



Verdal kommune

Plan, byggesak og landbruk

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 18.02.2026)

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 Hallemskorsen
Tildelt arealplan-ID	2026002
Møtested	Herredshuset, Verdal kommune
Møtedato	11. mars 2026
Referent, dato	Odd Wæhre, 17.03.2026

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Tor Ove Hallem – Hallemskorsen Utvikling AS	Kirstine Karlsaune – Plan, byggesak og landbruk
Espen Daaland Holmli – Norgeshus	Odd Wæhre – Plan, byggesak og landbruk
Ragnhild Godø Slørdal – Norgeshus	Eline Jermstad – Teknisk drift
Jens Høyem – grunneier	Roar Leirset – Teknisk drift
Helene Wekre Høyem – grunneier	Ragnar Laugen – Teknisk drift
	Svein Øyvind Hovland – Teknisk drift

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i form av minst 15 nye boenheter, innenfor arealformål B5 og B6 i Kommuneplanens arealdel for Verdal kommune (plan-ID 2022001). Fremtidig arealformål beskrives som bolig, lek, renovasjon, tilhørende teknisk infrastruktur og samferdselsformål.

I planinitiativet er følgende tema foreslått utredet i reguleringsplanarbeidet:

- Landskap, omgivelser og strøkskarakter
- Fjernvirkning
- Trafikksikkerhet
- Støy fra fv759 mot B6
- Kulturminner
- Barn og unges interesser
- Skred
- Teknisk infrastruktur
- Overvann og blågrønne strukturer
- ROS som omtaler støy/forurensing, trafikksikkerhet i avkjørsel, trafikksikkerhet langs adkomstveg, overvannshåndtering og grunnforhold

Vedlegg: Planinitiativ datert 13.02.2026

2. Planforutsetninger

Plantype: Områderegulering Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
2022001	24.11.2025	Kommuneplanens arealdel

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:

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:

Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt? Ja Nei

(Planområdet kontrolleres mot eienskapskvalitetskart)

Merknad:

Eiendomsgrense mellom 35/1 og henholdsvis 35/8 (Hallemsvegen 7), 34/1 og 36/42, samt grensen mellom 36/22 og 34/3, 34/6 (Øster-Hallem 30) og 34/9 (Øster-Hallem 26), grensen mellom 36/9 (Øster-Hallem 9) og 36/42 og 34/1, og grensen mellom 34/1 og 34/3 har en potensiell feilmargen på over 5 meter, ifølge kommunens kart- og eiendomsdata.

Det anbefales at grenser som får betydning for planen måles opp før innsending av planforslag til 1.gangsbehandling.

Vil det oppstå behov for nye vegnavn i forbindelse med planforslaget? Ja Nei

(Forslag til nye navn behandles parallelt.)

Merknad:

Stikkveger og innkjørsler som opparbeides i forbindelse med utbygging av planforslaget regnes som forlengelse og del av eksisterende vei, og vil derfor ikke trenge egne veinavn.

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.

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)
- Gatebruksplan Verdal sentrum, tatt til orientering 31.10.2016 (KOM-sak 88/16)
- Temaplan trafiksikkerhet 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:

Ny temaplan trafiksikkerhet, samt ny klima- og energiplan for Verdal kommune, skal vedtas i nær fremtid. Disse oversendes forslagsstiller ved vedtak, og må da i så fall legges til grunn for planarbeidet fremfor de som pr. i dag er gjeldende.

Ellers er det eventuelt overordnede føringer i de avkryssede temaplanene som må tas til orientering i planarbeidet.

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"/> Sametinget |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trøndelag fylkeskommune | <input checked="" type="checkbox"/> Statens vegvesen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tensio TN AS | <input checked="" type="checkbox"/> Innherred Renovasjon |
| <input checked="" type="checkbox"/> NVE | <input checked="" type="checkbox"/> Grunneiere, festere, naboer, gjenboere |
| <input checked="" type="checkbox"/> Andre: Skjækerfjell reinbeitedistrikt, Mattilsynet, AtB, Forum for natur og friluftsliv i Trøndelag, Naturvernforbundet i Verdal, Hallem Velforening , veilaget Øster-Hallem | |

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

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

Varslet skal inneholde

- Stedfesting: Beskrivelse + kart med planavgrensning.
- Orientering om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.
- 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
- Varsel om oppstart av forhandlinger om tilhørende utbyggingsavtale, jf. pbl § 17-4
- 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 (versjon 4.5) 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 (versjon 4.5) til kommunen.

Merknader:

Planavgrensningen justeres noe for å innlemme eiendommen 36/9 og ta med areal for frisikt mot fv759. Innlemmelse av del av eiendommen 34/1 nærmest B6 vurderes. Samtidig legges planavgrensningen inntil nord-østsiden av vegen Øster-Hallem for å unngå å berøre område på Hallemsjordet (del av 34/1) som midlertidig brukes som lekeareal.

4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	Utformingen av B6 ved fv759 vil være særlig viktig for landskapsbildet.
<input checked="" type="checkbox"/> Nærmiljø og friluftsliv (Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder, byrom, parker og friluftsområder)	
<input type="checkbox"/> Naturmiljø (Naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levede grunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle forekomster på land og i vann, og biologisk mangfold knyttet til disse. Vurdering ift. naturmangfoldlovens §§ 8-12).	Kartlegging av naturtyper og rødlistede karplanter forutsettes dersom det er snakk om regulering av områder som oppfyller flere av disse kriteriene: området er uberørt, området har en geologi som indikerer verdifull vegetasjon, området er ikke avklart mtp. naturverdier gjennom overordna plan og KU, kjennskap til området tilsier at det kan være verdifulle naturverdier her. Kartlegging anses unødvendig. Omtales.
<input type="checkbox"/> Kulturlandskap og kulturminner	Temaet omfatter også ev. marinargeologi. Omtales.
<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.)	Matjordplan utarbeides.
<input checked="" type="checkbox"/> Grunnforhold og klimatilpasning NGU Geologiske kart om bl.a. berggrunn og løsmasser.	https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/

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.	TEK17 § 7-3 Fra 1. januar 2025 er det pliktig å melde inn grunnundersøkelser og naturfareutredninger til offentlige registre. Les mer Kommunen krever geoteknisk vurdering av områdestabilitet for areal innenfor aktsomhetssone for kvikkleire.
<input checked="" type="checkbox"/> Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3	Se også DSBs veiledere . ROS bør oppsummeres i planbeskrivelse med ev. KU. Påstander skal underbygges med beskrivelse og kildehenvisning.
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse, barn/unge, personer med nedsatt funksjonsevne og eldres interesser - universell utforming, tilgjengelig boenhet	Se oversikt over sentrale plantema som må ivaretas i planprosessen på folkehelseområdet på Helsedirektoratet sin nettside. Barn og unges anbefalinger til utbyggere for boligområder vedlegges referat fra oppstartsmøte, og tas til orientering i reguleringsplanarbeidet. Pbl. §§ 1-1 og 12-7 nr. 4, 5, 7 og 12 Byggeteknisk forskrift TEK17 kap. 8 og 12
<input checked="" type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Trafikkmengde, løsning for myke trafikanter, skoleveg, snøopplag osv. Sikker kryssing av fv759 for myke trafikanter må sikres.
<input checked="" type="checkbox"/> Annet:	Støyutredning kreves for fv759 mot planområdet.

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Følgende skal innsendes:	Merknad:	
Planbeskrivelse	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	Mulighetsstudier som visualiserer volumer og situasjonsplan	

Rapporter fra nødvendige utredninger ift. kulturminner, geoteknikk, støy osv.	Geoteknisk vurdering av områdestabilitet. B6 er innenfor rød og gul støysone for fv759.
---	---

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:

Kommunen planlegger ikke overtakelse av private veier innenfor planområdet.

Utbyggingsavtale kan utarbeides parallelt med reguleringsplan, og vedtas sendt på høring etter – men om ønskelig i samme møte som – reguleringsplanen.

Overvann må løses lokalt innenfor planområdet.

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 sjekkliste.
- Byggverk for publikum og arbeidsbygning: Bestemmelse om universell utforming.
- Uteareal: Bestemmelse om universell utforming.
- Bestemmelse om utomhusplan, og hva den skal vise.
- Løsninger for vann, avløp og energibruk til oppvarming beskrives.
- Ved utbygging av hyttefelt skal det legges opp til felles V/A-løsninger.
- Det skal gjøres rede for parkeringsdekning og areal for uteopphold/lek.
- Avvik fra kommune(del)plan skal beskrives og begrunnes.
- Annet:
 - Kommunen anser arealet sør på B6-området som viktig for planen, og anmoder ekstra hensyn til utforming for å sikre gode uteområder for beboere her.
 - Løsning for brøyting og snøopplag beskrives.
 - Skissert byggegrense 15 meter mot fv759 må avklares med vegeier. Den er kategorisert som en kategori C-vei med nominell byggegrense 30 meter.
 - Tilrettelagt kryssing av fv759 for myke trafikanter beskrives.
 - Forslag til avfallsløsning beskrives.

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 før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»
- 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: **mars 2026**
 - Møter:
 - Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: **juni 2026**
 - Aktuelt tidspunkt for første gangs behandling: **august 2026**
 - Ca. tidspunkt for høringsperiode: **høst 2026**
 - Endelig planvedtak antas å bli fattet: **november 2026**
- 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.

Merknad:

Barn- og unges anbefalinger til utbyggere i Verdal kommune oversendes til forslagsstiller som vedlegg til referatet fra oppstartsmøtet.

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:

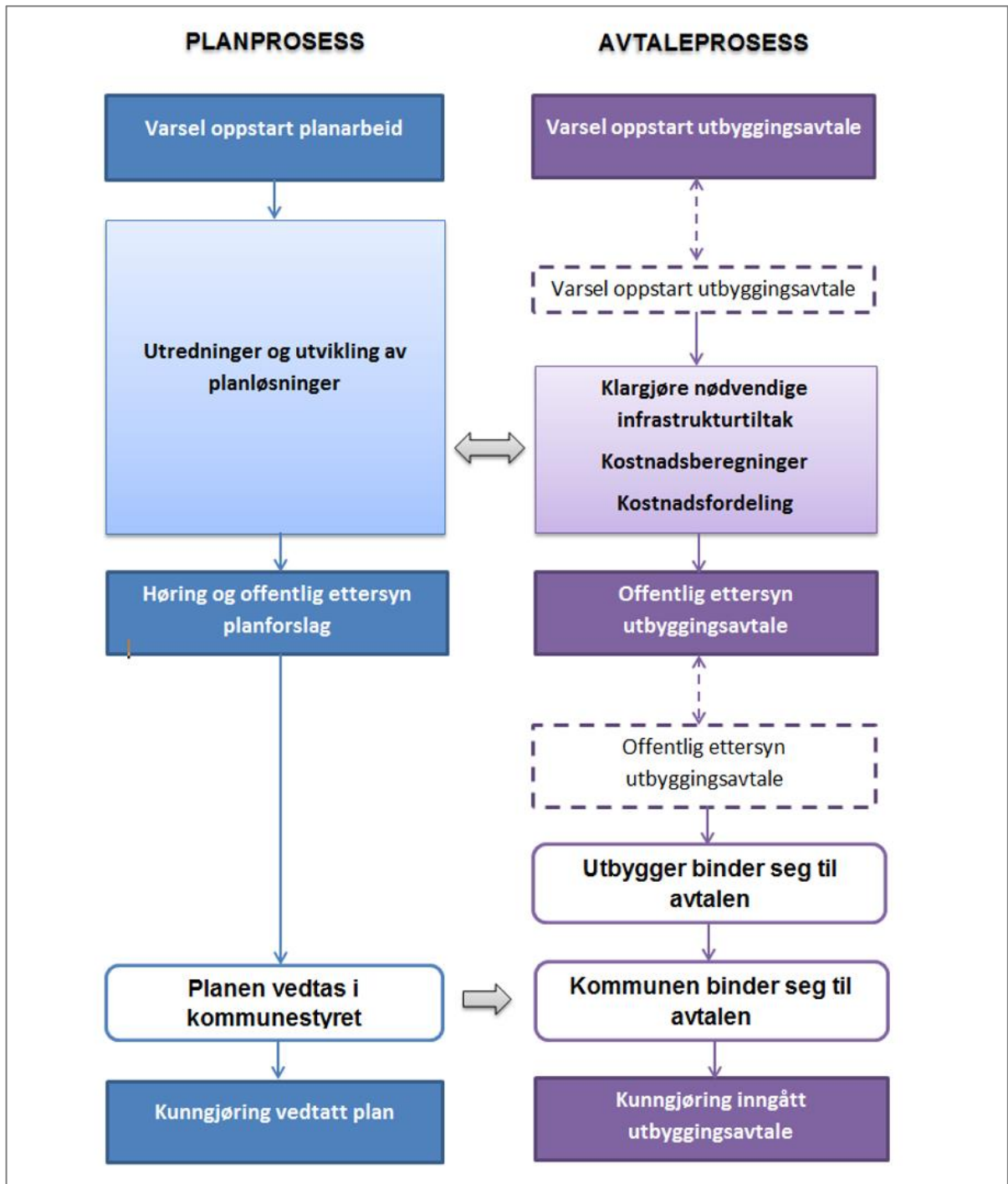
«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren 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 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.