



Verdal kommune

Kommuneplanens arealdel 2023–2030

Konsekvensutredning (KU) Del 2

HØRINGSUTKAST - REVIDERT 30.06.2023

- Områdevis vurdering der arealdel erstatter reguleringsplaner (boligfelt m.m.)
- Spredt boligbebyggelse i LNFR - justering av arealformål
- Spredt fritidsbebyggelse i LNFR (nytt arealformål erstatter reguleringsplaner)
- Videre status for tidligere avsatte framtidige arealformål
- Tematisk KU-utredning - Grad av utnytting m.m. for bolig- og fritidsbebyggelse
- Reguleringsplaner som tilrås opphevet – liste

Innhold

Arealdelen og reguleringsplaner - generelt	3
Spredt bebyggelse i LNFR-formål - generelt.....	4
Spredt boligbebyggelse i LNFR-formål	4
Leksdalen - Spredt boligbebyggelse i LNFR-formål reduseres	5
Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-formål - Eldre hyttefelt	6
Boligfelt/boligområder	7
Bjørnga	7
Forbregd/Lein (eksisterende boligfelt med barnehage)	9
Inndalen/Garnes (eksisterende boligfelt m.m.)	10
Lundskammen, Leksdalen - En reguleringsplan (boligfelt).....	12
Lysthaugen - Seks reguleringsplaner (boligfelt med samfunnshus m.m.)	13
Mogrenda (eksisterende boligfelt).....	15
Trones, Nordskaget (eksisterende boligfelt og småbåthavn)	16
Trones, Sørskaget (eksisterende bolig- og hyttefelt)	18
143/1 Øst for Vuku bo- og helsetun (offentlig byggeformål --> bolig).....	19
Hyttefelt (fritidsbebyggelse).....	22
Finnvola midtre m.m. (eksisterende hyttefelt)	22
Finnvola nordøst – Breivatnet (eksisterende hyttefelt)	24
Høysjøen (hyttefelt)	26
Syd Innsvann (eksisterende hyttefelt sør for Innsvatnet)	28

Smållien/Lemyra/Sandneset nord for Risvatnet (eksisterende hyttefelt)	30
Sul nord - Østgården, Karlsgården og Tømte, Sul (område med hytter)	32
Sul vest - Litlmoen hytteområde Sul, sør for Kvernbrua	34
Bringsåsen - Stortjern Bringsåsen, Vera (hyttefelt).....	36
Kjesbuvatnet (eksisterende hytteutbygging øst for vatnet)	38
Tronsmoen, Vera (hyttefelt).....	39
Rønningen, Vera (hyttefelt).....	41
Strådalen, Vera (hyttefelt).....	43
Torstenåsen - Sørmoen og Væren søndre, Vera (hyttefelt).....	45
Andre arealformål	47
37/296 – Offentlig eller privat tjenesteyting Leinsmyra – beholde eller ta ut.....	47
Vera kapell/kirke med gravlund/kirkegård	48
Litlmomyra skytebane Sul (ved samfunnshuset)	49
Skjördalsskardet – Avfallsplass med adkomstveg.....	50
Stiklestad Camping og Stiklestad stadion.....	51
244/1 Østnes camping, Vuku	52
Reguleringsplaner som beholdes	53
Forbregd/Lein m.m. – To reguleringsplaner beholdes.....	53
Høysjøen/Vollen.....	53
Inndalen/Garnes.....	53
Innsvatnet – Fem reguleringsplaner beholdes.....	53
Leirådalen - En reguleringsplan for boligfelt beholdes	53
Leklemsåsen - To reguleringsplaner (boligfelt og gang- og sykkelveg) beholdes	53
Lysthaugen - En reguleringsplan beholdes.....	53
Råstoffutvinning/masseuttak (13 reguleringsplaner) - alle beholdes.....	53
Skjördalsskardet - Reguleringsplan for Biogassanlegg Ravlo beholdes.....	53
Stiklestad - Flere reguleringsplaner beholdes	53
Trones - Reguleringsplaner for golfbane og hyttefelt beholdes	54
Vera - To reguleringsplaner beholdes	54
Vinne - Reguleringsplan for utvidelse av kirkegården samt G/S-veg beholdes	54
Volhaugen - Reguleringsplan for Trollmyra skytebane beholdes	54
Vuku - Syv reguleringsplaner beholdes	54
Tematiske konsekvensutredninger	55
Fritidsbebyggelse - hyttestørrelse og byggehøyde	55
Grad av utnytting, byggehøyder og takform for boligbebyggelse i boligfelt	60
Reguleringsplaner som tilrås opphevet.....	62

Arealdelen og reguleringsplaner - generelt

Utdrag fra veileder «Kommuneplanens arealdel» (KMD, 2021):

4.6.7.3 Hvilke reguleringsplaner skal gjelde uendret?

Kommunen bør som ledd i prosessen med utarbeiding av kommuneplanens arealdel, gå gjennom sine gjeldende reguleringsplaner og vurdere om noen av disse bør oppheves.

Kommunen skal vurdere om

- de gjeldende reguleringsplanene er ferdig utbygde
- det er mulig å videreføre bestemmelser i kommuneplanens arealdel, selv om reguleringsplanen oppheves
- det er behov for ekspropriasjon fra reguleringsplanen
- 10-årsfristen for ekspropriasjon er løpt ut
- 10 år gammel privat initiert detaljregulering i nødvendig grad er oppdatert

Fordeler ved utfasing av reguleringsplaner:

- Enklere å forholde seg til én oppdatert arealplan (ikke både arealdel og reguleringsplan)
- Bør gi mindre behov for dispensasjoner der eldre plan er utdatert
- Kan gi bedre forutsetning for innføring av mer automatisert byggesaksbehandling

Ulemper ved utfasing av reguleringsplaner:

- Arealdelen (overordnet arealplan) er mindre detaljert, og det noen kan oppfatte som trygge og forutsigbare rammer for f.eks. boligbebyggelse forenkles

Reguleringsplaner er vurdert ift. overnevnte veiledning, oppdatert kunnskap og relevante KU-tema.

Reguleringsplaner i planregister:

<https://www.arealplaner.no/verdal5038/arealplaner/search>

Reguleringsplaner i kartinnsyn:

<https://www.verdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-kart-og-eiendom/kart-og-informasjon-om-eiendom/>

Spredt bebyggelse i LNFR-formål - generelt

Interesser knyttet til landbruk, naturmangfold/landskap, friluftsliv og reindrift, men også annen kunnskap som har betydning for miljø og samfunn er vurdert. Videre er omfang av ny bebyggelse m.m. vurdert. LNFR spredt bebyggelse sikrer at søknadsfritak etter pbl § 20-5 for uthus, garasjer mv. kan benyttes.

Veiledning lagt til grunn

Utdrag fra veileder for planlegging av spredt bebyggelse i LNFR-områder (KMD, mai 2020):

«LNFR-område for spredt bebyggelse etter bokstav b) med tilhørende bestemmelser etter plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2 kan være aktuelt dersom:

- utbygging skal skje med enkeltstående bygg over lengre tid og omfanget er begrenset
- det er stor nok avstand mellom enhetene til at det kan være brukbare landbruks- friluftsliv- eller naturområder imellom dem
- det fortsatt er ønskelig at landbruksmyndighetene skal ta stilling til fradeling og bygging (jordlova skal fortsatt gjelde)
- områdets overveiende karakter er, og kan opprettholdes som, åpen og ikke tett bebygget
- det er lite utbyggingspress i området, og lokale myndigheter vurderer spredt bebyggelse som ønskelig for å øke attraktiviteten for bosetting (Jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging)»

Veiledende kriterier for spredt bebyggelse:

- Kan brukes i områder med fraflytting og behov for å opprettholde lokalsamfunn, og unngås i strandsonen, på snaufjellet, og på dyrka eller dyrkbar jord.

Forkortelser:

- LNFR-formål: Landbruk-, natur og friluftslivformål samt reindrift
- KPA 2011: Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2011.

Spredt boligbebyggelse i LNFR-formål

- Nye områder i Nordre Leksdalen: Se KU Del 1.
- Område SB04 i KPA 2011 foreslås redusert, se enkel KU nedenfor.
- Øvrige 9 områder (SB01-SB03 og SB05-SB10 i KPA 2011) videreføres med følgende justeringer:
 - Noen områder er justert (reduert) ifb. endring av andre arealformål.
 - I Vera er areal nord for Beverlunet endret fra LNFR spredt bolig til LNFR.
 - Begrepet framtidig er endret til nåværende der det er en god del spredt boligbebyggelse.
- Antall boliger i planperioden er som før (60), men begrepet boenheter brukes nå. I Leksdalen er tidligere kvote på 12 boliger i SB04 nå fordelt på flere områder (tre nye i Nordre Leksdalen).
- Planbestemmelser med kriterier for lokalisering er supplert/oppdatert.
- Plankartet er oppdatert ift. kartlagte flom- og kvikkleiresoner, og temakart i offentlige kartinnsynstjenester viser øvrige naturfarer.
- Områdene kan berøre friluftslivsområder kartlagt i 2017 samt nyere kartlegging av naturmangfold, kulturminner osv. Nødvendige hensyn omfattes av lokaliseringskriterier og generelle planbestemmelser.
- De 13 områdene er listet opp i tabell i planbestemmelsene.

Leksdalen - Spredt boligbebyggelse i LNFR-formål reduseres

Dagens formål: LNFR spredt boligbebyggelse (SB04 i KPA 2011)
 Foreslått formål: LNFR (lys grønn farge i planforslag)



Dagens planstatus

Planforslag

Beskrivelse: Areal i Søre Leksdalen, mellom Leksdalsvegen og Leksdalsvatnet, langs Lyngås-Lyngård fuglefrednings-område. Mesteparten er dyrka mark. Tiltak i området er tre driftssenter på gårdsbruk, tre boligtomter, en hyttetomt samt kommunalteknisk anlegg.

Tema miljø og samfunn

Miljø	Jordvern er sikret gjennom lokaliseringskriterier for spredt boligbebyggelse. Byggeforbud 100 m fra Leksdalsvatnet omfatter mesteparten av ubebygde areal (skog) i nærheten av Musumsbekken og Tømmeråsbekken, i aktsomhetsområde for flom. Nært naturvernområde. Overnevnte tilsier at området ikke er egnet for ny spredt boligbebyggelse.
Samfunn	I nedbørfelt til drikkevannskilde. Inntil drikkevann og delvis inntil klausulert område ifb. drikkevann (skrå skravur i kartet over).
Samlet vurdering	Området anses uegnet for nye boliger, og tilrås endret til LNFR-formål. For tre eksisterende boligtomter vil dette medføre mer tungvint saksbehandling ved ev. nye tiltak, slik det også vil være for eksisterende hytte. For landbruksmessig bebyggelse har det ingen konsekvenser. Fordelen er kanskje mindre enn ulempen, men det klargjør arealbruken.
Konklusjon	LNFR-formål tilrås.

Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-formål - Eldre hyttefelt

Eldre hyttefelt som foreslås avsatt som LNFR spredt fritidsbebyggelse er KU-utredet områdevis. Fortetting er vurdert, og maks antall nye hytter per hyttefelt er angitt.

Ved fortetting blir gjerne høyere standard som hyttestørrelse, veg, vann, avløp og strøm tema. Nye føringer for fritidsbebyggelse er vurdert under temavise utredninger i KU Del 1.

Dagens formål:

- LNFR-formål i arealdelen overstyrer eldre reguleringsplan som skulle oppheves. Dette gjelder utbygde hyttefelt, hvor en ved vedtak av arealdelen i 2011 la opp til at eldre reguleringsplan ikke skulle gjelde, men hvor reguleringsplan ikke er opphevet og følgelig gjelder sammen med arealdelen. Dette gjelder ti reguleringsplaner for hytter.
- Område hvor kun reguleringsplan vedtatt før 2011 gjelder (gjelder ett hyttefelt).
- LNFR (Småliene, Høysjøen m.m.). Dette er eldre hyttefelt uten gjeldende reguleringsplan.
- Reguleringsplaner vedtatt etter arealdelen i 2011, som kan oppheves og erstattes.

Eldre hyttefelt har overveiende karakter av åpen/spredt bebyggelse, ikke tett. Det er stort sett mulig å opprettholde landbruks- og reindriftsaktiviteter mellom hyttene samt brukbare natur- og friluftslivsområder.

Boligfelt/boligområder

Bjørnga

Dagens formål: LNFR og reguleringsplan for bolig og offentlig byggeformål
En reguleringsplan er overstyrt av LNFR i dagens arealdel.

Foreslått formål: LNFR (landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift)



Dagens arealdel med LNFR-formål og videreføring av én reguleringsplan midt i området.



Planforslag (LNFR-formål, baneformål, hensynssone kvikkleire med rød skravur).



Basiskart med støysoner langs veg og bane.



Basiskart og eldre reguleringsplaner.

Berørte planidenter: 1983002 (overstyrt av LNFR i KPA 2011) og 1987005

Gjennomføring av planene: Delvis

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Delvis. Planlagt justering av E6-traséen samt undergang under E6 er ikke realisert. Ubebygde boligformål og offentlig byggeformål innenfor 30 m fra jernbanens senterlinje.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja, arealdelen har rammebestemmelser for bolig og fritidsbebyggelse.
Behov for ekspropriasjon?	Nei, ser ikke behov for offentlig byggeformål her.

Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Gjeldende utbyggingspotensiale er støyutsatt, dels fra E6 og dels fra jernbanen. Ev. framtidig omlegging av E6 kan endre situasjonen. Urealisert boligformål og offentlig byggeformål på dyrka mark mellom veg og bane. Naturvernområde langs sjøen. Flere naturområder er kartlagt, både skogsmark og truet naturtype semi-naturlig eng. Utvalgte naturtyper er registrert langs sjøen, ovenfor E6 og vestover mot kommunegrensa langs både sjø, E6 og jernbane. Registrerte naturtyper: Sørvendte berg og rasmarker (to områder), tangvoll, kalkrike eng.
Samfunn	Bjørnga har spredt bebyggelse innimellom jordbruksareal. Planforslag for E6 (KPS-sak 5/19) krysser området, og foreslått tunell ser ut til å starte ca. 150 m nord for rasteplassen ved E6. Kartlagt viktig friluftsområde (utfartsområde) ovenfor området (Sjøbygda/Høgkammen og ved sjøen (Bjørnga). Friluftslivsområde langs Semsbekken. Reindrift er ikke berørt. Noe skog. Under marin grense. Marine masser, delvis fjell i dagen. Skredhendelse er registrert i aktsomhetsområde for jord-/flomskred. Aktsomhetsområde for både snøskred og steinsprang berører bebygde områder. Aktsomhetsområde for flom langs Semsbekken og vest i området, fra jernbanelinje og ned til sjøen. Nært sjø.
Samlet vurdering	Jernbane, jordvern, støy, naturverdier, naturfarer og ev. omlegging av E6 begrenser utbyggingsmulighetene. Omfanget av spredt bebyggelse er begrenset. Nåværende spredt boligbebyggelse i LNFR kunne vært en mulighet, men nye boenheter synes ikke aktuelt.
Konklusjon	LNFR-formål tilrås videreført som i dagens arealdel (KPA 2011). Arealet i midten, innenfor siste planendring, tilrås også avsatt som LNFR-formål.

Forbregd/Lein (eksisterende boligfelt med barnehage)

Dagens formål: Flere reguleringsplaner (boligfelt med barnehage)

Foreslått formål: Boligbebyggelse, tjenesteyting, bolig/tjenesteyting, friområde, naturområde



Planforslag + eiendomsgrenser + bygninger

Berørte planidenter: 1978006, 1983003, 1985003, 1989004, 1990004, 1992004, 1995002, 1995008, 1996002, 1997009, 1998001, 2010004, 2010009

Gjennomføring av planene: Område med eksisterende boliger, barnehage, grøntområder og hytte.

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Ja, mesteparten. Fortetting synes mulig på store tomter. Planlagte felles parkeringsplasser er bare delvis realisert.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Grad av utnyttning og byggehøyde i gamle reguleringsplaner fordrer kjennskap til regelverk på aktuelt tidspunkt, og det er krevende for alle parter. 2010009 er nyeste plan i området, vedtatt 26.11.2012, og med bestemmelser sist endret 02.03.2015. Den kan beholdes eller revideres, men foreslås å utgå slik at arealdelen gir like føringer i hele boligfeltet.

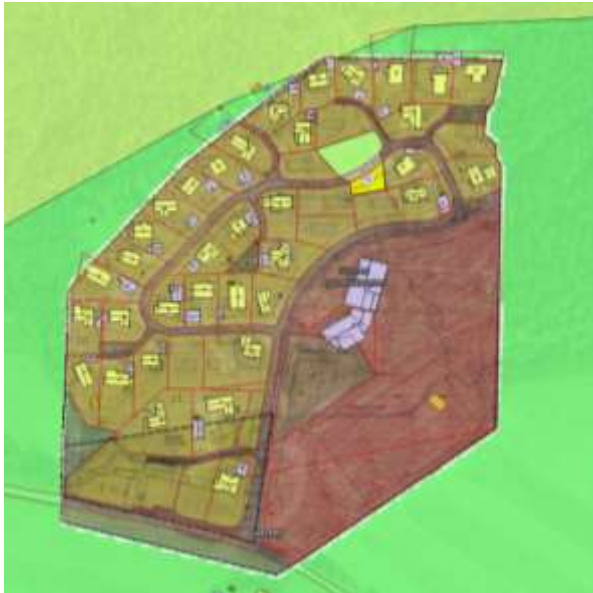
Tema miljø og samfunn

Miljø	Kulturminner hensyntas. Lekeplasser og snarveger bør sikres. En planlagt snarveg krysser boligtomt 37/50. Noen G/S-veger videreføres som framtidig. Gangforbindelse over p-plass på 37/103 foreslås sikret som snarveg østover. KU Del 1 omhandler ombygging av arealformål i Hubroberget.
Samfunn	Byggegrenser og frisktsoner bør sikres i bestemmelser. Under marin grense. Minst 7 løsmassetypene, hvorav flere marine. Siste utbygging av boligfeltet berørte klausulert område ifb. drikkevann.
Samlet vurdering	Innhold i reguleringsplaner kan delvis videreføres, og mesteparten er utbygd.
Konklusjon	Reguleringsplanene foreslås erstattet av arealdelen.

Inndalen/Garnes (eksisterende boligfelt m.m.)

Dagens formål: LNFR spredt boligbebyggelse (SB02) Reguleringsplan for boligfelt, offentlig byggeformål, idrettsbane

Foreslått formål: Bolig, friområde, tjenesteyting, idrettsanlegg og grønnstruktur



Gjeldende arealplaner (KPA og to reguleringsplaner).



Planforslag.

Berørte planidenter i boligfeltet: 1984001, 1986001

Berørte planidenter forøvrig i Garnes: 2005001, 1995005, 1996001

- Reguleringsplan som beholdes uendret: 2005001 (Motorsportanlegg Seterneset)
- 1995005 «Granly campingplass» og 1996001 (omlegging av fylkesveg) utfases jf. dagens arealdel.

Innspill fra Kulturtjenesten, april 2021:

«Maskingarasje ved Garnes skole på 235/33. Inndal IL har søkt om spillemidler til å sette opp ny maskingarasje og de har fått disposisjonsrett på kommunens tomteareal i 30 år.»

Vedtak i Verdal kommunestyre 28.03.2022, sak 19/22:

«4. Garnes barnehage drives videre. Kommunedirektøren bes gå i dialog med bygdalag/idrettslag og sette i gang prosess med tanke på å tilpasse bygningsmassen ved dagens oppvekstsenter til formål som barnehage og grendehus. Framtidig eierskap av lokalene utredes som en del av prosessen.»

Gjennomføring av planene:

Utfasing av eldre reguleringsplaner 1984001 og 1986001

Ferdig utbygd?

Stort sett, men flere boligtomter er fortsatt ubebygd. Omlegging av fylkesvegen er gjennomført, og opparbeidet løsning avviker noe fra planen ift. kryssutforming og stenging av en avkjørsel (plankartet mangler påskriften L3, så planen er uklar).

Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Ja, var nok det. Areal til busslomme er delvis ikke ervervet/etablert.
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja, for alle de fem planene.
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei, boligplanens rammer for utbygging er utdatert. Fylkesvegen er omlagt etter at boligfeltet ble regulert, slik at mindre byggegrense enn 25-30 m kan vurderes pga. mindre trafikk. Kun en av fire boligtomter inntil denne veggen er bebygd. Etter nedklassifisering til kommunal veg kan veglovens byggegrense på 15 m vurderes. Planen «Granly campingplass» (tomta med «gammelskolen») brukes til fritids- og turistformål kombinert med boligformål, ikke LNFR jf. KPA 2011. Lysløype starter/ender på skoletomta?
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Boligfeltet er nesten ferdig utbygd. 11 planlagte tomter er ubebygd, hvorav minst to eies/brukes som hage. Kommunen eier 7 av tomtene. Planens fire lekeplasser foreslås videreført.
Samfunn	Byggegrenser (varierende) og frisiktsoner bør vurderes sikret. Regulert 25-30 m byggegrense langs Gamle Jamtlandsveg kan revurderes etter omlegging av fylkesvegen? Delvis under marin grense. Aktsomhet marin leire (NVE Atlas) i nedre del av boligfeltet sammenfaller ca. med elveavsetning (NGU løsmasser). Forøvrig forvittringsmateriale oppover i området. Aktsomhet flom i sørøst.
Samlet vurdering	Innhold i reguleringsplaner kan delvis videreføres, og mesteparten er utbygd. Ubebygde boligtomter har stort sett egne gårds- og bruksnummer. Eiendom 235/88 (ca. 3 daa) er planlagt delt i to boligtomter.
Konklusjon	Arealformål tilrås i stor grad videreført fra reguleringsplanen.

Lundskammen, Leksdalen - En reguleringsplan (boligfelt)

Dagens formål:

Boligformål i KPA 2011 overstyrer eldre reguleringsplan

Foreslått formål:

Suppleres med nåværende friområder, jf. reguleringsplan.



1988007



Dagens arealdel (KPA 2011)



Planforslag

Berørte planidenter: 1988007 (overstyrt av boligformål i KPA 2011)

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Ja
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Boligformål er allerede videreført, og beholdes. Reguleringsplanens to lekeplasser og to stier/snarveger, alt på kommunal grunn, sikres som friområde. Reguleringsplanens friområde på privat grunn omfatter stort sett skog/utmark, kårhus og dyrket mark, og beholdes som LNFR.
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Eldre reguleringsplan ble overstyrt av boligformål i kommuneplanens arealdel i 2011.

Tema miljø og samfunn

Miljø	Boligfeltet er utbygd, og planens lekeplasser og snarveger foreslås sikret. Reguleringsplanens farger skiller dårlig mellom friområde og landbruksformål. Det synes følgelig uklart om det er tenkt sti på grønn stripe i sør, men 72/28 eies av kommunen, og det er ikke registrert noe ledningsnett i grunnen her.
Samfunn	Under marin grense / aktsomhet marin leire. Ingen øvrige naturfarer er registrert i NVE Atlas. Hav- og fjordavsetning tykt dekke (NGU løsmassekart).
Samlet vurdering	Kommunalt eide lekeplasser, stipassasje mellom Lundskammen 16 og 17 samt stripe/snarveg i sør (72/28) tilrås avsatt som friområde jf. reguleringsplan.
Konklusjon	To eksisterende lekeplasser og to stipassasjer tilrås tatt inn som friområder.

Lysthaugen - Seks reguleringsplaner (boligfelt med samfunnshus m.m.)

Dagens formål: Flere arealformål som er vanlig i boligfelt
Foreslått formål: Bolig, tjenesteyting, idrettsanlegg, grav/urnelund, friområde



Dagens arealdel (KPA 2011).



Basiskart og reguleringsplaner.



Planforslag

Nyeste reguleringsplan 2010010 «Lysthaugen syd» beholdes, da område ikke er utbygd.
De eldste reguleringsplanene erstattes av arealformål i arealdelen.

Planforslaget omfatter følgende formål:

- Uteanlegg ved skolen: Idrettsanlegg jf. innspill fra Kulturtjenesten
- Skolebygningen: Solgt til privat grunneier. Innlemmes i nåværende boligformål.
- Offentlig eller privat tjenesteyting (samfunnshuset)
- Nåværende og framtidig boligformål
- Nåværende grav-/urnelund
- Friområder

Berørte planidenter: 1974003, 1975003, 1981001, 1982002, 1988006,

Gjennomføring av planene:

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	I stor grad
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Nei

Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei
Tema miljø og samfunn	
Miljø	<p>Boligfeltet er stort sett utbygd, og arealformål i arealdel tilpasses aktuelle tiltak. Forretningsformål videreføres ikke.</p> <p>Hensikten med landbruksformål midt i boligfelt, nedenfor grav-/minnsted, er ikke angitt i reguleringsplanen, og i arealdelen foreslås dette som bolig og friområde, delvis jf. to forholdsvis nylig fradelte tomter (127/96 og 97).</p> <p>Snarveger foreslås sikret med linjesymbol, men planlagt forbindelse «mellom» 126/56 og 126/54 (Tyrivegen 2 og 4) anses tapt da den inngår i boligtomter.</p> <p>Friområder/lekeplasser videreføres med følgende unntak: Regulert lekeplass langs sørsiden av Fv. 72, på 125/9 kommunal grunn, foreslås som LNFR.</p> <p>Hele 126/47 på kommunal grunn (øst for Tors veg) foreslås som friområde.</p>
Samfunn	<p>Byggegrenser og frisiktsoner bør omhandles i planbestemmelser.</p> <p>Under marin grense. Fem løsmassetyper (breelvavsetning, marin strandavsetning, elveavsetning, forvittringsmateriale samt stort areal fyllmasse).</p>
Samlet vurdering	<p>Unntak fra plankrav vurderes for boligformål i sørøst, forutsatt at utbygging gir like mange boligtomter som i reguleringsplanen (7 tomter) samt adkomst til friområde nord for disse.</p> <p>Ca. 6 daa boligformål øst for Elgfaret er ikke utbygd ennå, og reguleringsplan viser tre boligtomter samt veg som ikke er etablert.</p>
Konklusjon	Arealformål i samsvar med dagens bruk tilrås.

Mogrenda (eksisterende boligfelt)

Dagens formål: LNFR (Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift)
Foreslått formål: Nåværende boligbebyggelse og uteoppholdsareal (lekeplass)



Planforslag

Beskrivelse: Utbygd boligfelt sørøst for Fv. 6902, mellom Vukuvegen og Rasvegen. Ved tegning av boligformål er eiendomsgrenser fulgt, men mot dyrka mark er markslagsgrense fulgt. Det er sikret uteoppholdsareal (eid av velforening) og LNFR-trasé østover mot skog/utmark. Delvis usikker eiendomsgrense (mer enn 5 m feilmargin) omkring 107/17.

Tema miljø og samfunn

Miljø	Boligklynge omgitt av skog og dyrka mark, ca. 280 meter vest for Follobekken. Det foreligger ikke støysonekart. Tilliggende Fv. 6902 har ÅDT 140 i 2020, noe som er lavt. Moholtvegen (privat grunn) gjennom boligfeltet er adkomst til bl.a. gårdsbruk med dyrket mark. Skogen øst for området er kartlagt med verdier, bl.a.: NIN5K2110037932, men berøres ikke av foreslått boligformål.
Samfunn	Nåværende klynge med boliger (17 bolighus). Ikke G/S-veg til/fra boligfeltet, men lav ÅDT. Uteoppholdsareal i boligfeltet. To veger i boligfeltet grenser til skogen i øst. Tamreindrift berøres ikke. Under marin grense. Aktsomhet marin leire. Platå med elveavsetning omgitt av marine masser. I øst grenser området delvis til kvikkleireskredet Verdalsraset (1893), og her er det en bratt skråning/raskant («Momelan»). I NADAG-basen er det registrert grunnunderøkkelser nord og sør for området. Hva sier de? Noen boligtomter omfatter bratte skråninger, ikke egnet som byggegrunn.
Samlet vurdering	Det er ikke registrert forhold som er utfordrende ift. boligformål.
Konklusjon	Området tilrås avsatt som nåværende boligbebyggelse og uteoppholdsareal.

Trones, Nordskaget (eksisterende boligfelt og småbåthavn)

Dagens formål: Formål som i hovedsak legger til rette for boligfelt med småbåtanlegg
Foreslått formål: Formål tilpasset dagens situasjon



Reguleringsplaner og eiendomsgrenser.



Planforslag

Berørte planidenter:

1976001, 1977008, 1983001, 1984008, 1984004, 1987004, 1987009, 1992001, 1998008 og 2010005.
Reguleringsplaner som beholdes uendret: «Golfbane» (2001005) og «Trones gård» (2013012, hytter).

Gjennomføring av planene: Området er stort sett utbygd iht. plan med tanke på tomteplassering og vegsystem. Det er positivt at flere regulerte snarveger eies av kommunen. Flere regulerte snarveger (hovedsakelig de til omliggende friområder og friluftsområder) har imidlertid gått tapt til boligtomter og noen lekeplasser er mindre enn planlagt. Småbåthavn er delvis realisert med flyteanlegg i stedet for molo. Byggegrenser er stort sett fulgt. Regulerte tomtegrenser avviker noe fra etablerte eiendomsgrenser. Plassering av naustrekker avviker noe.

Utfasing av eldre reguleringsplaner	
Ferdig utbygd?	Nesten ferdig utbygd boligfelt. Minst 8 <u>regulerte</u> boligtomter (fire i østre ende av Planken, to ved Tronesvegen, en ved sjøen og en midt i feltet er ikke bebygd med bolighus eller garasje). Noen disponerer mer enn en regulert boligtomt, og noen regulerte boligtomter er oppdelt annerledes enn i planen. En naustrekke er ikke realisert.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja, men oppdateres. Sentralt beliggende forretningsformål endres til boligformål. Barnehagetomt gis kombinert formål bolig/barnehage. Trolig vanskelig å gi %-BYA som passer alle tomtestørrelser. Tre fritidsbygg er registrert, hvorav to i boligformål.
Behov for ekspropriasjon?	Kunne vært aktuelt for flere veger, snarveger, friområder, lekeplasser m.m. Planen sikrer arealene mot annen bruk.
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja, for alle de 11 reguleringsplanene.
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei Forretningsformål synes ikke aktuelt lenger. Barnehagen tenkes flyttet til Ydsedalen. Friområde ved sjøen overlappes av naturvernområde. Planen mangler delvis byggegrense mot sjø.
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Bjørnga fuglefredningsområde, som har status som internasjonalt RAMSAR-område, overlapper delvis østre del av regulert friområde langs sjøen. Verneområdet ble etablert i 2003, og berørt reguleringsplan er fra 1987. Ferdsel/aktivitet i regulert friområde her er trolig ikke konfliktfylt. To SEFRAK-registrerte bygg, to meldepliktige bygg etter KML25, fem SEFRAK Ruin eller fjernet objekt.
Samfunn	Lekeplasser er redusert ift. det som var planlagt. 2,5 av planens 6 felles lekeplasser brukes til andre formål. Kommunen eier 4,5 lekeplasser. Se KU Del 4 Samlet vurdering for nærmere informasjon. Mulighet for naust og fem av planens ubebygde boligtomter er innenfor plan- og bygningslovens byggeforbudssone på 100 meter langs sjø (PBL § 1-8). For to av disse boligtomtene viser ikke planen byggegrense mot sjø, og byggeforbudet gjelder følgelig. Samme byggeforbud gjelder mer enn 10 eksisterende boligtomter, fritidshus m/naust i selve strandsonen og forsamlingshus. Byggegrenser og frisisiktsoner bør vurderes sikret. Området er delvis berørt av fareområde kvikkleire 553 Tronestangen med middels faregrad. Sonen berører ca. 50 bebygde boligtomter, fire ubebygde boligtomter og et stort areal langs sjøen som har potensiale for nye tiltak.
Samlet vurdering	Nye tiltak må avklares ift. ev. naturfare (kvikkleire, havnivåstigning, stormflo).
Konklusjon	Området tilrås avsatt som nåværende boligbebyggelse m.m. Friområder, lekeplasser og snarveger som er mulig å videreføre gis formålet friområde og/eller samferdselslinje for G/S-forbindelse. Småbåtanlegg, forsamlingshus osv. gis egne formål. Byggegrense langs sjø (mindre enn 100 m fra sjøen) vises i plankartet. Varierte byggegrenser m.m. sikres i bestemmelser.

Trones, Sørskaget (eksisterende bolig- og hyttefelt)

Dagens formål: Flere formål i tre eldre reguleringsplaner for bolig-/hyttefelt
 Foreslått formål: Bolig og fritidsbebyggelse, dels i kombinasjon, naustområde, friområde, p-plass, grønnstruktur m.m.



Planforslag + bygg + eiendomsgrenser

Berørte planidenter: 1999001, 2000002, 2004002

Gjennomføring av planene:

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Ferdig utbygd område med boliger øverst, hytter ned mot sjøen og blanding av boliger og hytter i vest.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja, men ikke like detaljert. Trolig vanskelig å gi %-BYA som passer alle tomtestørrelser. Hyttetomter ned mot sjøen er svært små.
Behov for ekspropriasjon?	Kunne vært aktuelt for flere veger, snarveger, friområde og lekeplass. Planen sikrer arealene mot annen bruk. Enkelte snarveger er ikke sikret juridisk iht. planen.
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja, for alle reguleringsplanene i området.
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Planen har et plankrav, rammer for utbygging synes utdatert, og det er registrert flere dispensasjoner i senere år. Planen berører naturvernområde. Planen mangler byggegrense mot sjø.

Tema miljø og samfunn

Miljø	SEFRAK-bygg på 6/2 kan vurderes hensyntatt i detaljregulering.
Samfunn	Byggegrenser og frisktsoner bør vurderes sikret. Under marin grense. I byggefeltet er det stort sett marin strandavsetning.
Samlet vurdering	Innhold i reguleringsplaner kan delvis videreføres, og mesteparten er utbygd.
Konklusjon	Området tilrås avsatt til nåværende bolig- og fritidsbebyggelse, delvis i kombinasjon. Friområde, lekeplass og snarveger bør sikres. Formål for kommunalteknisk anlegg ved sjøen trenger ikke vises spesielt. Naustområde tilrås vist. Byggegrense mot sjø bør gis med planbestemmelse. Arealdelen har føringer for kotehøyde ift. stormflo m.m.

143/1 Øst for Vuku bo- og helsetun (offentlig byggeformål --> bolig)

Dagens formål: Offentlig byggeformål i reguleringsplan for Kjerk - Vuku, vedtatt 25.04.2001.
Foreslått formål: Boligbebyggelse (framtidig)

Arealstørrelse: Ca. 5,4 daa



Reguleringsplaner




Planforslag med gult boligformål

Berørte planidenter: 2000009

Beskrivelse: Reguleringsplan for sykeheimsplasser/omsorgsboliger.
Del av innmarksbeite og dyrket mark øst for Vuku bo- og helsetun, nord for Vuku kirke.
Reguleringsplanens krav om bebyggelsesplan innebærer krav om detaljregulering.
Ved forrige revisjon av arealdelen (2011) var grunneier imot omdisponering av landbruksarealet, men kommunen valgte å beholde reguleringsplan med offentlig byggeformål.

Gjennomføring av planene:

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Nei
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja, men per nå synes det ikke å være behov for formålet.
Behov for ekspropriasjon?	Ja eller frivillig salg av privat eiendom
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei, krav om bebyggelsesplan tilsier behov for ny reguleringsplan.
Tema miljø og samfunn	
Miljø	<p>Vegtrafikkstøy fra Vukuvegen (ÅDT ? kjt/døgn = lite trafikk) anses løsbart.</p> <p>Landbruk: NIBIO Kilden Gårdskart for 143/1 viser 3,0 daa innmarksbeite og 6,7 daa dyrket mark nordøst for krysset Vukusletta x Hellbakkvegen. Aktuelt område omfatter 5,5 daa av dette, hvorav mest dyrka mark. Arealet ligger mellom landbruks-eiendommens driftssenter og Hellbakkvegen. Resterende tilgrensede jordbruksareal er på ca. 4,5 daa, og mindre egnet for jordbruksdrift hvis vel halvparten omdisponeres. Landbrukseiendom 143/1 har 66,2 daa dyrket mark og 17 daa innmarksbeite, så dette utgjør en god del av eiendommens dyrka mark.</p> 
Samfunn	<p>Sikring av areal til utvidelse av bo- og helsetunet har vært prioritert høyt, men det er ikke lenger vurdert å være behov for arealet til helsetjenester.</p> <p>I statlig jordvernpolitikk oppfordres det til å vurdere tilbakeføring til LNFR for byggeområder på jordbruksareal som ikke er realisert, men området har mange kvaliteter som gjør det egnet for andre formål:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vuku er definert som «lokalsenter» i arealstrategien i samfunnsdelen. • Ideell lokalisering helt inntil Vuku sentrum (G/S-avstand til mye). • Samfunnsdel og boligplan tilsier at det bør satses på utvikling i Vuku. • Bedre egnet til boliger enn boliginnspill sør for Breding grustak. • Kan bli et attraktivt alternativ/supplement til detaljregulert boligfelt lenger øst (Kulstad). <p>Området er delvis byggeformål i gjeldende reguleringsplan, og i Vuku skolekrets er det få reelle utbyggingsmuligheter i G/S-avstand fra Vuku sentrum, pga. jordvern og ras-/skredfare. Reguleringsplan for et stort boligfelt nord for området er ansett som ikke/lite realiserbart pga. kvikkleirefare, og overstyrt av LNFR-formål i gjeldende arealdel.</p> <p>I arealdelen er Vuku definert som Lokalsenter og det vil være behov for nytt areal som kan legge til rette for småbarnsfamilier</p> <p>Utbygging her vil fylle inn et åpent ubebygget areal langs transportåren Vukuvegen, og adkomst kan løses fra Hellbakkvegen. Det er vanlig boligbebyggelse øst for gårdstunet.</p>

	<p>Reindrift synes lite relevant her.</p> <p>Under marin grense og nedenfor kjent kvikkleiresone, så områdestabilitet bør vurderes ifb. detaljregulering.</p>
Samlet vurdering	<p>Jordvern taler imot utbygging, men flere inkl. grunneier som var imot byggeformål i 2011 kan uttale seg ifb. høring av arealdelen. Det er krevende å finne areal til ny boligutbygging i Vuku, og dette synes som det beste alternativet for å få til flere tomter. Utbygging med f.eks. 4 4-mannsboliger kan gi 16 nye enheter.</p> <p>Mulighet for offentlig tjenesteyting bør beholdes.</p>
Konklusjon	<p>Eldre «flatereguleringsplan» for offentlig byggeformål, med krav om detaljert plan, tilrås erstattet av «Offentlig eller privat tjenesteyting» i arealdelen.</p>

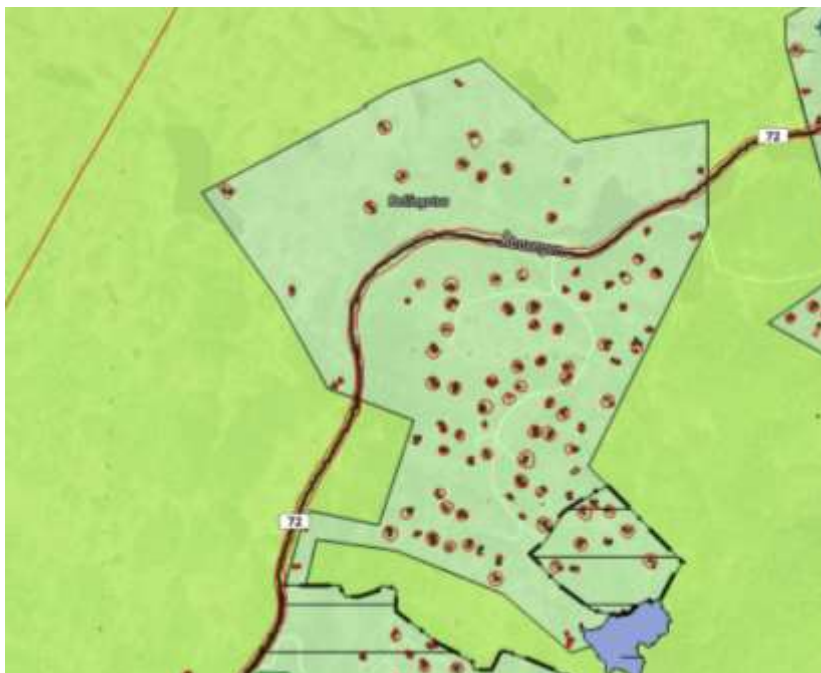
Hyttefelt (fritidsbebyggelse)

Finnvola midtre m.m. (eksisterende hyttefelt)

Dagens formål: LNFR-formål i dagens arealdel overstyrer reguleringsplan 1997016
LNFR nord for Åbovegen
Ny reguleringsplan/planendring med vegføring beholdes (2021003)
Foreslått formål: Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR



Reguleringsplaner



Planforslag

Berørte planidenter: 1997016, (planendring 2021003 i sørøst med 9 hytter beholdes)

Planforslag: Område LSF7 omfatter 14 hytter nord for Åbovegen og 62 hytter sør for Åbovegen.

Beskrivelse: Reguleringsplan 1997016 viser 76 hyttepunkter med møneretning i jord/skogbruksformål, privat veg, nyere kulturminne (antatt tuft), felles parkering (P1-P16) for 115 plasser og vinterparkering (VP1-VP3). Bestemmelsene angir en etasje med samlet bebygd grunnareal på 80 m², herav ev. separat uthus på 10 m². Detaljert om utforming og fordeling av p-plasser.

Planendring vedtatt 27.06.2022 (planid 2021003) omfatter 9 av planens hytter.

Nord for Åbovegen foreligger det ikke reguleringsplan, og der er det oppført 14 hytter.

Gjennomføring av planene: Alle planens hytter ser ut til å være bygd, selv om noen hytter har plassering som avviker noe fra planen. Dagens veger følger i grove trekk hovedgrepet i planen, men med sideveis forskyvning flere steder. Er planens 19 parkeringsområder bygd?

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?

Ja. Videre har Statskog selv vurdert og forkastet mulig areal for flere hytter, Alt. E: Mellom Åbovegen og hytteområdet Finnvola Midtre.

Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?

Ja, men hensynssone kulturminne ved tomt 10 er ikke registrert i kulturminnesøk og er ikke foreslått videreført.

	Planens innhold, inkl. veg/parkering, ble overstyrt i 2011, så det synes ikke hensiktsmessig å videreføre slike detaljer.
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Ingen kulturminner er registrert, men ett er vist i reguleringsplan.
Samfunn	Kartlagt friluftslivsområde nord for Åbovegen og i sør ved Finnvoltjønnin (drikkevann). To veger (bomveger) inn i området, hvorav «Øystre Finnvola» går østover til nabo hyttefelt. Vegen «Midtre Finnvola» har to forgreninger. Reindriftsinteresser er registrert nord for Åbovegen. Over marin grense. Aktsomhetsområde for flom langs vassdrag.
Samlet vurdering	Hyttefelt nord og sør for Åbovegen slås sammen til ett område.
Konklusjon	Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR tilrås. Det tilrås ikke flere hytter, jf. også Statskog sine egne vurderinger.

Finnvola nordøst – Breivatnet (eksisterende hyttefelt)

Dagens formål: LNFR overstyrer reguleringsplan sør for Åbovegen, forøvrig LNFR
Foreslått formål: Spredt fritidsbebyggelse i LNFR



Reguleringsplaner



Planforslag

Berørte planidenter: 1983006 og 1991003

Planforslag: Område LSF6 omfatter 14 hytter nord for Åbovegen og 49-50 hytter sør for Åbovegen, hvorav feste 234/1/45 ikke har hytte, kun annet type bygg. En av hyttene har to fester.

Beskrivelse:

- 1983006: Hytteplan uten kjøreveger utover adkomst til to felles p-plasser. Planen viser hyttepunkt med møneretning i friluftsområde, tre friområder, to felles parkeringsplasser for min. 50 biler, landbruksområde og vann. Drikkevannskilde med sommerledning, felles adkomststier og frisiktlinje. Hytte og uthus kan ha grunnflate på 70+10 m². Sokkelhøyde og rafthøyde. Detaljert om takform, takvinkel, taktekkning, kledning og vinduer. Gjerdeforbud.
- 1991003: Endring av 1983006 i nordøst. Felles adkomststi er tatt ut og planen viser to hytter mer (den inntil hovedveg samt en «erstatningstomt»). Hytter i friluftsområde, hvorav en eksisterende som inngår i planen og ligger utenfor byggegrense på 30 m. Uten bestemmelser.

Gjennomføring av planene: Hyttefeltet 198306 anses ferdig utbygd med 39 av 40 hytter, og da er det etablert feste for den siste som har annen mindre bygning. Mange hytter er ikke plassert iht. planen. Hyttefeltet 1991003 er ferdig utbygd med 8 hytter inkl. den litt utenfor planområdet. Fire av åtte hytter har ikke plassering iht. plan, hvorav en utenfor planen.

Begge reguleringsplanene kan utgå som forutsatt ved forrige revisjon av arealdelen.

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?

Ja, bortsett fra at fritidseiendom 234/1/45 ikke har hytte. Videre har Statskog selv vurdert og forkastet mulig areal for

	flere hytter, Alt. F: Skogareal mellom Fånett-tjønnin og hytter sør for Åbovegen.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Ingen kulturminner er registrert.
Samfunn	Kartlagt friluftslivsområde vest for Breivatnet: «Sandvika (Breivatnet, Bellingsflata, Bellingen, Juldalshøgda, Ørvilltjønnna, Symoen).» I sør og øst berører foreslått formål friluftslivsområde «Finnvola». Reindriftingsinteresser er registrert nord for Åbovegen. Over marin grense. Aktsomhetsområde for flom omkring Breivatnet.
Samlet vurdering	Hyttefelt nord og sør for Åbovegen slås sammen til ett område.
Konklusjon	Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR-formål tilrås. Det bør åpnes for hytte på 234/1/45 (hytte nr. 41 i planen), dvs. en ny hytte.

Høysjøen (hyttefelt)

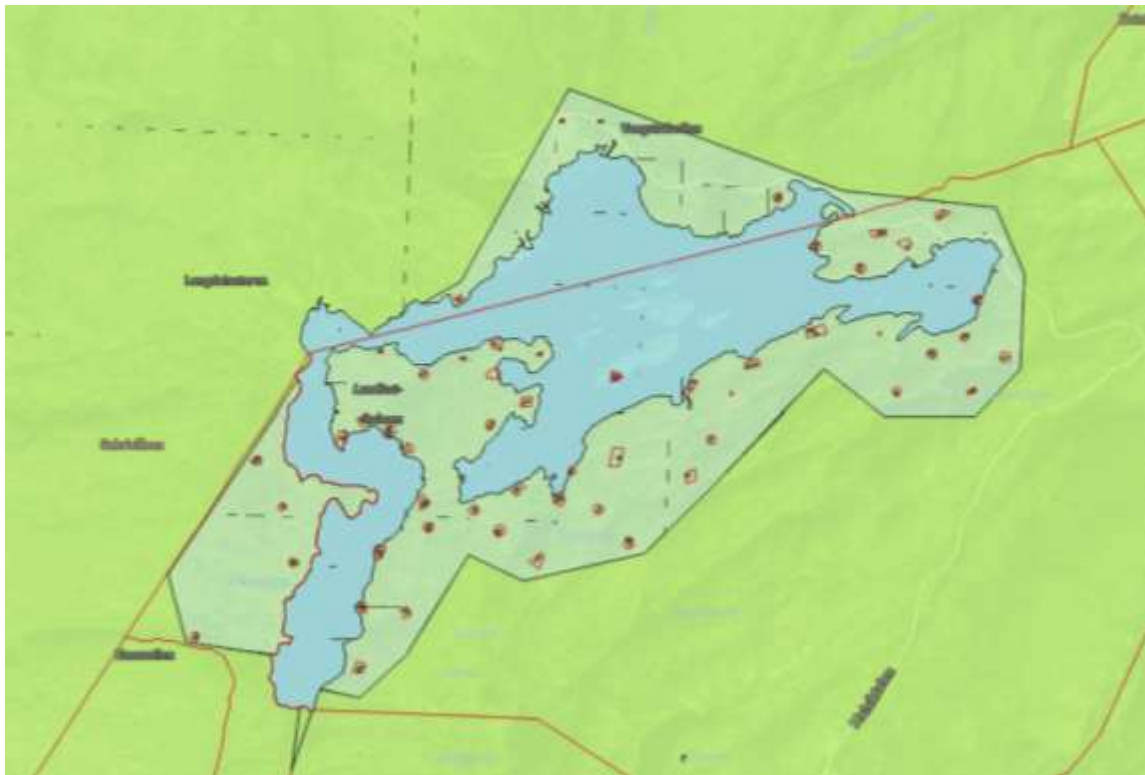
Dagens formål: H11 framtidig fritidsbebyggelse i arealdel og reguleringsplan for 9 hytter
Foreslått formål: Spredt fritidsbebyggelse i LNFR og LNFR



KPA 2011 med H11 framtidig hytteformål.



Reguleringsplan for 9 hytter som skulle gjelde.



Planforslag + eiendomsgrenser

Berørte planidenter: 1993003 (reguleringsplan for 9 hytter vest for Høysjøen)

Gjennomføring av planene:

Avsatt framtidig hyttefelt H11 øst for 1993003 er ikke realisert eller detaljregulert, og tilrås tatt ut i KU Del 1. Eksisterende hyttebebyggelse, hovedsakelig sør for Høysjøen, er i LNFR. Planforslaget omfatter område med 49 hytter + skogs- og utmarkskoie/gamme på 289/1/25 Vangstadvollen. Ingen ubebygde hyttefester. Seks planlagte hyttefester er ikke realisert.

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	1993003 (hyttefelt på 171/1): 6 av 9 tomter er ikke etablert.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja, men reguleringsplanen er ca. 28 år gammel, og det synes nå hensiktsmessig å ta ut resterende potensiale for 6 hytter på privat eiendom i området vest for Høysjøen med få

	inngrep. Det er registrert naturmangfoldverdier vest for området ifb. mulig naturvern. Området vil innskrenke INON. To planlagt festepunkt er lokalisert vel nært vannet sett ift. tilhørende bestemmelse med 50 m byggeforbud langs vann. Østhalling. Å begrense inngrep her kan også være positivt for tamreindrift.
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei. Reguleringsplan for 9 hytter i østvendt område, uten vegadkomst. Planen viser hytte-/festepunkter med møneretning. Maks 80 m2 bruksareal per hytteenhet, hvorav maks 10 m2 uthus. Mønehøyde over terreng maks 5 m. Saltak 18-30 grader.
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Skog, åpen fastmark og myr. Ikke dyrka eller dyrkbar jord, ikke innmarksbeite. Ingen naturmangfoldregistreringer i området. I INON-område. Naturmangfold kartlagt ifb. foreslått naturvernområde nord og vest for området.
Samfunn	<p>Skogbruksplan/skogverdier. Utmarksbeite?</p> <p>Skogsveg «Malsådalen øst for området og langs nordsiden av vatnet. Hyttefelt noe nærmere Verdal sentrum enn de i Vera og Sandvika-området.</p> <p>Friluftsliv: Området inngår i svært viktig friluftslivsområde (utfartsområde) «Leksdalsfjella; Tjelderdalen/Fånnettvatnet/Mevatna». Svært viktig friluftslivsområde like øst for området «Malsådalen/Høysjøen/Hærvola» samt særlig kvalitetsområde «Grensknoppen» sørøst for området. Viktig friluftslivsområde (utfartsområde) «Leksdalsfjellan; Markavola/Håkkåklompen» like sørvest for området. Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag er svært viktig friluftslivsområde med kartlagt 28 hytteeiendommer innenfor sonen.</p> <p>Reindrift: Reguleringsplanen for hyttefelt og resten av området er lokalisert i årstidsbeiteområde for tamrein. Flyttelei for tamrein øst i området. Oppsamlingsområde for tamrein ca. 1,2 km nord for området. Øvrige flytteleier både øst og vest for området.</p> <p>Naturfarer: Over marin grense. To aktsomhetsområder for jord-flomskred, to tiltak i området. Seks aktsomhetsområder for snøskred, tiltak i noen av områdene. Ett aktsomhetsområde for steinsprang, ett tiltak like utenfor. Delvis aktsomhetsområde for flom.</p>
Samlet vurdering	Reguleringsplanen er ca. 28 år gammel og delvis manglende realisering viser lite behov. Planen anses lite uaktuell. Mesteparten av hyttebebyggelsen omkring Høysjøen er konsentrert sør og øst for vatnet, og det synes hensiktsmessig.
Konklusjon	<ul style="list-style-type: none"> • Reguleringsplan 1993003 tilrås erstattet av nåværende fritidsbebyggelse uten mulighet for nye/flere hytter. • Eksisterende hyttebebyggelse omkring Høysjøen tilrås avsatt som LNFR spredt fritidsbebyggelse, for å synliggjøre arealbruken. Det åpnes ikke for nye hytter.

Syd Innsvann (eksisterende hyttefelt sør for Innsvatnet)

Dagens formål: LNFR i dagens arealdel overstyrer en av to reguleringsplaner for hytter
Foreslått formål: Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR-formål



Planforslag

Berørte planidenter: 1989005, (2006011 i vest med 2 hytter beholdes)

Beskrivelse: Planen viser 64 hyttetomter (hvorav en inngår i nyere planid 2006011) innimellom jord-/skogbruksformål, kjøreveg, rasteplass, bade plass, frisiktsone og felles vegformål. Møneretning skal framgå av bebyggelsesplan. Maks 2 daa hyttetomt. Uthus maks 10 m² grunnflate. Maks fundament høyde hytte (50 cm) og uthus (30 cm). Maks rafthøyde hytte (220 cm) og uthus (200 cm). Detaljerte bestemmelser om eksteriør (kledning, vindu osv.). Planen forbyr inngjerding og flaggstenger. Foreslått område for spredt fritidsbebyggelse i LNFR omfatter 66 hytter.

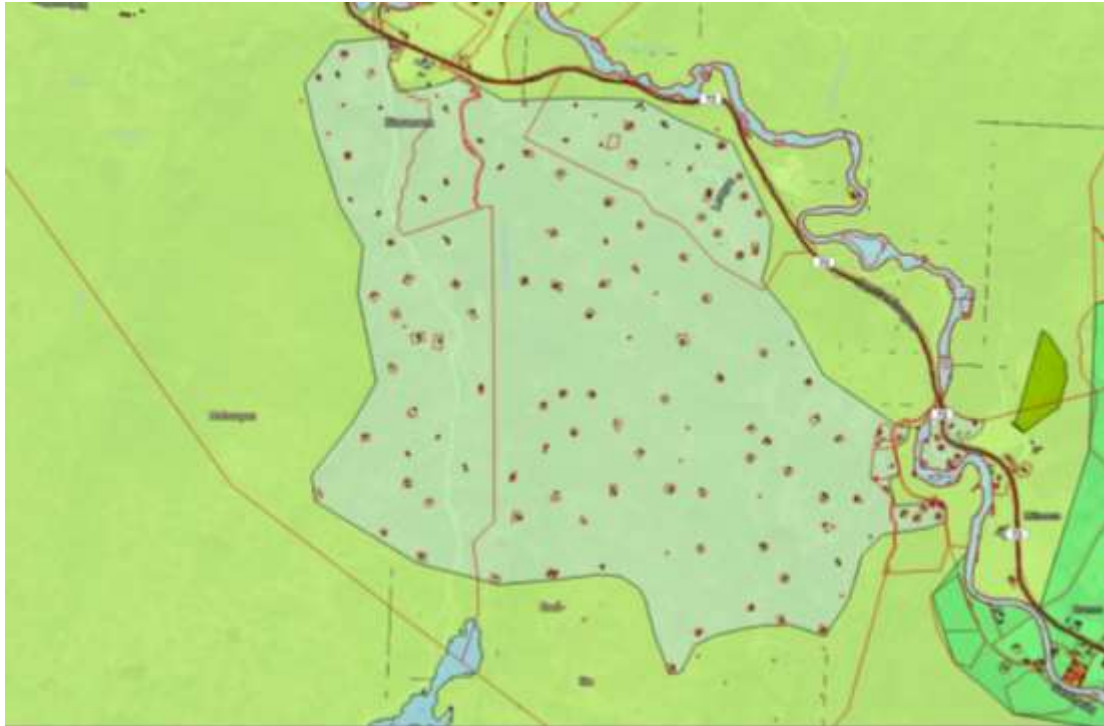
Gjennomføring av planene: De fleste av planens hytter ser ut til å være bygd, selv om plassering delvis avviker noe fra planen. 66 hytter er bygd (de innenfor planid 2006011 er ikke telt med). Planlagte veger er ikke fullt utbygd. Noen eksisterende veger er iht. planen og andre ikke. Hovedgrep delvis fulgt. Planen er delvis erstattet av 2006011. Reguleringsplanen kan utgå som forutsatt ved forrige revisjon av arealdelen.

Utfasing av eldre reguleringsplaner	
Ferdig utbygd?	Ja
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Ikke dyrka eller dyrkbar mark. En hytte midt i innmarksbeite i Jervdalen. Ingen kulturminner registrert.
Samfunn	Utenfor kartlagt friluftslivsområde i strandsone ved Innsvatnet. Like utenfor stort kartlagt viktig friluftslivsområde (utfartsområde) «Hegglifjellet/Hansmyran» sør og øst for området. To skogsveger og fire vegger er registrert i nedre del av hyttefeltet, hvorav de lengst øst går lengst inn i området. Vegen «Kvilbekken» like øst for området. Høyspent gjennom/langsetter hyttefeltet. Reindriftsinteresser er registrert i søndre del av hyttefeltet. Over marin grense. Aktsomhetsområde for flom langs bekker.
Samlet vurdering	Ved forrige revisjon av arealdelen ble det tilrådd noe fortetting innenfor dette hyttefeltet og utbyggingen skulle avklares nærmere gjennom detaljregulering.
Konklusjon	Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR-formål tilrås. Det synes ikke hensiktsmessig å åpne for flere hytter uten avklaring i ny reguleringsplan.

Småliien/Lemyra/Sandneset nord for Risvatnet (eksisterende hyttefelt)

Dagens formål: LNFR

Foreslått formål: Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR-formål



Planforslag

Berørte planidenter: Ingen reguleringsplaner, men i kommunens planregister er følgende plan registrert: «Værdalsbrukets hytteplaner Syd Innsvann (utgåar), Risvann - Småliene, Kjesbuvann, Høysjøen, Norvera», med ikrafttredelsesdato 17.09.1970. Trolig disposisjonsplaner?

Beskrivelse: Eldre hyttefelt vest for Sul, med over 100 hytter. Bomveg til Risvatnet gjennom området. Stor parkeringsplass ved Stormoen, på motsatt side av Fv. 72 er i LNFR-formål.

Gjennomføring av planene: Foreslått område for spredt fritidsbebyggelse omfatter ca. 124 hytter og ca. 13 ubebygde fester. 7 festepunkt utenfor området har Værdalsbruket ikke festet bort.

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Flere ubebygde fester. Ca. 13?
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei

Tema miljø og samfunn

Miljø	Marginalt med dyrkbar jord. Eldre hyttefelt med svært mange små/eldre hytter uten bilveg og strøm, noe som trolig begrenser bruk og ferdsel i fjellet.
Samfunn	Kartlagt friluftslivsområde (utfartsområde) «Sul/Småliien hyttefelt».

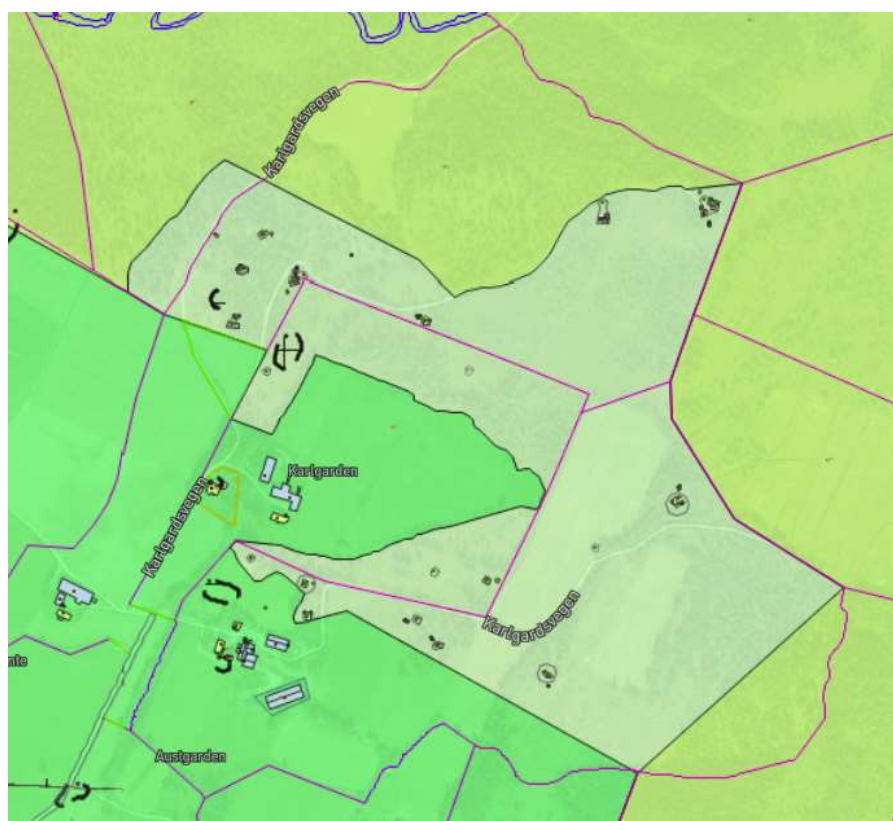
	<p>To privat veger «Lemyra» og en fra Sandneset inn i området.</p> <p>En skogsveg til/forbi Risvatnet øst i området. Høyspent langs nedre del av feltet. Søndre halvdel av hyttefeltet inngår i beiteområder for tamrein. Flyttelei for tamrein krysser hyttefeltet, langs Risvassbekken. Tamrein oppsamlingsområde berører området i sørvest.</p> <p>Naturfarer: Tre aktsomhetsområder for jord-/flomskred. Ett aktsomhetsområde for snøskred. Over marin grense. Aktsomhet flom langs bekker.</p>
Samlet vurdering	<p>Ved forrige revisjon av arealdelen ble det ikke tilrådd fortetting med flere hytter på grunn av konflikt i forhold til reindrift og vilt. Situasjonen er ikke endret. Eventuell hyttefornyning eller utvidelse bør gis rammer som hensyntar reindrift og friluftsliv.</p> <p>Området tilrås avsatt som LNFR spredt fritidsbebyggelse for å synliggjøre hyttefeltets arealbruk. Det tilrås ikke etablering av nye hyttefester eller veg. Rammer for bebyggelsen foreslås satt lavere enn for andre nyere hyttefelt, for å opprettholde dagens preg med små hytter, stort sett uten vegforbindelse.</p>
Konklusjon	<p>Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR-formål med strenge rammer for bebyggelse. Om mulig bør det ikke tillates nye veger. Mulighet for utbygging av allerede etablerte hyttefester bør vurderes, og det tilsier ca. 13 nye hytter.</p>

Sul nord - Østgården, Karlsgården og Tømte, Sul (område med hytter)

Dagens formål: LNFR overstyrer eldre reguleringsplaner for hytter
Foreslått formål: Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR



Reguleringsplan.



Planforslag

Berørte planidenter: 1985009	
Planen viser symbol for 17 eksisterende hytter og 3 planlagte hytter (nummer 18-20) innenfor arealformål jordbruk/skogbruk. Planen viser også arealformål for en p-plass, punktsymbol for fire p-plasser, punktsymbol for 3 avfallsanlegg samt vannposter.	
Gjennomføring av planene: Området omfatter 14 hytter, 4 ubebygde hyttefester og 2 planlagte hyttefester.	
Utfasing av eldre reguleringsplaner	
Ferdig utbygd?	I stor grad. Eldre plan samt etablerte hyttefester kan gi et samlet potensiale for 6 nye hytter. Området er utvidet vestover for ev. 2 hytter. Knapt med utfartsparkering for allmennheten når det ikke vinterbrøytes til hyttene.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Området omfatter fire større landbrukseiendommer med flere hytter. En god del dyrka jord og innmarksbeite i området. Forøvrig myr og skog. Store dyrkbare områder. To kulturminner er registrert, hvorav ett nært ubebygde hyttefeste.
Samfunn	To private bilveger gjennom området samt en skogsveg gjennom østre del. Øvre del av området berører kartlagt viktig friluftslivsområde (stort turområde uten tilrettelegging) «Drivsjøterrenget (Juldalen, Merkesdalen, Bellingsflata, riksveg 72, Sul).» Reindriftsinteresser i nordre «snipp» av området. Over marin grense. Utenfor aktsomhet for flom og andre skredfarer.
Samlet vurdering	Det foreslås å åpne for 1-2 hytter på 233/1-2 nordøst i området. Forøvrig har eldre plan samt 4 ubebygde hyttefester potensiale for 6 nye hytter, men kulturminne og jordvern kan tilsi annen lokalisering.
Konklusjon	Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR tilrås. Forutsatt at lokaliseringskriterier hensyntas kan det være mulig med 8 nye hytter, men da bør utfartsparkering for allmennheten forbedres.

Sul vest - Litlmoen hytteområde Sul, sør for Kvernbrua

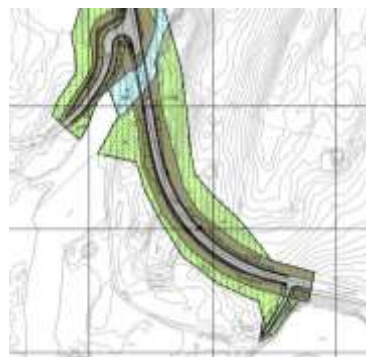
Dagens formål: LNFR i arealdel overstyrer del av reguleringsplan
Foreslått formål: Spredt fritidsbebyggelse i LNFR



Arealdel (KPA 2011)



Reguleringsplaner



Høringsforslag Kvernbrua



Planforslag

Berørte planidenter: 1985008, 200013

Planforslag: Område LSF22 omfatter 8 hytter og to ubebygde festepunkt.

Beskrivelse: Reguleringsplaner for tilsammen 10 hytter, hvorav 8 er bygd. To ubebygde festepunkt.

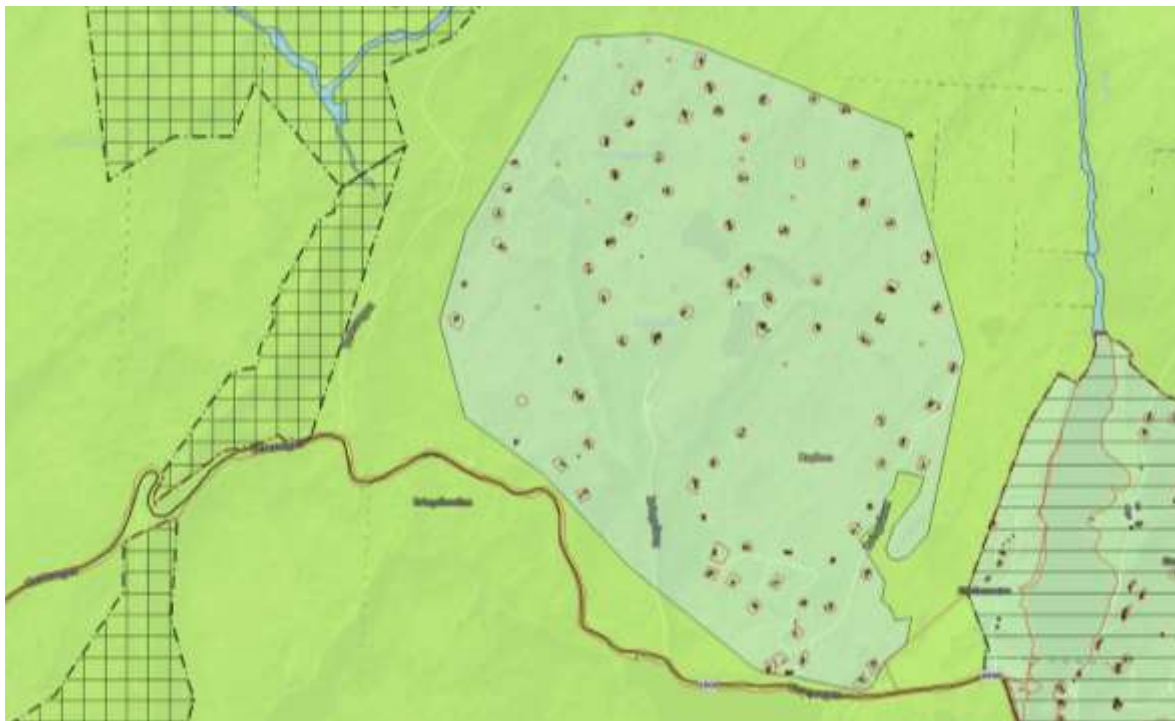
Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Nei, to ubebygde fester nord for Fv. 72 er ikke festet bort.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja

Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei
Tema miljø og samfunn	
Miljø	<p>Ubebygde feste 226/1/8 er delvis i gul støysone, på nesten høyeste punkt i området. Mulig å flytte festepunktet internt i hyttefeltet? Ev. utvidelse av to andre hytter eller oppføring av annekst kan berøre gul støysone.</p> <p>Dyrka mark er holdt utenfor foreslått hytteområde.</p> <p>Det er ikke registrert naturmangfoldverdier i området. Barskog middels bonitet. Byggeforsbud 100 m langs Inna vil ramme flere ev. nye tiltak.</p>
Samfunn	<p>Reguleringsplan for hytter nord for Fv. 72 mangler byggegrense. Her er det 50 m byggegrense, og det rammer 1-2 ubebygde fester inkl. flere bygde hytter.</p> <p>Byggeforsbud langs Inna rammer også festepunktet. Mulig å flytte ubebygde fester internt i hyttefeltet? Høringsforslag for Fv. 72 Kvernbrua tilsier noe justering av vegtrasé, m/tilhørende byggegrense.</p> <p>Kartlagt friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone langs Inna.</p> <p>Det er ikke registrert reindriftsinteresser i området.</p> <p>Det er ikke registrert naturfarer, utover aktsomhet for flom langs Inna.</p> <p>Fem eksisterende hytter er innenfor aktsomhetssonen. Over marin grense.</p>
Samlet vurdering	<p>I dag kreves det dispensasjon fra LNFR-formål og byggegrense for realisering av to ubebygde fester. Ev. utvidelse av hytter fordrer delvis disp. fra LNFR-formål og/eller disp. fra byggegrense. Påpekte støytfordringer og naturfare bør også hensyntas. Her kunne ev. planbestemmelse i arealdelen om 30 m byggegrense, jf. dagens situasjon løst noen utfordringer ved nye tiltak.</p>
Konklusjon	<p>Spredd fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR tilrås for å synliggjøre arealbruken. Nye tiltak vil delvis rammes av byggegrenser ift. veg og vassdrag, aktsomhetsområde flom og gul støysone. Dvs. krevende. Mulig å oppføre to hytter nord for Fv. 72, hvis festepunktene flyttes internt i feltet?</p>

Bringsåsen - Stortjern Bringsåsen, Vera (hyttefelt)

Dagens formål: LNFR i arealdel overstyrer eldre reguleringsplan for hyttefelt
 Foreslått formål: Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR-formål



Planforslag

Berørte planidenter: 1984011 «Stortjern Bringsåsen, hytteområde», vedtatt i 1986.
 (Reguleringsplaner som beholdes: 2005010 Nord-Vera og Storlunet og 2007007 Væren Nordre).

Gjennomføring av planene: Området synes ikke ferdig utbygd iht. reguleringsplanen.
 Foreslått område for spredt fritidsbebyggelse omfatter 62 hytter og 14 ubygde hyttefester.

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Reguleringsbestemmelse: 96-104 hytter, plankrav. 76 fester, hvorav 14 ubyggd.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Trolig ikke. I hyttefelt er det kanskje ikke nødvendig at eiendomsgrunn for planlagte fellesanlegg tilhører hytteeierne. En del veger brukes trolig også av grunneier ifb. landbruksdrift. En del felles p-plasser er ikke etablert.
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei

Tema miljø og samfunn

Miljø	Hovedsakelig skog og myr samt tjern. Ikke dyrka mark, marginalt med dyrkbar jord. Ingen kulturminner registrert. Naturmangfold: Ingen registreringer. Ikke vernskog. Nært naturvernområder.
-------	--

	Ca. 1 km til nærmeste INON i nordvest. Forøvrig minst 2 km.
Samfunn	<p>Privat veg: En med 470 m lengde Skogsveg: To med 830 m og 966 m lengde Snøskutertraseer: To traseer til hytter etter motorferdselloven § 5c Bomveg vest for området, i retning Svensklunet. Skogressurs/skogbruksplan.</p> <p>Innenfor kartlagt friluftslivsområde «Brattåsåsen/Bringsåsen/Djupdalen».</p> <p>Over marin grense. Tynn morene, humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn, torv og myr. To hyttetomter i sørøst på breelavsetning. Aktsomhet snøskred langs skogsveg i vest, i Kudalen. Område med aktsomhet jord-/flomskred noe nordvest for vegen, i Kudalen. Aktsomhet flom ved noen tjøenner (bl.a. Maritmyrtjøenna) og tilhørende vassdrag, samt noe i sørøst.</p> <p>Tamrein høstbeite i Færen reinbeitedistrikt, men beiteområdet tilhører Skjækerfjell reinbeitedistrikt?</p>
Samlet vurdering	<p>Reguleringsplanen for Bringsåsen oppgir maks antall hytter med stort slingringsmonn uten å vise hytteplassering og har krav om bebyggelsesplan. Reguleringsplanen er overstyrt av LNFR i KPA 2011. Ved forrige revisjon av arealdelen ble det ikke tilrådd fortetting med flere hytter på grunn av konflikt i forhold til reindrift og vilt. Situasjonen er ikke endret.</p>
Konklusjon	Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR tilrås. Det tilrås mulighet for hytter på 14 etablerte festepunkt.

Kjesbuvatnet (eksisterende hytteutbygging øst for vatnet)

Dagens formål: LNFR-formål
Foreslått formål: Nåværende LNFR Spredt fritidsbebyggelse øst for vatnet



Planforslag

Berørte planidenter: Ingen

Område med 20+1 hytter og to ubebygde festepunkt for hytter.

Tema miljø og samfunn

Miljø	Skog og myr, noe dyrka og dyrkbar jord.
Samfunn	Skogressurs (skogbruksplan). Skogsbilveg og privat veg i området. Skogsveg «Kjesbua» nord og øst for vatnet. Hyttefelt noe nærmere Verdal sentrum enn de i Vera, Sandvika og Høysjøen. Innenfor viktig friluftslivsområde (utfartsområde) Kjesbuvatnet/Leirsjøen omegn, samt viktig friluftsområde i strandsonen. Naturfarer: Under marin grense, delvis mulig marin leire, løsmasser. Aktsomhetsområde for flom ved vann og bekker. Reindrift: Årstidsbeiteområde tamrein, flyttlei over vestre del av vatnet.
Samlet vurdering	To etablerte fester kan bygges ut, men det nærmest sjøen bør flyttes slik at det oppfyller videreført byggeforbudssone 50 m fra Kjesbuvatnet.
Konklusjon	Råd: Nåværende spredt fritidsbebyggelse i LNFR.

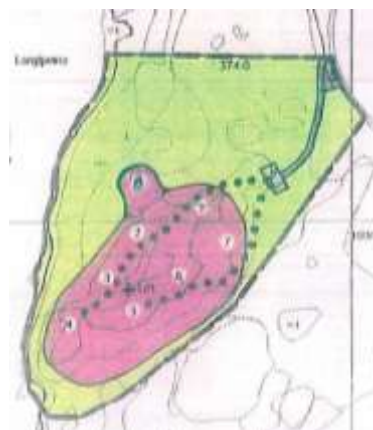
Tronsmoen, Vera (hyttefelt)

Dagens formål: Landbruksområde/hytteområde, felles veg og parkeringsplass samt jord-/skogbruk i gjeldende reguleringsplan.

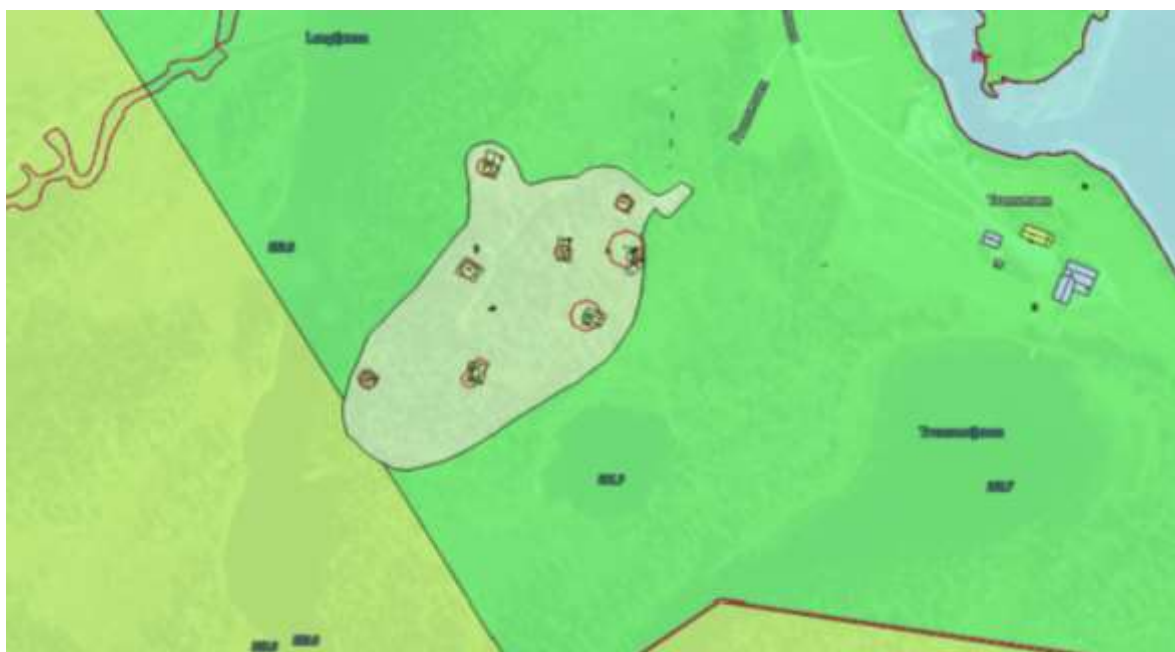
Foreslått formål: Spredt boligbebyggelse (nåværende) i LNFR



Dagens arealdel + reguleringsplan som skulle gjelde.



Mindre endring i 2008.



Planforslag

Berørte planidenter: 2000005 «Tronsmoen, hytteområde på eiendommen 199/1», vedtatt i 2000.

Gjennomføring av planene:

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Alle planens 8 hytter er bygd.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Eventuelt for fellesområder (parkering og adkomst).
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja

Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Hyttefelt i skog- og myrområde. Kulturminner ikke registrert.
Samfunn	Innenfor kartlagte stort viktig friluftslivsområde «Vera» uten tilrettelegging. Reindriftsinteresser er ikke registrert her. Over marin grense. Aktsomhet flom omkring utbygde hytter.
Samlet vurdering	Hyttefeltet er avklart i detaljregulering. Sti fra felles parkering.
Konklusjon	Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-formål tilrås for hytteområde med parkering. Veger tilrås som LNFR. Det tilrås ikke flere hytter.

Rønningen, Vera (hyttefelt)

Dagens formål: Landbruk/hytteområde med stier fra felles veg/p-plass i reguleringsplan.
Foreslått formål: Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR-formål



Dagens arealdel + reguleringsplan som skulle gjelde.



Planforslag

Berørte planidenter: 2001006 «Rønningen, hytteområde på eiendom 200/8», vedtatt i 2001.

Gjennomføring av planene:

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Plan for seks hytter. To hytter er bygd utenfor planen. Fire ubebygde hyttefester, hvorav kun ett ca. iht. plassering i plan. Etablerte hytter og festepunkt tar bedre hensyn til dyrka jord enn reguleringsplanen.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja, men lokalisering tilpasses eksisterende situasjon.
Behov for ekspropriasjon?	Eventuelt for felles veg og parkering.
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja

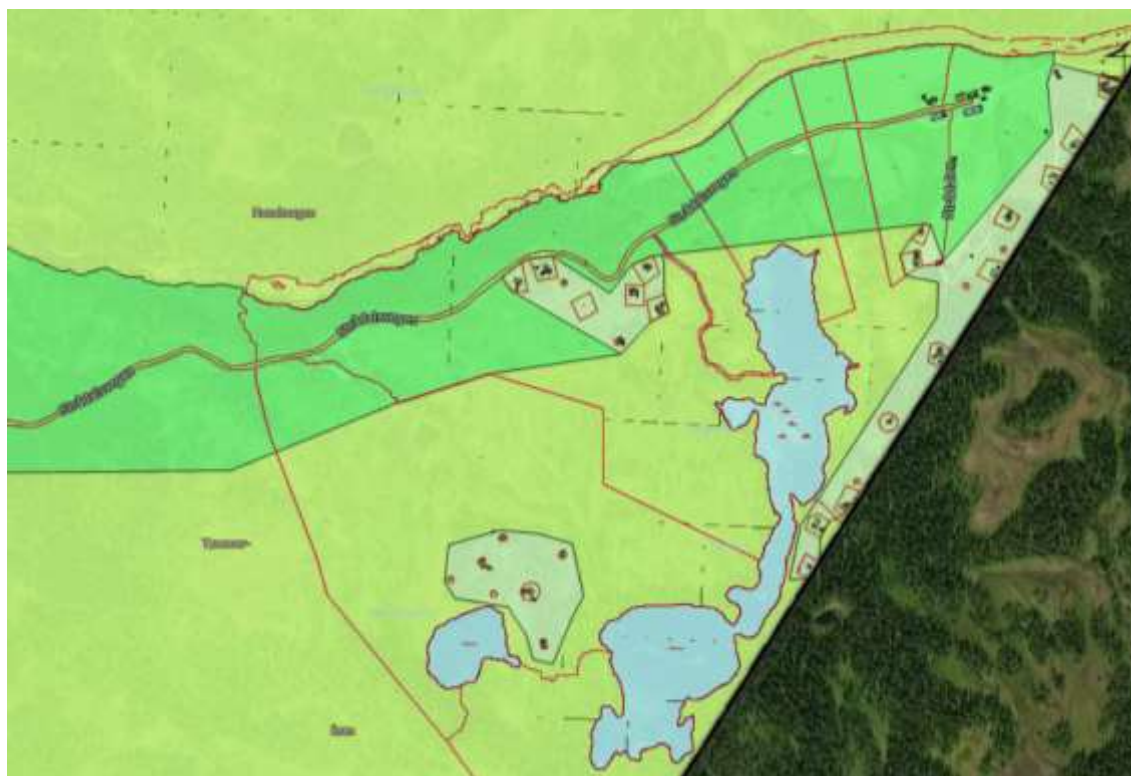
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Etablerte hytter er i skogområde, inntil myr og dyrka mark. Området er lokalisert mellom vassdrag og Veresvegen. Dyrka mark kan hensyntas bedre enn i reguleringsplanen.
Samfunn	Adkomstveg er etablert langs åker. Kartlagt friluftslivsområde langs vassdrag vest og sør for området. Reindriftsinteresser er registrert i området, men utbygging er planavklart i 2011. Over marin grense. Aktsomhet flom langs vassdrag vest for området.
Samlet vurdering	Område for fritidsbebyggelse tilpasses eksisterende situasjon og delvis planen.
Konklusjon	Spredt fritidsbebyggelse i LNFR tilrås tilpasset eksisterende situasjon tilrås. Det tilrås mulighet for realisering av hytter på eksisterende festepunkt (4 hytter).

Strådalen, Vera (hyttefelt)

Dagens formål: LNFR samt reguleringsplan for 7 hytter
Foreslått formål: Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR-formål



Dagens arealdel + reguleringsplan som skulle gjelde.



Planforslag

Berørte planidenter: 1998015 «Strådalen østre 200/6. Hytteplan», vedtatt i 1998.

Gjennomføring av planene:

Utfasing av eldre reguleringsplaner

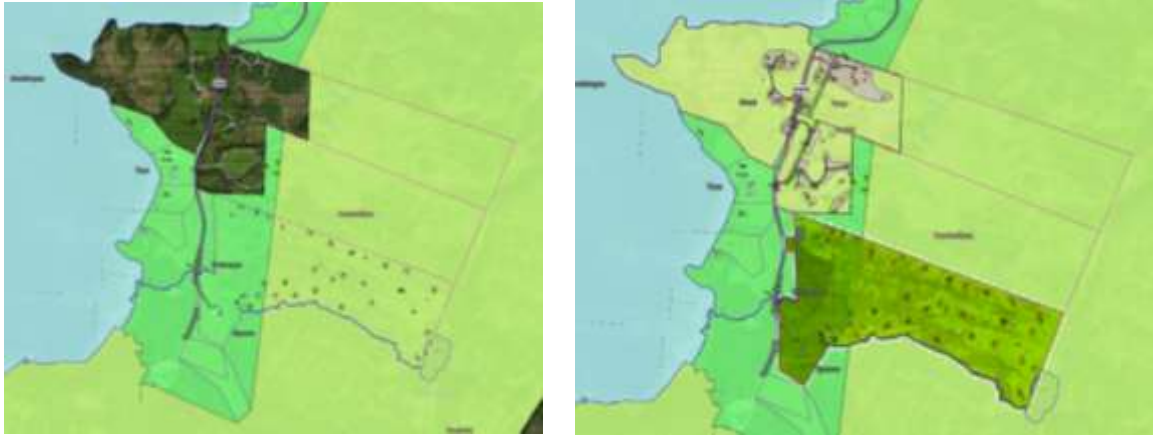
Ferdig utbygd?	Strådalen østre: 5 av planens 7 hytter er bygd, 7 fester.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Nei

Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Hytter langs riksgrensa, langs Veresvegen og ved Kverntjønna. Hyttene er stort sett bygd i skogområder, ved myr eller vann. Foreslått område for spredt bebyggelse grenser til hensynssone med kulturminner i nordøst. En bebygd hyttetomt berører hensynssonen. Sommerfjøs på grensen mellom 200/5 og 200/6 er SEFRAK-registert.
Samfunn	Kartlagt friluftslivsområde. Over marin grense. Aktsomhet flom langs vassdrag. Et par hytter er bygd i aktsomhetsområdet. Reindriftsinteresser i sørvestre område, som ble planavklart for hytter i 1998.
Samlet vurdering	Tre områder med hytter synliggjøres som spredt fritidsbebyggelse. Noe dyrka mark inngår pga. fradelte tomter.
Konklusjon	Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-formål tilrås for tre områder med hytter. Det tilrås mulighet for nye hytter på tre eksisterende hyttetomter/-festepunkt, hvorav ett i nord (LSF12) og to i sør (LSF13).

Torstenåsen - Sørmoen og Væren søndre, Vera (hyttefelt)

Dagens formål: LNFR samt reguleringsplaner for hyttefelt. Reguleringsplan for Sørmoen hyttefelt er overstyrt av arealdelens LNFR-formål.

Foreslått formål: Spredt fritidsbebyggelse (nåværende) i LNFR-formål



Dagens arealdel u/formål der reguleringsplan gjelde. Utsnitt dagens arealdel + tre reguleringsplaner.



Planforslag

Berørte planidenter: 2000006, 1978010, 2001003

Planforslag: Område LSF11 omfatter 66 hytter og 8 ubebygde hyttetomter-/fester.

Gjennomføring av planene:

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	<ul style="list-style-type: none"> • 198/2 Væren søndre: Planendring for 18 hytter, fordelt på tre felt. 17 hytter er bygd, hvorav en utenfor planområdet (på naboeiendom). Fire ubebygde festepunkt. • 198/1 Væren søndre: Plan for 18 hytter. 17 hytter er bygd. Tre ubebygde hyttetomter. • 198/3 Sørmoen: 32 av planens 33 hytter er bygd. Ett ubebygde festepunkt.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei Hytteplassering avviker delvis svært mye fra reguleringsplan, og plassering av hytter på 198/1 tar bedre hensyn til jordvern enn reguleringsplanen.
Tema miljø og samfunn	
Miljø	Hyttefelt på tre eiendommer. Hytterne er stort sett etablert i skogområder mellom myr- og jordbruksareal.
Samfunn	Kartlagt friluftslivsområde. Reindriftsinteresser er registrert innenfor realisert Sørmoen hyttefelt i sørøst. Over marin grense. Aksomhet for flom langs søndre del av Sørmoen hyttefelt og langs Veresvegen.
Samlet vurdering	Arealdelen kan ta bedre hensyn til dyrka mark på 198/1 enn reguleringsplanen. Noe jordbruksareal (dyrka og innmark) inngår i foreslått område for spredt fritidsbebyggelse, men planbestemmelsenes lokaliseringkriterier åpner ikke for nye hytter på slikt areal.
Konklusjon	Spredt fritidsbebyggelse i LNFR tilrås for et stort sammenhengende område. Det tilrås mulighet for 13 hytter på eksisterende festepunkt, hvorav tre på 198/1, fire på 198/2 og en på 198/3.

Andre arealformål

37/296 – Offentlig eller privat tjenesteyting Leinsmyra – beholde eller ta ut

Dagens formål: Offentlig eller privat tjenesteyting (T01 i KPA 2011) tiltenkt barnehage (framtidig byggeformål som omfattes av generelt plankrav)

Foreslått formål: Arealformålet beholdes/videreføres

Areal: 7,6 daa



KPA 2011 og tilliggende reguleringsplan for Leinsmyra torvuttak.

Berørte planidenter: Ingen reguleringsplan

Tema miljø og samfunn

Miljø	Arealet inkl. 3,3 fulldyrka jord er fraskilt landbrukseiendommen 37/9. Hele området var tiltenkt barnehage, men dyrka mark er ikke tatt i bruk til utbyggingsformål per nå. Bygningen som står der er en landbruksbygning, men brukes av barnehagen der (gårds- og friluftsbarnhage). Godkjent byggesak i 2012 for bygning i området opplyser at den skal benyttes til lagerplass for barnehageutstyr samt husdyrrom for dyrene som tilhører barnehagen, men også som lagerplass for traktorer og redskap for øvrig.
Samfunn	Kvikkleireområde sør for området, omfatter adkomstveg til barnehagen.
Samlet vurdering	Konklusjon i KU ved forrige revisjon av arealdelen: «Tiltaket vil ha stor samfunnsmessig betydning for å øke barnehagetilbudet. Arealet foreslås derfor omdisponert, men ikke fradelt eiendommen.» Det var ikke gitt planbestemmelser i samsvar med konklusjonen mht. deling. Eiendommen er fradelt fra landbrukseiendommen.
Konklusjon	Arealformålet tilrås beholdt. Framtidig kan vurderes endret til nåværende for arealet som er tatt i bruk til barnehage. Dyrka mark beholdes som framtidig, men kan ev. endres til LNFR hvis jorda fortsatt bør driftes.

Vera kapell/kirke med gravlund/kirkegård

Dagens formål: Spredt boligbebyggelse i arealdelen overstyrer reguleringsplan
 Foreslått formål: Tjenesteyting samt grav-/urnelund



Reguleringsplanen fra 1989 viser byggeområde for kirke/kapell, jordbruk, kjøreveg, felles trafikkformål (8 p-plasser er tegnet), friområde/park, fareområde høyspent og kirkegård. Byggegrense er spesielt tilpasset kirkebygget, og er forøvrig vist ca. 10 m fra senterlinje veg. Eiendomsgrenser som skal oppheves er vist i planen.



Planforslag + eiendomsgrenser og bygninger

Berørte planidenter: 1989002 «Utvidelse Vera kirkegård», vedtatt i 1989.

Gjennomføring av planene: Eiendomsgrenser ser ut til å være ordnet iht. reguleringsplanen. Felles p-plass er mindre enn vist i planen, og friområde/park større.

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Ja
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Nei, trolig ikke, men deler av parkeringen ser ut til å være på fylkeskommunal grunn.
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei Plankart uten bestemmelser

Tema miljø og samfunn

Miljø	Kirkebygget har kulturminneld 85805 Kirkested, vernestatus «Listeført kirke».
Samfunn	Planens byggegrense avviker fra vegloven. Aktsomhet flom sør for gravlund.
Samlet vurdering	Formål i samsvar med dagens arealbruk synes hensiktsmessig.
Konklusjon	Formålene tjenesteyting og grav-/urnelund (nåværende) tilrås.

Litlmomyra skytebane Sul (ved samfunnshuset)

Dagens formål: Reguleringsplaner er overstyrt av LNFR-formål i arealdelen

Foreslått formål: Idrettsanlegg



Reguleringsplaner

Arealbruk skytebane

Planforslag med grønt idrettsformål i midten

Berørte planidenter: 1978011

Beskrivelse: Plan for skytebane, p-plass, samfunnshus, boligtomt og veg. Knappe bestemmelser. U=0,1 for bolig og samfunnshus. Byggegrense 30 m langs Fv. 72 og 12,5 internt i området. Bestemmelse om 20 x 155 m frisiktsone ved Fv. 27.

Gjennomføring av planene: Realisert, men planlagt p-plass på myr er ikke etablert. Det parkeres omkring samfunnshuset. Samfunnshuset er ikke plassert helt i samsvar med planen. Ifølge kart og flyfoto avviker skytebanens område noe fra reguleringsplanen. Planens østre veg er løst som traktorveg.

Utfasing av eldre reguleringsplaner

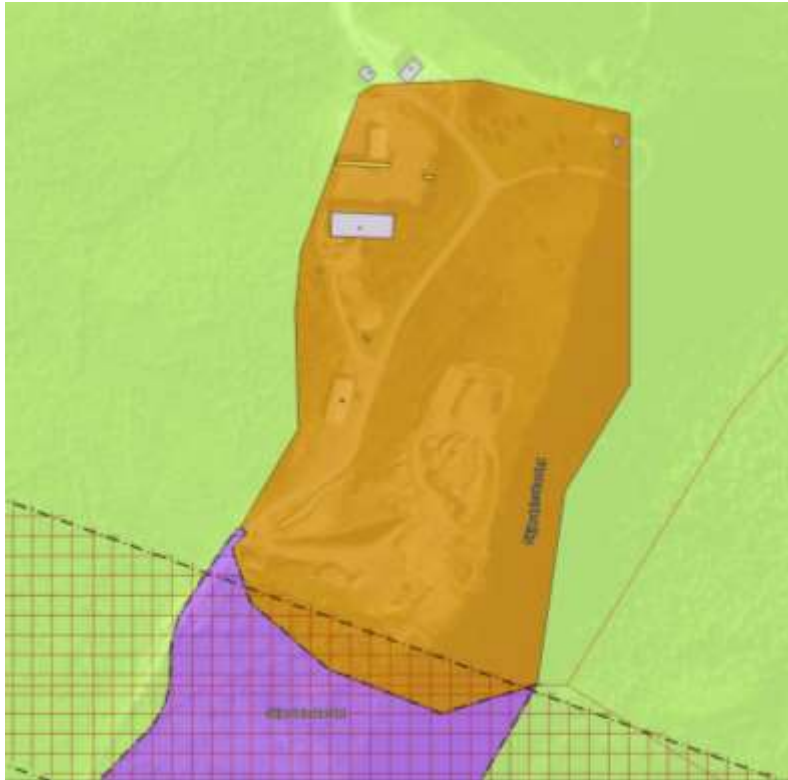
Ferdig utbygd?	Etablert
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja viderefører skytebanen. Samfunnshuset burde hatt formål tjenesteyting, men det har kun festepunkt, så tomta synes ikke tilstrekkelig avklart.
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei

Tema miljø og samfunn

Miljø	Skytebane i myrområde.
Samfunn	Aktsomhetsområde flom vest, sør og øst for samfunnshuset.
Samlet vurdering	Det tilrås arealformål for skytebanen, for å synliggjøre arealbruken – og mulig forurensning. Ifølge flyfoto og kartgrunnlag bør formålet trolig justeres.
Konklusjon	Idrettsanlegg tilrås for skytebanen. Ev. LNFR hvis ikke bedre avgrensning.

Skjørdalsskardet – Avfalls plass med adkomstveg

Dagens formål: Reguleringsplan for avfalls plass m/veg er overstyrt av LNFR i KPA 2011
 Foreslått formål: Andre typer bebyggelse og anlegg - Avfallsanlegg (ABA2)



Planforslag

Berørte planidenter: 1995001 Avfalls plass / adkomstveg Skjørdalen.
 (2005003 Biogassanlegg Ravlo beholdes). Sør for avfalls plassen.

Gjennomføring av planene: Anlegg i drift.

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Ikke alle etapper er ferdigstilt. Anlegget er i bruk.
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja, det er forutsatt tilbakeføring til landbruk når området er ferdig utnyttet.
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei

Tema miljø og samfunn

Miljø	Det er ikke registrert forurenset grunn.
Samfunn	Under marin grense. Tykt dekke med hav- og fjordavsetning. Aktsomhet snøskred og steinsprang i øst. Tilsvarende utfordringer har også framtidig næringsområde som videreføres sør for området.
Samlet vurdering	
Konklusjon	Formål avfallsanlegg tilrås. Tilbakeføring til LNFR videreføres som et krav.

Stiklestad Camping og Stiklestad stadion

Dagens formål: Reguleringsplan for campingplass og idrettsanlegg er overstyrt av LNFR i arealdel (KPA 2011)

Foreslått formål: Idrettsanlegg samt fritids- og turistformål



Planforslag + eiendomsgrenser og bygg

Berørte planidenter: 1988002

Gjennomføring av planene: Friområde/idrettsanlegg, turistanlegg, parkering for idrett/turistanlegg, veg. Bestemmelser om kun formål/arealbruk. Dagens p-plass er mindre enn i planen.

Utfasing av eldre reguleringsplaner

Ferdig utbygd?	Ja
Mulig å videreføre planinnhold i arealdelen?	Ja
Behov for ekspropriasjon?	Nei
Er 10-årsfrist for ekspropriasjon utløpt?	Ja
Er 10 år gammel plan i nødvendig grad oppdatert?	Nei

Tema miljø og samfunn

Miljø	Kantvegetasjon langs elva. Kartlagt flomskogsmark sør for stadion og skogsmark sør for campingplassen. Verna vassdrag. Omgitt av dyrka mark.
Samfunn	Rød skravur i planforslag viser fare for 200-årsflom. Under marin grense. Elveavsetning og tykt dekke med hav-/fjordavsetning.
Samlet vurdering	Naturfarer og naturmangfold bør hensyntas.
Konklusjon	Idrettsanlegg samt fritids- og turistformål tilrås. Dersom aktivitet/virksomhet opphører bør arealet tilbakeføres til LNFR.

244/1 Østnes camping, Vuku

Dagens formål: LNFR
Foreslått formål: Fritids- og turistformål



Campingplassen ses midt i kartet.

Berørte planidenter: Ingen reguleringsplan

Område med eksisterende campingplass.

Tema miljø og samfunn

Miljø	Sakspapir fra 1987 omhandler «bebyggelsesplan» for 9-10 utleiehytter med tilhørende sanitæranlegg. Tegning viste 9 hytter, men 10 omtales i søknad. Mulighet for tilbakeføring til LNFR ser ut til å ha vært et argument for å tillate omdisponering.
Samfunn	Naturfare: Halvparten av campingplassen er flomutsatt, og dette bør hensyntas ved både eksisterende overnattingstilbud og nye tiltak. Elveavsetning. Verna vassdrag.
Samlet vurdering	Fritids- og turistformål tilrås.
Konklusjon	Den del av eiendommen som brukes til campingplass tilrås avsatt som nåværende fritids- og turistformål. Dette er ikke lagt inn i plankartet pga. knapp tid, men det kan vurderes etter høring / offentlig ettersyn.

Reguleringsplaner som beholdes

Se liste til slutt i planbestemmelsene. Under gis en kort områdevis oversikt.
44 reguleringsplaner foreslås beholdt.

Forbregd/Lein m.m. – To reguleringsplaner beholdes

To reguleringsplaner beholdes: Solhaug boligområde samt Fagerli og Hallemsåsen. Ikke utbygd.

Høysjøen/Vollen

Reguleringsplan «Sæter gård – hyttefelt» beholdes.

Inndalen/Garnes

Reguleringsplan «Motorsportanlegg Seterneset» beholdes.

Innsvatnet – Fem reguleringsplaner beholdes

Fem reguleringsplaner for hovedsakelig fritidsbebyggelse foreslås beholdt: Syd Insvann I og II endring, Storholmen, Sandvika, Finnvola sør - Ny adkomstveg, Finnvola midtre veg.

Leirådalen - En reguleringsplan for boligfelt beholdes

Reguleringsplan for boligfelt (1995003) beholdes.

Tilfredsstillende plan med mulighet for utbygging av tre boligtomter.

Leklemsåsen - To reguleringsplaner (boligfelt og gang- og sykkelveg) beholdes

Reguleringsplan for boligfelt (2005009) beholdes. Område for konsentrert bebyggelse ikke realisert.

Reguleringsplan for G/S-veg Ydse – Fleskhus (planid. 2007001) kan beholdes, selv om den er realisert.

Lysthaugen - En reguleringsplan beholdes

Reguleringsplan for Lysthaugen syd beholdes. Ikke utbygd.

Råstoffutvinning/masseuttak (13 reguleringsplaner) - alle beholdes

Berørte planidenter: 1993002, 1999008, 2013019, 2014002, 2004006, 2010012, 2017007, 2000012, 1998013, 2005004, 2010006, 2013018 og 2015001.

Alle reguleringsplanene beholdes. Ingen av uttakene er avsluttet, ett er ikke satt i drift (Urvold) og ett er foreslått utvidet (Kvelstad), se KU Del 1. Urvold er ved en kvikkleiresone, men geoteknisk vurdering forelå ifb. reguleringsplanen. Leinsmyra er torvuttak, de øvrige er stein, sand, grus.

Skjørdalsskardet - Reguleringsplan for Biogassanlegg Ravlo beholdes

Planident 2005003 Biogassanlegg Ravlo beholdes. Sør for avfallsplass.

Stiklestad - Flere reguleringsplaner beholdes

Berørte planidenter:

- 1983004 «Stiklestad» utfases jf. dagens arealdel. Tjenesteyting videreføres for eksisterende skole og diverse boligformål videreføres.
- 1998012 «Rv757 HP 02 Busslomme Sørenget» overstyres av LNFR jf. dagens arealdel og det videreføres.

- 2002003 er siste reguleringsplan for Stiklestad-området og den bør beholdes.
- 2011008 «Fv. 167/166, gang-sykkelveg Holte - Lein, del II» kan beholdes. Tiltaket er bygd.
- 2011005 «Fv 759 gs-veg Valum-Hallem» kan beholdes, selv om tiltaket er bygd.

Trones - Reguleringsplaner for golfbane og hyttefelt beholdes

Reguleringsplan for golfbanen med planident 2001005 beholdes. Reguleringsbestemmelse sikrer at anlegget skal tilbakeføres til landbruksområde dersom golfvirksomheten opphører. Planlagt stor offentlig parkeringsplass er ikke etablert innenfor 10-årsfristen for ekspropriasjon. Klubbhuset er satt opp ved siden av regulert byggeområde, på regulert felles parkeringsformål. Det synes likevel ikke nødvendig å overstyre hele eller deler av planen. Deler av planen er erstattet av hytteplanen «Trones gård». Ved Sørskaget har flere tilgrensende boligtomter fått fradelt tilleggsareal. Reguleringsplanen «Trones gård» (hyttefelt) er ikke realisert, og ble vedtatt i 2018.

Vera - To reguleringsplaner beholdes

2005010 Nord-Vera og Storlunet samt 2007007 Væren Nordre beholdes. Den siste er nylig endret. Forslag om endring av den første har vært på offentlig ettersyn, og det foreligger innsigelse.

Vinne - Reguleringsplan for utvidelse av kirkegården samt G/S-veg beholdes

Reguleringsplan 1995007 beholdes uendret, selv om planen er eldre enn 10 år og ikke gjennomført. Nylig vedtatt plan for gang- og sykkelveg Fv. 72 Vallstad – Lysthaugen beholdes (2021002).

Volhaugen - Reguleringsplan for Trollmyra skytebane beholdes

Reguleringsplan 2005002 beholdes uendret. Planen er eldre enn 10 år. Skytebanen vest for Våttåhaugen er etablert, men plassering av tiltak (p-plass og bebyggelse) avviker delvis fra planen.

Vuku - Syv reguleringsplaner beholdes

Syv reguleringsplaner, hovedsakelig i Vuku sentrum, beholdes. Reguleringsplan «Kjerk – Vuku» (200009) med offentlig byggeformål og plankrav er KU-utredet over.

Tematiske konsekvensutredninger

Fritidsbebyggelse - hyttestørrelse og byggehøyde

Kommunen blir stadig utfordret på hyttestørrelse og byggehøyde. Det tas sikte på å oppheve flere eldre reguleringsplaner for hytter, slik at det blir kun en arealplan å forholde seg til.

Planbestemmelse 1.5.4 «Hyttebebyggelse» i gjeldende arealdel (vedtatt i 2011) åpner for:

Grad av utnyttning oppsummert:

Maks bebygd areal (BYA) = 120 m², og 15 m² mer for hyttetomt med vegadkomst der en parkeringsplass på 15 m² inngår i maks BYA. Innenfor maks BYA tillates hytte, uthus, anneks, garasje. Hytte og anneks skal danne en hytteenhet med innbyrdes avstand maks 4 meter. Hytte kan være maks 90 m² BYA, og uthus/garasje eller anneks maks 30 m² BYA. I tillegg tillates terrasse på inntil 30 m² BYA.

Byggehøyde oppsummert:

Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse. Maks BYA kan settes lavere i reguleringsplan pga. spesielle landskaps-, miljø-, kultur- og friluftsverdier.

Det er i tillegg gitt retningslinjer for fritidsbebyggelse.

Forslag:

- Maks hyttestørrelse økes til BYA=120 m², men samlet utnyttingsgrad på tomta beholdes. Dette gir fleksibilitet til å velge større hytte på bekostning av andre bygg.
- Det tilføyes at samlet maks BYA også gjelder for fritidsbebyggelse med mer enn en hytteenhet, for å unngå dobbel hyttestørrelse der hytte er delt i to fester. Dette gjelder et fåtall hytter i kommunen, da hvert feste skal ha kun en hytteenhet.
- Begrepet terrasse oppfattes/tolkes noe vidt, og brukes både om platting på bakken og om veranda på stolper el.l. Grad av overbygging er foreslått presisert.
- Byggehøyde foreslås målt i forhold til gjennomsnittlig terreng.

Se forslag til planbestemmelser for detaljert informasjon.

Forslaget får virkning for:

- Eksisterende hyttefelt der det er foreslått at arealdelen skal gjelde
- Nye reguleringsplaner og planendringer

Forslagsstiller: Verdal kommune.

Hyttestørrelse i gjeldende reguleringsplaner (fire på Trones, og resten i fjellområder)

Grønn farge betyr at reguleringsplanen er nyere enn arealdelen.

* betyr at reguleringsplanen bør beholdes.

Område	Planident	Plannavn	Ikraft	Hyttestørrelse
Trones v/sjø	1984008	Tronestangen reg.endring, fritidsbebyggelse	19840629	Omriss eksist. bygg
Trones v/sjø	2004002	Sørskaget, resterende del gnr 6 bnr 82		Hytte/bolig: BYA 15 % Hytte: Nei
Trones v/sjø	1999001	Sørskaget, Trones	20000131	BYA 20 %
*Trones	2013012	Trones gård	20180924	120 m ² BYA/BRA inkl. uthus og/eller anneks. Maks 300 m ² tomt.
Vera	1978010	Sørmoen, hytteområde	19800508	Nei

Vera	1984011	Stortjern Bringsåsen, hytteområde	19860903	Nei
Vera	1998015	Strådalen østre 200/6. Hytteplan	19981026	Maks 80 m2 BRA per hytteenhet, hvorav uthus kan utgjøre 10 m2.
Vera	2000005	Tronsmoen, hytteområde på eiendommen 199/1	20000925	Maks 100 m2 BRA per hytteenhet, hvorav uthus på maks 20 m2 og anneks på maks 30 m2.
Vera	2000006	Væren Søndre, hytteområde på eiendommen 198/1 og 8	20000925	Som Tronsmoen.
Vera	2001006	Rønningen, hytteområde på eiendom 200/8	20011210	Som Tronsmoen.
Vera	2005010	Nord-Vera og Storlunet	20060403	Ca. som Tronsmoen. T-BRA i stedet for BRA.
Vera	2007007	Væren Nordre	20070418	Som Tronsmoen. Mindre endring 08.10.2008.
Vera	2001003	Væren, hytteområde på eiendommen 198/2, 9, 10	20081008	Som Tronsmoen.
Sul	1985009	Østgården, Karl garden og Tømte - hytteplan	19870126	Uthus maks 10 m2 grunnflate.
Sul	1985008	Litlmoen, hytteområde	19870205	Som over.
*Innsvatnet	2017004	Finnvola sør - Ny adkomstveg	20190325	BYA 120 m2 inkludert eventuelt 30 m2 uthus/garasje/anneks.
*Innsvatnet	2021003	Finnvola midtre veg	20220627	Ca. som over.
Innsvatnet	1983006	Finnvola, hytteområde øst	19850805	Hytte med grunnflate 70 m2 + uthus 10 m2. Kan bygges i ett.
Innsvatnet	1989005	Syd Innsvann, hyttefelt 1 og 2	19900919	Uthus maks 10 m2.
Innsvatnet	1991003	Finnvola hytteområde, Breivassstuggu	19921028	Nei
Innsvatnet	1997016	Finnvola Midtre, hytteplan	19980629	Hytte 80 m2, herav ev. 10 m2 uthus.
Innsvatnet	2006011	Syd Innsvann I og II endring	20061030	T-BRA 100 m2 inkl. 20 m2 uthus og 30 m2 anneks.
*Innsvatnet	2015005	Sandvika	20160829	BRA 120 m2 for hytte/uthus/anneks.
*Innsvatnet	2012009	Storholmen	20130429	120 inkl. uthus og anneks
Høysjøen - Vollen	1991002	Fritidsbebyggelse på eiend. Nonset 178/1 og Kulslien ø. 182/2	19911023	Hytte BRA 80 m2.
Høysjøen - Vollen	1993003	Hytteområde på eiendommen Varslott, 171/1	19940427	80 m2 per enhet hvorav maks 10 m2 uthus.

Høysjøen - Vollen	2011001	Sæter gård - hyttefelt	20121126	Hytte 90 m2 pluss uthus/anneks 30 m2.
-------------------	---------	------------------------	----------	---------------------------------------

Hyttestørrelser ved sjøen (saltvann)

Nordskaget på Trones har en hytte i sjøkanten og to lengre opp innenfor boligformål. Grad av utnytting er delvis gitt i %-BYA samt ikke angitt.

Sørskaget på Trones har 10 hytter langs sjøen og 16 oppover i byggefeltet, hvorav kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse i vest. Grad av utnytting er 15 %-BYA, 20 %-BYA samt ikke angitt. Det er krav om bebyggelsesplan. Reguleringsplanen har lave byggehøyder og delvis små tomter. (Reguleringsplanen Trones gård forutsetter små hyttetomter, men den er lengre unna sjøen).

Hyttestørrelser i fjellet, ved innsjøer og spredt

I Vera, hvor private og AS Værdalsbruket er grunneiere, har hyttestørrelsen ikke vært over 100 m2. Det samme gjelder Sul, når en tar i betraktning at arealdelen her gjelder foran eldre hytteplaner. Omkring Innsvatnet fikk tre hytteplaner mulighet for maks 120 m2 hytte (Storholmen i 2014, Sandvika i (?) og Finnvola sør i 2019) - på bekostning av areal til uthus/anneks. På strekningen fra Høysjøen og sørover mot Vollen varierer tillatt hyttestørrelse fra 80 til 90 m2. Forøvrig (Leksdalsvatnet, Høysjøen, Kjesbuvatnet, spredt) gjelder arealdelens bestemmelser. Det finnes et fåtall hytter med to hytteenheter (tillates normalt ikke).

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag, usikkerheter)
Miljø	(Verdi og omfang)	
Klima og energi		Større hytter gir økt behov for energi til oppvarming. Større hytter kan bli mer brukt, noe som gir klimagassutslipp ifb. økt transport.
Forurensning		Ikke relevant.
Støy		Ikke relevant.
Jordvern		Ikke relevant jf. lokaliseringskriterier.
Naturmangfold og landskap		Med ev. kjøreadkomst og moderne utstyr er det vel enkelt å tilpasse terrenget til hytta, og en burde tilstrebe det motsatte. Unødvendige terrenginngrep bør unngås. Større samlet grunnflate gjør det mer krevende å unngå skjæring og fylling. Pælefundament synes mer skånsomt ift. terreng enn plate på mark.
Kulturminner og kulturmiljø		Ikke relevant, jf. lokaliseringskriterier.
Samfunn		
Utbyggingsmønster og transportbehov		Utbyggingsmønster per hytteenhet kan bli mer konsentrert. Både byggemetoder, forventning til standard/ komfort, kjernefamilien og mulighet for hjemmekontor har endret seg over tid. Selvbyggeren er i stor grad erstattet av en profesjonell utbygger med moderne verktøy og maskiner. Hytter med høy standard og veg nesten til døra brukes trolig mer, og gir mer transport.
Teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, strøm, IKT)		Mulighet for større hytter kan medføre økt behov for infrastruktur ifb. utbygging og senere bruk.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Samlet volum for fritidsbebyggelse per hytteenhet er ca. som før for noen hyttefelt.

Folkehelse		Lite relevant.
Barn og unge		Noe dårligere trafiksikkerhet i hyttefelt.
Friluftsliv og rekreasjon		Vegbygging mellom spredte hytter bygger ned den naturen noen ønsker å oppleve. Noen forbehold er tatt.
Næring (skog, reindrift m.m.)		Lite relevant.
Samfunnssikkerhet og ROS (risiko- og sårbarhetsvurdering)		Det forutsettes at sikkerhet hensyntas.

Samlet vurdering	<p><u>Hyttestørrelse:</u> Mulighet for større hytte kan være krevende ift. god tilpasning til terreng og landskap, men gode løsninger burde være mulig. Dersom mulighet for stor hytte benyttes begrenses samtidig mulighet for øvrige bygg spredt utover tomta. Bygningsvolumet per hytteenhet kan bli mer konsentrert.</p> <p><u>Byggehøyde</u> Dagens praksis tilsier at det er ønskelig å angi at byggehøyde skal måles ift. gjennomsnittlig terreng, ikke på høyeste fasade. I skrått terreng kan dette gi større byggehøyde for høyeste fasade, men fritidsbebyggelsen skal fortsatt være i kun en etasje.</p> <p><i>«TEK17 § 5-9. Bygningers høyde Gesims- og mønehøyde skal måles etter § 6-2 og skal angis med kotetall eller i meter fra planert terreng. Avvik fra høydebestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd skal fastsettes i den enkelte planen. Kommunen kan i bestemmelsene til en plan, fastsette høyder for ulike deler av en bygning.»</i></p> <p>Utdrag fra veiledning H-2300 om grad av utnytting (2014): <i>«Hva som er grunnlaget for måling og dokumentasjon av høyder skal fremgå av planbestemmelsene dersom høyden ikke måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»</i></p> <p>I arealdelen er byggehøyde gitt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>«over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade».</i> <p>I noen eldre reguleringsplaner er byggehøyde gitt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • for fundament og øvrig konstruksjon hver for seg • fra topp fundament og opp • målemetode ikke angitt - da skal høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen • andre målemetoder kan også være angitt <p>Sitater fra Veiledning H-2300 «Grad av utnytting. Beregnings- og måleregler» (2014):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>På flate tomter og tomter med lite eller middels fall bør høyde fastsettes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen På sterkt skrånende tomter bør høyde fastsettes i forhold til planert terreng rundt bygningen og ikke gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Høyde måles fra gesimspunktet eller mønepunktet langs fasaden loddrett ned til underliggende planert terreng.</i>
------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>For bygninger som skal oppføres i skrånende terreng bør bestemmelsene om maks høyde referere seg til planert terreng og ikke planert terrengs gjennomsnittsnivå.</i> • <i>Når høyden angis over planert terrengs gjennomsnittsnivå, får utbygger frihet til å bearbeide terrenget og dermed justere byggehøydene. Dette kan være hensiktsmessig for større områder med kupert terreng. På sterkt skrånende tomter bør høyde fastsettes i forhold til opprinnelig eller planert terreng og ikke terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Høyde måles da fra gesimspunktet eller mønepunktet langs fasaden loddrett ned til underliggende terreng, planert eller opprinnelig.</i> • <i>Beregning av gjennomsnitt: For bygninger på tomter med lite eller jevnt fall, vil det normalt være tilstrekkelig å fastsette kotehøyden på planert terreng i hvert hjørne av bygningen og beregne gjennomsnittet, det vil si summere kotehøydene for hvert av de fire hjørnene og dividere summen på fire.</i> <p>Forslaget bryter noe med overnevnte veiledning, men er ønskelig å prøve.</p>
Konklusjon	<p>Foreslåtte planbestemmelser og retningslinjer tilrås. Se forslag til planbestemmelser for detaljert informasjon.</p>

Grad av utnytting, byggehøyder og takform for boligbebyggelse i boligfelt

Dagens planstatus: Tillatt grad av utnytting, byggehøyde, takform og takvinkel varierer i boligfelt hvor det nå foreslås å erstatte reguleringsplanene med plankart og planbestemmelser i arealdelen. Fra før har arealdelen planbestemmelser for boligtomter i boligformål og LNFR-formål.

Forslag:

- Det foreslås nye føringer for bl.a. boligfeltene Forbregd/Lein, Lysthaugen, Garnes, Nordskaget og Sørskaget.
- Maks 35 %-BYA (prosent bebygd areal) for de fleste områder.
- Maks 20-25 %-BYA i eldre felt med småhuskarakter.
- Det gis ikke bestemmelser om takvinkel og takform, men føringer for estetikk.
- Maks 300 m² BYA per boligtomt tas ut av hensyn til større boligtomter i LNFR-formål.
- Maks 70 m² BYA garasje for de fleste områder.
- Maks 50 m² BYA garasje i eldre felt med småhuskarakter.
- Gesims- og mønehøyde som for øvrige områder i kommunen, med noen unntak.

Det vises til planbestemmelser for boligformål og for kombinerte arealformål (bolig/tjenesteyting).

Forslagsstiller: Verdal kommune.

Beskrivelse:

Boligfeltene er i stor grad bygd ut.

- Grad av utnytting: Reguleringsplaner for de eldste boligfeltene mangler grad av utnytting eller har «svak utnytting» (uklart begrep). Noen har eldre U-grad (f.eks. 0,15), noen har %-TU (TU= 20 % i del av Forbregd Lein) og noen har %-BYA (prosent bebygd areal). Nyeste reguleringsplan i Forbregd/Lein har 35 %-BYA. Grad av utnytting er gitt på ulike måter, og skal beregnes iht. regelverk som gjaldt da planen ble vedtatt, noe som er krevende for alle parter. Tomtestørrelser varierer mye, fra ca. 0,5 daa til over 3 daa. Hustype varierer også noe, men det er stort sett lagt til rette for eneboliger. Noen felt med mer konsentrert utbygging forekommer også.
- Byggehøyder: Noen reguleringsplaner (bl.a. Sørskaget) har forholdsvis lav byggehøyde (gesims 4,6 m, mønehøyde 7,5 m). Noen reguleringsplaner angir kun antall etasjer, som ikke regnes som byggehøyde i dag. En etasje eventuelt med underetasje/sokkel eller to etasjer er vanlig i mange eldre planer. I Forbregd Lein finnes også områder med gesims 3,5 m og mønehøyde 7,2 m. Nyeste reguleringsplan i Forbregd/Lein har gesims- og mønehøyde på hhv. 8 og 9 m.
- Takform og takvinkler: Dette er delvis angitt i reguleringsplaner, og saltak har vært mest vanlig. I nyere planer er det i tillegg til saltak delvis åpnet for flatt tak, pulttak og valmtak.
- Flere reguleringsplaner for boligområder ble overstyrt av arealdelen i 2011, bl.a. Mogrenda, Sørenget, Lundskammen, Leinstrøa osv. For disse har arealdelens bestemmelser vært førende siden 2011.

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag, usikkerheter)
Miljø	(Verdi og omfang)	
Klima og energi		Eventuell mulighet for større eller mer bygningsvolum per boligtomt kan gi behov for mer energi

		til oppvarming. Ved % grad av utnyttning vil tillatt bygningsvolum variere med tomtestørrelse.
Forurensning		Ikke relevant.
Støy		Ikke relevant.
Jordvern		Ikke relevant.
Naturmangfold og landskap		Eventuelt større eller mer bygningsvolum per tomt blir mer synlig.
Kulturminner og kulturmiljø		Ikke relevant.
Samfunn		
Utbyggingsmønster og transportbehov		Utbyggingsmønster med småhus skal videreføres. 35 %-BYA på stor tomt gir mulighet for fortetting.
Teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, strøm, IKT)		Ved fortetting med flere boenheter kan det bli behov for økt kapasitet på vann- og avløpsnett.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ev. økt utbyggingsmulighet kan gi mulighet for tilbygg eller påbygg inkl. mulighet for bedre tilrettelagt bolig, noe som kan gi flere mulighet til å bo hjemme lengst mulig.
Folkehelse		Å bo trangt fremmer ikke folkehelse. Eldre bygg i to etasjer kan ha behov for tilbygg med soverom og bad/toalett i første etasje.
Barn og unge		Mulighet for mer bygningsvolum per tomt går dessverre ofte utover hageareal, ikke parkering.
Friluftsliv og rekreasjon		Ev. tettere utbygging kan gi mer eller mindre skjermet uteoppholdsareal/hage per tomt, avhengig av løsning.
Næring (skog, reindrift m.m.)		Lite relevant.
Samfunnssikkerhet og ROS (risiko- og sårbarhetsvurdering)		Eventuelle utfordringer forutsettes hensyntatt. Noen boligfelt har delvis krevende grunnforhold.

Samlet vurdering	Det er vanskelig å forutse om forslaget gir mulighet for tilbygg, påbygg eller flere bygg på den enkelte boligtomt. Hovedpoenget er å gi tydelige, forholdsvis like, men delvis tilpassede rammer, for boligutbygging.
------------------	--

Konklusjon	Foreslåtte planbestemmelser og retningslinjer tilrås. Se forslag til planbestemmelser for detaljert informasjon.
------------	---

Reguleringsplaner som tilrås opphevet

Reguleringsplanene i listen under er sortert etter planid.

Antall	Planid	Ikraft	Plannavn
1	1974003	19741101	Lysthaugen
2	1975003	19750821	Lysthaugen, sydvestre del
3	1976001	19760106	Tronestangen Nordskaget
4	1977008	19771003	Nordskaget - Tronestangen, østre del
5	1978006	19781116	Forbregd Lein, del 1
6	1978010	19800508	Sørmoen, hytteområde
7	1978011	19781204	Litlmomyra, skytebane Sul
8	1981001	19810309	Lysthaugen gnr. 126/3, Sundbyaunet
9	1981002	19810311	Vuku 3. Prestegårdsmarka
10	1982002	19820608	Lysthaugen Alt. D, busslomme
11	1983001	19830119	Nordskaget - Tronestangen, hytteplan
12	1983002	19830120	Bjørnga
13	1983003	19830201	Forbregd Lein, del 2
14	1983004	19830418	Stiklestad
15	1983006	19850805	Finnvola, hytteområde øst
16	1984001	19840216	Garnes
17	1984004	19840704	Nordskaget, klubbhus aktivitetshus
18	1984008	19840629	Tronestangen reg.endring, fritidsbebyggelse
19	1984011	19860903	Stortjern Bringsåsen, hytteområde
20	1985003	19850306	Forbregd Lein del 3
21	1985008	19870205	Litlmoen, hytteområde
22	1985009	19870126	Østgården, Karl garden og Tømte - hytteplan
23	1986001	19860430	Garnes nedre
24	1987004	19870603	Sognan
25	1987005	19870708	Bjørnga, vegføring
26	1987009	19871216	Nordskaget strandområde
27	1988002	19880510	Stiklestad Camping og Stiklestad stadion
28	1988006	19880510	Lysthaugen syd
29	1988007	19890524	Lundskammen
30	1989002	19890524	Utvidelse Vera kirkegård
31	1989004	19891011	Gang-sykkelveg Forbregd - Stiklestad
32	1989005	19900919	Syd Innsvann, hyttefelt 1 og 2
33	1990004	19901210	Leinstrøa
34	1991002	19911023	Fritidsbebyggelse på eiend. Nonset 178/1 og Kulslie ø. 182/2
35	1991003	19921028	Finnvola hytteområde, Breivass-stuggu
36	1992001	19920226	Sørskagvegen, Trones
37	1992004	19921209	Forbregd Lein del 2, Falkvegen 2
38	1993003	19940427	Hytteområde på eiendommen Varslott, 171/1
39	1995001	19950208	Avfallsplass / adkomstveg Skjørdalen
40	1995002	19950906	Forbregd Lein del 3
41	1995005	19950531	Granly Campingplass

42	1995008	19960226	Gang- sykkelveg langs Fv. 166
43	1996001	19960124	RV. 72 Garnesmarka - Inndal vegplan
44	1996002	19960617	Moholtvegen
45	1997001	19970317	RV.72 HP 03 Vaterholmen - St.Olavs bru
46	1997009	19980330	Forbregd Lein del 3, 2. byggetrinn
47	1997016	19980629	Finnvola Midtre, hytteplan
48	1998001	19980928	Dalhaugen, adkomst 15b
49	1998008	19990322	Vestnes 3-2, Trones
50	1998012	19990531	Rv757 HP 02 Busslomme Sørenget
51	1998015	19981026	Strådalen østre 200/6. Hytteplan
52	1999001	20000131	Sørskaget, Trones
53	2000002	20000626	Gjeilen
54	2000005	20000925	Tronsmoen, hytteområde på eiendommen 199/1
55	2000006	20000925	Væren Søndre, hytteområde på eiendommen 198/1 og 8
56	2000009	20010425	Kjerk-Vuku
57	2000013	20001030	Kvernbrua
58	2001003	20081008	Væren, hytteområde på eiendommen 198/2, 9, 10
59	2001006	20011210	Rønningen, hytteområde på eiendom 200/8
60	2004002	20040503	Sørskaget, resterende del gnr 6 bnr 82
61	2007001	20080225	Ydse-Fleskhus, gang-sykkelveg
62	2010004	20100621	Måkevegen 2
63	2010005	20101129	Trones barnehage
64	2010009	20121126	Reguleringsendring for Forbregd-Lein, del III