

Verdal kommune

Postboks 24
7651 VERDAL

Deres ref.:
Planarbeid – Verdal industripark

Vår ref.:
526047/Letter.dotx

Dato:
2026-06-09

OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

Detaljregulering – del av Verdal industripark

Verdalskalk AS planlegger å etablere en ladepark ved kaiområdet på Ørin som ledd i omleggingen til elektrisk lastebiltransport fra bruddet i Tromsdalen. For å sikre tilstrekkelig areal og en hensiktsmessig utforming av ladeanlegget er det behov for å justere grensen mellom Havfrueparken og industriareal. Dette utløser behov for detaljregulering.

Vi har foreslått et planområde som omfatter tomte for ladeparken, samt areal i friområdet der det er aktuelt å gjennomføre eller regulere avbøtende tiltak for bruk av friområdet eller framtidig småbåthavn. Det er også tatt med areal slik at gangveg/fortau kan reguleres fra krysset Havfruevegen/Kometvegen. Det foreslåtte planområdet utgjør ca. 34 daa og er et utgangspunkt som kan diskuteres på oppstartsmøtet.

Planområdet er i kommunedelplan for Verdal by avsatt til næringsbebyggelse nord for Havfruevegen og friområde sør for vegen. Regulerte veg- og gangarealer går gjennom området. Området berører også båndleggingsområde for framtidig etablering av transportbånd fra Tromsdalen.

Norconsult er engasjert av Verdalskalk AS til å stå for planarbeidet, og det anmodes med dette om et oppstartsmøte.

På oppstartsmøtet vil representanter fra Verdalskalk/Franzefoss delta sammen med plankonsulent Pål S. Gauteplass fra Norconsult Norge AS. Vi ber om at oppstartsmøtet gjennomføres 18. juni, slik vi har avtalt på e-post.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS



Pål S Gauteplass
Fagspesialist, arealplan
pal.gauteplass@norconsult.com

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Planavgrensning vist på ortofotokart
- Vedlegg 2: Planavgrensning vist på kommuneplan

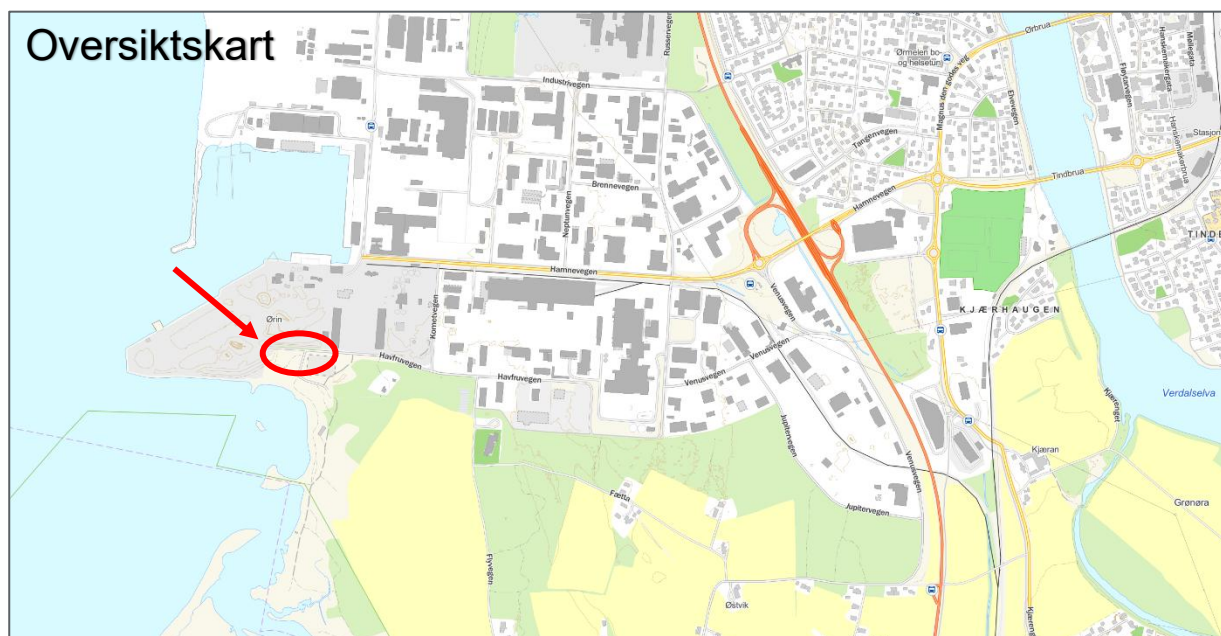
Beskrivelse av planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Formelle opplysninger	
Oppdragsgiver (navn og adresse)	Verdalskalk AS v/Håkon Mork Tromsdalsvegen 442 7657 VERDAL
Fagkyndig plankonsulent (navn og adresse)	Norconsult Norge AS , Kongens gate 27, 7713 STEINKJER v/Pål S. Gauteplass
E-post til plankonsulent	pal.gauteplass@norconsult.com
Planområdet og eiendomsforhold	
Planområdets adresse	Havfruevegen, Verdal
Planområdets størrelse/avgrensning	Forslagsstillers foreslåtte planavgrensning er ca. 34 daa.
Eierforhold	Grunneier på aktuelt areal er: <ul style="list-style-type: none"> - Verdal kommune (veg og friområde) - Verdalskalk og Franzefoss (industriareal) - Trondheim havn (kaiområdet, leid av Kalkkaia AS) - Tensio TN (trafo) Naboer: <ul style="list-style-type: none"> - I utgangspunktet ingen utover grunneierne, med forbehold om endelig planavgrensning.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet?	<ul style="list-style-type: none"> - Friluftsliv og parkering knyttet til Havfrueparken. - Adkomst til kai og framtidig småbåthavn. - Sannsynligvis ingen virkninger for trafikkmengde og trafikkmønster. - Reduserte CO2-utslipp fra transport.
Intensjoner med planforslaget	
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<ul style="list-style-type: none"> - Ingen ny bebyggelse utover trafo og ladestasjoner for 8 vogntog, inkludert kjøreareal og avskjermingsvoll mot friområdet. - Gangveg/fortau
Utbyggingsvolum og byggehøyder	I utgangspunktet skal det ikke etableres ny bebyggelse.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Tiltaket vil tilrettelegge for at transport av råstoff fra kalkbruddet i Tromsdalen til industriområdet på Ørin kan skje med elektriske kjøretøy. Friområde avskjermes med forlenget jordvoll. Det etableres gangveg/fortau langs Havfruevegen fram til Neptunvegen.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<ul style="list-style-type: none"> - Omregulering av friområde til byggeområde skal begrunnes godt. - Forhold vist i overordnet plan, herunder adkomst til kai og framtidig småbåthavn, skal beskrives. - Avbøtende tiltak i kommunalt friområde, etter avtale med kommunen, skal beskrives og eventuelt sikres med rekkefølgekrav.
Antatt plantype (område- eller detaljregulering)	<i>Detaljregulering</i>
Viktigste reguleringsformål	<ul style="list-style-type: none"> - Industri for lade- og kjøreareal - Friområde for området med avskjermingsvoll og eventuelt andre tiltak i Havfrueparken. - Samferdselsareal for veg og gangveg
Utnyttelse og forholdet til overordna planer	
Gjeldende arealplan i området:	<i>Kommunedelplan for Verdal by 2017-2030. Kommuneplanens arealdel, 2025-2030.</i>
Utnyttelsesgrad	<i>Kommunedelplan for Verdal by angir 60%-BYA og byggehøyde inntil kote 20 m. Det foreslås at utnytting settes lik bestemmelsene i overordna plan, slik at det samsvarer med øvrig industriareal. Det planlegges ikke bebyggelse på området.</i>
Samfunnssikkerhet	
Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas (forebygging av risiko og sårbarhet)	<i>Det skal utarbeides ROS-analyse som del av planarbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens krav. Aktuelle tema vi så langt har vurdert er:</i> <ul style="list-style-type: none"> - stormflo/havnivåstigning - kvikkleire/-områdestabilitet - trafikkisikkerhet.
Planprosessen	
Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte planlegges varslet om planoppstart?	<ul style="list-style-type: none"> - Statsforvalteren i Trøndelag - Trøndelag fylkeskommune - NVE - Tensio <i>Kommunale:</i> <ul style="list-style-type: none"> - Barne- og unges representant - Teknisk drift - Næring, landbruk og miljø - Folkehelsekoordinator - Eventuelle lokale interesseorganisasjoner
Hvilke prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte vil bli gjennomført?	<i>Planarbeidet blir varslet i samsvar med plan- og bygningslovens krav, med annonsering og brev til berørte parter.</i>

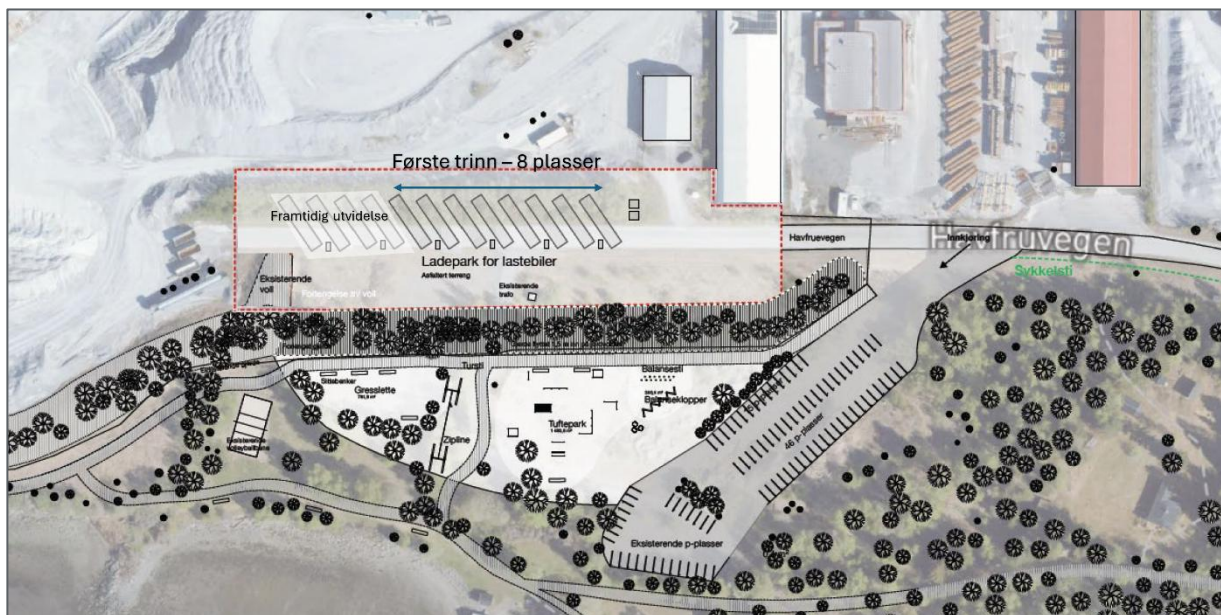
	<i>Møter/avklaringer direkte med berørte parter vurderes underveis i prosessen.</i>
Konsekvensutredning	
Antas forslaget å bli omfattet av krav om utarbeidelse av konsekvensutredning?	<p><i>Tiltaket er avgrenset til et mindre areal og innebærer i hovedsak en justering av arealformål mellom industriområde og friområde, samt tilrettelegging for ladeanlegg og tilhørende terrengtiltak.</i></p> <p><i>Området er NIN-kartlagt i 2021.</i></p> <p><i>Det er tidligere gjort mye geoteknisk kartlegging i området.</i></p> <p><i>Vår vurdering så langt er at planen kan gjennomføres uten krav om konsekvensutredning og planprogram.</i></p> <p><i>Eventuelle konsekvenser for omgivelsene, blant annet for trafikk og bruk av friområdet, vil bli beskrevet i planarbeidet. Ved behov gjennomføres supplerende kartlegging eller utredning.</i></p>
Spesielle forhold	
Spesielle forhold – eks. politiske vedtak, forhistorie mv.	- Ingen særskilte



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet markert med rød ring

Beskrivelse av planlagt tiltak:

Det skal i første omgang etableres en ladepark for 8 vogntog, forlengelse av avskjermingsvoll og tiltak i friområdet som avtales som en del av grunnkjøpsavtale/utbyggingsavtale med Verdal kommune. Det settes også av plass til at en i framtiden kan utvide antallet ladeplasser. Det inngår også etablering av gangveg/fortau østover fra innkjøringen til friområdets parkering, til øst for krysset mellom Kometvegen og Havfruevegen.



Figur 2: Skisse over aktuelle tiltak (Kilde: Praxis arkitektkontor- justert og tilpasset utvidelse av Norconsult)

Vi vurderer følgende tema som særlig viktige i planarbeidet:

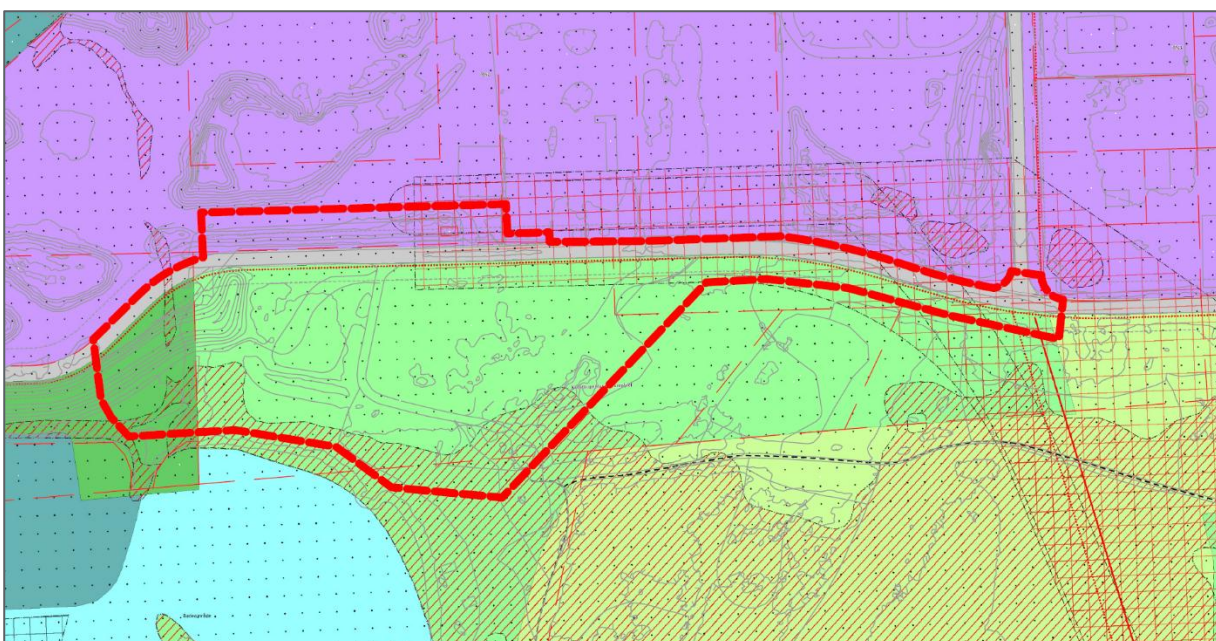
- Omregulering av avsatt friområde til byggeområde eller trafikkareal må begrunnes godt. Det må underbygges med beskrivelse av alternativer og tydelig begrunnelse for valgt løsning.
- Løsninger som er vist i overordnet plan, blant annet adkomst til kai og framtidig småbåthavn, må beskrives, og det må redegjøres for hvordan dette skal løses. Ettersom kaia i overskuelig framtid kun vil disponeres av Kalkkaia, som er eid 50/50% av Verdalskalk og Heidelberg Materials, er ikke området åpent for annen trafikk enn kalkverkets egne kjøretøy. Vi foreslår derfor å ikke videreføre regulering av offentlig veg ut til kaia gjennom industriarealet. Adkomst til framtidig småbåthavn må avklares i forbindelse med reguleringen av denne. Vi foreslår å sette av plass til en kjørbare gangveg gjennom friområdet, fra parkeringen og fram til avsatt område, slik at vår regulering ikke hindrer en framtidig løsning.
- Eventuelle konsekvenser for omgivelsene må beskrives, men det forventes ikke vesentlige endringer i trafikkmengde eller trafikkmønster som følge av tiltaket. Dette vil bli nærmere vurdert i planarbeidet. Tiltaket berører båndleggingssone for framtidig transportbånd, men etablering av ladestasjonene vil ikke bli i konflikt med en slik framtidig løsning.
- Tiltak i kommunalt friområde som inngår i en utbyggings- eller ervervsavtale, må beskrives tydelig også i planen. Eventuelle rekkefølgekrav vurderes.
- Det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Området ligger innenfor aktsomhetsområder for stormflo/havnivåstigning og kvikkleire. Etter foreløpige vurderinger kan disse forholdene sannsynligvis avklares uten behov for geoteknisk undersøkelse eller ytterligere utredning. Det er tidligere gjort mye grunnundersøkelser i området omkring kaia og i sjøen utenfor.

Forslag til planavgrensning:

Vårt utgangspunkt og ønske er at planen ikke gjøres mer omfattende enn det som er nødvendig for å gjennomføre aktuelle tiltak.

Forslag til planavgrensning, vist med rød stiplet strek på skissen, utgjør ca. 34 daa og omfatter nødvendig omregulering til industri, avskjermingsvoll og gangveg fra Neptunvegen og gangsti fra parkering og ut til området avsatt til småbåthavn.

De fleste tiltakene som planlegges i dagens friområde, er i samsvar med avsatt formål, men det kan være formålstjenlig å ha dette området med i forhold til eventuelle rekkefølgekrav.



Figur 3: Foreslått planavgrensning

Forhold vi spesielt ønsker avklart i oppstartsmøte:

- Navn og PlanID på reguleringsforslag
- Planavgrensning
- Eventuelle utredningskrav
- Avtaleform for kompensierende tiltak innenfor friområdet. Utbyggingsavtale eller privatrettslig avtale, hvor aktuelle forutsetninger for kjøp av grunn inngår.