



Verdal kommune
Møteinnkalling

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Verdal
Møtested: Kommunestyresalen, Verdal Rådhus
Dato: 23.02.2006
Tid: 09:00

Obs! Merk møtested.

Forfall meldes til rådmannskontoret på telefon 740 48272 eller på e-post inger.storstad@verdalkommune.no. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Verdal, 15. februar 2006

Tomas Iver Hallem
leder/sign./

SAKLISTE PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITEENS MØTE
23. FEBRUAR 2006

Saksnr	Innhold
PS 14/06	Biogassanlegg i Skjørdalen - konsekvensutredning og reguleringsplan
PS 15/06	Klage vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra disposisjonsplan for hyttetomt Kvilbekken - AS Værdalsbruket
PS 16/06	Søknad om veg Finnvola Øst - Finnvola øst hytteeierforening
PS 17/06	Søknad om endret tillatelse til utslipp av avløpsvann til Verdalselva via Vuku rensesstasjon.
PS 18/06	Kommunedelplan Verdal byområde - oppsummering av høring
PS 19/06	Reguleringsplan Stiklestad - endring
PS 20/06	Andre saker



Verdal kommune

Sakspapir

Biogassanlegg i Skjørdalen - konsekvensutredning og reguleringsplan

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref: 2005/7910 - /L12
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	23.02.2006	14/06
Verdal kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Verdal kommune er kommet fram til at utredningsplikten for biogassanlegg i Skjørdalen/Skalet, i henhold til bestemmelsene om konsekvensutredning i plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Tiltakshaver skal følge opp det overvåkingsprogram for lukt og fugle-/dyrelivet som er beskrevet i konsekvensutredningen.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas reguleringsplan for biogassanlegg Ravloskardet/utvidelse av Skjørdalen avfallsplass, sist revidert 10.02.2006.

Vedlegg:

Konsekvensutredning for biogassanlegg i Skjørdalen/Skalet;
Sluttrapport dat. 28.09.05 (tidligere utdelt)
Biogassanlegg i Verdal, avfall som råstoff for grønn energi (tidligere utdelt).

Ecopro sitt brev dat. 09.02.06.

Reguleringsplan for biogassanlegg; plankart sist rev. 10.02.06.
planbestemmelser sist rev. 10.02.06.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Uttalelser til KU/reguleringsplan 15 stk.
Fastsatt utredningsprogram revidert 17.06.06.
Oppsummeringsnotat dat. 22.04.05.
Uttalelser til melding (12 stk)
Melding dat. 16.12.04.

Saksopplysninger:

Ecopro as er et selskap som eies av alle interkommunale avfallsselskap og kommuner fra Saltfjellet til og med Malvik. Selskapets forretningsidé er å ivareta eiernes ansvar og interesser innen følgende områder:

- Motta og behandle våtorganisk avfall og slam fra kommuner og interkommunale selskaper, industri og private aktører i Midt-Norge, på en miljømessig og hygienisk forsvarlig måte.
- Samordne transport av innsamlet og utsortert avfall til felles behandlingsanlegg.
- Markedsføre og selge restprodukter og energi fra prosesseringen.
- Selge tjenester innen området avfallsbehandling.

Ecopro as planlegger nå å bygge et biogassanlegg for håndtering av organisk og animalsk avfall ved Skjørdalen/Skalet, som ligger ca 7 km sørøst for Verdal sentrum. Kapasiteten på anlegget er planlagt til 30.000 tonn, hvorav våtorganisk avfall fra husholdninger og avløpslam fra renseanlegg utgjør halvparten hver. Anlegget planlegges med tanke på fremtidig kapasitetsutvidelse på rundt 50%.

Sannsynligheten for at et framtidig anlegg vil overskride 100 tonn pr. dag, som er grensen for krav om konsekvensutredning, synes relativt stor. Tiltakshaver har med grunnlag i dette og anleggets karakter, valgt å gjennomføre full konsekvensutredning før eventuell etablering av anlegget. Verdal kommune som er planmyndighet og dermed ansvarlig myndighet for konsekvensutredningen, støtter denne beslutningen.

Ecopro as har utarbeidet melding og forslag til utredningsprogram, som har vært framlagt for høring og offentlig ettersyn i perioden 04.01 – 20.02.05. Med grunnlag i tiltakshavers forslag samt merknader fremkommet under høring av meldingen, har kommunen satt opp et utkast til utredningsprogram. Dette er vedtatt med et tilleggspunkt av Verdal kommunestyre i møte den 13.06.05. Fastsatt utredningsprogram skal legges til grunn for utarbeidelse av konsekvensutredning etter Plan- og bygningslovens bestemmelser. Konsekvensutredningen skal deretter ligge til grunn for reguleringsplanvedtak etter Plan- og bygningsloven, samt

andre tillatelser som er nødvendig etter særlover.

Høring:

Med grunnlag fastsatt utredningsprogram har tiltakshaver fått utarbeidet konsekvensutredning og reguleringsplan. Plan- og utviklingskomiteen har i møte den 19.10.05, sak nr. 80/05, vedtatt å legge fram konsekvensutredning og reguleringsplan for høring og offentlig ettersyn. Nedenfor er det gitt sammendrag av og kommentarer til innkomne uttalelser. I tillegg har Ecopro as i brev dat. 09.02.06(vedlagt) gitt tilleggsopplysninger og aktuelle kommentarer.

Fylkesmannen i Nord Trøndelag, dat. 16.12.05.

Uttalelsen inneholder bl.a. betinget innsigelse til følgende:

- Forholdene omkring driftsregularitet og mengde våtorganisk avfall i siktrest som planlegges lagt på deponiet, er ikke godt nok utredet.
- Skjördals-alternativet må sammenstilles med de andre aktuelle lokaliseringalternativene.
- I reguleringsplanen må det legges inn et grøntbelte mellom avfallsområdet og det området der den rødlistede mosen grønnsko er registrert.

Det er knyttet merknader til påstand om at lukt ikke er forurensning, og det henvises her til forurensningsloven § 6 som definerer dette og at lukt går inn under begrepet gass. Ved eventuell driftstans vil det være nødvendig at Ecopro har alternativ avfallshåndtering, og dette vil bli tatt opp i forbindelse med behandling av eventuell utslippstillatelse.

Bestemmelsenes utnyttingsgrad er ikke i samsvar med forskriften og dette må endres. Dersom det i bestemmelsene fastsettes at eksisterende vegetasjon skal bevares, må dette også framgå av kartet.

Kommentar.

Ecopro har i brev dat. 09.02.2006 gitt utfyllende opplysninger omkring de forhold som Fylkesmannen har gitt innsigelse og merknader til. Dette har medført at Fylkesmannen har trukket innsigelsene, og reguleringsplanen oppfylder dermed vilkårene for egengodkjenning av kommunestyret.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 10.11.05.

Mener konsekvensutredningen kan oppfattes noe vanskelig og lite poengtert på områder som anses sentrale for den videre behandling. Anser imidlertid konsekvensutredningen som tilfredsstillende grunnlag for videre behandling i plansammenheng m.v. Anbefaler at aktuelle deler av arealet reguleres til kombinert formål avfallsbehandling/landbruk, når det i bestemmelsene er sagt at området skal nyttes til landbruksformål etter oppfylling. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens bestemmelser dersom det påtreffes freda kulturminner i det videre arbeidet, og at dette må formidles til tiltakshaver.

Kommentar.

Tiltakshaver mener det på nåværende tidspunkt vil være vanskelig å konkret an vise hvilke arealer som kan gå tilbake til landbruk. Dette må da avklares etter hvert som arealene er utnyttet. Tiltakshaver bes merke seg ansvaret med å følge opp aktsomhets- og meldeplikten i Kulturminneloven.

Mattilsynet, dat. 07.11.06.

Konsekvensutredningen omtaler de aktuelle forskrifter, og den ansvarlige for virksomheten skal sørge for at forskriftene blir fulgt opp. Mattilsynet vil følge opp virksomheten med tilsyn.

Arbeidstilsynet, dat. 03.11.05.

Har ingen merknader til konsekvensutredningen, men minner om at planer for selve prosessanlegget må oversendes for behandling etter arbeidsmiljøloven § 19.

Kommentar.

Planer for prosessanlegget må oversendes Arbeidstilsynet.

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag, dat. 25.10.05.

Tiltaket berører ikke viktige reindriftsinteresser, og det er ingen innvendinger til planene.

Sametinget, dat. 05.12.05.

Har ingen merknader til planene, men minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Dette må formidles videre til den som skal utføre arbeidet. Det gjøres oppmerksom på at samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

Kommentar.

Tiltakshaver bes merke seg ansvaret med å følge opp aktsomhets- og meldeplikten i Kulturminneloven.

Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk, dat. 15.12.05.

Vurderinger som er gjort rundt strømpris og forbruksavgift er ok. Nettleievurderinger synes å være gjort med priser som ikke er direkte sammenlignbare. Savner en vurdering om det er aktuelt å sende gassen i rør til Verdalsøra for utnyttelse der. Det er positivt at biogassanlegget plasseres slik at det kan utnytte deponigassen fra avfallsfyllingen i Skjørdalen til energiformål.

Kommentar.

Tiltakshaver vil følge opp de faglige innspill som har kommet.

Innherred samkommune, helse- og rehabilitering, dat. 14.12.05.

Det anses meget viktig at biogassanlegget planlegges, bygges, tilrettelegges og drives på en helsemessig tilfredsstillende måte. Ut i fra et hygienisk og helsemessig synspunkt er de viktigste elementer rimelig godt ivaretatt i konsekvensutredningen.

Innherred samkommune, landbruk og naturforvaltning, dat. 24.10.05.

På eiendommen Ravlo østre er det 4 av skogoppsynets overvåkningsflater, som er et ledd i et større nasjonalt overvåkningsprogram over helsetilstanden i norske skoger. Flate i hogstklasse 3 (yngre produksjonsskog) vil måtte utgå dersom lokaliseringalternativ 3 utgår.

Kommentar.

Tiltakshaver forutsetter å bygge på lokaliseringalternativ 1, og vil da ikke komme i konflikt med den aktuelle overvåkningsflate.

Naturvernforbundet, dat. 15.12.05.

Mener at verken deponering eller forbrenning av avfallet vil være løsninger for framtiden. Når forbudet mot deponering av nedbrytbare materialer kommer til Norge i 2009, vil en biologisk-mekanisk forbehandling være det eneste alternativ til forbrenning. Biologisk-mekanisk forbehandling er behandling av restavfallet som fjerner så å si alt organisk nedbrytbart materiale.

Verdal kommune, teknisk drift, dat. 16.12.05.

Utslipp av organisk stoff fra planlagt anlegg i Skjørdalen vil være såpass stort at det vil ha innvirkninger på Ørin renseanlegg. Dette er et kjemisk renseanlegg, og erfaringsmessig vil et høyt innhold av organisk stoff virke negativt på en kjemisk renseprosess. Det foreslås derfor at det i forbindelse med biogassanlegget bygges et eget forbehandlingsanlegg for avløp fra anlegget. Kommunen krever at det utarbeides en påslippsavtale. For kommunen er det dessuten viktig at mottak av avløp fra biogassanlegget ikke medfører høyere kloakkavgift for kommunens innbyggere.

Kommentar.

Tiltakshaver vil følge opp de faglige innspill som her er gitt.

Folkeaksjonen mot biogassanlegget, dat. 19.12.05.

Mener tiltakshaver burde bistått de berørte med advokathjelp, at det var krav om felles driftsansvarlig for fyllplassen og biogassanlegget, samt at ledningsanlegget Skjørdalen – Ørin inngikk i konsekvensutredningen. Ledningsanlegget har i konkrete driftssituasjoner blitt overbelastet tidligere, slik at urensset kloakk/sigevann har kommet ut i bekker og elva. Ønsker også en dokumentasjon på biorestens mengde og kvaliteter. Utredningen gir ingen dokumentasjon som klarlegger hvilke kvaliteter biorest som er tenkt omsatt til jordforbedring har.

Konklusjonen om at alternativet med biogassanlegg vil gi lavest samfunnsøkonomisk kostnad totalt dersom det nitrogenrike avløpsvatnet blir utnyttet til et gjødselprodukt framfor å belaste avløpsanlegget, synes ikke å være realistisk begrunnet. Det er stor usikkerhet knyttet til både kvalitet som gjødselsprodukt og tilgjengelig spredningsareal. Forholdet til forbrenning må komme gunstigere ut når staten setter forbud om deponering av biologisk materiale. Mye energi går tapt på grunn av utslipp av varme/varmtvann og det er liten driftserfaring med biogassanlegg der matavfall blandes med vann.

Kommentar.

Mye av det som tas opp her er kommentert i forbindelse med behandling av meldingen. Bl.a. finnes det ingen regler om at tiltakshaver er forpliktet til å dekke berørte naboers utgifter til advokatbistand og annen bistand. Utgangspunktet er at disse utgiftene må man dekke selv. Det er visse muligheter til å få dekket utgifter til juridisk bistand gjennom den alminnelige rettshjelpsordningen. Det er heller ikke noe rettslig grunnlag for å kreve at de to selskapene etablerer et felles organ for å håndtere klager over lukt m.v.

Det vil sannsynligvis bli et kommunalt krav om eget forbehandlingsanlegg for avløp fra anlegget.

Med hensyn til biorestens kvaliteter henvises det til erfaringer fra Hamar-anlegget (samme teknologi som Ecopro har valgt, men behandler kun slam) der denne er etterspurt i markedet(landbruk). Dette anlegget har fått unntak fra Mattilsynet (jfr Gjødselevarsforskriften) på bruksområdet pr dekar, fordi behandlingen i anlegget med høy temperatur og trykk gir sikkerhet mot smitte. Anlegget har ikke dispensasjon på mengdebruk, men er godkjent for alle avlingstyper og ikke bare korn. Bioresten fra Mjøsanlegget, Lillehammer (samme teknologi som Ecopro har valgt, men behandler kun matavfall) har så langt fått tilnærmet "topp score" på kompostkvaliteten / jordkvaliteten, men de er i startfasen på å videreutvikle denne bioresten.

Sverre og Asbjørg Marken, dat. 15.12 og 19.12.05.

Er eiere og drivere av gårdene Ravlo vestre og Ravlo østre som er slått sammen, og det er de siste 10 årene gjennomført en helrenovering og gården blir nå tilflyttet. Krever at konsekvensutredningen har med alternativ lokalisering av biogassanlegget slik også Fylkesmannen har krevd. Mener utredningen ikke gir godt nok svar i forhold til utviklingsmuligheter for gårdsturisme m.m. samt kvalitetssikring av gårdens produkter. Inntekter fra jakt blir redusert. Det er ikke godt nok at bestanden av rovfugler reduseres, disse må helt vekk. Konsekvensutredningen gir ikke noe svar på samfunnsnyttens av eventuell ny næringsvirksomhet knyttet til utnytting av sluttprodukt fra anlegget. Vegene i området er ikke egnet for den trafikkøkning som biogassanlegget vil medføre. Luktproblemene reduseres, men det er ikke godt nok da deponiet der mye av lukten kommer fra, vil vokse selv med biogassanlegget. Kommunen skal legge til rette for bolyst og stimulere til næringsaktivitet og innovasjon. Bygging av biogassanlegg i Skjørdalen vil redusere minst like mange arbeidsplasser som det vil skape.

Kommentar.

Sammen med de tilleggsopplysninger tiltakshaver har framsatt i brev dat. 09.02.06, synes konsekvensutredningen å gi godt nok svar på de problemstillinger som er forutsatt utredet.

Per Dyrnes dat. 30.11.05.

Verdal har i mange år hatt, og har fortsatt nok søppelbelastning. Biogassanlegget bør derfor legges til en annen kommune.

Eystein Ness, dat. 18.10.05.

Når en kjenner holdningene til saken, blir protester mot biogassanlegget uansett ikke tatt hensyn til. Utredninger og høringer blir da å anse som et spill for galleriet.

Vurdering:

Tiltakshaver har lagt fram grunnlagsmaterialet for å få bygge et høyteknologisk lukket behandlingsanlegg (biogassanlegg) for organisk og animalsk avfall. Det planlagte biogassanlegget vil være lukket, fra mottak til utkjøring. Hele prosessanlegget blir innebygd med undertrykk, slik at all lukt ledes til et eget luktreseanlegg. Konsekvensutredningen har valgt å inkludere deponiet og eksisterende komposteringsanlegg både i utredningene på lukt og i miljø- og kostnytteanalysen.

Konsekvensutredningen har gitt svar på flere utfordringer. Bl.a. blir lukta med biogassanlegget redusert med ca 90 % i Skjördalen/Ness og ca 80 % ved Ravlo/Buran, forutsatt at komposteringsanlegget blir lagt ned. For fugle- og dyrelivet forventes det at anlegget gir en viss bedring i området. Trafikkøkningen med biogassanlegget vil bli ubetydelig i den totale sammenheng, og ut fra miljø- og kostnadsvurderingen vil biogassanlegget komme best ut i forhold til dagens kompostering eller forbrenning.

Konsekvensutredningen beskriver et program for nærmere undersøkelser og overvåking av biogassanleggets virkninger på lukt og fugle-/dyrelivet. Overvåking av lukt må måles ved kilde og eventuelt på valgte lokaliteter i felt. En lokal værstasjon vil sikre at spredningsdata kan genereres i ettertid med større treffsikkerhet. Det bør gjennomføres periodisk måling av luktutslipp for å sikre en kontroll av utslipp gjennom biofilter. Tiltak når det gjelder fugle- og dyrelivet kan være fjerning av organisk materiale fra det organiske deponiet, som kan brukes i et lukket system i prosessanlegget for organisk råstoff. Det er usikkert hvor store effektene av dette vil bli, for det vil fortsatt være en del organisk materiale tilgjengelig for fugl og pattedyr i deponiet for restavfall. De indirekte effektene av mindre kråkefugl, måker og rev på avfallsdeponiet kan registreres ved å fortsette undersøkelsene på fuglelivet.

Kommunen er av den formening at de mest beslutningsrelevante tema og konsekvenser som følge av biogassanlegget, er godt nok utredet gjennom konsekvensutredningen med tilleggsvurderinger. Tiltakshaver må i tillegg følge opp programmet for undersøkelser og overvåking i forhold til lukt og fugle-/dyrelivet. Med grunnlag i dette og innkomne uttalelser har kommunen kommet fram til at utredningsplikten er oppfylt, og det tilrås at reguleringsplanen vedtas.

REGULERINGSPLAN

Biogassanlegg Ravloskardet / utvidelse av Skjørdalen avfalls plass Del av gnr. 269 bnr. 2

Verdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan datert: 15.09.2005

Sist revidert: 10.02.06

Bestemmelser datert: 15.09.2005

Sist revidert: 10.02.06

1. gangs behandling: 19.10.05, sak nr. 80/05

2. gangs behandling:

Vedtak kommunestyret:

§1 PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter ligger i Ravloskardet på gnr. 269 bnr. 2. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§2 REGULERINGSMÅL

Området reguleres til følgende formål:

SPESIALOMRÅDER

- Avfallsbehandling ca. 149,5 daa
- Frisiktsone ca. 1,0 daa

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel ca. 10,5 daa

§3 SPESIALOMRÅDER

3.1 Avfallsbehandling

Området regulert til avfallsbehandling er utvidelse av eksisterende avfalls plass samt tomt til prosessanlegg for våtorganisk avfall.

Området skal benyttes til deponering og behandling av avfall kfr.

konsesjonsbetingelsene. Det tillates oppført bygg og anlegg som har tilknytning til dette.

På området kan det videre bygges prosessanlegg for våtorganisk avfall samt anlegg for videreforedling av sluttprodukter. For slike anlegg kan arealene oppdeles etter behov, etter grenser som godkjennes av FUP. Parsellene skal ha regelmessig form. Bebygd areal

skal ikke overskride 20% av netto tomteareal (% BYA). Høyden på bygninger skal ikke overskride 20m over ferdig planert terreng. Takvinkel skal ikke overstige 45°.

I forbindelse med rammesøknad skal det legges ved situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk som viser planlagt bebyggelse i plan og snitt. Videre skal situasjonsplanen vise hvordan ubebygde deler av tomte skal utnyttes.

Avfallsplassen skal inngjerdes. Gjerde plasseres innenfor reguleringsgrensen og gis høyde og form som samsvarer med retningslinjer gitt i konsesjonen.

Når områder benyttet til fyllplass er fullt utnyttet innenfor de ytre rammer som angitt i reguleringsplanen, skal området tilrettelegges og nyttes til landbruksformål.

3.2 Frisiktsoner

I områder for frisiktzone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§4 FELLESOMRÅDER

Område regulert til felles avkjørsel er felles for Avfallsplass og gnr. 269 bnr. 2.



Verdal kommune

Sakspapir

Klage vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra disposisjonsplan for hyttetomt Kvilbekken - AS Værdalsbruket

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2005/7992 - /611
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	23.02.2006	15/06

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedtaket fattet av Plan- og byggesakssjefen i sak 334/05 opprettholdes. Plan- og byggesakssjefen har nøye vurdert den innkomne klage, men kan ikke se at den inneholder noe vesentlig nytt som ikke var kjent ved 1.gangsbehandling.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

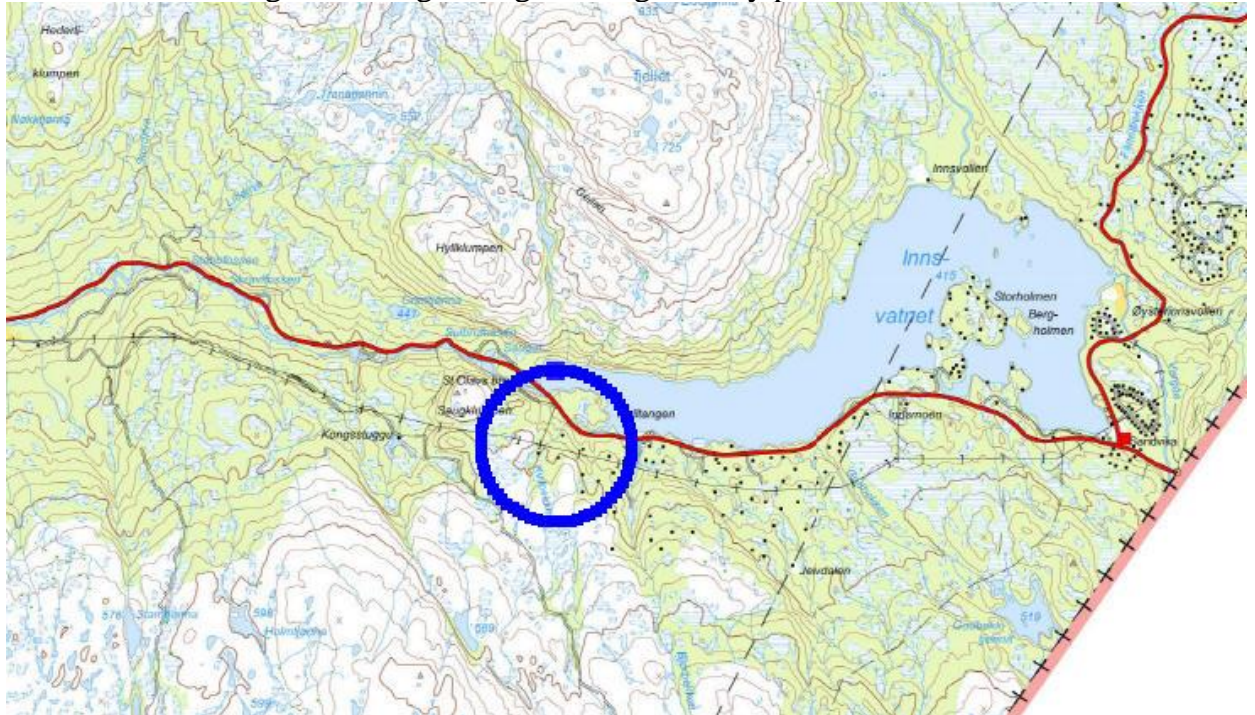
- 1 Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra disposisjonsplan for hyttetomt Kvilbekken - AS Værdalsbruket
- 2 Avslag på søknad om dispensasjon fra disposisjonsplan for hyttetomt Kvilbekken - AS Værdalsbruket

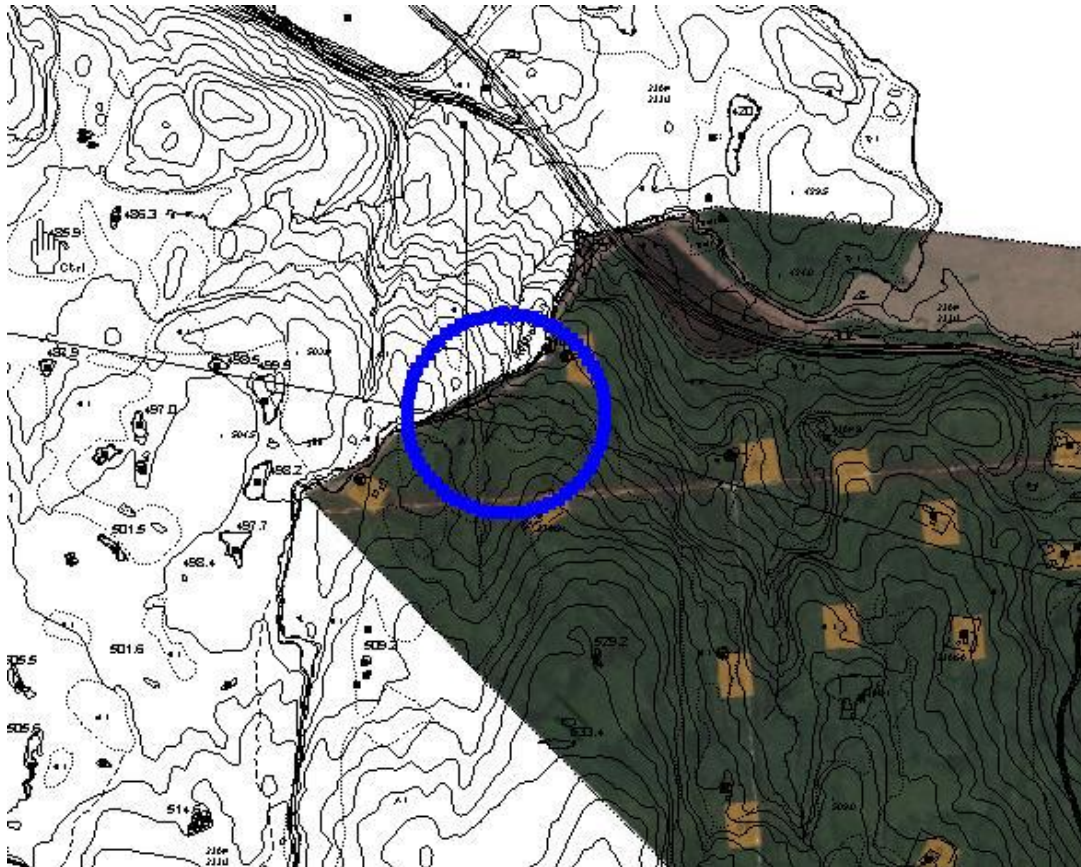
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

3. Søknadspapir med vedlegg datert 8.september 2005
4. Oversendelsesbrev til høringsinstanser datert 24.november 2005
5. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 13.desember 2005
6. Uttalelse fra Reindriftsforvaltningen Nord-Trøndelag datert 21.desember 2005
7. Uttalelse fra Innherred Samkommune, Landbruk og naturforvaltningen datert 6.januar 2006
8. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 13.desember 2005
9. Uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 16.januar 2006

Saksopplysninger:

AS Værdalsbruket søkte i brev datert 8. september 2005 om dispensasjon fra reguleringsplanen "Syd Innsvann, hyttefelt 1 og 2" til å fradele en ny hyttetomt. Det er ikke flere ledige tomter i reguleringsplanen, så søknaden ble i administrativt vedtak datert 1. november 2005 avslått (vedlegg). Plan og byggesaksjefen mente at det ikke forelå så særlige grunner at dispensasjon kunne gis, men at en fradeling i stedet måtte komme som en følge av en reguleringsendring eller ny plan.





I brev datert 7.november 2005 klager AS Værdalsbruket på avslaget. I klagen (vedlegg) er bla følgende nevnt: ”En mener at det faktisk at det ikke finnes noen ledige tomter i feltet må kunne vurderes å tilfredstille kravet til særlig grunn.”

I hht til Plan og bygningslovens §7 skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt være gitt høve til å uttale seg før dispensasjon kan gis. Saksdokumentene ble derfor i brev datert 24.november 2006 oversendt Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkeskommunens avdeling for samfunnsutvikling og miljø og Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag for uttalelse, samt Innherred Samkommunes landbrukssjef for behandling etter jordloven.

Fylkesmannen miljøvernavdeling har i sin uttalelse datert 13.desember 2005, følgende merknader til søknaden:

”Innsvannet hyttefelt er et relativt stort hyttefelt og representerer allerede et vesentlig terrenginngrep. Innpass av nye hytter utover godkjent plan vil forsterke dette inntrykket og er et grep som bør vurderes nøye. Som et utgangspunkt bør utvidelse innenfor et etablert hyttefelt skje ved en planmessig fortetting. Det vil gi større forutsigbarhet enn tilfelle er med en bit for bit nedbygging gjennom enkeltdispensasjoner.

Faren ved enkeltdispensasjoner er at man før eller siden vil komme i den situasjon at den samlede mengden inngrep blir så omfattende og avviker såpass mye fra den opprinnelige planen, at det blir snakk om vesentlige endringer som i utgangspunktet burde ha utløst krav om ny reguleringsplan.

I 2002 ble det gitt dispensasjon til bygging av en ca. 350 meter lang vei i felt2. Miljøvernavdelingen uttalte seg den gang kritisk til dispensasjon i den saken med

begrunnelse i at en dispensasjon vil, bit for bit, fragmentere område og derved undergrave en av miljøkvalitetene ved at området var tilnærmet fri for tekniske inngrep.

Det enkelte inngrep behøver i seg selv ikke være særlig problematisk, men summen av alle arealinngrep gir stor virkning. Miljøvernavdelingen støtter derfor kommunens vurdering av og vedtak i brev av 1.11.05, og som er i tråd med vår tidligere oppfatning i forbindelse med søknaden om veibygging i 2002. Vårt råd er at en videre utbygging i Syd Innsvann hyttefelt bør skje som en planmessig fortetting nedfelt i en revidert reguleringsplan.”

Fylkesmannen landbruksavdeling har i sin uttalelse datert 13.desember 2005, ingen merknader til søknaden.

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag har i brev datert 21.desember 2005 ingen merknader til søknaden.

Skogbrukssjefen i Innherred Samkommune skriver i notat datert 6.januar 2006:

”Den aktuelle tomta er på uproduktiv, ikke dyrkbar skogsmark over vernskoggrensen. Det er heller ikke registrert spesielle forekomster knyttet til biologisk mangfold. I forhold til disse to tema har vi derfor ingen merknader.

For øvrig vil vi bemerke at vegen som ble bygd i 2002 må sies å være den direkte utløsende årsak til at det nå søkes om hyttetomt på stedet. Dette synliggjør at slike inngrep (veger/hytter) ikke bør skje som ”bit for bit dispensasjoner”, men som et resultat av en planmessig fortetting. Det foreliggende vedtak av 1.11.05 synes derfor korrekt.”

Fylkeskommunen sier i sin uttalelse datert 16.januar 2006:

Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering i denne saken. Hvis det ikke foreligger særlige grunner bør en etablering av en ny permanent hyttetomt innenfor et regulert område behandles som en reguleringsendring. Vi har ingen vesentlige merknader til en eventuell reguleringsendring.”

Vurdering:

Det følger av Plan og bygningslovens § 31 er ”*Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.*”

Det følger av Plan- og bygningsloven § 7 at kommunen kan gi dispensasjon fra reguleringsplan dersom ”særlige grunner” tilsier dette. Søker har altså ikke krav på å få dispensasjon. Det følger av ordlyd at slike tillatelser bare skal gis i unntakstilfeller, og at dispensasjoner skal begrunnes også når de blir gitt av politiske organ. Dette er også presisert av Fylkesmannen.

Plan og byggesakssjefen kan ikke se at de grunner oppgitt i klagen er så særlige at de kan tillegges vekt. Det at det ikke finnes flere ledige tomter i eksisterende plan kan ikke ses på som en særlig grunn. Det er derimot en grunn til en planendring.

Reguleringsplanen "Syd Innsvann, hyttefelt 1 og 2" ble vedtatt i 19. september 1990. Sammenlignes planen med tilgjengelig kart ser en at dagens situasjon avviker vesentlig fra reguleringsplanen. Flere av hyttene er ikke bygd der hvor de er tenkt i planen. Det er gitt dispensasjon til bygging av vei på 350 meter inn i området, som ikke er med på planen. Dette synliggjør at det er et stort behov for opprydding i planen. Nå er det også søkt om ytterligere fortetting av området med ei hyttetomt. Plan- og byggesakssjefen mener at nå er en kommet så langt at krav om ny reguleringsplan er utløst slik som Fylkesmannen påpeker i sin uttalelse. I en ny reguleringsplan kan man også ta med ytterligere fortetting utover den ene tomten det nå søkes om.

Ved å ta klagen til følge, gjør det senere vanskelig å gi avslag i tilsvarende saker. Ikke bare skapes det en presedens som gjør det vanskelig å håndheve reguleringsplaner generelt, men hensynet til helhetlig arealplanlegging og hensynet til naboer og andre brukere av friluftsområder blir tilsidesatt.

Plan- og byggesakssjefen har via høringsrunden fått støtte fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag Fylkeskommune og enheten for Landbruk i Innherred Samkommune for sin vurdering og for 1.gangsvedtaket i saken. Plan- og byggesakssjefen kan ikke endre sin oppfatning i saken med de uttalelsene som foreligger fra høringsinstansene.

Plan- og byggesakssjefen presiserer at han ikke har gitt avslag på ei ny hyttetomt, men at ei eventuell fradeling skal komme som en følge av en planendring.

Plan- og byggesakssjefen har nøye vurdert den innkomne klage, men kan ikke se at den inneholder noe vesentlig nytt som ikke var kjent ved 1.gangsbehandlingen. Flere av de faglige høringsinstansene frarår sterkt kommunen å ta klagen til følge, og er enig i at en eventuell fradeling av tomt til hytte må skje via en reguleringsendring.

Plan- og byggesakssjefen anbefaler at vedtak i sak 334/05 opprettholdes og at saken sendes til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

AS Verdalsbruket v/Anders Børstad

7660 Vuku

Deres ref:
Sakstype: Delegert delingssak

Vår ref: GVA 2005/7992
Eiendom:

Dato: 01.11.2005
Saknr: 334/05

Avslag på søknad om dispensasjon fra disposisjonsplan for hyttetomt Kvilbekken - AS Verdalsbruket

Vi viser til Deres brev datert 08.09.2005 med søknad om dispensasjon fra godkjent disposisjonsplan. Det søkes om ei ny hyttetomt i området Kvilbekken, som er en del av hyttefeltet Innsvatn.

Området hvor det søkes om ny tomt, er en del av reguleringsplanen "Syd Innsvann, Hyttefelt 1 og 2", som ble vedtatt 19.09.1990 og har plan-ID 1989005. Det er ikke ledige tomter i reguleringsplanen. Det er derfor søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Det følger av plan- og bygningsloven § 7 at kommune kan gi dispensasjon fra reguleringsplanen dersom "særlige grunner" tilsier dette. Plan- og byggesakssjefen kan ikke se at det foreligger så særlige grunner til at dispensasjon kan gis. I dette tilfelle mener plan- og byggesakssjefen at det må til en reguleringsendring. I et forslag til reguleringsendring må man også få med korrekt hytteplassering på de eksisterende hyttetomter, samt det som er anlagt av veier innenfor planområdet. Dersom Dere har planer om mer fortetting utover den ene omsøkte tomt, bør dette også komme med.

VEDTAK:

Søknad fra AS Verdalsbruket v/Anders Børstad om dispensasjon fra reguleringsplan om å opprette ei ny hyttetomt, avslås. Vedtaket begrunnes med at det ikke er ledige tomter i reguleringsplanen for området "Syd Innsvann, Hyttefelt 1 og 2". For at dispensasjon skal gis, må det foreligge særlige grunner (PBL §7). Plan og byggesakssjefen kan ikke se at det foreligger så særlige grunner til at dispensasjon kan gis.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndighet delegert til plan- og byggesakssjefen. Saken vil bli referert på neste møte i Plan- og utviklingskomiteen.

Med hilsen

Gunnar Vatn
ingeniør



Søknad om veg Finnvola Øst - Finnvola øst hytteeierforening

Saksbehandler: Øivind Holand	Arkivref: 2005/7288 - /L12
E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	23.02.2006	16/06

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Plan- og utviklingskomiteen gir med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 7 dispensasjon fra reguleringsplan Finnvola hytteområde for bygging av veg og parkeringsplass i flg. søknad datert 13.03.05 og 12.06.05. Søknaden gjelder for veg mellom parkeringsplassene P1 og P2 samt plass P2.
2. Dispensasjonen er også behandlet etter Pbl §93j. Bortfall av tillatelse skjer hvis tiltaket igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt.
3. Følgende forhold forutsettes endret i forhold til søknaden: Vegen bygges uten å krysse bekken og i god avstand fra denne. Parkeringsplassen bygges mest mulig skånsomt langs etter terrenget og uten skjæring i sørdelen av plassen.
4. Statskog tildeles 2 nøkler for evt. bomlås.
5. Forslaget sendes på høring til regionale myndigheter og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Søknad om tillatelse til å anlegge vei i Finnvola Øst, datert 13.03.05
Reguleringsplan, søknad om forlengelse av vei Finnvola Øst, datert 12.06.05
Grunneiertyllatelse fra Statskog, datert 14. 02.05

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Det er egen reguleringsplan for Finnvola Øst vedtatt i kommunestyret i 1983. I hht reguleringsbestemmelsene §5 skal parkeringsplassene gi plass til 50 biler. Det er regulert inn felles atkomststier inn i området. I 1999 ga Verdal kommune tillatelse til å anlegge veg fra riksvegen inn i hyttefeltet til ny parkering P1 (i søknaden).

Søknaden har hatt lang behandlingstid. Dette skyldes at det i brev datert 13.03.05 både ble søkt om veg til P2 og P3. Videre var det ikke samsvar mellom kart og søknad. Ut fra en karttolking vurderte en inngrepet for å bli betydelig, og planmyndigheten sendte i brev datert 29.04.05 krav om reguleringsplan.

Svar på reguleringskravet ble mottatt 12.06.05. Dette var imidlertid ingen reguleringsplan, men en beskrivelse med 6 bilder. Vegen som omsøkes er målt til 275 m og ønskes 2,5 m bred. Det beskrives små terrenginngrep og liten sjenanse for omgivelsene, men veglinja er stukket i nærheten av en bekk og krysser denne en gang. Det er klarlagt at søknaden omfatter kun veg til P2. Veg og parkeringsplass er fellestiltak og betjener ca. 20 hytteeiere.

Skogsjefen har for landbruk og naturforvaltningsenheten befart området. Hans befæringsnotat datert 30.09.05 siteres i sin helhet:

Generelt.

På kartet er vegen tegnet inn til P-plass 2 og P-plass 3. Muntlig opplyses det fra hytteeierforeningen at de ønsker kun vegen fram til P-plass 2. Avstanden er ca 350 - 400 m til denne P-plassen. Traseen fram til P-plass 3 ble også befart. Traseen fram til P-plass 2 innebærer en vegløsning for et stort antall hytter (inntil 20) i forhold til antall vegmeter. En evt videre forlengelse til P3 er iht vegmeter pr hytte langt mindre effektiv, og innebærer veg i et noe mer synlig og sårbart område i både myr og mer glissen skog. P3 innebærer også en mer dyptgripende gjennomskjæring av området. En støtter derfor hytteeierforeningen når de ikke ønsker dette alternativet.

Landskap/naturverdier:

Ingen registrerte forekomster knyttet til biologisk mangfold blir berørt. Vegen tar en del stigning i lia, men den vil ikke bli medføre store inngrep i form av skjæringer etc. Skogtypen er i all hovedsak granplantefelt i 4-8 m høyde. Skogtypen vil derfor i rimelig lang tid medvirke til at vegen blir lite synlig.

Skogbruk.

Arealet som medgår er lavbonitets skog (G8) - plantefelt i hogstklasse 2 til 3. Det er i utgangspunktet ugunstig at plantefelt medgår, men samtidig er dette lavproduktiv mark. Vegen bygges over vernskoggrensen (400 moh), og ender på ca 540 moh..

Konklusjon.

Knyttet til de ovenfornevnte fagområder/vurderinger er det ingen merknader til at vegen bygges fram til P-plass 2. Vegen bør ikke framføres til P-plass 3, men det er heller ikke omsøkt.

I januar d.å. ble det holdt et oppklaringsmøte med søkerne først og fremst i forhold til kravet om reguleringsplan.

Statskog gir i brev datert 14. februar grunneiertyllatelse til bygging av veg fra P1 til P2.

Vurdering:

Søknaden er vurdert i forhold til nylig vedtatt "Retningslinjer for vegbygging til hytter i fjellet". I og med søknaden er redusert til å gjelde for strekningen P1 – P2 er anlegget vurdert til å komme innen under kategorien hvor kommunen vil forholde seg positiv. En

positiv holdning til søknaden forutsetter to endringer: Vegen må bygges uten å krysse bekken og i god avstand fra denne. Videre bør parkeringsplass P2 i sin helhet bygges langs terrenget uten skjæring i sørdelen av plassen.

Krav om reguleringsplan er vurdert og avvist av tiltakshaver etter at veglengden ble redusert. Vegspørsmålet er grundig behandlet i hytteforeninga, slik at nye tiltak ikke skal være aktuelle. Evt. nye søknader uten reguleringsplan kan derfor ikke påregnes behandlet som dispensasjonssøknad. Søknaden behandles som dispensasjon fra reguleringsplan Finnvola hytteområde. Særlig grunn til dispensasjon er vurdert ut fra areal- og ressursdisponering. Anlegget behandles med positiv holdning ut fra ”Retningslinjer for vegbygging til hytter i fjellet”



Verdal kommune

Sakspapir

Søknad om endret tillatelse til utslipp av avløpsvann til Verdalselva via Vuku rensesstasjon.

Saksbehandler: Øivind Holand	Arkivref: 2005/6484 - /M32
E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	23.02.2006	17/06

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Verdal kommune v/Teknisk Drift gis midlertidig tillatelse til utslipp av avløpsvann til Verdalselva ved kloakkrensaneanlegget i Vuku. Tillatt total utslippsmengde settes til 820 PE.
2. Utslippstillatelsens vilkår følger av tidligere utslippstillatelse datert 18. jan. 1978.
2. Utslippstillatelsen gjelder for 5 år fra det tidspunkt påkoblingen skjer.
3. Utslippstillatelsen gjøres betinget av en gjennomgang/utbedring av ledningsnettets ved Volen kloakkpumpestasjon.

Vedlegg:

Søknad om endret tillatelse til utslipp av avløpsvann til Verdalselva.
Utslippstillatelse datert 18. jan. 1978.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Verdal kommune v/Teknisk Drift har sendt søknad om endret utslipp av avløpsvann til Verdalselva fra eksisterende kloakkrensaneanlegg i Vuku. Dette har sammenheng med at avløpsvannet fra Leirådal og Leksdal skal føres over Vuku avløpsrensaneanlegg.

Søknaden behandles etter Forurensningsloven § 11 ”Særskilt tillatelse til forurensende tiltak” og Forurensningsforskriften kap. 16 ”Utslipp fra mindre renseanlegg” (utslipp opp til 1000 PE) og kap. 36 (Behandling av tillatelser etter forurensningsloven). Søknaden behandles av avd. Plan, byggesak, oppmåling, miljø.

Kort oppsummering:

- Fylkesmannen i NT har 18.01.78 gitt utslippstillatelse for 600 personekvivalenter (PE). Utslippstillatelsen ble gitt i forbindelse med bygging av anlegget.
- Søknaden gjelder utvidelse av avløpsområde med økt dimensjonerende avløpsmengde.
- Økningen i belastning skyldes at kloakk fra ca 120 PE i Sør-Leksdal samles opp og føres til Vuku.
- Total utslippsmengde søkes økt til 820 PE.
- Drift av renseanlegg, renseprosess og brukerinteresser knyttet til resipienten endres ikke. Rensingen foregår biologisk/kjemisk med aktivslam og simultanfelling.
- Beregninger viser at utslippsmengden holder seg innen de grenseverdier som det tidligere er gitt tillatelse til.
- Søknaden er tidsbegrenset. Avløpsvannet fra Leirådal og Leksdal skal innen 3 - 5 år overføres til Ørin renseanlegg.

Saksgang og vedtak:

- Søknaden er kunngjort og sendt på høring til sakens parter.
- Søknaden behandles ut fra tidligere utslippstillatelse.
- Utslippstillatelsen skal legge vekt på forurensningsmessige ulemper ved utslippet sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre.
- Klage på enkeltvedtak kan påklages til Fylkesmannen jf forvaltningsloven §28 annet ledd.

Høring:

Fylkesmannen i N-T, Miljøvernavingdelinga:

Søknaden er godt dokumentert, og en har ingen sterke innvendinger. Pga. mye fremmedvann i perioder bør det settes krav til et vanntett og feilfritt ledningsnett. Økt tilkobling øker risikoen for overbelastning av anlegget, og at kloakk går til overløp og til elva. Det bør vurderes om overløpsanlegget skal forbedres ved at avløpsvann gjennomgår søppelfjerning f.eks. ved bruk av rist, kvern eller sandfang. Det bør vurderes om det skal stilles krav om undersøkelse av begroing nedstøms utslippsstedet.

Kommentar:

Fylkesmannen ga i –78 utslippstillatelse for renseanlegget. Utslippstillatelsen inneholder de krav som er nevnt om vanntett og feilfritt ledningsnett. En kan imidlertid ikke garantere en feilfri gjennomføring. Forslaget om utstyr for søppelfjerning er gjennomførbart, men kostbart. Dette har sammenheng med høydeforskjeller og flomforhold fra elva. Tilkoblingen fra Leksdalen skal iflg. planen fjernes senest om 5 år, og en vurderer det mer hensiktsmessig å bruke kapital på utbedringsarbeider på andre prioriterte områder med betydelige og gjentakende kloakkskader. En kan ikke se at det har betydelig hensikt med undersøkelse av begroing for en så kort periode.

Verdal elveierlag:

Tilbakemelding var sendt fylkesmannen og har vært forlagt der i lang tid. Tillatelse fører til økt belastning på Verdalselva. Viser til at utslipp fra Verdalskalk til Trongdøla har ført til fisketom bekk. Også utslipp fra ledningen Lysthaugen-Ørin går urensset ut i elva når nedbøren er stor. Fiskeforvalteren har konstatert mindre fisk i området. Verdalselva er satsningsområde for turisme og belastningen må ikke bli større. Kloakkstank kan gjøre elva mindre attraktiv. Verdal elveierlag henstiller om at kommunen vedlikeholder eksisterende anlegg, og ikke overbelaster eksisterende mer enn det allerede er gjort.

Kommentar:

Tillatelsen fører til økt belastning av Verdalselva for en periode på inntil 5 år, men en forutsetter at elva som resipient har kapasitet til dette. Påstått fiskedød i Trongdøla har over noe tid vært gjenstand for undersøkelser. En har pr dato ikke funnet årsakssammenhenger for fiskedød med utslipp fra Verdalskalk. På like linje med flere pumpestasjoner går urensset kloakk ut i elva når ledningene ikke har kapasitet stor nok, dette gjelder til tider også pumpestasjon for Lysthaugen – Ørin. Det er i 2005 gjort en ny registrering av tilstanden i 15 bekker. Foreløpig rapport viser at statusen samlet sett er tilfredsstillende. En har ikke mottatt rapport eller henvendelser som beskriver manglende vedlikehold av avløpsanlegget.

Vurdering:

Søknaden skal iflg. Forurensningsforskriften behandles ut fra tidligere utslippstillatelse, og en skal legge vekt på forurensningsmessige ulemper ved utslippet sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig medfører.

Utslippstillatelsen fra –79 er ganske omfattende, og det beregnes at utslippet etter ny tilkobling skal holde seg innen de grenser som ble satt den gang. Videre vurderes de miljømessige forbedringene ved å samle kloakken fra Leksdalen for å være stor i forhold til de økte utslippene ved renseanlegget. Søknaden gjelder for en tidsperiode på 5 år, og vurderes ut fra det.

Det er ikke elektronisk registrering på overløp fra Vuku kloakkrenseanlegg. Driftsoperatøren opplyser at overløp inntreffer i forbindelse med sterk nedbør og/eller meget stor vannføring i elva. Overløp i forbindelse med sterk nedbør har som regel kort varighet, og kan i følge driftsoperatør anslagsvis inntreffe ca. 4 ganger årlig. Overløp som følge av stor vannføring i elva inntreffer sjeldnere, men har som regel noe lengre varighet når det først inntreffer. Et godt eksempel på dette er siste flom.

Det er også registrert at Volen kloakkpumpestasjon (pumper spillvann fra Leirådal til Vuku) går i overløp ved sterk og langvarig nedbør, gjerne kombinert med snøsmelting. Dette er forhold som bør prioriteres for utbedring bl.a. gjennom feilsøking.

Når overløp skjer pga. mye nedbør, snøsmelting eller flom er elva stor og fortynningen svært stor. Vannhastigheten vil være tilsvarende og alt tilsier små avløpskonsentrasjoner.

Overløp forårsaket av ledningsbrudd, strømstans og tekniske feil kan selvsagt inntreffe ved lav vannføring, men dette skjer heldigvis svært sjelden.



Verdal kommune

Sakspapir

Kommunedelplan Verdal byområde - oppsummering av høring

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2005/6602 - /143
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	23.02.2006	18/06

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

16. stk uttalelser.

Saksopplysninger:

Plan- og utviklingskomiteen behandlet denne saken i møte den 26.08.05, sak nr. 53/05, og det ble da vedtatt å legge fram planforslaget for høring og offentlig ettersyn. Nedenfor følger oppsummering og våre kommentarer til innkomne uttalelser.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 30.11.05.

Sentrumsavgrensning og aktuelle avlastningsområder synes logisk og formålstjenlig med unntak av boligformålet øst i Nordgata, som ikke bør tas med under denne avgrensningen. Kan ikke anbefale at det tillates blandet sentrumsformål som innbefatter forretningsformål på Tinden øst, da dette kan motvirke ønsket fortetting av forretningsformål i sentrum. Anbefaler at sentrumsavgrensningen tas direkte inn på plankartet, og vedtas som en del av kommunedelplanen.

Ved utbygging av sentrum og sentrumsnære areal skal det legges opp til høg utnytting, og eksisterende fortettingspotensial skal utnyttes før nye areal tas i bruk. Bestemmelsene

angir bare største tillatte utnyttning, og det anbefales også å sette krav til minste tillatt utnyttning i sentrumsnære områder. En høyere utnyttning i/nært sentrum kan utsette prosessen med å ta i bruk nye areal til utbygging.

Ved planlegging av nye utbyggingsområder anbefales det at areal til kvartalslekeplasser tas inn i plankartet, slik at det sikres at arealet er egnet til formålet og får plassering i sammenheng med den overordna grønstrukturen. Innenfor blandet sentrumsformål der boliger blir en vesentlig del, anbefales det å sette krav om kvartalslekeplass på lik linje med krav satt til boligområder.

I endelig plan må det gå klart fram hvilke regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde, og det må klargjøres bedre hvilke nye tiltak som utløser plankrav.

Det anbefales at målsettinger om arkitektur og estetikk gjenspeiles sterkere i bestemmelsene til planen. Spesielt skaper mangfoldet i eksisterende bygningsmiljø behov for tilpassing og helhetsvurderinger for nye byggeprosjekt.

Det er ikke utarbeidet bestemmelser i tilknytning til LNF-områdene, og det savnes en vurdering av mulige tiltak her sett i lys av "Landbruk Pluss".

Verdal har en omfattende mengde kulturminner og de aller fleste innenfor planområdet er avmerket på kartet. Det er viktig at kommunen bruker det dataverktøy som ligger på "Askeladden" i sin daglige saksbehandling. Den uttalelse som her gis til planen aksepterer ingen arealbruk som medfører inngrep i automatisk freda kulturminner, eller medfører utilbørlig skjemmende inngrep ved kulturminner. Alle forslag til regulerings- og bebyggelsesplaner eller dispensasjoner og endringer, skal sendes fylkeskommunen for avklaring i forhold til kulturminner. Erfaringer tilsier at omdisponering av 10 mål dyrka mark i sentrale deler av Innherred, vil medføre kostnader på 0,5 til 1,6 mill kr i arkeologiske undersøkelser.

Sentrumsområdet med mølla, jernbanestasjonen, gamle meieriet og gamle rådhuset er område med stor antikvarisk verdi, som gir et godt eksempel på tidlig 1920-talls arkitektur. Kommunedelplanen gir anledning til å synliggjøre og ivareta disse kvaliteter, og det vil være naturlig at dette området blir tatt hensyn til i utviklingen av Verdal byområde. Kulturlandskapet omkranser sentrumsområdene og innenfor planområdet ligger tradisjonelle trønderske firkanttun med stor verdi for kulturlandskapet. Det kan vurderes å ta med spesielle bestemmelser/retningslinjer for å ivareta disse sett i lys av de endringsprosesser som foregår i landbruket.

Kommentar.

Sentrumsavgrensningen endres slik at området med rent boligformål Nordgata øst/Lysgård blir liggende utenfor avgrensningen. Det synes samtidig naturlig å legge grensen mot øst og sørover i gangvegen langs Kvislaparken. Landbruksmyndigheten går i mot omdisponering av dyrka mark på Tinden øst, og det blir da ikke aktuelt med forretningsformål her. Vi ønsker å ha sentrumsavgrensningen som eget temakart, da plankartet ellers synes å bli for mye overlesset med informasjon og dermed vanskelig å tyde.

De fleste utbyggingsprosjekt av noe omfang vil bli behandlet gjennom bebyggelses-/reguleringsplaner, og det kan da være aktuelt å sette krav om minste utnyttning. Å fastlegge plassering av kvartalslekeplasser for nye utbyggingsområder på kommuneplannivå synes vanskelig, da det her ikke tas stilling til detaljer omkring utbyggingen. Dette vil bli fastlagt gjennom reguleringsplaner, og det må her sikres at kvartalslekeplasser får nødvendig kvalitetssikring.

Plankart og bestemmelser revideres slik at det går klart fram hvilke regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde, og hvilke nye tiltak som utløser plankrav. Kommunen har som målsetting og prioritert tiltak at det skal utarbeides en egen formingsveileder for bebyggelse og gaterom. Inntil denne foreligger forutsettes det at arkitektur og estetikk ivaretas på tilfredsstillende måte gjennom behandling av de enkelt prosjekt.

Avklaringer i forhold til kulturminner foretas gjennom aktuelle prosjekter på detaljplannivå. Flere av de bygninger som påpekes som antikvarisk verdifulle, har vi sammen med det gamle bygningsmiljøet i Veita markert som bevaringsverdig bygningsmiljø. Vurderinger om aktuelle trøndertun bør markeres med bevaringsverdi tas ved neste rullering.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag landbruksavdelingen, dat. 30.11.05.

Verdal er en stor og viktig landbrukskommune i Nord-Trøndelag, med store sammenhengende og godt arronderte jordbruksarealer. Et nasjonal mål er at omdisponering av de mest verdifulle jordressurser skal halveres innen 2010. For landbruket som er en vesentlig næring i Verdal, er det viktig å legge til rette for verdiskaping og sysselsetting gjennom bl.a. å ta vare på produksjonsgrunnlaget. Sentralt i jordvernet står det å tilstrebe klare, entydige og langsiktige grenser mellom bebygd areal og landbruksareal. Allerede omdisponerte sentrumsnære areal må utnyttes på en god måte før dyrka mark kan omdisponeres. Eventuell ny utbygging må styres mot de minst verdifulle arealene, og det forutsettes høg utnytting ved eventuell omdisponering. Kommunen berømmes for den positive utvikling byområdet har vært gjennom de senere årene.

I arbeidet med revisjon av kommunedelplanen har det bl.a. vært fokus på fortetningspotensialet. Her synes kommunen å ha tatt svært forsiktig og lite ambisiøst i når det gjelder fortetting til boliger. Dersom målsettingen er å skape en attraktiv småby, må det legges til grunn for utbygging i 3 – 4 etasjer. Planarbeidet har avklart at det innenfor eksisterende byområde inklusive Reinsholm, finnes store muligheter for byvekst gjennom fortetting. Også mer av fortetningspotensialet som er foreslått til forretning/kontor, kunne vært åpnet for boliger. Planarbeidet har dessuten hatt fokus på å finne attraktive sentrumsnære areal for eneboligtomter. Med grunnlag i både nasjonale føringer og Fylkesplanmelding nr. 2 (2001), kan det ikke aksepteres at sentrumsnær dyrka mark brukes til eneboligtomter.

Tinden øst er foreslått som framtidig sentrumsområde, og dette utbyggingsgrepet er forståelig med bakgrunn i områdets sentrumsnære beliggenhet, nært jernbane m.v. Sentrale planleggingsprinsipp er imidlertid at det også tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruksområder, samt at det skal legges vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon innenfor eksisterende byggeområder. Byutvidelsen til Reinsholm ble i sin tid akseptert med grunnlag i at ny riksveg 757 skulle legges sør for utbyggingsområdet, og således bli den langsiktige grensen mellom byen og de store sammenhengende landbruksarealene. Når vegomleggingen nå tas ut av planen vil denne grensen bli fjernet, og dersom det åpnes for utbygging på Tinden øst vil det være vanskelig å finne naturlige grenser som kan framstå som langsiktige og entydige. I forbindelse med planbehandlingen på Reinsholm, ble det enighet om å sette krav til en minste utnytting av arealene. Til tross for dette synes den utbygging som her så langt er gjennomført, å framstå som dårlig arealutnyttelse. Området framstår uten noen klar

bymessig karakter, og tilsvarende utnytting på eventuelt Tinden øst ville ikke være akseptabelt.

Fylkeslandbruksstyret behandlet saken i møte den 29.11.05, og det ble da gjort følgende enstemmig vedtak:

Fylkeslandbruksstyret viser til landbruksdirektørens vurderinger og slutter seg i hovedsak til disse. Fylkeslandbruksstyret vil ikke åpne opp for eneboligtomter på dyrka jord, og har etter dette **innsigelse** til Nestvold V og arealet på Tinden 23/3.

Fylkeslandbruksstyret vil også fremme **innsigelse** til en videre byutvidelse til Tinden øst, og vil i framtiden bevare dette området til landbruksformål.

Fylkeslandbruksstyret har ut over dette ingen øvrige vesentlige merknader til kommunedelplan Verdal by slik den foreligger dat. august 2005.

Kommentar.

Reinsholm sammen med fortettingspotensialet gir fortsatt muligheter for en betydelig boligbygging i form av leilighetsbygg. Den senere tid er det imidlertid bygd et stort antall leiligheter i sentrum, og vi antar markedet her etter hvert blir mettet. Blant annet synes det nå å være tyngre å få omsatt den eldre leilighetsbebyggelse.

Fortettingspotensialet er i all hovedsak privat eid, og det vil dermed i stor grad være markedets ønsker som styrer hvordan arealene her blir brukt.

I dagens situasjon mangler kommunen et attraktivt sentrumsnært tomtetilbud for eneboliger. Dette er en tradisjonell bebyggelse i randsonen til Verdal by, som vi ønsker skal gis muligheter for å videreutvikles. Dette er også et vilkår for å gi byen et helhetlig boligtilbud, slik at den fortsatt vil være attraktiv for alle grupper boligsøkende. Ikke minst for å møte konkurransen om befolkningsutviklingen fra andre byer og tettsteder i Innherredsregionen, er det påkrevd at det gis noenlunde like vilkår på boligmarkedet. Tinden øst synes mest aktuelt for leilighetsbebyggelse, og da dette behov i stor grad kan dekkes gjennom fortetting og ledige areal på Reinsholm synes det tilrådelig å ta innsigelsen på dette punkt til følge. For arealene på Nestvold V tas det opp forhandlinger/mekling, om å få omdisponert disse til utbyggingsformål med en viss andel eneboligtomter.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag miljøvern avdelingen, dat. 30.11.05.

Det registreres med tilfredshet at kommunen har satt fokus på å ivareta grønstrukturen i de bynære områdene, med kvalitetskrav til oppholdsareal for barn og unge og sikring av tilgjengelighet langs elva. Er videre tilfreds med det nå synes å være en endelig planavklaring for Ørin-området og utvikling av industriområdet, samt krav om tilrettelegging for parkering i flere plan. Ved utvikling av byer og tettsteder i en bærekraftig retning er det viktig å satse på fortetting, og utnytte det potensialet som ligger innenfor allerede regulerte sentrumsområder. Det er da viktig å ha fokus på god kvalitet, slik at det ikke nedbygges naturverdier, områder for lek/opphold og verdifulle bygningsmiljøer.

Verdalsvassdraget ble vernet mot kraftutbygging i februar 2005, og i den sammenheng skal "Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag" legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven. Kommunedelplanen har bestemmelser (pkt 2.7) om forbud mot nærmere definerte tiltak langs elva utenfor regulert område i en avstand på inntil 50 m fra strandlinjen. En slik bestemmelse er ikke i tråd med RPR, der

det er presisert at vernobjektet avgrenses bl.a. til hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer, tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse. Dersom inngrepstatusen skulle tilsi at det kan bygges nærmere enn 100 m uten at verneverdien reduseres, kan dette håndteres gjennom detaljplaner i ettertid. Inntil bestemmelsenes pkt. 2.7 endres slik at de blir i samsvar med RPR for vernede vassdrag, er det **innsigelse** til planen.

I tilknytning til verneverdiene for Verdalselva vil det bl.a. være viktig å bevare vegetasjon langs elva og ivareta allmennhetens tilgjengelighet. I forslag til nytt boligområde Nestvold v åpnes det for boligbygging helt inntil det smale vegetasjonsbeltet langs elva, og vegetasjonsbeltet gis formålet landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Erfaringer viser at oppføring av boliger nært vassdrag vil medføre fjerning av vegetasjon og privatisering av vassdragsbeltet. For å unngå dette vil det være nødvendig å trekke bebyggelsen lengre unna elva, på samme nivå som eksisterende bebyggelse i nærliggende områder. I tillegg må arealet mellom boligfeltet og elva få samme planstatus som det øvrige grøntdraget videre oppover langs elva. Inntil denne justering er gjort, er det **innsigelse** til planen.

Det forutsettes at nødvendige utbygginger for å etablere trafiksikker skoleveg fra planlagte boligfelt på Tinden ø og Nestvold v, er gjennomført før innflytting i disse boligområdene.

Kommentar.

I forbindelse med en omfattende planprosess knyttet til "Flerbruksplan og kommunedelplan for Verdalsvassdraget" tidlig på 1990-tallet, ble det vedtatt å sette grensen om forbud mot de aktuelle tiltak til 50 meters bredde fra vassdraget. Dette var begrunnet ut fra den etablerte situasjon og det som naturlig hører sammen med vassdraget i forhold til eksisterende veger, bebyggelse m.v. Dette prinsipp er siden videreført i kommuneplanens arealdel og aktuelle kommunedelplaner som omfatter vassdraget. Verdalsvassdraget ble vernet mot kraftutbygging i 2005, og planlegging etter plan- og bygningsloven skal da være i tråd med RPR for vernede vassdrag. Den aktuelle bestemmelsen har liten betydning innenfor kommunedel planområdet, der storparten av de elvenære areal omfattes av reguleringsplan. Bestemmelsen pkt 2.7 tas derfor ut av planen, og det tilføyes et punkt under retningslinjene om at tiltak innenfor verneobjektets avgrensning skal vurderes i henhold til RPR for vernede vassdrag. Innsigelsen om dette forhold er dermed tatt til følge.

Dersom Nestvold vestre blir opprettholdt som nytt boligområde, legges det inn et noe bredere vegetasjonsbelte som gis samme formål som øvrige grøntdrag langs vassdraget (friområde?). Innsigelsen om dette forhold er dermed tatt til følge. Hvis området ikke blir lagt ut til boligbebyggelse, opprettholdes LNF-formålet. Bestemmelsene har krav om at utbygging av framtidige byggeområder ikke kan finne sted før bl.a. nødvendige veganlegg er på plass. Dette vil da også omfatte trafiksikker skoleveg, og kravene må følges opp i den videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag kommunal- og administrasjonsavd. dat. 30.11.05.

Kommuneplanens arealdel/kommunedelplaner er rettslig bindende, og skal legges til grunn ved utbygging innenfor området. Det er derfor viktig at kart og bestemmelser er klare og entydige, slik at det ikke er noen tvil om hvilke bestemmelser som gjelder hvor. Med grunnlag i dette bes det om en ny gjennomgang av bestemmelsene og kartet, slik at planen framstår klar og entydig på dette området. Ber om at reviderte bestemmelser oversendes slik at Fylkesmannen kan gi en endelig uttalelse til planforslaget på dette grunnlag.

Kommentar.

Bestemmelsene og kartet vil bli bearbeidet og framlagt på nytt for Fylkesmannen.

Norges vassdrags- og energidirektorat, dat. 02.12.05.

NVE anser det som positivt og viktig at det igangsettes eget prosjekt for tilrettelegging langs elva gjennom sentrum. Foreslår at kommunen tar initiativ til oppstartsmøte inneværende vinter, og om ønskelig deltar NVE i et slikt prosjekt. I følge flomsonekartet vil store areal som er foreslått som utbyggingsareal på Tinden øst, bli oversvømt ved en eventuell 100-årsflom. Her må kommunen ta utgangspunkt i beregnede vannstander med et påslag på 0,5 meter som sikkerhetsmargin, for å fastlegge aktuelle oppfyllings- og anleggshøyder. Dersom det er aktuelt med større boligfelt, bør det vurderes om området må planlegges med grunnlag i større flom.

I henhold til faregradskart for kvikkleire er det ikke planlagt nye utbyggingsområder som kommer i berøring med kartlagte områder. Faregradskartet markerer imidlertid kun potensielt skredfarlige marine avsetninger større enn ca. 10 dekar, slik at det kan være områder med farlige masser som ikke er avmerket på kartet. Det er derfor viktig å få vurdert potensiell skredfare i aktuelle utbyggingsområder. Kartlagte fareområder og eventuelle nye områder må markeres på plankartet eller temakart. Der det er registrert fareområder eller det er mistanke om kvikkleire, må det settes krav om nærmere undersøkelser/dokumentasjon før utbygging. Det må også tas hensyn til utløpsområde for eventuelle ras, og videre må tilgrensende områder vurderes i forhold til aktiviteter som kan påvirke stabiliteten. Betydningen av å vurdere totalstabilitet og sikkerhet for hele faresonen understrekes, selv om det er snakk om forholdsvis beskjedne inngrep.

Det forutsettes at kommunedelplanen ikke medfører hindringer for drift og vedlikehold av kraftledninger og andre energianlegg. Det anbefales at kraftledninger med spenning over 22 kV avmerkes på plankartet, men uten spenningsstyrke som av sikkerhetsmessige hensyn ikke skal oppgis. Kommunen må kontakte lokale energiverk for opplysninger om planer som det må tas hensyn til i den kommunale planlegging.

Kommentar.

Tidspunkt for oppstart av prosjekt om tilretteleggingstiltak langs elva må vi komme tilbake til. Kommunedelplanen har bestemmelse om at ny bebyggelse må plasseres slik at den tilfredsstillende sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. I den videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling vil det bli krevd dokumentasjon for dette, der det er aktuelt.

Jernbaneverket, dat. 07.11.05.

Er fornøyd med at kommunen foreslår å stenge plankryssingen med jernbanen i Nordgata. Jernbaneverket har et godt samarbeid med kommunen om planlegging av gang-/sykkelkulvert under jernbanen mellom Sørgata og Jernbanegata, og er opptatt av at denne prosess må ses i sammenheng med stengingen i Nordgata. Er enig i målsettingen om å gjøre kryssingen i Nordgata mer forgjengervennlig. Det anses som positivt at byggegrensebestemmelsene i jernbaneloven (30 m) legges til grunn for etablering av tiltak. Vil ikke akseptere at det reguleres byggegrense for boliger nærmere midtlinje spor enn 20 m og 15 m for forretning, kontor, industri o.l.

Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk, dat. 30.11.05.

Gjør oppmerksom på at det går høyspentlinjer gjennom flere av de aktuelle utbyggingsområdene som må ivaretas. Må få mulighet til å regulere inn nye nettstasjoner når en mer detaljert plan foreligger, og det er viktig å få med dette tidlig i planarbeidet. Det samme gjelder ved anlegg av veger og gater for å få plassert rør og kabler.

Kommentar.

NTE må tas med på et tidlig tidspunkt i reguleringsplanarbeidet.

Verdalskalk as, dat. 30.11.05.

For Verdalskalk vil kommunedelplanen ha betydning spesielt for kalktransporten inn til anlegget ved havna. Det er antatt en betydelig økning av denne transporten de nærmeste årene, og ut fra bedriftsøkonomiske samt miljø- og samfunnsmessige forhold vil det da være nødvendig å vurdere andre transportløsninger enn biltransport. Det som synes mest aktuelt er bygging av transportband fra Tromsdalen til havna. Dette vil da gå i tunnel fra Tromsdalen til Hallbakkan, og herfra planlegges bandet lagt i kulvert ned til havna. Kulvertløsningen vil bli ca 3,6 km og det vil være aktuelt å båndlegge denne traseen i ca 10 meters bredde.

Kulverten vil bli liggende i landbruksareal på hele strekningen, og på vestsiden av E6 vil den bli forsøkt plassert inntil planlagt ny veg til industriområdet langs med Flyvegen. Hvordan kulverten blir liggende i forhold til terrenget, er det ikke tatt standpunkt til. Det er foreløpig 3 aktuelle alternativer - transportband i kulvert lagt oppå terrenget, delvis nedsenket kulvert eller helt nedgravet kulvert. Valg av løsning vil bli foretatt med grunnlag i en grundig konsekvensutredning der alle berørte parter blir involvert.

Kommentar.

Det er viktig at kommunen gjøres kjent med aktuelle planer for transportløsning på et tidlig tidspunkt. Vi anser imidlertid ikke planer for transportband konkrete nok, til at vi på nåværende tidspunkt vil båndlegge den beskrevne trase. Spesielt knytter det seg stor usikkerhet om hvor innslagpunkt for tunnel i Hallbakkan vil komme. Traseen vil gå gjennom areal som er disponert til landbruks-, natur- og friluftsområder, der vi ikke har kjennskap om at det foreligger aktuelle utbyggingsprosjekt. Fastlegging av trase for transportband må når det blir aktuelt, skje med grunnlag i en egen konsekvensutredning og reguleringsplan.

Gruppestyre landbruk i Verdal.

Er forundret over at den kraftige leilighetsbygging som har foregått de senere årene, er preget av nokså ensartet og ganske lav standard som i liten grad tiltrekker seg unge arbeidsaktive familier med barn. Denne utbyggingen bidrar til å trekke flere eldre fra bygda, noe som svekker områdene utenfor byområdet samt bidrar til fallende prisnivå på boliger her. Kommunen bør være mer aktiv i å styre tempo og innhold i denne utbygging. Planens forslag om å åpne for storstilt bruk av dyrka jord til utbygging samt dens innvirkning på bosettingsmønster, har slike konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn at det bør gjennomføres en helhetlig konsekvensutredning.

Den konsentrerte boligbyggingen i sentrum kan gjøres langt mer attraktiv med større variasjoner i størrelse, god estetisk/arkitektonisk utførelse og god tilrettelegging for utendørsaktiviteter. Mer kommunal styring med denne utbygging vil kunne gi et tilbud til alle grupper boligsøkende,

uten å måtte omdisponere sentrumsnær dyrka jord til eneboligtomter. Fortetting og boligbygging innenfor sentrumsområdet bør harmoniseres med eksisterende boligtyper, slik at eneboliger må kunne aksepteres der det er slik bebyggelse fra før og utbyggingen kan foregå på en arkitektonisk god måte samt at kravet til utearealer oppfylles. Bergsmyr i Vinne som tidligere er godkjent til boligformål, bør kunne utbygges helt eller delvis med eneboliger. Kommunen disponerer flere byggeklare eneboligtomter bl.a. i Forbregd/Lein, og det er vanskelig å forstå at disse er mindre attraktive enn de områdene som foreslås i planen. Dersom det er vanskelig å omsette tomter her, må det være riktigere å se på tiltak for å bedre denne omsetningen enn å planlegge nye eneboligfelt rundt sentrum.

Å åpne for boligbygging på Tinden øst som har flat og god dyrka jord, er ikke akseptabelt i jordvernsammenheng og heller ikke i forhold til at Kvislakanalen overskrides som barriere for videre utvidelser østover. Det stilles også spørsmål om dette arealet er attraktivt for boliger, da det er lavereliggende og har liten utsikt. Nestvold vest ville trolig blitt et attraktivt boligområde, men da område er den aller beste kornjorda i bygda kan omdisponering ikke aksepteres av jordvern hensyn. Området ville gi plass for mange boliger, og med sannsynligvis stort utbyggingspress vil det få negative konsekvenser for andre tomter kommunen disponerer og for bosettingen i resten av kommunen. Dersom det tillates utbygging på Nestvold vest vil det trolig medføre at også Nestvold øst blir utbygd i neste omgang. Da vil den aller beste dyrka jorda som ved fornuftig arealbruk er skånet for utbygging helt siden 1970-tallet bli omdisponert, og danne en alvorlig presedens for videre utvikling som landbruket er sterkt imot.

Kommentar.

Flere av de boligbygg som er oppført i sentrum har etter vår oppfatning både god standard og variert boligstørrelse. Boligbygg i flere etasjer synes imidlertid å ikke være attraktivt for familier med små barn, da de bl.a. gir en redusert mulighet til aktiv bruk av utearealer i forhold til eneboliger. De senere årenes storstilte utbygging av leiligheter gir et godt tilbud for mange grupper boligsøkende, men synes i stor grad å utelukke småbarnsfamilier. Gjennom tilrettelegging for sentrumsnære eneboligtomter, ønsker vi dermed å få etablert et helhetlig boligtilbud for alle grupper boligsøkende. Forbregd/Lein viser seg på grunn av avstand å ikke være attraktivt for de som ønsker gangavstand til aktuelle sentrumsaktiviteter. I forbindelse med sentrumsutviklingen er det også viktig å ha med dette perspektiv, da den satelittutbygginga av eneboligfelt som har foregått siden slutten av 1970-tallet har skapt stor bilavhengighet. Dette medfører økt trafikk med forurensnings- og sikkerhetsproblemer, samt beslaglegging av store attraktive sentrumsareal for parkering.

Kommunens muligheter til å styre utbyggingen innenfor fortettingsområder er liten, da disse prosjekter i stor grad blir formet etter markedsetterspørsel og utbyggers lønnsomhetsbetraktninger. Selv om enkelte fortettingsområder kunne være egnet for eneboliger, tror vi det ville være vanskelig å få gjennomført slike prosjekt både av hensyn til faglige kriterier om høy utnyttning og utbyggers interesse om god lønnsomhet.

Tinden øst tror vi kan bli attraktivt for også eneboliger, spesielt med grunnlag i nærhet og gangavstand til sentrumsaktiviteter. Vi bygger her på erfaringer fra grustaket på Tinden som ble tilrettelagt for hovedsaklig eneboliger, og disse tomter ble utbygd i løpet av meget kort tid. Forholdene omkring konsekvensutredning er belyst i planbeskrivelsen.

Coop Innrøndelag, dat. 01.12.05.

Tettstedet Øra har vokst fram i samspill mellom næringsutvikling og bosted. Det er derfor viktig at disse forhold fortsatt ivaretas, både med hensyn til parkering samt tilgjengelighet for både arbeidstakere og kunder. Coop er imot at jernbaneovergangen i Nordgata stenges for kjørende. Som næringsdrivende på begge sider av gata er det ikke

registrert problemer til bilbruken, da både kjørende og gående tar nødvendig hensyn til hverandre. Stenging vil bli hemmende for utviklingen av sentrum som naturlig handlested. Skilting som forbyr trafikk av tyngre kjøretøy i Nordgata bør gjennomføres. For aktuelle framtidige utbyggingsprosjekt bør det stilles krav om tilstrekkelig parkeringsdekning. Parkeringsplasser bør opparbeides på bakkenivå, da kjellerløsning blir lite brukt og belaster dermed allerede opparbeidet parkering på bakkenivå som andre virksomheter har bekostet. Det er positivt at kommunen planlegger opparbeidelse av parkering mellom Framgården og jernbanen. Synes planforslaget omhandler viktige sider ved utviklingen av Verdal sentrum, og gir ros for arbeidet med planen.

Kommentar.

Stenging av jernbaneovergangen for biltrafikk, vil bidra til at storparten av unødvendig trafikk i Nordgata vil forsvinne. Gata med sine parkeringsplasser vil fortsatt fungere med god tilgjengelighet for de som har ærend, men vil bli mindre attraktiv for gjennomgangstrafikken. Dette vil gi en betydelig reduksjon i biltrafikken, og dermed bedre forhold for utvikling til en trivelig og miljøvennlig handlegate for fotgjengere. Det vil bli stilt krav om parkeringsdekning for aktuelle utbyggingsprosjekt, men mer av parkeringen må etter hvert foregå i kjeller eller parkeringshus. Det blir dårlig samfunnsøkonomisk arealbruk å tillate parkering på bakkenivå, for areal som ligger attraktivt til for utbygging i flere etasjer. Primært må parkering i kjeller løses for beboere og ansatte, men også virksomheter med stor andel bilende kunder må i framtiden legge opp til at en god del av parkeringsdekningen skal foregå gjennom kjellerparkering/parkeringshus.

Bergshaugen velforening, dat. 13.11.05.

Velforeningen ser gjerne en vekst i Vinne med hensyn til boliger. En utvidelse av dagens boligfelt vil måtte skje gjennom nedbygging av dyrket mark. Dersom Bergsmyr skal utbygges ønsker velforeningen at høyspentledning over Bergshaugen legges i jord rundt boligfeltet, at Vestberget sikres trafiksikker gangforbindelse til skolen, at det skyggefulle området nedenfor Bergshaugen utnyttes til en skikkelig akebakke og at området utbygges kun med eneboliger.

Påpeker forøvrig økt risiko med å kjøre inn på E6 fra rv. 72, manglende parkering ved Bergsgrav og holdeplassens betydning for bosettingen, samt at tilbud om areal for rekreasjon/mosjon/friluftsliv i stor grad blir å bruke Sandstien. Omregulering av dyrket mark til rekreasjon/mosjon/friluftsliv oppfattes viktigere enn omregulering til boliger.

Kommentar.

Boligfeltene i Vinne har i dag en kompakt beliggenhet nært inntil skole, barnehage, dagligvarebutikk og idrettsanlegg. Denne regulering gjør det mulig å foreta de aller fleste besøk som gående/syklende, noe som bidrar til redusert biltrafikk og dermed et mer miljøvennlig og trafiksikkert nærmiljø. Vi ønsker at Vinne fortsatt skal ha mulighet til å utvikle boligtilbudet innenfor denne strategi, og da må utbyggingen i stor grad foregå på dyrket mark.

Eventuell utbygging på Bergsmyr vil i stor grad være styrt av aktuelle markeds mekanismer. Det synes urimelig at utbygging her skal utløse krav om å legge høyspent i Bergshaugen i jordkabel. Gjennom videre detaljplanlegging må det vurderes om det kan etableres gangveg fra Vestberget samt sikres areal til akebakke. Vi ønsker det aktuelle området i størst mulig grad utbygd med eneboliger, men krav fra

landbruksmyndighetene om høy utnytting kan medføre noe rekkehusbebyggelse. Kryss E6/rv. 72 er vi oppmerksom på som et problem, og signaliserer gjennom planen behov for ombygging til toplankryss. Når dette kan skje er usikkert. Jernbaneverket har planer om å flytte holdeplassen på østsiden og bygge parkeringsplass i tilknytning til ny holdeplass, men det er uvisst når. Vi anser at Vinne-området har et godt tilbud for rekreasjon/mosjon/friluftsliv uten at det må brukes trafikkerte veger eller dyrket mark. Blant annet har området et godt utbygd gang- og sykkevegnett.

Ørmelen vel, dat. 29.12.05.

Ørmelen representerer en betydelig del av det samlede befolkningsgrunnlaget for Verdal byområde, og det forventes dermed at byutviklingsarbeidet også kommer Ørmelen til gode. Oppgradering av Tangenvegen/Gml. Ferjeveg synes nå å bli en realitet. Det påpekes også økt behov for asfaltering av det indre vegsystemet i boligområdene, og at det må være like selvfølgelig å asfaltere gammelt vegnett som det er for nytt.

Det påpekes spesielle miljømessige utfordringer i å sikre Ørin nord og Havfrua som velfungerende friluftsområder. Velforeningen er i mot en utvikling som vil kunne svekke friluftsområdenes verdi. Videre må det etableres et naturlig turnett langs Ørmelsiden av Verdalselva, med kryssing på E6-brua og sammenknytning med turstien til Trones. Dessuten bør det ses på muligheten for en turpassasje fra Ørin nord gjennom industriområdet til Havfruområdet.

Kommentar.

En oppgradering av vegnettet på Ørmelen vil skje trinnvis sammen med sanering av felles avløpsledninger. Framdriften her vil være avhengig av hvilke ressurser som stilles til rådighet. Kommunen har som målsetting at friluftsområdene på Ørin nord og Havfrua skal sikres og videreutvikles, og dette inngår som prioriterte tiltak i planen. En videre utbygging av turvegssystemet på Ørmelen og Ørin vil være viktige faktorer som må vurderes i forbindelse med tiltaksplaner for områdene. Gangbru over elva i forbindelse med E 6-brua, tas med som nytt tiltak.

1030 plan og landskap, dat. 20.11.05.

Det synes uforståelig at kommunen begrunner sitt avslag om ikke å tillate omdisponering av eiendommen Bjerkaker tilhørende Bjørg og Hallvard Musum, av hensyn til jordvern og trafikkikkerhet. Kommunen hevder selv i sin planutredning at utvidelse av sentrum ikke kan skje uten at det beslaglegges dyrka jord, og har selv foreslått dyrka jord tatt til sentrumutvidelse på Tinden øst og Nestvold. Bjerkaker er også et sentrumsnært og attraktivt areal for boligbygging, og burde vært vurdert på lik linje med de arealene som er foreslått.

Reguleringsplaner for Kirkehaug og Alléen viser offentlig atkomstveg helt fram til omsøkt eiendom og sambruk av gang- og sykkelvegen fra riksvegen til atkomstvegen. Denne reguleringen gir også mulighet til å benytte atkomstveg mot vest, og det synes uforståelig at trafikkikkerhet skal være noe problem.

Kommentar.

En sammenhengende utvidelse av sentrum må nødvendigvis foregå på dyrka jord, og i den forbindelse ønsker vi å ha et tilbud som dekker markedet for en lengre periode. Bjerkaker med sine 7 dekar vil da bli et meget begrenset tilbud. Eventuell omdisponering av dyrka jord på Bjerkaker, må også godkjennes av fylkeslandbruksmyndighetene. Da vi vet at kommunen vil få store vansker med å få frigitt dyrka jord til ønska utbyggingsformål, må vi konsentrere innsatsen om dette til områder der det gir størst uttelling i en total sammenheng. Gang-/sykkelvegen langs riksveg 757 inngår sammen med Brinken som atkomstveg til området. Det er ikke ønskelig med

betydelig økt biltrafikk på gang-/sykkelvegen, samt at kryss mellom Brinken og gang-/sykkelvegen er uoversiktlig.

Stig Arild Myhre, dat. 20.11.05.

Er tilfreds med at planen ikke legger opp til en utvidelse av sentrumsbebyggelsen i området Brygga – Poltergeist. Av kartet synes det som om boligområdet er utvidet noe nordover i forhold til vedtatt plan. Ber om at areal regulert til friområde her opprettholdes, eventuelt at det kan utvides til å gjelde helt fra Brygga 13. Dette ville gi gode muligheter til å utvikle inngangsportalen til elvepromenaden. Støtter forslaget om et eget prosjekt som skal utrede elvas utviklingsmuligheter. Gi honnør for det arbeidet som er gjort med utviklingen av sentrum, som bidrar til økt bolyst og trivsel. Arbeidet med finne løsning på gangatkomst under jernbanen må videreføres.

Kommentar.

Det er meningen at det areal som her tidligere er regulert til friområde skal opprettholdes. Plankartet revideres slik at det blir samsvar med dette.

Ole Borgen, dat. 24.11.05.

Registrerer at nesten alt sentrumsnært areal som jeg fortsatt disponerer er foreslått til friluftsmål. Disse arealene representerer en betydelig del av næringsgrunnlaget. Arealene har sitt utspring i eiendommen Mikvold lille 18/4 som tidligere har avstått store arealer til boligformål og industri. Ønsker nå å få omregulert et område langs elva og ved Poltergeist til boligformål. Dersom kommunen vedtar planen slik den foreligger, ønskes det at kommunen innløser dette areal og området ved skolene (Skotrøa). Ønsker ikke kommunen dette vil det være aktuelt å selge tomt og ubenyttet areal langs med elva til Poltergeist.

Kommentar.

I forbindelse med utbygginger av eiendommen Mikvold lille på 1960-70 tallet, ble en del arealer avsatt til felles friareal/lekeområder. Dette var og er en nødvendig regulering for å få etablert gode og attraktive boligområder. Når disse arealene fortsatt ligger til eiendommen Mikvold lille, betyr dette ikke at de kan disponeres fritt. Vi mener de fleste av disse arealene inngår i en total utbyggingspakke, der det vil være rimelig å anta at utbyggerne indirekte har betalt for disse arealene gjennom tomtekjøp og festeavgifter. Det må tas opp forhandlinger med grunneier om innløsning av arealet ved Poltergeist og Skotrøa på dette grunnlag.

Værdalsbruket as, dat. 28.11.05.

Eier eiendommen 18/12 som ligger sør for Poltergeist i det området Kvernmo as ønsker utviklet til boligområde. Værdalsbruket har allerede mye areal på Ørin disponert til friluftsmål, og ber om at eiendommen 18/12 omreguleres til boligformål. Etter det som framgår av skisserte planer fra Kvernmo, vil det være fullt mulig å foreta utbygging samtidig med at det tilrettelegges for bruk i rekreasjonssammenheng.

Kommentar.

Også denne eiendommen som i landareal utgjør ca 800 m², har i planer fra 1960 – 70 tallet vært disponert til friområde. Området herfra og nordover forbi Poltergeist smalner kraftig av mot elvebrinken, og synes lite egnet for boligbygging. Gata Brygga som ligger mellom boligbebyggelsen og elva og inngår i elvepromenaden, er også lite egnet til å

belastes med betydelig mer biltrafikk. Vi er derfor av den oppfatning at arealet fra og med eiendommen 18/12 og nordover, må fortsatt være friareal og utvikles til en inngangsportal for elvepromenaden. Det tas opp forhandlinger med grunneier om innløsning av arealet på dette grunnlag.

Kvernmo as, dat. 28.11.05.

Området ned mot Poltergeist som er regulert til friområde, er ikke spesielt godt ivaretatt og bærer preg av manglende regulering. Enkelte føler seg utrygge når de ferdes der, spesielt på kveldstid. Området som ligger sentrumsnært og attraktivt til, vil kunne bli et godt boligområde uten bruk av dyrka mark samtidig som det grenser til friområder. Foreslår derfor at området omdisponeres til boligformål. Veggen føres langs elva forbi Poltergeist og gis miljøpreg, samt at det etableres sittebenker og bade- og fiskeplasser langs elvekanten.

Kommentar.

Vi er av den oppfatning at det aktuelle arealet i sin helhet må forbeholdes friluftaktiviteter. Mot Poltergeist blir området smalt, og synes ikke å gi rom for både boligutbygging og utviklingsmuligheter som inngangsportal til elvepromenaden. Veggen fram mot Poltergeist ligger dessuten slik til at den er lite egnet for betydelig trafikkøkning.

Arne H. Johansen, dat. 26.10.05.

Ber om at sin eiendom Magnus den godes veg 4 disponeres til blandet formål (forretning/bolig). Det har vært drevet detaljhandel på eiendommen siden den ble bebygd for ca 50 år siden. Med eksisterende formål som er bolig, påhviler det restriksjoner som begrenser forretningens utvikling og service.

Kommentar.

Eiendommen ligger i et område mellom elva, idrettsanlegget og Magnus den godes veg som i sin helhet er regulert til boligformål. Med en størrelse på ca 1,1 dekar er det her meget små utviklingsmuligheter. Det vil være lite ønskelig å gi muligheter for utvikling som kan bli forstyrrende for boligområdet i form av økt trafikk og støy. Omregulering til annet formål avvises, men eksisterende virksomhet kan drives innenfor et aktivitetsnivå som er akseptabelt for naboskapet.

Vurdering:

Saken legges fram for drøfting.



Verdal kommune

Sakspapir

Reguleringsplan Stiklestad - endring

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2006/194 - /L12
---	-------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	23.02.2006	19/06

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-2 vedtar det faste utvalg for plansaker mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Stiklestad, vedtatt 01.12.2003, slik det framgår av planutsnitt dat. 05.01.2006.

Vedlegg:

Planutsnitt dat. 05.01.2006.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Stiklestad vedtatt 01.12.2003.
2 stk. uttalelser.

Saksopplysninger:

Reguleringsplan for Stiklestad er vedtatt av kommunestyret den 01.12.2003. I denne planen er det lagt en grense mellom kulturhus/hotell (allmennyttig/forretning) og parkområdet på nordsiden av kulturhuset, som ligger 5,0 m fra kulturhuset. Denne grensen synes å være noe tilfeldig lagt uten vesentlige behovsvurderinger.

Det foreligger nå konkrete planer om utbygging av kjøkkenet, publikumstoiletter og

varemottak på nordsiden av kulturhuset. I tillegg arbeider kultursenteret med planer for et mottakstilbygg, som vil ligge i tilknytning til inngangspartiet på nordsiden av kulturhuset. Begge disse utbyggingsplaner betyr at det vil være behov for å flytte formålgrensen mellom allmennyttig/forretning og park noe nordover i forhold til den som er i vedtatt plan.

Den foreslåtte endring framgår av vedlagt planutsnitt, der formålgrensen er flyttet slik det vises av utvidet allmennyttig/forretningsformål. Dagens formålgrense vises som stiplet linje. Saken er med hjemmel i delegert myndighet sendt på høring til aktuelle parter. Det har innen høringsfristen utløp kommet uttalelse fra:

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 26.01.2006.

Har ingen vesentlig merknader til reguleringsendringen. Minner imidlertid om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven, dersom det skulle påtreffes freda kulturminner i det videre arbeidet. Dette må formidles videre til de som skal gjøre arbeidet.

Kommentar.

Tiltakshaver gjøres med dette oppmerksom på det krav om aktsomhet og meldeplikt som følger av kulturminneloven.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 03.02.06.

Miljøvernabdelingen vil på generell basis påpeke at grøntområder er viktige for bl.a. lek og rekreasjon, og kommunen bør derfor unngå ”bit for bit–nedbygging” av slike områder. Stiklestad har imidlertid mye grøntområde og foreslått reguleringsendring vil ikke representere vesentlig forringelse av kvalitetene på stedet, men ha betydning for kultursenterets verdier. Det er derfor ingen merknader til den foreslåtte reguleringsendring.

Vurdering:

Verdal kommune eier og Stiklestad nasjonale kultursenter fester det aktuelle området som berøres av de nye utbyggingsplanene. Begge disse parter er skjønt enige om at grensen mellom formålene må flyttes, slik at det gis rom for de aktuelle utbyggingsplaner. Det har ikke kommet noen vesentlige merknader til foreslått reguleringsendring, og det tilrås da at saken behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring som kan vedtas av planutvalget.



Verdal kommune

Sakspapir

Andre saker

Saksbehandler: Øivind Holand	Arkivref: 2005/6746 - /
E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	23.02.2006	20/06

Saksopplysninger:

Det vil bli orientert om:

1. Forespørselen ang. Finnvola Øst bortfaller da den behandles som sak.
2. Verneverdige bygninger i sentrum, kommunedelplanen.
3. Oversikt over massetak, plan- og driftsforhold.
4. Universell utforming. Framdrift.