

Kommunedelplan Verdal byområde

Forslag til planprogram, okt. 2013



Forord

Innherred samkommune innleder nå arbeidet med revisjon av Kommunedelplan for Verdal byområde. Verdal byområde er i en tid preget av rask utvikling med et betydelig påtrykk fra utbyggerinitiativ. Målet med en ny kommunedelplan for Verdal byområde er å fastsette klare, overordnede og helhetlige rammer og styringssignal for denne utviklingen. Dette med mål om å styre arealdisponeringen for en best formålstjenlig utvikling av Verdal by og de nærliggende områdene. En ny kommunedelplan vil i så måte være et redskap for at kommende initiativ og detaljreguleringer trekker i ønsket retning til beste for alle.

Innledning

Kommunedelplan for Verdal byområde er en del av kommunens langsiktige planlegging som skal samordne viktige behov for vern og utbygging. Planen blir utformet i samråd med berørte sektorinteresser og skal legge grunnlaget for å sikre gjennomføring av nasjonal og regional arealpolitikk, samtidig som den avklarer kommunens målsettinger om utvikling. Kommunedelplanen skal være avklarende og forutsigbar både i forhold til offentlige sektormyndigheter og private utbyggingsinteresser.

Det er en forutsetning at kommunedelplaner skal rulleres jevnlig slik at eventuelle behov for endringer kan tas opp til vurdering. Kommunedelplan for Verdal by ble sist vedtatt 26.3.2007, og det er derfor på tide at denne nå tas opp til revisjon.

Hovedstrukturene av etablerte arealformål innenfor Verdal by består hovedsakelig av boligformål, næringsformål og industriformål. Disse områdene er igjen omkranset av landbruksareal og sjøen. Landbruksarealet er i hovedsak dyrket mark av god kvalitet. Fremtidige utvidelser av sentrum eller industriområdet vil derfor lett kunne komme i konflikt med andre interesser. Eventuelle slike utvidelser vil derfor være viktig og riktig å få vurdert i en slik overordnet plan som kommunedelplanen representerer.

Planområdet inkluderer også de to hovedferdselsårene mellom nord og sør, E6 og jernbanen. Kommunen anser det som viktig at behov for oppgradering av disse blir ivaretatt gjennom planen på en måte som ikke går på bekostning av andre kvaliteter i Verdal by. I så måte er det viktig at Statens vegvesen og Jernbaneverket er aktive parter i planprosessen og tydelig signaliserer fremtidige behov som bør ivaretas nå.

Som nevnt innledningsvis så har utbyggerinitiativene vært mange innenfor plangrensene av kommunedelplanen. Eksempelvis viste en optelling i april 2013 at det var 528 nye sentrumsleiligheter underveis i planprosess eller varslet kommunen, i tillegg er det mange initiativ på næringsviden, kultursiden, opprustning av infrastruktur i tillegg til nye boligområder utenfor sentrum. Blant annet på denne bakgrunn finner vi det riktig å prioritere en revisjon av Kommunedelplan for Verdal byområde nå.

Formål med planarbeidet

Det er flere grunner til at det nå er på tide med en revisjon av kommunedelplanen for Verdal byområde i tillegg til at det rent tidsmessig er på tide med en rullering. Som nevnt er det et stort pådriv av utbyggerinitiativ innenfor sentrumsområdet. Flere av disse kan være utfordrende både planmessig og blant naboer og omgivelser. Årsakene til dette kan være flere og ulike, enten det ønskes å bygge ned grøntområder, bygge høyere, endre funksjon eks. fra næringsareal til bolig med mer. Det er derfor viktig å ta en ny overordnet gjennomgang, slik at alle disse tiltakene ikke sees på og vurderes enkeltvis hver for seg. En ny kommunedelplan vil være et verktøy for å se områder helhetlig og i sammenheng med øvrige strukturer slik at videre utvikling av Verdal by kan forankres i dagens behov og visjoner for Verdal i nær fremtid.

I dette ligger at kommunedelplanen skal være et styringsverktøy for hvilken sentrumsavgrensning Verdalsøra skal ha, hvor i sentrum det skal være næring, hvor næring evt. kan kombineres med bolig, og hvor sentrum skal gå over i mer boligdominerte områder. Gode sentrums kvaliteter henger også sammen med andre viktige miljøskapende kvaliteter som grøntområder, områder for lek og utfoldelse blant barn og unge, gode gang- og sykkelveiforbindelser, ferdselsmuligheter for mennesker med funksjonsnedsettelse, velfungerende trafikkårer, tilstrekkelig parkeringsdekning med mer. I denne sammenheng er det også av stor viktighet at det legges vekt på et tilstrekkelig og velfungerende avlastningssenter som kan håndtere mye av den handelsvirksomheten som er avhengig av bilbruk, og som genererer mye trafikk slik at dette styres utenom selve sentrumskjernen.

Videre er det viktig å se på mulighetene innenfor planområdet til å differensiere i forhold til byggehøyder slik at utnyttelsesgraden kan bli best mulig. Her er det allerede klarlagt mye av hvordan dette best kan løses, og en hjemmel i overordnet plan vil derfor være et viktig grunnlag for å få utnytte dette potensialet bedre.

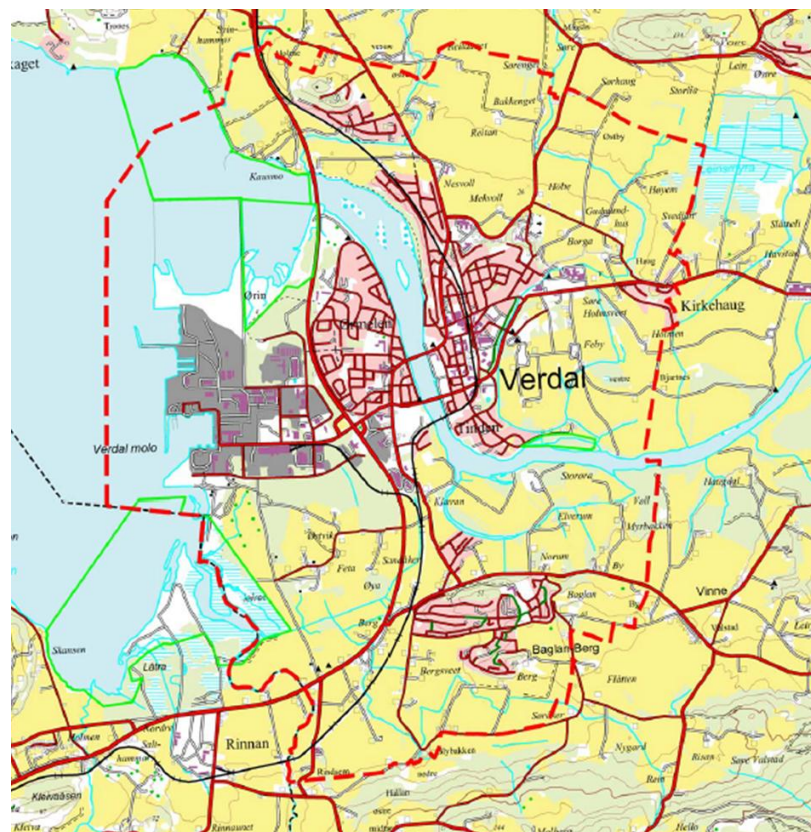
Planområdet innbefatter også industriområdet på Ørin. Det vil derfor være riktig å vurdere i forbindelse med denne planrevisjonen om det er behov for tilpasninger av dette området, enten det gjelder utvidelser eller endrede rammevilkår for hvordan arealet kan utnyttes.

Beskrivelse av planområdet

Verdal sentrum fikk bystatus i 1998, og det aktuelle planområdet er stort sett sammenfallende med bygrensen. Planområdet er også identisk med gjeldende Kommunedelplan for Verdal byområde fra 2007. Planområdet som er avgrenset av stiplet linje i kartbildet under strekker seg fra Vinne i sør til Ydsedalen i nord, og fra sjøen og Ørin i vest til Kirkehaug i øst. Sentralt gjennom planområdet går den nederste delen og utløpet av Verdalsvassdraget, E6 og jernbanen går tvers gjennom planområdet mellom nord og sør i tillegg til Magnus den godes veg/Håkon den VII allé. Mellom øst og vest bindes planområdet hovedsakelig sammen av FV 757 Stiklestad Allé/Hamnevegen og FV 72 Jamtlandsvegen.

I vest er planområdet dominert av industriområdet på Ørin, mens de sentrale delene av området domineres av boligbebyggelse med en kjerne på østsiden av Verdalselva som utgjør sentrum preget av forretninger. I tillegg er det større boligfelt ved Vinne, ved Kirkehaug og nord for Ydsedalen. For øvrig domineres planområdet av LNF-områder med mye dyrkamark.

Det er tre naturreservat som helt eller delvis er innenfor planområdet. Dette er Rinnleiret naturreservat, Ørin naturreservat og Langnes naturreservat. I tillegg ligger deler av Kausmofjæra fuglefredningsområde innenfor planområdet og Verdalsvassdraget er varig verna. Det finnes flere viktige naturtyper i planområdet, men disse er hovedsakelig knyttet til naturreservatene og fuglefredningsområdet.



Planområdet angitt med stiplet linje

Overordnede rammer og premisser for planarbeidet

Statlige styringsdokument

- Plan- og bygningsloven
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)
- Forskrift om konsekvensutredninger
- Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunal planregister
- Forskrift om Rinnleiret naturreservat
- Forskrift om vern av Ørin naturreservat
- Forskrift om vern av Langnes naturreservat
- Forskrift om verneplan for sjøfuglområder i Nord-Trøndelag, vedlegg 30, fredning av Kausmofjæra fuglefredningsområde
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging/Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre/Statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Brev til kommunene fra landbruks- og matdepartementet og miljøverndepartementet datert 19.11.2010 om kommunens ansvar for å ta vare på jordressursene

Regionale styringsdokument

- Regional plan for arealbruk, vedtatt 25.4.2013

Kommunale styringsdokument

- Kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.4.2011
- Kommuneplanens samfunnsdel 2008-2020, vedtatt 15.12.2008
- Kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.3.2007
- Kommunedelplan næring, landbruk og naturforvaltning, strategisk del, vedtatt 2.3.2009
- Kommunedelplan for klima og energi, vedtatt 21.6.2010

Andre føringer

- Gatebruksplan for Verdal (under arbeid)
- Mulighetsstudie fra Snøhetta
- Høydeanalyse fra Snøhetta
- Hovedplan Verdal stasjon (under arbeid)
- Universell utforming

Reguleringsplaner i området

Det finnes en lang rekke reguleringsplaner innenfor planområdet. I forbindelse med kommunedelplanarbeidet vil disse reguleringsplanene bli vurdert. Eldre planer som evt. ikke oppfyller minstekrav til reguleringsplaner ved å oppgi grad av utnytting, eller som på grunn av andre forhold ikke ønskes videreført kan bli besluttet opphevet. Det samme gjelder planer for tiltak som allerede er fullt ut realisert. Ved evt. motstrid mellom gjeldende reguleringsplaner og ny kommunedelplan vil sistnevnte gå foran. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde vil bli opplistet i planforslaget.

Utredningsbehov

Planarbeidet vil falle inn under bestemmelsene i Forskrift om konsekvensutredninger, jf. forskriftens § 2, bokstav c. En konsekvensutredning skal derfor gjennomføres og legges til grunn for utformingen av planforslaget. Konsekvensutredningen vil utarbeides i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger, § 9 og vedlegg III – rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen.

Av de tema som listes opp i forskriftens vedlegg III, bokstav b vurderer kommunen følgende som særlig relevante i utgangspunktet:

- Forurensning: Det er viktig å etterstrebe løsninger for fremtiden som bidrar til å redusere forurensning. Dette kan være både i forhold til støyplager fra trafikk og virksomheter, legge til rette for redusert bilbruk, god trafikkavvikling, større andel godstrafikk på sjø, lavt energiforbruk og miljøvennlige energiløsninger. For den delen av industrien i Verdal som har utslipp håndteres imidlertid forurensningsproblemet ofte gjennom utslippstillatelser gitt av Miljødirektoratet.
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger: Det er viktig i planprosessen å legge vekt på å forsøke å redusere behovet for biltransport, legge til rette for kollektivtransport, sykkel- og fotgjengertrafikk. Videre bør en være bevisst i forhold til evt. føringer for energiforbruk i bygg og energiløsninger.
- Landskap: Det bymessige landskapet er i endring med fortetting og høyere press på de mest sentrumsnære arealene. Dette kan medføre ulike virkninger på utformingen av det bynære landskapet bl.a. med tanke på bebyggelsens høyde, gjenbygging av åpne rom,

siktkorridorer og grøntarealer, skifte i funksjon fra eks. næringsformål til boligformål med videre. Kommunen anser det derfor som viktig å ha en vurdering av disse virkningene og utforme en plan som ivaretar viktige landskapselement på en god måte.

- Sikring av jordressurser: Verdalsøra sentrum er i stor grad omgitt av dyrkamark. Kommunen er opptatt av at denne skal ivaretas. Likevel vil det være viktig og riktig å vurdere hvorvidt utbyggingsområdene har et ekspansjonsbehov og i så måte identifisere hvor en evt. slik ekspansjon kan og bør gjennomføres både i lys av jordvernet, men også de beste by-, bolig og industriutviklingsmulighetene.
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen: Det har blitt stadig viktigere å inkludere folkehelseaspektet i planprosesser. For å tilrettelegge for god folkehelse gjennom plan kan man bl.a. fokusere på muligheter til uteaktivitet gjennom å legge til rette for attraktive tur- og treningsarenaer som eks. en sammenhengende gå og joggeløype. Det er viktig at sentrale funksjoner er slik lokalisert i forhold til hverandre at bilbehov reduseres og det stimuleres til å gå, sykling og evt. kollektivtrafikk. Redusert privatbilisme vil gi bedre luftkvalitet og reduserte støyplager. Hvordan kommunedelplanarbeidet konkret kan bidra i helsefremmende sammenheng er viktig å klarlegge nærmere.
- Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett: Det er viktig at Verdal by har tilgjengelige uteområder, både grøntområder, men også andre områder tilpasset andre former for aktivitet og opphold. Tilgjengeligheten skal være for alle, også de med nedsatt funksjonsevne. Det skal stimuleres til gang- og sykkeltrafikk. I så måte vektlegges særlig trygge ferdselsårer for barn og unge mellom boområder, skole og andre steder for aktivitet.
- Beredskap og ulykkesrisiko, jf. PBL § 4-3: Risiko- og sårbarhetsanalyse skal gjennomføres i alle planer for utbygging. For planområdet synes i utgangspunktet problemstillinger knyttet til ustabile grunnforhold, flom i Verdalselva og havnivåstigning som de mest opplagte naturfaretemaene. Når det gjelder samfunnsrisiko bør en klarlegge i om det innenfor planområdet er virksomheter som i en ulykkessituasjon som eks. brann vil utgjøre en særlig fare for omgivelsene. For øvrig finnes det flere sårbare objekter innenfor planområdet som en bør være bevisst i planutforming.
- Risiko ved havstigning: Nevnt i punktet over.
- Barn og unges oppvekstvilkår: Det er viktig å legge til rette for gode oppvekstvilkår for barn og unge. I plansammenheng ivaretas dette bl.a. med tilstrekkelige arealer til varierte former for lek og utfoldelse og trygge ferdselsårer for gående og syklende mellom steder brukt av barn og unge.

- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet: Det er viktig at byområdeutviklingen gjennomføres med kvalitet. Selv om Verdal er en liten by bør det vektlegges å ivareta og forsterke stedets identitet som by med urbane kvaliteter.

For øvrig skal selvfølgelig planforslaget, jf. Naturmangfoldlovens § 7 vurderes opp mot prinsipper for offentlig beslutningstaking iht. NML §§ 8-12.

Konsekvensutredningen vil i stor grad bygge på eksisterende kunnskap, både lokal, regional og nasjonal som tilpasses for, og tas i bruk på egnet måte for Verdal. Konsekvensutredningen vil gjelde planen som helhet, mens behovet for, og krav til innhold for utredninger til enkeltområder vil vurderes i forbindelse med senere detaljreguleringsprosesser.

Opplegg for medvirkning

De formelle krav til medvirkning til kommuneplanleggingen fremgår av Plan- og bygningslovens kapittel fem og §§ 11-12 til 11-15.

Det vil også fortløpende underveis i planprosessen vurderes å arrangere åpne informasjonsmøter hvor status legges frem for innbyggere, lag og foreninger slik at disse kan komme med mer spontane tilbakemeldinger og evt. komme med spørsmål til planen og prosessen. Likeledes kan det være aktuelt å ha egne samrådsmøter med aktører fra næringsliv, kulturliv, industri med mer. Det er likevel viktig at dette ikke går på bekostning av den formelle deltagelsen til planarbeidet hvor de ulike ønsker og innspill formidles skriftlig til kommunen. Dette for å sikre at innspillene både blir formidlet komplett og riktig samt at de underlegges den saksbehandlingen de formelt skal. For øvrig understrekes det fra kommunens side at innspill til plan og/eller prosess tas i mot hele tiden underveis i arbeidet med planen.

Nye innspill til konkrete byggeområder må angi nøyaktig lokalisering, fortrinnsvis på vedlagt kartutsnitt, beskrivelse av ønsket arealutnyttelse, adkomstmuligheter og informasjon om eksisterende og fremtidig behov for kommunaltekniske anlegg.

