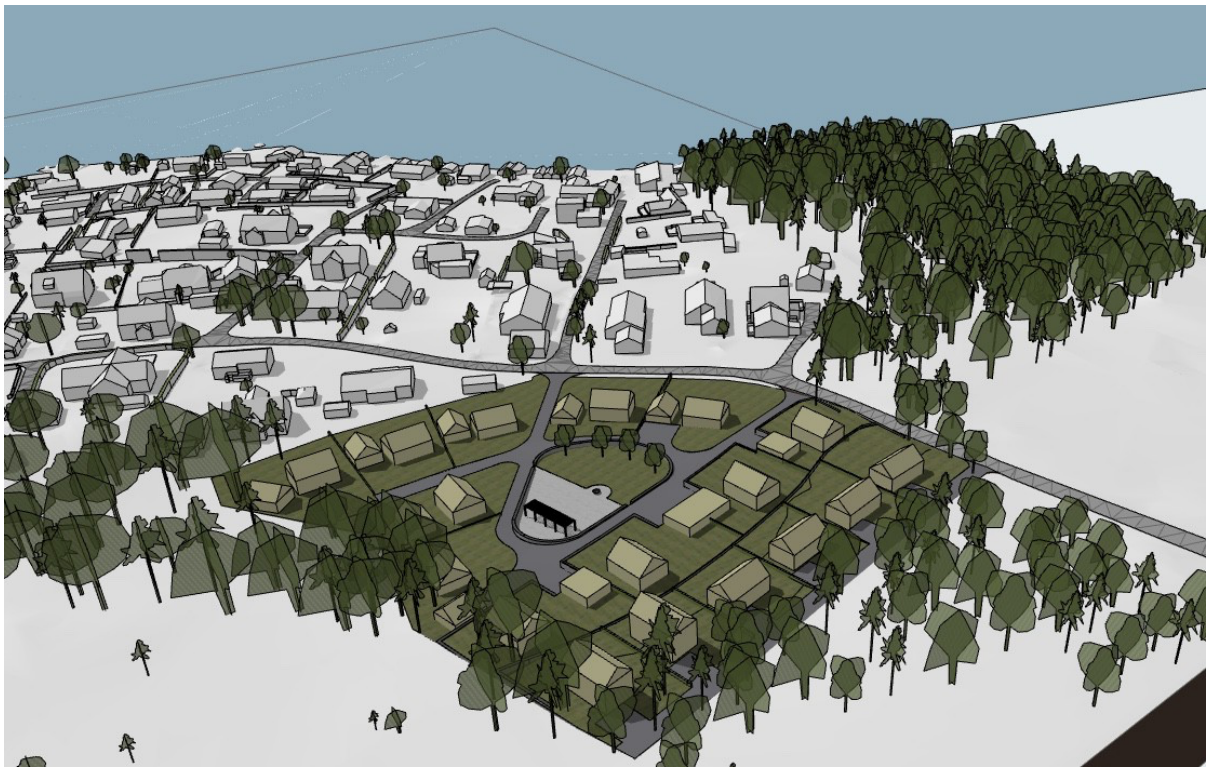
PLANINITIATIV
DETALJREGULERING
SØRSKAGET BOLIGER TRONES



Rev. 06.09.2026

10.08.2026

LETNES
ARKITEKTKONTOR AS

KOLOFON

Oppdragsnavn	Detaljregulering Sørskaget boliger
Prosjekt nr.	2022.19
Mottaker	Verdal kommune
Dokument type	Planinitiativ
Versjon	2
Dato	10.08.2026
	rev. 06.09.2026
Utført av	Per Audun Letnes
Kontrollert av	Eva Kristine Letnes

Innholdsfortegnelse

1 GENERELL INFORMASJON **4**

2 FORMÅL MED PLANEN, JF. § 1A **5**

3 PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET, JF. § 1B **5**

4 DETALJER I PLANEN, JF. § 1C-F **6**

5 GJELDENDE PLANSTATUS, FORHOLD OVERORDNA PLANVERK, JF. § 1G **8**

5.1 Planstatus *8*

5.1.1 Kommuneplanens arealdel (KPA) 8

5.1.2 Gjeldende reguleringsplaner 9

5.1.3 Tilstøtende reguleringsplaner i nærområdet 9

5.2 Aktuelle planretningslinjer og statlige/regionale føringer *9*

5.3 Aktuelle lover og forskrifter *9*

6 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET, JF. § 1H **10**

7 SAMFUNNSSIKKERHET, JF. § 1I **14**

8 VARSEL OM OPPSTART, JF. § 1J **15**

8.1 Foreslått plangrense *15*

8.2 Hvem skal varsles *15*

9 MEDVIRKNING, JF. § 1K **16**

10 KONSEKVENSUTREDNING, JF. § 1 ..... **16**

11 DELUTREDNINGER SOM SKAL INNGÅ I PLANFORSLAGET JF. § 1J **17**

1 GENERELL INFORMASJON

Forslagsstiller/oppdragsgiver
Tiltakshaver: Sørskaget Eiendom AS
Kontaktperson: Svein Eggen
Telefon: 901 49 295
E-post: sveineggen@gmail.com,

Fagkyndig plankonsulent
Firma: Letnes Arkitektkontor AS
Kontaktperson: Eva Kristine Letnes
Adresse: Nordgata 28, 7650 VERDAL
Telefon: 984 21 087
E-post: eva@letnesark.no

Forslag til navn på planen
Detaljregulering Sørskaget boliger

Hjemmelshaver i planområdet
Gnr/bnr. 6/2, Sørskaget Eiendom AS

Om dette dokumentet
Dette dokumentet er strukturert etter Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2010-06-11-815) sin § 1 – *Krav til planinitiativet.*

Dette med formål om at dokumentet skal tilfredsstille forskriftens krav om et komplett planinitiativ.

2 FORMÅL MED PLANEN, JF. § 1A

Dagens bruk
I Kommuneplanens Arealdel (Plan-ID 2022001) er arealet avsatt til boligformål.
Området er i Kommuneplanens arealdel benevnt B1.
Eiendommen består av dyrket mark, skog, og åpen fastmark og veggrunn.
Planområdet er et areal som har hatt bruk som småbruk, og er 11,6 DA.
Dårlig bonitet og tungdreven jord med mye stein, gjør at det ikke har vært dyrking på arealet siden 1980-tallet. Den gamle bebyggelsen på småbruket med bolighus og uthus står der fremdeles og er utleid.

Formål med planarbeidet
Planarbeidet er utløst av plankrav i overordnet arealplan (KPA).
Formålet med planen er å legge til rett for en utbygging av området til et boligområde, med 15-20 boligtomter. Det skal også opparbeides felles uteoppholdsarealer internt i boligområdet. Adkomster til planlagte tomter skal også opparbeides.

3 PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET, JF. § 1B

Planområdet grenser mot nord og øst mot formål idrettsanlegg, her er bygd golfbane for Stiklestad golfklubb.
Deler av det tilgrensende arealet er skogbevokst. I det sørøstre hjørnet av planområdet er nærmeste nabo i LNF- området en salamanderdam. Mot sør grenser planområdet mot eksisterende boligbebyggelse. Mot sørvest grenser planområdet mot kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse. Mot vest grenser området mot friområde med hensynssone kulturminne og mot parkering. For golfbanen er det egen gjeldende reguleringsplan. Øvrige formål fremgår av KPA.

Planarbeidet tar sikte på å legge til rette for utvikling av boligområdet i tråd med vedtatt KPA.
Det vurderes ikke at planforslaget vil få vesentlige virkninger utenfor planområdet, sett i forhold til dagens status. Salamanderdammen er en ressurs som må spesielt hensyntas ved reguleringsplanarbeidet.

4 DETALJER I PLANEN, JF. § 1C-F

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Innenfor planområdet er det planlagt oppføring av boliger.
Det er også planlagt felles uteområde til lek og opphold sentralt i området.
For å gi en best mulig arrondering av området er det også foreslått oppfyllinger som støttes av forstøtningsmurer. Det er i dag tilnærmet ingen vann og avløpsstruktur på området, så dette vil i sin helhet nyanlegges, sammen med adkomster inn.
Eksisterende bebyggelse er foreslått revet for å gi plass til ny infrastruktur og bygninger.
Eksisterende adkomst inn til Sørskagvegen 72, i nordvestre hjørne av området er forutsatt tilpasset og brukt. Det er videre forutsatt etablert en ny adkomst fra Sørskagvegen litt lenger sør. Ellers er det planlagt en adkomst for gang og sykkelveg inn i området fra sør.
Om nødvendig vil en legge tilrette for lokal håndtering av overvann med fordrøyningsanlegg på den sønder delen av området, med tilkobling til eksisterende 250 mm overvannsledning som har avløp til sjøen.

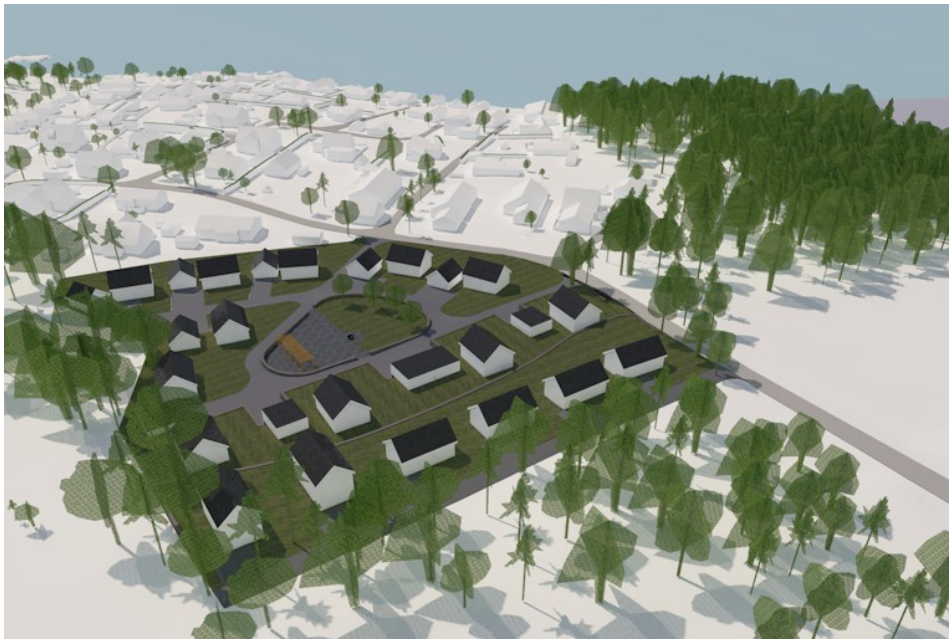


Foreløpig situasjonsplanplan,

Utbyggingsvolum og byggehøyder
Foreløpig estimat av omfang som planen legger til rette for er som følger:

Boliger	3000 m^2 BRA
Totalt bygningsmessig BRA:	3000 m2 BRA

Største planlagte byggehøyde er ca. 9 meter, som er mønehøyde på de høyeste husene i bakkant av området. Det er foreslått en bebyggelse med saltak, for å tilpasse seg nærliggende bolig og fritidsbebyggelse.



Foreløpig visualisering av planområdet sett fra nord-øst,



Foreløpig visualisering av planområdet sett fra sør-vest,

Funksjonell og miljømessig kvalitet
Planforslaget tar sikte på å legge til rette for en god funksjonalitet og estetikk i planområdet.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
Dagens bruk av området endres, og blir en utvidelse av det bolig og hytteområdet som resten av sørskaget er. Det forventes at en ved utbygging kan utvide og berike området.

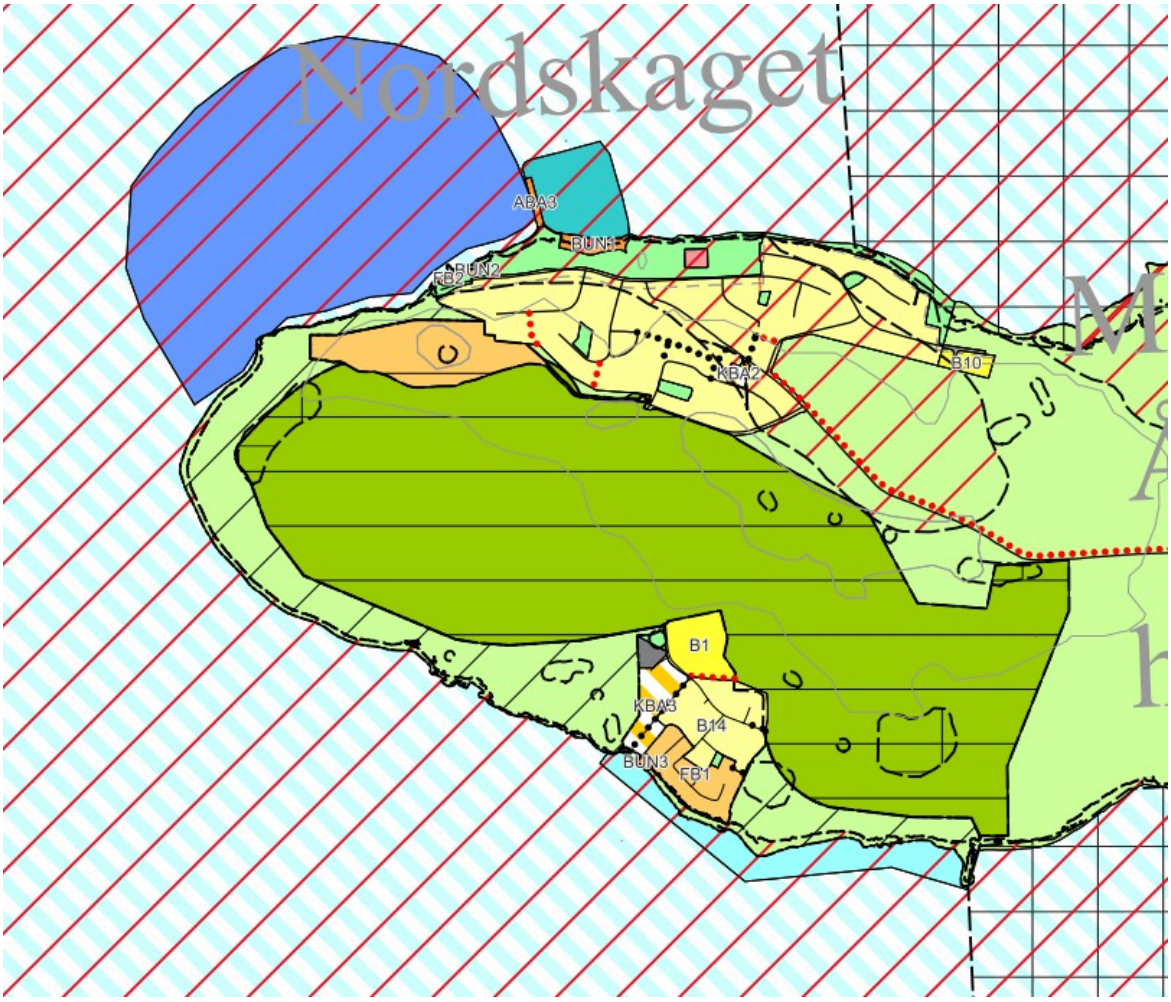
5 GJELDENDE PLANSTATUS, FORHOLD OVERORDNA PLANVERK, JF. § 1G

5.1 Planstatus

De aktuelle eiendommene omfattes av kommuneplanens Areal del, hvor planområdet er avsatt til boliger

5.1.1 Kommuneplanens arealdel (KPA)

I **«Kommuneplanens arealdel 2025-2030» (**Plan ID.: 5038_202201) er arealet satt av til boligbebyggelse



Utsnitt fra plankart, planområdet har betegnelse B1 i KPA

2.3.3 Boligbebyggelse framtidig (B1-B13)

Grad av utnytting og byggehøyder avklares i reguleringsplan. Det skal tilstrebes høy arealutnytting og god tilpasning til omgivelsene.

Ved detaljregulering av B1 Sørskaget skal stiforbindelse nordøst for området hensyntas. Videre skal gangforbindelser til sjø/strandsone og grønne områder sikres.

Utsnitt fra planbestemmelser KPA

5.1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplan innenfor området.
Det er kommunens Arealplan som gjelder med krav om detaljregulering før utbygging.

5.1.3 Tilstøtende reguleringsplaner i nærområdet

Tilstøtende planer i nærområdet er i tillegg som følger:
«Utvidelse Golfbanen Trones» (Plan ID.: 5038_ 2001005)

5.2 Aktuelle planretningslinjer og statlige/regionale føringer

Det er flere statlige og regionale føringer som skal legges til grunn for detaljreguleringen. Vår foreløpige vurdering er at følgende kan gjøre seg gjeldende:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (KMD 20150612)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-areal og transportplanlegging (1024)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning (2018)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2020)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

5.3 Aktuelle lover og forskrifter

Det er flere lover og forskrifter som skal legges til grunn for detaljreguleringen. Vår foreløpige vurdering er at følgende kan gjøre seg gjeldende:

- Naturmangfoldsloven
- Støyforskrift T-1442
- Universell utforming
- Vegloven

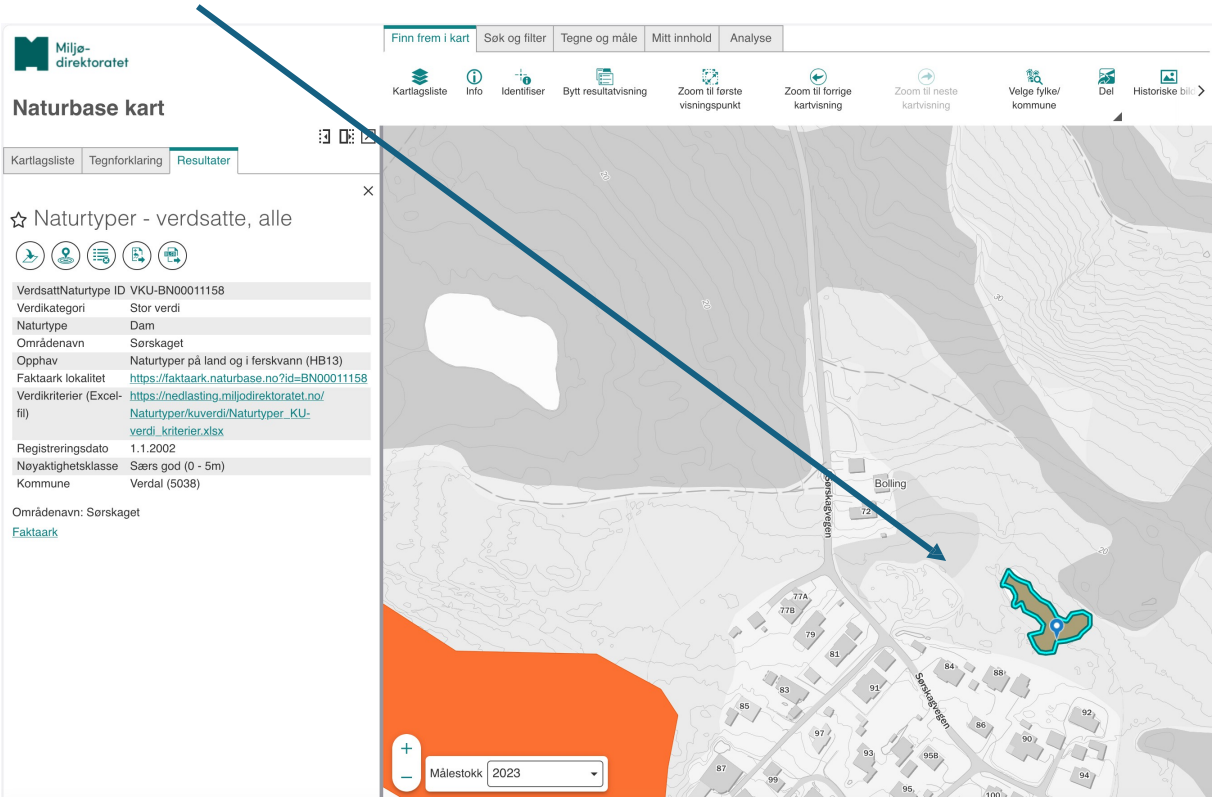
6 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET, JF. § 1H

Det er gjort en utsjekk i følgende kartressurser:

- Naturbase
- Artskart
- Kulturminnesøk

Ved søk i Naturbase finner en for verdsatte naturtyper salamanderdammen. Denne ligger helt inn til planområdet og forutsettes hensyntatt i planarbeidet. Salamanderen er registrert i artsdatabasen.

Planområde

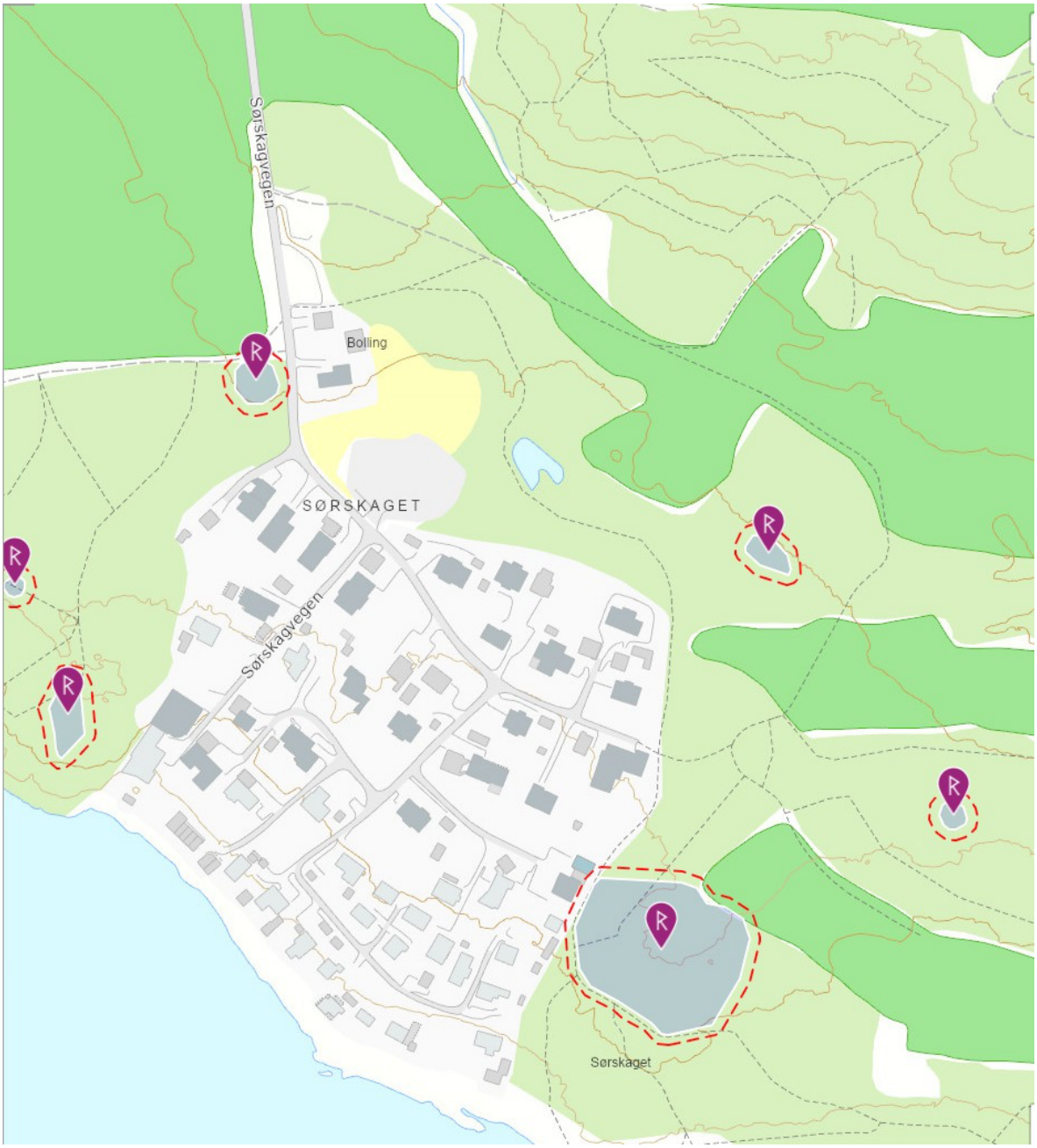


Utsnitt fra https://geocortex02.miljodirektoratet.no

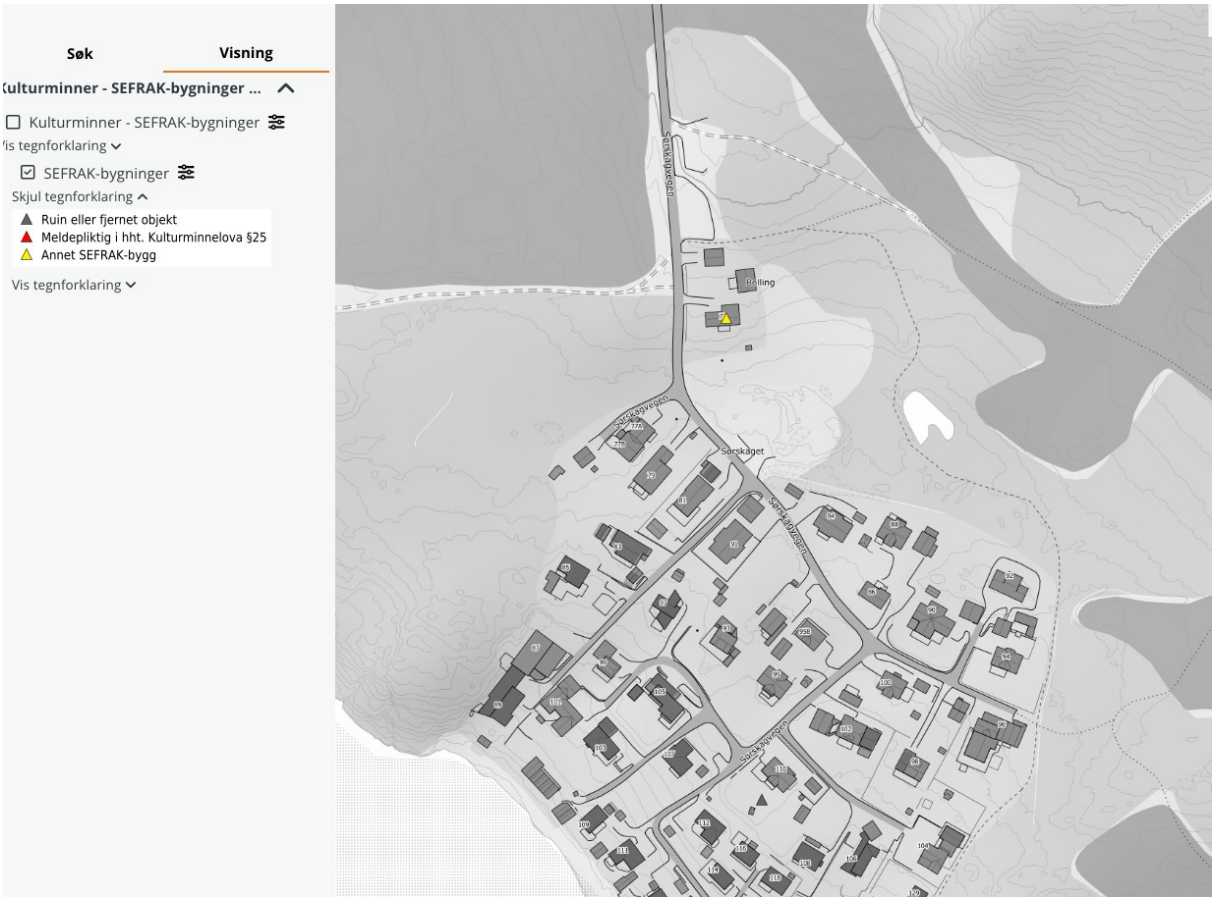


Utsnitt fra https://artskart.artsdatabanken.no

Her har en bla observasjon av småsalamander Lissottriton vulgaris. Denne er vurdert som livskraftig. Den vil selvfølgelig være avhengig av salamanderdammen som er registrert i naturbasen. Ellers er det gjort flere observasjoner. I artsdatabasen finnes det bla. observasjoner av fugler, biller, veps og marihøne og planter, ingen vurdert som truet.



Det er gjort funn i Kulturminnesøk.
Det er registrert kulturminner nær planområdet, men ikke i planområdet. På vestsiden av planområdet på vestre side av Sørskagvegen er det registrert et gravminne fra bronsealder/jernalder. Dette har sikringssone som går fram i Sørskagvegen. Øst for Planområdet er det et røysfelt fra før-reformatorisk tid i ca. 90-100 meters avstand fra planområdet.



På planområdet er det bygninger hvorav ett er SEFRAK- registrert med kode gul trekant. Det er dermed ikke meldeplikt på bygget. Bygget er ikke vurdert til å ha stor kulturhistorisk verdi.

7 SAMFUNNSSIKKERHET, JF. § 1I

Det vil bli utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) i tråd med DSBs mal og oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger utført i forbindelse med planarbeidet. Denne vil avklare om planforslaget fører til risikoer som må sikres/avbøtes.

11 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred (områdeskred)?

Kvikkleire kan kun finnes i områder hvor det er marin leire. Marin leire finnes under marin grense, som er grensen for hvor høyt havet stod inn over land etter forrige istid.

Områdeskred kan oppstå der det er sammenhengende kvikkleire/sprøbruddmateriale i grunnen og hvor terrengforholdene er slik at et initialskred kan utvikle seg til større skred. I slike områder trengs det ytterligere vurderinger for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet.

Aktsomhetsområder vises i NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. **Klikk her** for mer informasjon om aktsomhetskartet.

Ligger hele eller deler av planområdet innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred?

Hvis ja (området er avmerket i kartet):

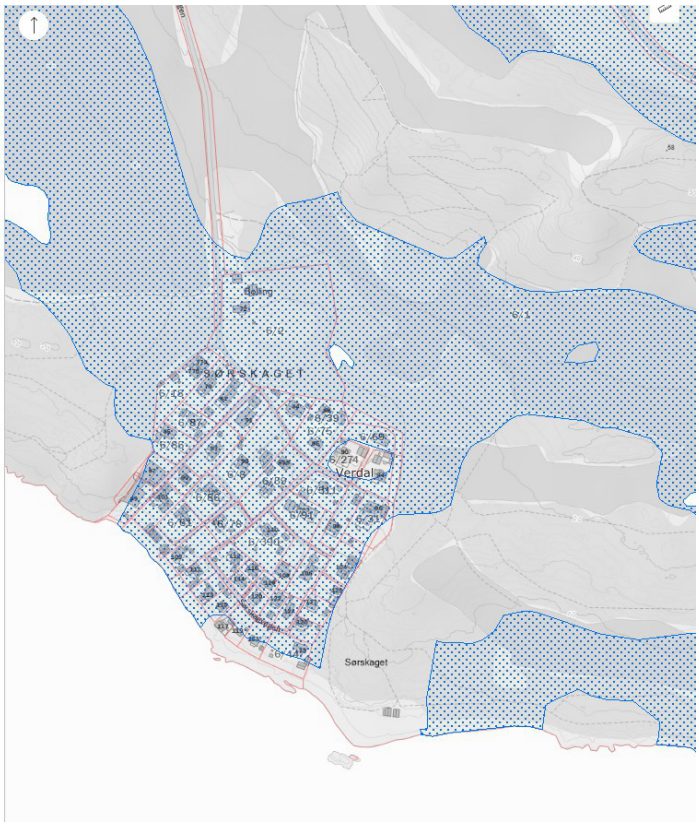
Området kan være utsatt for kvikkleireskred. Gå videre til **steg 12** for å vurdere faren nærmere.

Spesielt om aktsomhet ved utbygging i sjø/innsjø

Skred i sjø og strandsona kan utløses i alle typer løsmasser og det kan være svært vanskelig å forutse konsekvensene av en lokal overbelastning i sjø eller innsjø. For mer informasjon vises til **Spørsmål og svar om kvikkleireveilederen** og NVEs veileder **1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred** kap. 2.8.

Hvis nei (området er ikke avmerket i kartet):

Hvis det ikke er markert aktsomhetsområde for kvikkleireskred i planområdet, er planområdet vurdert som tilstrekkelig sikkert med tanke på områdeskred av kvikkleire og du kan gå videre til **steg 13.**



Området ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.
Det er foretatt prøvegravinger i planområdet under ledelse av geotekniker.
Videre har en hatt tilgang til relativt nye grunnundersøkelser i området nedenfor planområdet som vil danne grunnlag for en geoteknisk rapport.
Så langt er det ikke indikasjoner på risikable forhold.

Trafikksikkerhet er et viktig område i planarbeidet, men er ikke vurdert som spesielt komplisert eller utfordrende. Vi vil i planarbeidet avklare risikobildet knyttet til trafikk. Vår foreløpige konklusjon er at planforslaget ikke vil skape nye risikoer, og at det risikobildet som foreligger er håndterbart.

8 VARSEL OM OPPSTART, JF. § 1J

8.1 Foreslått plangrense

Foreløpig plangrense fremgår av figuren under. Plangrense følger i all hovedsak nabogrense til eiendommen Bolling. Langs Sørskagvegen legges plangrense i senter vei.



8.2 Hvem skal varsles

I tillegg til naboer i planområdet, vil planoppstart bli varslet i henhold til Verdal kommunes adresseliste over høringsparter. Det er ved oppstartsmøte ønskelig med en avklaring av hvilke parter på listen som får sine interesser berørt.

Oppstart varsles også med annonse i «Innherred» og på kommunens hjemmesider.

9 MEDVIRKNING, JF. § 1K

Medvirkning i plansaker følger i hovedsak av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven, dette er lovens minstekrav.
Berørte naboer og andre interessenter vil få mulighet til medvirkning gjennom varsel om oppstart. Naboer og ohentlige organer skal varsles med brev. Igangsetting av planarbeidet skal også varsles i «Innherred» samt på Verdal kommune sin nettside.

10 KONSEKVENSUTREDNING, JF. § 1

Vurdering av krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Aktuelle hovedplanformål
Planforslaget vil omfatte ny boligbebyggelse i et område hvor det allerede er utbygd med boliger og fritidsboliger.
Planen vil omfatte boliger med tilhørende utomhusområder og adkomster.
Videre kommer formål som veiareal og grønnstruktur.

Aktuelle funksjoner og omfang av bebyggelsen innen byggeområdene i framtidig plan.
Planinitiativet beskriver et mulig omfang av en framtidig utbygging, og må vurderes i sammenheng med eksisterende infrastruktur som allerede er etablert i området.
Planforslaget vil legge til rette for å bygge om lag totalt bygningsmessig 3 000 m^2 BRA.
I tillegg kommer trafikk-, parkering- og uteareal på bakkeplan.
Største regulerte byggehøyde vil være for de boligene som ligger øverst i området hvor 1. etasjes gulv forventes å bli på ca. kotehøyde +22.

Vurdering av om tiltaket omfattes av forskriftens kapittel 2.
Forskriften § 6, «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding».
I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal detaljreguleringer som omfatter tiltak nevnt i vedlegg I konsekvensutredes.
Vi fant ikke treh i vedlegg 1 for ønsket tiltak som planforslaget legger tilrette for.
Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes ikke av oppfangskriterier i vedlegg I, og det utløses derfor ikke krav om KU etter § 6.

Forskriften § 8, «planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn».
Paragrafen omfatter planer som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram:
I henhold til forskriftens § 8, bokstav a, skal detaljreguleringer som omfatter tiltak nevnt i vedlegg II, og får vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn konsekvensutredes.
Vi fant ikke treh i vedlegg 2 for ønsket tiltak som planforslaget legger tilrette for.
Konklusjon: Det ønskede tiltaket kan omfattes ikke av liste i vedlegg 2 og trenger derfor ikke vurderes etter § 10.

Samla konklusjon:
Planen trenger ikke konsekvensutredes eller ha planprogram, med begrunnelse i vurderingen ovenfor.

11 DELUTREDNINGER SOM SKAL INNGÅ I PLANFORSLAGET JF. § 1J

Det er foreløpig identifisert behov for å utrede følgende fagområder nærmere:

- Geoteknikk (geoteknisk vurderingsrapport)
- Overvannshåndtering, i form av VAO-plan
- Vurdering av trafikk