statsforvalteren i Trøndelag, 05.09.2025 (innsigelser anses imøtekommet)

Statsforvalteren viser til sin innsigelse nr. 1), men vurderer også innsigelse nr. 2). De skriver:

Bakgrunnen for at vi fremmet innsigelsen var for å sikre effektiv arealbruk i form av god utnytting og begrensning av parkering på bakkenivå. SPR-AM slår fast at utbyggingsmønster må bidra til løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport.

Parkering

I brev datert 27.08.2025 er det lagt frem dokumentasjon som beskriver behovet for antall parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Kommunen argumenterer for at minimum parkeringskrav for ansatte er tilpasset byggets størrelse (1 plass per 50 m² BRA), og er som for forretning og kontor i KDP Verdal by.

Det fremgår at det legges opp til ca. 30 parkeringsplasser som skal benyttes av politiet og besøkende. I tillegg kommer parkering for tjenestebiler innenfor inngjerdet område og i garasje (7 biler), samt carport for 3 biler. Samlet utgjør dette ca. 40 plasser, noe som er lavere enn dagens kapasitet ved Framgården. Det er antydning fra politiet at det er ca. 30 personer på jobb samtidig og noen flere ved vaktskifte.

Vi vurderer at kommunen har argumentert godt for behovet. Det legges opp til lavere parkeringsdekning enn i dag, noe vi vurderer som positivt. Planen inneholder også en bestemmelse som setter begrensning på maksimalt 40 parkeringsplasser for besøkende og ansatte, noe som er en fordel.

Videre fremgår det at parkeringskjeller ikke er egnet på grunn av høy grunnvannstand i området.

*På bakgrunn av det ovennevnte anses innsigelsen for dette punktet som **imøtekommet**.*

Utnyttelsesgrad

Kommunen foreslår en bestemmelse om at Politistasjon-tomta skal ha minst 25%-BYA. Vi vurderer at denne prosenten isolert sett kan fremstå som lav. Samtidig legger vi til grunn at planforslaget gir tilstrekkelig fleksibilitet til å ivareta både utbyggingsbehov og nødvendige arealer for utrykningsformål. Illustrert planlagt nybygg viser en betydelig høyere utnytting (ca. 40 % BYA), og det er lite sannsynlig at realiseringen vil innebære lavere arealutnyttelse.

*Basert på den ovennevnte vurderingen anses innsigelsen om minimum utnyttelsesgrad som **imøtekommet**.*

Klimagassutslipp og klimatilpasning

Det er nå beskrevet flere tiltak for å redusere klimagassutslipp og overvannshåndtering som skal tas inn i planbeskrivelsen. Noen av disse tiltakene er bruk av miljøbetong, solceller på tak på nye bygg og fordrøyningsbed for overvann. Forutsatt at tiltak også sikres i

bestemmelser så anser vi innsigelsen om klimagassutslipp og klimatilpasning som imøtekommet.

Kommentar:

Planbeskrivelse og bestemmelser er supplert som forutsatt. Minimum 25 %-BYA er samme prosent som kreves for næringsbebyggelse i KDP Verdal by tabell 1.6.3.

Endring av planforslaget etter høring og offentlig ettersyn

Planbeskrivelsen er supplert med kapittel 4.12: «Klima, energi og miljø – supplerende vurdering etter høring og offentlig ettersyn».

Bestemmelsene er supplert med minimum grad av utnytting (25 %-BYA for politistasjon-tomta) og ellers om solceller på tak, miljøbetong, fordrøyningsbed og VAO-plan. Nest siste setning i 6.2 er tatt ut. Endringene er vist med rød tekst i bestemmelsene.

Vurdering av saken

Høringsuttalelser er imøtekommet i den grad det har syntes nødvendig.

Statsforvalterens innsigelser (om parkering, grad av utnytting, klima og energi) er løst.

Det er stort sett kommunens trafikksikkerhetsutvalg som har innvending til plangrep (fortauets lokalisering / konflikt med utrykning). Vi har i dialog med bl.a. kommunens miljørådgiver vurdert at kryssing av Kvisslabekken og fortau på motsatt side av bekken ikke er mulig av hensyn til bekkens kantsone, men deres råd om skilting av gangforbindelser er Teknisk drift innstilt på å følge opp.

Bane NOR, DSB, Sametinget, vegvesenet og Mattilsynet har ikke innvendinger. Mattilsynet gir likevel råd om flytting av jordmasser / unngå spredning av planteskadegjørere og ugras. Vegvesenet forutsetter at avkjørsel utformes iht. deres håndbok N100 for veg- og gateutforming.

NVE, statsforvalteren og fylkeskommunen gir faglig råd om delvis samme forhold. Rådene går stort sett på forhold som ønskes vurdert i plandokumenter og/eller bestemmelser. Rådene er kommentert under hver uttalelse.

ROS (Risiko- og sårbarhetsanalyse)

ROS er ikke supplert med vurdering ift. flomsikker adkomst, men det er vurdert i denne sak. Hovedadkomsten er ikke flomsikker ved 1000-årsflom, men for utrykningskjøretøy finnes alternativer.

Handlingsrom

Planforslaget kan 1) vedtas, 2) sendes tilbake med råd om større endring/justering eller 3) avslås.

Økonomi

Verdal kommune er tiltakshaver/utbygger og blir eier av bygget, mens politiet blir leietaker. Kommunen tilrettelegger infrastrukturen i planområdet og har ansvar for drift og vedlikehold av egne anlegg. Det forutsettes at det ikke oppstår varige merkostnader for kommunen utover eksisterende ansvar knyttet til veg- og VA-nett. Eventuelle driftsutgifter for politistasjonen dekkes av leietaker innenfor leieavtalen.

Klima, energi og miljø

Det vises til planbeskrivelsen, samt vurdering i saksframlegg ved første gangs behandling. Etter høring er planbeskrivelsen supplert med kapittel 4.12 og bestemmelsene er supplert for å imøtekomme innsigelse om klima og miljø. Bestemmelse 6.2 er forbedret, ved at en setning er tatt ut.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at vedlagt planforslag vedtas.