



**Verdal kommune**  
**Møteinnkalling**

Til plan- og utviklingskomiteens medlemmer.

Det innkalles med dette til følgende møte:

**Utvalg:** Plan- og utviklingskomiteen i Verdal  
**Møtested:** 3. etasje, Herredshuset  
**Dato:** **Onsdag 29.03.2006**  
**Tid:** 09:00

**Obs! Merk møtedato.**

Forfall meldes til **Anne Lovise Liaklev, Servicekontoret, tlf. 740 48206**,  
eller e-post [anne.l.liaklev@verdal.kommune.no](mailto:anne.l.liaklev@verdal.kommune.no) som sørger for innkalling av varamenn.  
Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Verdal, 23. mars 2006

Tomas Iver Hallem, leder,  
/sign./



Verdal kommune

Sakspapir

## Reguleringsplan for motorsportsanlegg i Inndalen - klage

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen <b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048519	<b>Arkivref:</b> 2005/5471 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.03.2006	21/06

### Rådmannens forslag til vedtak:

Klage fra naboer til Seterneset dat. 17.02.06 på kommunestyrets vedtak den 23.01.06 i sak nr. 2/06, "Reguleringsplan for motorsportsanlegg ved Seterneset" avvises. Klagen oversendes fylkesmannen for behandling.

### Vedlegg:

Klage fra naboer ved Seterneset, dat. 17.02.06

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for motorsportsanlegg ved Seterneset, vedtatt 23.01.06, sak nr. 2/06. Samlet saksframstilling fra kommunens behandling av reguleringsplanen.

### Saksopplysninger:

Det har ved flere anledninger blitt gjort innspill for å få etablert tilbud for motorinteressert ungdom i Verdal. Et utvalg bestående av representanter fra motorsportsinteressene og kommunen som er oppnevnt av Plan- og utviklingskomiteen, har arbeidet med lokaliseringsspørsmålet. Område for motorsport bør ligge relativt sentralt i bygda med god tilgjengelighet til aktuelle infrastrukturtiltak. Det må ha god avstand til støyømfintlig bebyggelse slik som boliger, fritidsbebyggelse, barnehager, skoler og helseinstitusjoner. Lokaliseringen bør heller ikke komme i konflikt med viktige friluft-, natur-, kultur- og landbruksområder.

Utvalget har kommet fram til at et areal i Inndalen som ligger ved Seterneset mellom Inna og Kvernmovegen, bør utredes nærmere som en aktuell løsning. Det er her god avstand til nærmeste boligbebyggelse som ligger ca 1,0 km unna. Området består av en del dyrket mark, ca

65 dekar, mens det for øvrig er lavtliggende løvskogsområder mot elva og barskog noe høyere opp. Det er gitt positiv tilbakemelding fra aktuelle grunneiere om å ta i bruk område til motorsportsanlegg. På grunn av mye elg og annet hjortevilt i området, har Værdalsbruket imidlertid uttrykt bekymring i forhold til denne konflikten.

Det aktuelle arealet er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruks-, natur- og fridluftsområde. For å avklare om området kan brukes til motorsport, har kommunen utarbeidet reguleringsplan for området. Representant fra Norges Bilsportsforbund har deltatt i befaring og vurdering av områdets egnethet for motorsport, og det er fra dette hold konkludert med at området synes meget godt egnet til formålet. I tillegg er det gjennomført en støyvurdering av området, som viser at den nærmeste bebyggelse ikke får støybelastning over de krav som settes ved ordinær drift.

Reguleringsplanen er behandlet av plan- og utviklingskomiteen den 27.01.05, og ble da vedtatt lagt fram for høring og offentlig ettersyn. Etter den tid har kulturminnemyndighetene foretatt befaringer og undersøkelser i området, for å avklare bruken i forhold til kulturminner. Endelig klarering fra kulturminnemyndighetene om at det ikke var konflikt i forhold til kulturminner kom den 21.11.05. Reguleringsplanen ble da lagt fram for sluttbehandling i kommunen, og ble vedtatt av kommunestyret den 23.01.06, sak nr. 2/06. Kunngjøring om vedtaket og klagemuligheter er annonsert og sendt til aktuelle parter.

Innen klagefristens utløp(20.02.06) har det innkommet klage dat. 17.02.06 fra naboer til Seterneset. I klagen avføres det at det ikke godtas kun teoretiske støyberegninger, men at det kreves støymålinger når anlegget er tatt i bruk og at kostnader med dette ikke belastes naboene. Videre kreves det at tidspunkter for bruken av anlegget må overholdes, og at det ikke vil bli akseptert utvidelser av brukstiden. Gjør ellers oppmerksom på at det er stort tranetrek i dette området, samt at det blir oversvømt av elva flere ganger i året. Det knyttes også betenkeligheter til bruk av 65 dekar dyrket mark, når det finnes bedre egnet område der dyrka mark ikke blir berørt.

Fra klagernes side hevdes det at område ved jaktskyteanlegget i Tromsdalen ville være bedre egnet til motorsportsanlegg. Dette området er allerede støyutsatt, har nødvendig infrastruktur, er ikke flomutsatt og legger ikke beslag på dyrka mark. Området har dessuten større avstand til nærmeste nabo. Det har vært antydning av flystripe i forbindelse med motorsportsanlegget, og dersom det er aktuelt er det i Tromsdalen en nedlagt flystripe som er enkel å oppruste. Med grunnlag i dette ønsker naboene at utbygging av motorsportsanlegg på Seterneset utsettes, til det er foretatt mer grundige undersøkelser og vurderinger av annen lokalisering.

### **Vurdering:**

Mye av klagen går på forhold som er bestemt i planen, bl.a. at støynivået skal holdes innenfor kravene og at brukstiden ikke skal utvides. Dette er avklart gjennom bestemmelsene og vil være forhold tiltakshaver må rette seg etter. Dersom det oppstår tvil om støyforholdene, må tiltakshaver dokumentere bl.a. gjennom målinger at kravene overholdes. Kommunen er godt kjent med at deler av området er flomutsatt og har viktige viltinteresser. Dette kommer da også til uttrykk i planen, der store arealer langs elva bevares som friluftsområde/vegetasjonsbelte. Tromsdalen er vurdert som alternativ lokaliseringssted for motorsportsanlegg i en tidligere fase, men ble forkastet da en her har langt større kvantitative friluftinteresser enn tilfelle er på Seterneset.

Ut fra dette finner vi at klagen ikke inneholder nye forhold som ikke tidligere er vurdert, og det tilrås at klagen avvises.



Verdal kommune

Sakspapir

## Reguleringsplan for Aker barnehage - nytt lokaliseringalternativ

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen <b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048519	<b>Arkivref:</b> 2005/6715 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.03.2006	22/06

### Rådmannens forslag til vedtak:

Plan- og utviklingskomiteen mener det omsøkte arealet kan være egnet som barnehagetomt, og at dette da eventuelt må avklares gjennom behandling av privat reguleringsforslag.

Når eventuelt planforslag foreligger legges det fram for høring og offentlig ettersyn av administrasjonen, uten ytterligere behandling i plan- og utviklingskomiteen.

### Vedlegg:

Søknad fra Stiftelsen Aker barnehage, dat. 13.03.06 m/kartutsnitt.

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

### Saksopplysninger:

Stiftelsen Aker barnehage er på jakt etter nytt tomteareal for sin virksomhet, da dagens midlertidige løsning ikke er god nok med hensyn til framtidig behov. Plan- og utviklingskomiteen behandlet i den forbindelse planforslag om etablering i Havfruparken i møte den 23.11.05. Dette alternativ ble etter høring og offentlig ettersyn avvist da det ble vurdert å komme for nærme industrivirksomhetene i området, med den usikkerhet dette ville skape i forhold til framtidige driftsforhold.

Etter dette har det foregått vurderinger av flere alternative løsninger. Et vesentlig poeng for Aker barnehage er at de hovedsaklig skal dekke et barnehagebehov for ansatte i industrivirksomheter på Ørinområdet. Det er derfor helt vesentlig at barnehagen ligger nært inntil industriområdet,

slik at transport til barnehagen blir en del av arbeidsvegen. Dette medfører at lokaliseringalternativ på østsiden av E6 ikke er aktuelt å vurdere.

Aker barnehage har nå fremmet et nytt forslag om å legge barnehagen i Fættaskogen like ved kryss mellom Havfruvegen og Flyvegen. Dette arealet på ca 6 dekar blir da liggende like sør for det areal som i reguleringsplan for Ørin er vedtatt som utvidelse av forretnings-/industriareal langs Havfruvegen. Arealet som består av hogstmoden skog, er i kommunedelplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde. Grunneier Reidar Berg har stilt seg positiv til en omdisponering av arealet til tomt for barnehagen. Før Aker barnehage går videre med saken og utarbeider reguleringsplan, ønsker de en forhåndsvurdering fra kommunens side.

### **Vurdering:**

Utgangspunktet vil være at det ikke er noen god løsning å lokalisere barnehage inntil et industriområde, da det her er ulike kilder for støv, støy og annen forurensning som vil påvirke miljøet. Samtidig er imidlertid industrien pålagt krav som skal begrense forurensningen slik at arbeidsmiljøet har tilfredsstillende forhold. Det sterkt ønskelig å ha et barnehagetilbud for ansatte innenfor industriområdet, som fungerer slik at reise til/fra arbeid og barnehage blir en del av samme reisen og ikke skaper behov for andre transportløsninger. Aker barnehage med planlagt plass til 60 – 70 barn, vil dessuten være et stort bidrag til å avlaste det totale behovet for barnehageplasser i kommunen.

Det nye forslaget ligger i avstand 3 – 400 meter fra den nærmeste tungindustrien, noe som er en betydelig bedring i forhold til lokalisering i Havfruparken. Med hensyn til risikoen for miljøpåvirkning fra industrien, kunne det vært ønskelig å trekke barnehagen enda lengre sørover langs Flyvegen. Fættaskogen har betydelige verdier som et leskogbelte for klimapåvirkning og innsyn, samt som landskapselement. Faren med å flytte barnehagen lengre sørover er at dette åpner for en gradvis etterfølgende utbygging, noe som vil sterkt redusere Fættaskogens verdier. Samtidig vil dette være en ugunstig løsning for grunneier, som i tilfelle får en mer stykkevis oppdeling av eiendommen.

Den utvidelse av industriområdet som er vedtatt sør for Havfruvegen, er forutsatt forbeholdt virksomheter som har mer karakter av forretningsdrift og administrasjon. Disse aktiviteter bør derfor ikke bli noen trussel i naboskapet til en eventuell barnehage. Barnehagen bør dessuten planlegges slik at det kan bevares et vegetasjonsbelte mellom den og utbyggingsarealet. Trasé for eventuell ny veg- og transportbandløsning til industriområdet, vil bli liggende ca 100 meter lengre vest enn den omsøkte barnehagetomta og kommer således lokaliseringmessig ikke i konflikt med barnehagetomta.

Ut fra dette mener vi at det her kan tilrås igangsatt reguleringsplanarbeid med det formål å omdisponere omsøkt areal til byggeområde for barnehage. Kommunen kan imidlertid ikke gi noen garanti for at planen blir vedtatt, da det kan komme opp forhold under planbehandlingen som vi på nåværende tidspunkt ikke har oversikt over.



## Reguleringsplan Jernbanegata 7

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen <b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048519	<b>Arkivref:</b> 2005/9596 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.03.2006	23/06
Verdal kommunestyre		

### Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas reguleringsplan Jernbanegata 7, sist revidert 20.03.2006.

### Vedlegg:

Reguleringsplan for Jernbanegata 7; planbeskrivelse dat. 19.12.2005.  
plankart sist rev. 22.03.2006  
planbestemmelser sist rev. 22.03.2006  
trafikkstøyberegning – Multiconsult dat. 05.12.2005,  
illustrasjoner og snitt(3 stk) dat. 19.12.2005,

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

4 stk. uttalelser,  
Grunnundersøkelse, Rambøll dat. 18.11.05,

### Saksopplysninger:

Letnes Arkitektkontor har utarbeidet reguleringsplan for Jernbanegata 7 som ligger mellom Sentrum terrasse (tidl. Kraftgrønt) og Kvislaparken. Arealene her er i hovedsak tidligere eid av Asgeir Hafstad og Verdal kommune, og det er nå inngått avtale om salg av disse til Verdal Eiendom og Utvikling as. I tillegg berører planområdet noen mindre arealer tilhørende Verdal Eiendomsutvikling as og Nordseth Bil- og Maskinglass as.

Området på ca 7,5 dekar er i kommunedelplanen for Verdal sentrum disponert til blandet sentrumsformål (forretning, kontor, bolig). Reguleringsplanen legger opp til samme kombinert arealbruk, der en del av arealet benyttes til butikk/bensinpumpe og en annen del til boligformål. Butikkbygget planlegges med en grunnflate på ca 1400 m<sup>2</sup> og forutsettes benyttet til detaljvarehandel. I området tilknyttet parkeringsarealet er det forutsatt montert 2 stk ubetjente bensinpumper. Boligbygget planlegges med grunnflate på ca 7 – 800 m<sup>2</sup> i 4etasjer pluss kjelleretasje. Toppetasjen skal i følge forslag til bestemmelser begrenses til 70% av grunnflaten. Boligbygget vil i følge utkastet gi plass for 21 - 24 leiligheter, og kjelleretasjen skal dekke parkeringsbehovet for boligene. Det skal avsettes minimum 150 m<sup>2</sup> felles lekeareal for boligene.

Det forutsettes anlagt ny atkomstveg fra Jernbanegata, som da vil bli felles atkomst for Jernbanegata 7 og 9. Denne atkomstvegen er ny i forhold til kommunedelplanen, og er den vesentligste grunn til at kommunen krever dette prosjektet behandlet som reguleringsplan. Kommunen har i tillegg store vann- og overvannsledninger som går gjennom den vester del av området, og det innreguleres en byggegrense på 5,0 meter som sikring i forhold til disse. Det er gjennomført støyberegninger for den nye boligbebyggelse. Disse viser at utendørs ekvivalent støynivå Lden ligger i størrelsesorden 58 – 60 dB på østsiden av bygget mot riksveg 757, og i størrelsesorden 42 – 49 dB på vestsiden av bygget. Boligbygget planlegges slik at det skal ha inngangsparti med svalganger mot øst, og balkonger samt leke-/ uteoppholdsareal mot vest. Tiltak i forhold til utendørs støynivå vil derfor ikke være nødvendig. Den videre prosess med planlegging av boligbygget og byggesaksbehandlingen, må ivareta forholdene slik at det også oppnås tilfredsstillende innendørs støyforhold mot øst.

Det er gjennomført grunnundersøkelser for å vurdere fundamenteringsforholdene. Store deler av planområdet har tidligere vært benyttet til fyllplass, og det er registrert fyllinger fra ca 1,4 til 2,0 meters tykkelse i området. Under fyllingen består løsmassene av lagdelt grus, sand og silt til antatt stor dybde. Bygninger kan i henhold til de geotekniske vurderinger fundamenteres på banketter og enkeltfundamenter direkte i grunnen under fyllmasselaget, eller på kvalitetsfylling utlagt på opprenska original grunn. Veger og plasser kan fundamenteres på fyllmasselaget, dersom det aksepteres noe skader på dekket og dermed høyere vedlikeholdskostnader.

### **Høring.**

Plan- og utviklingskomiteen har behandlet planforslaget i møte den 26.01.06, sak nr. 08/06, der det ble vedtatt å legge fram planen for høring og offentlig ettersyn. Nedenfor er det gitt sammendrag av og kommentarer til innkomne uttalelser.

#### Verdal Eiendomsutvikling v/adv. Terje Hoven, dat. 17.01.06.

Verdal Eiendomsutvikling (VEU) har en etablert atkomsrettighet fra nordvest som er benyttet i lang tid med grunnlag i hevd – subsidiært stillestående avtale, og har da ikke behov for ny atkomst fra Jernbanegata. Dersom den etablerte atkomsrettighet skal fjernes må dette skje ved frivillig utkjøp eller ekspropriasjon, og med utbetaling av full erstatning. VEU har ingen interesse i avståelse av grunn for at den planlagte utbyggingen kan gjennomføres, og tar forbehold om å fremme innsigelser også på andre grunnlag dersom den videre saksbehandling gir grunnlag for dette.

#### *Kommentar.*

*Kommunen ønsker ikke at det skal etableres muligheter for gjennomkjøring i området, mellom Jernbanegata og atkomstveg til Amfisenteret. Dette vil kunne medføre mye forstyrrende kjøring forbi boligblokkene, samt at atkomsten nordfra er uoversiktlig forbi boligblokken. Ny atkomst*

*fra Jernbanegata må derfor dekke atkomstbehovet VEU har på denne siden samt atkomstbehovet for planlagt ny utbygging. Den atkomstmulighet fra nord som VEU mener de har hevd på eller stilletende avtale om, bestrides av de nye eierne av arealet. De er av den oppfatning at det å ta seg til rette på annen manns grunn ikke gir noen rettigheter. VEU har heller ikke lagt fram dokumentasjon for sine påståtte rettigheter.*

Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk, dat. 22.02.06.

NTE har behov for ny nettstasjon mellom planlagt butikk og boliger. Tilførsel til ny nettstasjon legges fra overgangskiosk 77270 i ny atkomstveg til området. Ønsker at nettstasjon og kabeltrase blir tatt inn i planen. Alle kostnader i forbindelse med utbyggingen må dekkes av tiltakshaver.

*Kommentar.*

*Vi mener ny nettstasjon og kabeltrase ikke er nødvendig å ta inn i reguleringsplanen, men må prosjekteres og inngå i byggesaken.*

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 28.02.06.

Reguleringsplanen for dette området bør ha større detaljeringsgrad enn blandet bolig-, kontor- og forretningsformål for hele arealet. Planen bør her skille mellom formål til forretning, bolig og felles atkomst. I et så sentralt område som Jernbanegata bør det tilstrebes en bymessig struktur gjennom bebyggelsens plassering og utforming. Området får hovedfasade både mot Jernbanegata og Kvislaparken, og spesielt mot Jernbanegata må bebyggelsen plasseres i forhold til gateløp og eksisterende bebyggelse. Forretningsbebyggelsen må derfor plasseres i byggegrensen eller i flukt med eksisterende bebyggelse. Generelt bør det ikke legges opp til at forretninger i det sentrale byområdet skal kunne plassere stor parkeringsplass foran bebyggelsen som blikkfang mot gata.

Kommunedelplanen har bestemmelser om at bebyggelse innenfor blandet sentrumsformål kan oppføres med maksimal gesimshøyde som harmonerer med det aktuelle kvartal eller strøk sitt særpreg. Ut fra dette bør boligbebyggelsen begrenses til 3 etasjer, mens forretningsbebyggelsen kunne med fordel økes til tre, minimum 2 etasjer. Dette ville bidra til å styrke det bymessige preg av området. Det bør sikres uteoppholdsareal på minimum 50 m<sup>2</sup> pr boenhet slik bestemmelsen er i kommunedelplanen, og at 150 m<sup>2</sup> av disse skal forbeholdes lekeareal. Det framgår ikke om saken er forelagt barnerepresentanten, noe som må gjøres før videre behandling. Rutenett og koordinater må påføres plankartet før sluttbehandling. Det minnes også om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven, og at ansvar for å følge opp dette må formidles til de som skal utføre arbeidene.

*Kommentar.*

*Planen revideres slik at det skilles mellom formål til boliger, forretning og felles atkomst. Vi er i utgangspunktet enige i at forretningsbebyggelsen burde vært trukket fram mot Jernbanegata og parkeringsplassen lagt bak bebyggelsen. Mot Jernbanegata ligger imidlertid en av kommunens hovedvannledninger som båndlegger stort areal hvor det ikke kan plasseres bebyggelse.*

*Løsning om å utnytte dette best mulig for parkering er derfor imøtekommet fra kommunens side, og dette har da endt opp med parkeringsplassen nærmest Jernbanegata.*

*Boligdelen vil få 4 etasjer på maksimalt 70 % av grunnflaten, mens den resterende del vil være i 3 etasjer. Dette mener vi vil være tilfredsstillende for å harmonere med den øvrige bebyggelse i området, som er av en noe uensartet høyde. For forretningsbebyggelsen er det ingen ønsker om å bygge mer enn en etasje, noe vi finner å måtte akseptere. Bestemmelsene endres slik at det settes krav om minimum utomhusareal på 50 m<sup>2</sup> pr boenhet, og at 150 m<sup>2</sup> av disse skal forbeholdes lekeareal. Planen er drøftet med barnerepresentanten som ikke har merknader.*



Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 08.03.06.

Grøntområder er på generell basis viktige for lek og rekreasjon, og det bør unngås en nedbygging av disse. Kvislaparken er blitt et flott grøntområde i Verdal sentrum, og den aktuelle regulering vil ikke representere vesentlig kvalitetsforringelse. Etablering av boligbebyggelse nært trafikkerte veger må vurderes i forhold til støy, og de framlagte støyberegninger viser at tilfredsstillende støykrav kan oppnås. Arealene ligger delvis på område som tidligere har vært fyllplass, og kan dermed være utsatt for setninger og deponigass. Dette må det tas hensyn til ved etterbruk, og det må vurderes om alle avfallsmassene skal fjernes også de som ligger under parkeringsarealene. Avfall som graves ut i forbindelse med byggearbeidene, skal leveres til godkjent avfallsanlegg. Planvurderingen beskriver at deler av området kan være flomutsatt, men det savnes en samlet vurdering av samfunnssikkerhetsforhold i planen.

*Kommentar.*

*Vi mener de bestemmelser som er gitt om sikring av bebyggelse mot deponigass samt drenering av deponigasser på parkeringsarealene, vil gi tilfredsstillende forhold med hensyn til sikkerhet. Det er ikke gitt noen samlet vurdering av samfunnssikkerhet, men de mest aktuelle forhold slik som flom, deponigass og støy er vurdert.*

### **Vurdering:**

Det aktuelle utbyggingsområdet har hatt et bakgårdspreget og framstått lite tiltalende ut fra estetiske betraktninger. Spesielt etter omleggingen av riksveg 757 og etableringen av Kvislaparken, har dette blitt mer framtrødende. Den planlagte utbygging vil i den sammenheng bidra til en kvalitetsforbedring av området, og beliggenheten er meget gunstig i forhold til kollektivknutepunkt(stasjonen) og sentrumsfunksjoner.

Området er i henhold til flomsonekart for Verdal registrert som flomutsatt (f. eks. 100-årsflom), samt at deler av det har vært benyttet til fyllplass. Ved den videre planlegging av bygninger og installasjoner må det derfor tas hensyn til dette, slik at det prosjekteres med nødvendig sikkerhet i forhold til eventuell flom og deponigasser.

Det tilrås ut fra dette at planen vedtas.



## Reguleringsplan - Nord-Vera og Storlunet

<b>Saksbehandler:</b> Øivind Holand	<b>Arkivref:</b> 2005/6644 - /L12
<b>E-post:</b> oivind.holand@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.03.2006	24/06
Verdal kommunestyre		

### Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen innstiller på at kommunestyret gjør slikt vedtak:

- A. Reguleringsplan Nord-Vera og Storlunet vedtas med følgende endringer som resultat av mekling:
  - 1. Veg 2 og 8 tas ut av planen.
  - 2. Tiltakshavere for vegnr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, og 9 pålegges å sende byggesøknad for ulovlig bygde veger. Grunneier søker på vegne av tiltakshaver.
  - 3. Veg 1 og 7 utrustes med vegbom og sikkerhetslås. Plassering bestemmes i forbindelse med byggesøknader for vegene.
  
- B. Aktuelle videreføringer av PUK-vedtak 26.08.05:
  - 4. Reguleringsbestemmelsene endres iht. justering av planforslaget og innkomne kommentarer.
  - 5. Linjeføring for veg 1 endres i området mellom P7 – P8 og følger høyspentlinjen.
  - 6. P2 flyttes til veg 1, tilhørende veg tas ut.
  - 7. Avkjørsel for veg 1 må godkjennes av vegvesenet etter opparbeiding.
  - 8. Hytter som ligger maks. 40 m fra hyttevegen, kan bygge veg inntil hytta. Forutsetningen er at naturterrenget får minimalt inngrep.

### Vedlegg:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser (sist revidert 17.03.06).  
Møtebok Områdestyret i Nord-Trøndelag.

## Saksopplysninger:

Framlagt reguleringsplan med bestemmelser er revidert iht. rådmannens forslag til innstilling/vedtak.

Reguleringsplanen ble 2. gangs behandlet i Plan- og utviklingskomiteen 26.08.05 med følgende vedtak:

Reguleringsplanen for Nord-Vera og Storlunet med bestemmelser endres på følgende områder:

1. Reguleringsbestemmelsene endres iht. justering av planforslaget og innkomne kommentarer.
2. Linjeføring for veg 1 endres i området mellom P7 – P8 og følger høyspentlinjen.
3. P2 sløyfes, flyttes til veg 1 og tilhørende veg sløyfes.
4. Avkjørsel for veg 1 må godkjennes av vegvesenet etter opparbeiding.
5. Alternativ 8a utgår.
6. Veg 8 avsluttes ved P13.
7. Hytter som ligger maks. 40 m fra hyttevegen, kan bygge veg inntil hytta. Forutsetningen er at naturterrenget får minimalt inngrep.
8. Ulovlig bygde veger opprettholdes i planen. Nye byggesøknader sendes kommunen.
9. Det gjennomføres mekling med Reinsdyrforvaltningen hos fylkesmannen.

Områdestyret hadde innsigelse ”mot den delen av reguleringsplanen som angår veger inn i hyttefeltet”. Områdestyret stilte seg kritisk til den ulovlige vegbyggingen som var funnet sted , og krevde at vegene måtte fjernes.

13. des. ble det gjennomført mekling hos fylkesmannen. Etter flere runder ble kommunens representanter (Hallem, Holand) enige om å foreslå og ta veg 2 med forlengelse veg 8 ut av planen. Fylkesmannen anbefalte løsningen.

Områdestyret i Nord-Trøndelag hadde møte 17.02.06 hvor det ble fattet følgende vedtak: Områdestyret i Nord-Trøndelag har behandlet meklingsforslag for reguleringsplan for Nord-Vera og Storlunet.

*Områdestyret trekker innsigelsen mot vei 3,4,5,6, og 9.*

*Innsigelsen mot vei 1 og 7 trekkes under forutsetning av at veiene stenges med bom og ikke er åpen for allmenn ferdsel.*

## Vurdering:

Begrunnelsen for å foreslå at veg 2 med forlengelse veg 8 ble tatt ut av planen var følgende: Veg 1 kunne ikke endres pga. trafikk- og parkeringsforhold ved gårdsanlegget på Storlunet, og at flere av hytteeierne langs veg 2 og 8 har protestert mot planen. Kommunens argumentasjon for ikke å fjerne ulovlig bygde veger (ikke behandlet av kommunen) var at alle unntatt veg 7 er korte med små terrenginngrep.

Forutsatt vedtak iht. forslag skal ulovlige veger omsøkes slik at tillatelsene blir gyldige og de kommunale arkiver blir à jour. Behandlingen av øverste del av veg 7 har vært problematisk. I løpet av de årene som har gått siden byggingen skjedde, har sideterrenget grodd til. En fjerning av vegen ville gitt nye betydelige sår i landskapet. Plassering av bom (bestemt av Områdestyret) bestemmes i forbindelse med byggesøknaden.



### Reguleringsplan Sisselvolden. Behandling av meklingsresultat.

<b>Saksbehandler:</b> Øivind Holand	<b>Arkivref:</b> 2005/8750 - /L12
<b>E-post:</b> oivind.holand@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.03.2006	25/06

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Plan- og utviklingskomiteen tar innsigelsen fra Områdestyret i Nord-Trøndelag til følge og planen avvises.

#### Vedlegg:

Møtebok : Behandling av meklingsforslag : Reguleringsplan Sisselvolden

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Tidligere politiske behandlinger.  
Referat fra meklingsmøtet hos fylkesmannen.

#### Saksopplysninger:

Reguleringsplanen ble 2. gangs behandlet i Plan- og utviklingskomiteen 26.08.05 med følgende vedtak:

1. Plan- og utviklingskomiteen vedtar reguleringsplan Sisselvold sendt til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag til mekling.
2. Innkomne forslag til endringer i planen behandles politisk etter at mekling er foretatt.

Reindriftforvaltningen v/Områdestyret i Nord-Trøndelag hadde innsigelse til planen med begrunnelse ”økt belastning inne i allerede hardt belastet vår- og kalvingsland i Skæhkere sijte”.

13. des. ble det gjennomført mekling deltakelse fylkesmannen, fylkeskommunen, reindriftsforvaltningen og kommunen. I forkant av meklingen hadde administrasjonen hatt møte med tiltakshaver hvor en ble enige om grenser for kompromisser. I meklingen framla kommunen forslag om reduksjon av antall hytter fra 23 til 12 stk. Område for framtidig hyttebebyggelse ble også tatt ut av planen. Videre ble det argumentert med at ferdselen inn på området til Skæhkere sijte ville være minimal pga. at elva hindrer ferdsel i den retning. Videre ble det sterkt understreket betydningen av utbyggeren for tiltakshaver.

Områdestyret i Nord-Trøndelag hadde møte 17.02.06 hvor det ble fattet følgende vedtak:

***"Områdestyret har behandlet meldingsforslaget for reguleringsplan for Sisseelvolden, 197/1 i Verdal kommune. Områdestyret er opptatt av å bidra med langsiktige og forutsigbare rammevilkår for reindrifta. Områdestyret og reindrifta har ved flere anledninger signalisert behovet for en revisjon av kommuneplanens areal.***

***Områdestyret opprettholder sin innsigelse mot planforslaget selv om planen reduseres fra 23 til 12 hytter.***

***Begrunnelsen er at utbygging av hytter i dette området vil kunne føre til økt ferdsel og forstyrrelser inn i viktige vårbeiter og kalvingsland for Skæhkere Sijte".***

#### **Vurdering:**

Kommunen har to valgmuligheter:

1. Ta innsigelsen til følge.
2. Klage innsigelsen til departementet.

Innsigelsessaker med negativt meklingsresultat fører vanligvis til at kommunen klager saken inn for miljøverndepartementet. Erfaringsvis hvor det er strid mellom hytteutbygging og reindrift, så vinner ikke utbyggingsinteressene fram i departementet.

I denne saken er det både i saksframstillinga og i områdestyrets vedtak gitt en åpning for ny vurdering i forbindelse med revisjon av kommuneplanen. Skal en vinne fram i behandling av kommuneplanen kan ikke saken være belagt med et negativt vedtak fra departementet.

Revisjon av kommuneplanen forutsettes startet opp i løpet av året.

En vurderer derfor det som mest klokt å ta innsigelsen til følge i denne omgang.

Tiltakshaver kan iht. Pbl. §30 kreve at forslag til reguleringsplan forelegges kommunestyret.



**Andre saker**

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

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	29.03.2006	26/06

**Saksopplysninger:**

Ingen