



Verdal
kommune

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023–2030

Planbeskrivelse

Høringsutkast

revidert 30.06.2023



Vedtatt utsendt til offentlig ettersyn av Utvalg plan og samfunn 20.06.2023, sak 44/2023.

Høringsfrist 20.09.2023

Kommuneplanens arealdel består av:

- Planbeskrivelse = *dette dokumentet*
- Plankart - *juridisk bindende*
- Bestemmelser med retningslinjer - *bestemmelsene er juridisk bindende, retningslinjene er veiledende*
- Konsekvensutredning av alle innspillene og endringene som foreslås (ca. 170 s)
- Konsekvensutredning sammenstilt tema-/områdevis + egen for kalktransport
- Konsekvensutredning samlet vurdering + samletabell

Om planbeskrivelsen

*Kommunen har hatt som ambisjon at planbeskrivelsen på en enkel og folkelig måte skal gi en oversikt over hva som er de **viktigste** arealbruksendringene i planforslaget. Det har vært en målsetting at beskrivelsen ikke skal være mer enn **ca. 30 sider**.*

For utdypende faglige begrunnelser for hvilke innspill til endringer som er tatt med og hvilke som er foreslått avvist/ utsatt til neste revisjon, vises det til vedlagte konsekvensutredninger.

Tema som Klima og energi, Folkehelse, Barn og Unge, Friluftsliv og rekreasjon og Samfunnsikkerhet og ROS er grundig behandlet i konsekvensutredningene for hvert enkelt innspill og for innspillene samlet og ikke gjentatt i planbeskrivelsen.

Sammendrag

Kommunedelplanens arealdel gjelder for perioden **2023–2030**. Planen er en revisjon av arealbruken i hele kommunen, bortsett fra arealene som inngår i kommunedelplan for Verdal by og kommunedelplan for kalkbruddet i Tromsdalen.

Nasjonale og regionale føringer er sammen med nylig vedtatte arealstrategier i samfunnsdelen lagt til grunn for valgene som er gjort i arealdelen. I arealdelen har det som i samfunnsdelen vært stort fokus på FNs bærekraftsmål – både de økologiske, sosiale og økonomiske målene er vektlagt. Grundig vurdering av konsekvenser for klima og miljø og samfunn er gjennomført for alle tiltak. For boliglokalisering er det tilstrebet å finne lokaliseringer nær eksisterende bebyggelse som kan bidra til å styrke grendesenterfunksjoner og møteplasser som skole/ barnehage, samfunnshus, idrettsanlegg mv. Nye områder for fritidsboliger er foreslått som utvidelser av eksisterende felt eller som fortetting. Nye næringsarealer er lokalisert der det allerede er inngrep og lignende aktivitet. Dyrka og dyrkbar jord og arealer med store naturverdier er forsøkt skånet. Siden arealdelen omhandler områdene utenfor sentrum vil lokalisering av større bolig- og næringsarealer i avstand fra kommunesenteret og hovedvegnett/ jernbane være i konflikt med målsettinger om å planlegge for mer miljøvennlig transport. For boliglokalisering er muligheten for (el)sykkel som alternativ til bil vurdert. For næringsarealer er det sett på muligheter for samordning av adkomstveg. Nye lokaliseringer som kan utnytte eksisterende infrastruktur er prioritert.

I arealdelen er det foreslått nye arealer for bolig i Vuku sentrum, nær Stiklestad skole, Tjurrugaugen i Vinne, på Trones og i Leksdalen. Deler av tidligere avsatte arealer i Leklemsåsen videreføres. I tillegg aksepteres et antall boliger som spredt boligbygging i grendene. Sammen med reservene i kommunedelplan Verdal by vurderes dette som tilstrekkelig for planperioden.

Det er foreslått nye arealer for fritidsboliger i Vera (Torstenåsen og Væren nordre) og i Sandvika (utvidelse Finnvola og Varghiet og fortetting på Storholmen).

Nye større næringsarealer i arealdelen er utvidelser ved Hello og et nytt næringsareal som utvidelse av eksisterende masseuttak på Balhall. Løsning for adkomstveg til Balhall er ikke vurdert i planarbeidet og må følges opp i senere prosesser.

Arealdelen viser tre alternative traséer for kalktransport mellom Tromsdalen og havna. Det er et mål å redusere antall alternativer gjennom prosessen med arealdelen. Båndlagt trasé for ny E6 fra Fleskhus til kommunegrensa i nord er ikke tatt inn i plankartet. Det er ønskelig at også denne avklares gjennom høring og videre arbeid før arealdelen vedtas.

Som en del av arbeidet med revisjon av KPA foreslås det å oppheve 65 av 109 eldre reguleringsplaner innenfor planområdet.

Innhold

1.	Innledning	5
1.1.	Planens formål.....	5
1.2.	Krav i plan- og bygningsloven.....	6
1.3.	Virkeområde for planen.....	7
1.4.	Planperiode 2023–2030.....	8
2.	Overordnede føringer	9
2.1.	Nasjonale føringer.....	9
2.2.	Regionale og interkommunale føringer.....	10
2.3.	Føringer i kommuneplanens samfunnsdel.....	10
3.	Planprosess	11
3.1.	Organisering av arbeidet og planlagt framdrift	11
3.2.	Prosess og medvirkning.....	11
3.3.	Innspill	12
4.	Beskrivelse av ny plan	14
4.1.	Boligbebyggelse.....	14
4.2.	Fritidsbebyggelse.....	22
4.3.	Offentlig og privat tjenesteyting	25
4.4.	Næringsareal	26
4.5.	Råstoffutvinning	28
4.6.	Idrettsanlegg	29
4.7.	Fritids- og turistformål	29
4.8.	Grav og urnelunder	30
4.9.	Annet nærmere angitt formål – utvidelse vannrenseanlegg	30
4.10.	Samferdsel og transport av kalk	30
4.11.	Sone med særlige hensyn til friluftsliv og kulturmiljø	32
4.12.	Naturressurser	33
5.	Eksisterende reguleringsplaner	33

1. Innledning

1.1. Planens formål

Siden forrige arealdel ble vedtatt i 2011 har det skjedd mye i Verdal kommune. På 12 år er mange små og store utbygginger realisert og en rekke nye prosjekt med betydning for kommunens arealbruk er under planlegging. Det meste av nybyggingen har foregått innenfor arealet som dekkes av kommunedelplanen for Verdal by, men det har også skjedd mange endringer som berører arealene utenfor sentrumsområdet. En forventet vekst innen industrien vil medføre behov for mer arbeidskraft i årene som kommer. For å framstå som en attraktiv bostedskommune blir det viktig å kunne tilby et mangfold av boliger både i sentrumssonen og i grendene utenfor. Det er også ønskelig for kommunen å ha planavklarte arealer egnet for ulike typer næringsvirksomheter slik at kommunen oppleves som interessant for nye etableringer. Pågående planarbeid for kalktransport fra Tromsdalen til Ørin og trasé for ny E6 er store tiltak som kommunen også ønsker å få vurdert helhetlig i den nye arealdelen for kommunen.

I perioden etter 2011 har rammebetingelsene for og innholdet i kommunal arealforvaltning endret seg vesentlig. I en kommuneplan utarbeidet i dag forventes en helt annen vektlegging av klima- og miljøhensyn enn da forrige arealdel ble utarbeidet. Vi er forpliktet til å planlegge for lavest mulig CO₂-utslipp. Arealbruken har stor betydning for omfanget av kommunens framtidige utslipp. Vi må også sørge for å ta vare på skog og arealer som lagrer CO₂. Endret klima gjør det nødvendig å ta ekstra hensyn til flom- og rasfare. Nasjonale krav om skjerpet jordvern tilsier at matjorda skal skånes for framtidig utbygging og en natur under press tilsier at vi også bør skjerme verdifull utmark for mer utbygging. Kort oppsummert vil det i den nye arealdelen handle om å legge til rette for bærekraftig utvikling av Verdalssamfunnet på en slik måte at det berører minst mulig nytt areal.

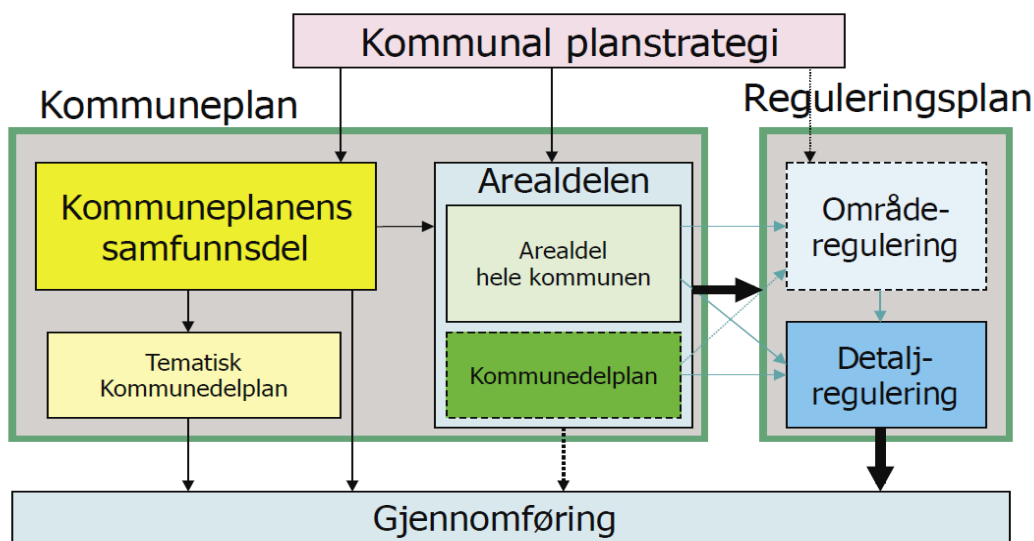
Arealdelen skal følge opp målsettingene i samfunnsdelen fra 2021. FNs 17 bærekraftsmål med mål for klima og miljø, samfunn og økonomi er fundamentet for samfunnsdelen og skal også være det for arealdelen. Kommunen skal gjennom lokal handling ta ansvar for å bidra til å løse globale utfordringer. Kommunens nylig vedtatte visjon «Sterk fortid – stolt framtid» skal gjenspeiles i en langsiktig arealbruk som balanserer vern og utvikling.



1.2. Krav i plan- og bygningsloven

Alle kommuner skal ha en samlet kommuneplan som omfatter en **samfunnsdel (KPS)** og en **arealdel (KPA)** jf. plan og bygningsloven (pbl) § 11-1. Kommuneplanen skal ta utgangspunkt i **kommunal planstrategi** som utarbeides hvert fjerde år og legge retningslinjer og krav fra statlige og regionale myndigheter til grunn. Revisjon av samfunns- og arealdelen ble oppført som prioriterte planarbeid i planstrategien for perioden 2017-2020 og i [Planstrategi 2021-2024](#).

Verdal kommune varslet oppstart av arbeid med samfunns- og arealdelen i mai 2019. Jf. pbl § 11-12 kan kommuneplan utarbeides samlet for samfunnsdel og arealdel eller hver for seg. For kommuneplan skal det utarbeides planprogram (pbl § 11-13). [Felles planprogram](#) for samfunns- og arealdelen ble fastsatt 26.08.2019. I planprogrammet er det angitt at samfunnsdelen bør vedtas først. [Kommuneplanens samfunnsdel Verdal kommune 2021-2030](#) ble vedtatt 27.09.2021.



- Det kommunale plansystemet (Kilde: MDs veileder T-1491 Kommuneplanens arealdel).

Samfunnsdelen skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon (pbl § 11-2). I samfunnsdelen inngår en langsiktig strategi for framtidig bærekraftig arealbruk. **Arealstrategien** er premissgivende for ny arealdel.

Arealdelen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel omfatter **plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning** (pbl § 11-5).

Plankartet viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer. Hovedformålene er der det er hensiktsmessig, inndelt i underformål i tråd med formål angitt i pbl § 11-7. Plankartet og tilhørende bestemmelsene har direkte rettsvirkning. Bestemmelsene kan suppleres med retningslinjer som ikke er juridisk bindende, men veiledende.

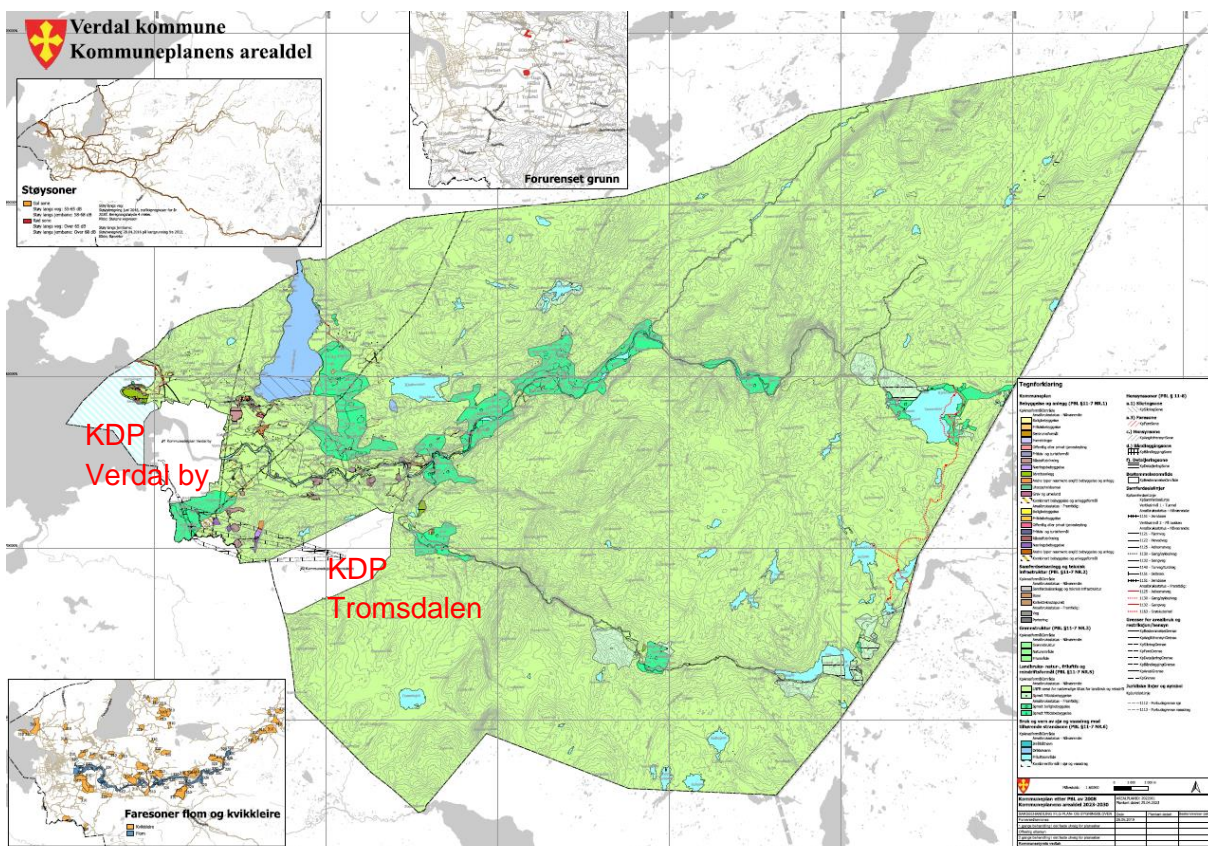
Arealdelens **planbeskrivelse** beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, jf. pbl § 4-2. Den angir hvilke rammebetingelser planen bygger på og hvilke vurderinger som har ført

fram til den foreslåtte planen. Når det tilrettelegges for nye områder til utbyggingsformål eller vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder, skal planbeskrivelsen suppleres med en **konsekvensutredning** som redegjør for virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredninger for tema beskrevet i fastsatt planprogram følger denne beskrivelsen som egne vedlegg.

1.3. Virkeområde for planen

Gjeldende arealdel (KPA) for Verdal kommune, vedtatt i 2011 omfatter areal i hele kommunen. For områder med kommunedelplaner (KDP) og reguleringsplaner har disse hatt gyldighet foran når ikke annet er oppgitt. Mange reguleringsplaner er overstyrt av LNFR i gjeldende KPA. Etter 2011 har det blitt vedtatt en egen KDP for kalkbruddet i Tromsdalen (2013) og ny KDP for Verdal by (2017). Arealdelen som utarbeides nå innebærer ingen endringer av de to KDP-ene og disse skal gjelde videre til de revideres (vist med hvitt på kartet). Flere av innspillene som har kommet til KPA omhandler areal innenfor KDP-ene. Disse innspillene blir videreført i senere revisjonsarbeid av delplanene. Selv om KDP-områdene ikke er med i planen nå, har arealbehov og konsekvenser av arealendringer vært vurdert for kommunen samlet for tema og tiltak der dette er naturlig.

Som en del av arbeidet med arealdelen har kommunen gått igjennom samtlige reguleringsplaner for å vurdere hvilke som skal ha gyldighet videre og hvilke som kan oppheves. Dette er det redegjort nærmere for i kapittel 5.



- Revisjon av KPA omfatter ikke KDP Verdal by eller KDP Tromsdalen

1.4. Planperiode 2023–2030

Gjeldende arealdel hadde horisont 2011–2020. Det ble varslet felles oppstart av kommuneplanens samfunns- og arealdel i mai 2019. I planprogrammet er det ikke spesifisert planperiode for delplanene. I analyse materialet og beskrivelsene av målbildet som fulgte planstrategien og samfunnsdelen, ble **2030** benyttet som horisont. Årstallet er en spesiell milepæl for verdalsamfunnet ved at det da skal markeres nasjonaljubileum. Samfunnsdelen har gyldighet for 10 års perioden 2021–2030. Kommuneplanens arealdel skal være langsiktig og gis vanligvis også minimum 10–12 års planhorisont. For Verdal kommunes del er det logisk og ønskelig at arealdelen har like lang gyldighet som samfunnsdelen og at også den skal gjelde fram til 2030 selv om dette kun blir for en periode på 6-7 år. I planarbeidet har det i mange av vurderingene vært tenkt 15–20 år fram i tid, men for flere av valgene som er gjort har den korte horisonten fram til 2030 hatt betydning for prioriteringen av innspill.

Det pågår planer for flere store prosjekt i kommunen som har konsekvenser for arealbruken. Det er fortsatt mye usikkerhet og uavklart knyttet til trasévalg for kalktransporten fra Tromsdalen. Det er heller ikke sikkert at det er mulig å fastsette endelig trasé for ny E6 gjennom kommunen i denne versjonen av arealdelen. Disse prosessene kan gjøre det aktuelt å foreta en mindre revisjon av arealdelen raskere enn det som ellers er vanlig for kommuneplaner. Det er også behov for snarlige justeringer av KDP Verdal by og for ettertiden vil det være ønskelig at KPA og KDPene revideres samtidig for å ivareta en best mulig helhet.



2. Overordnede føringer

Dette kapitelet redegjør for de viktigste nasjonale og regionale føringene som er lagt til grunn for planforslaget og hvordan disse og målsettingene i kommunens samfunnsdel er fulgt opp.

2.1. Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging legges fram av regjeringen hvert fjerde år. I de to siste utgavene er det lagt særlig vekt på kommunenes rolle i å oppfylle FNs 17 bærekraftsmål. Forventningene vedtatt 20. juni 2023, er inndelt i fem hovedtema. Hvert tema oppsummeres med regjeringens forventninger, totalt utgjør dette 72 punkt: [lenke](#)

1. Samordning og samarbeid i planleggingen
2. Trygge og inkluderende lokalsamfunn
3. Velferd og bærekraftig verdiskaping
4. Klima, natur og miljø for framtida
5. Samfunnssikkerhet og beredskap

De nasjonale forventningene 2019–2023 er fulgt opp i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt i 2021. Forslaget til ny arealdel bygger på målene som er satt i samfunnsdelen (se kap. 2.2) og støtter også opp under regjeringens nyeste forventninger for perioden 2024–2028.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) henstiller kommunene om å planlegge for et utbyggingsmønster med kompakte byer og tettsteder, redusert transportbehov og mulighet for klima- og miljøvennlige transportformer.

Føringene fra SP BATP er innarbeidet i Felles areal- og transportstrategi for Innherredsbyen (se kap. 2.2) og har ligget til grunn for avveininger som er gjort i forslaget til ny arealdel.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) pålegger kommunene å bruke kommuneplanens arealdel for å oppnå en arealdisponering som ivaretar hensynet til et klima i endring.

Arealdelen følger opp dette bl.a. ved å gi bestemmelser om byggegrense og vegetasjon mot vassdrag, om bevaring av flomveger, om krav om utredning av grunnforhold og vurdering av avbøtende tiltak i forbindelse med reguleringsplaner, vurdering av karbonbinding, krav om tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsnett og krav til spredte avløpsløsninger.

Nasjonal jordvernstrategi Prop. 200 S (2021) inneholder en målsetting om at det maksimalt skal omdisponeres 3000 dekar dyrka jord årlig, og at målet skal nås innen 2025. Strategien viderefører tiltak fra tidligere strategier, og inneholder nye. Kommunene er forpliktet til å følge opp strategien gjennom å redusere bruken av dyrka jord til nye byggeområder, spredt utbygging og landbrukets egen nedbygging

Kommuneplanens arealdel følger opp nasjonal jordvernstrategi bl.a. ved å tilbakeføre jordbruksareal fra utbyggingsformål til LNFR og avvise i så stor grad som mulig innspill som innebærer nedbygging av dyrkajord. I bestemmelsene stilles krav om at det i forbindelse med regulering skal utarbeides matjordplan for arealer som i dag består av dyrkamark.

2.2. Regionale og interkommunale føringer

Regional plan for Arealbruk i Trøndelag 2022–2030 (2022) [lenke](#) skal legges til grunn for behandling av arealplaner, byggesaker og andre arealrelaterte beslutninger i kommunene i Trøndelag. Regional plan bygger på nasjonale føringer og har som målsetting å legge opp til en bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk for Trøndelag. FNs bærekraftsmål er et gjennomgående tema i planen. Arealene skal forvaltes mer effektivt og på en mer klima- og miljøvennlig måte som ivaretar naturmangfold, naturressurser, kulturmiljø og friluftslivsinteresser.

Regional plan for arealbruk (RPA) har vært førende for arealstrategien i samfunnsdelen og valgene som er gjort i arbeidet med kommunens arealdel. RPA legger opp til en stedstilpasset og differensiert arealpolitikk og dette prinsippet er videreført i arealdelen gjennom bl.a. muligheten til å bygge spredt boligbebyggelse innenfor avsatte soner i grendene.

Felles areal- og transportstrategi for Innherredsbyen 2021–2040 (2021) [lenke](#) er forankret politisk i Innherredskommunene (Steinkjer, Verdal, Levanger, Inderøy, Snåsa og Frosta) og i Trøndelag fylkeskommune. Visjonen for strategien er at *Innherredsbyen* skal utvikles til en konkurransedyktig, attraktiv og bærekraftig bo- og arbeidsmarkedsregion. En viktig målsetting med strategien er å posisjonere *Innherredsbyen* for en Byvekstavgift tilpasset småbyregionen. Strategien angir prinsipper for arealbruk innenfor temaene: Attraktive byer og lokalsamfunn, Boligutvikling, Næringsvekst og -lokalisering, Handel og service og Grønnstruktur.

Føringene i Innherredsby-strategien har ligget til grunn for hovedgrepet for ny arealdel og avveiningene av enkeltinnspill som er behandlet i konsekvensutredningen.

2.3. Føringer i kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2021–2030 (2021) [lenke](#) fremhever 3 satsingsområder:

- Livskraftig, attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende, raus og mangfoldig
- Skapende, kompetent og framtidsrettet

For hvert av de 3 satsingsområdene oppgis 5-6 delmål og 3-6 strategier for hvordan hvert av delmålene skal nås. I et eget kapittel oppgis 17 prioriterte arealstrategier. Strategiene følger opp målene i samfunnsdelen samt nasjonale og regionale føringer om bærekraftig arealbruk.

Arealstrategiens prioriterte strategier har vært styrende for arbeidet med arealdelen. Det vises konkret til hvordan aktuelle strategier er fulgt opp under den temavise beskrivelsen av planforslaget i kapittel 4.

3. Planprosess

Dette kapitlet beskriver gangen i planarbeidet og gjennomført medvirkning.

3.1. Organisering av arbeidet og planlagt framdrift

Kommunens administrasjon ved planavdelingen har stått for det praktiske arbeidet med å utarbeide plandokumentene. Plankartet er produsert med bistand fra kommunens kart- og oppmålingsavdeling. Utvalg for plan- og samfunn er politisk styringsgruppe og har blitt gjort kjent med arbeidet underveis bl.a. gjennom flere befaringer og temamøter i 2022 og 2023. Utvalg for plan- og samfunn legger planen ut til offentlig høring i juni 2023. Kommunestyret er øverste beslutningsmyndighet for arbeidet med arealdelen og skal gjøre endelig vedtak av planen når denne kommer til sluttbehandling. Det er lagt opp til en høringsperiode fram til 20. september 2023. Tidligste mulige tidspunkt for vedtak av arealdelen vil være i desember 2023.

3.2. Prosess og medvirkning

Arbeidet med kommuneplanens samfunns- og arealdel startet opp samtidig i 2019. I forbindelse med varsel om oppstart og høring av felles planprogram kom det inn mange innspill til begge delplanene.

I 2020–2021 ble det utarbeidet felles kunnskapsgrunnlag for begge delplanene basert på [KOSTRA og andre nøkkeltall](#), samt en egen samfunnsanalyse som redegjør for utviklingstrekk innenfor relevante temaområder. Analysen tar for seg Verdal kommune som lokalsamfunn og som kommuneorganisasjon. Samfunnsanalysen ble lagt til grunn for valg av mål, strategier og tiltak i siste planstrategi og i samfunnsdelen.

I løpet av 2020–2021 var det bred involvering av barn- og unge, samt voksne i ulike aldersgrupper. Koronapandemien gjorde det vanskelig å samle større folkemengder og det ble derfor benyttet ulike digitale løsninger. Rundt 4000 verdalinger ga innspill til den videre utviklingen av kommunen gjennom den digitale innbyggerundersøkelsen «Folkestemmen» i 2020. Våren 2021 ble innbyggere, næringsliv, lag og foreninger invitert til å gi innspill via digitale skjema. Ca. 200 aktører leverte tilsammen 700 innspill til planarbeidet. I tillegg har det vært pop-up rådhus flere steder i kommunen med mulighet til å si sin mening, det har vært temamøter i politiske råd og utvalg og tjenesteområdene i kommunen har vært invitert til å gi innspill.

Kommunen ga en orientering om utkastet til ny arealdel for Regionalt Planforum i Teams-møte 3. mai 2023 og planlegger en ny orientering i Planforum 6. september før høringsfristen går ut. Kommunen har våren 2023 hatt egne konsultasjonsmøter med representanter fra begge rein-driftsdistriktene som berøres av planarbeidet.

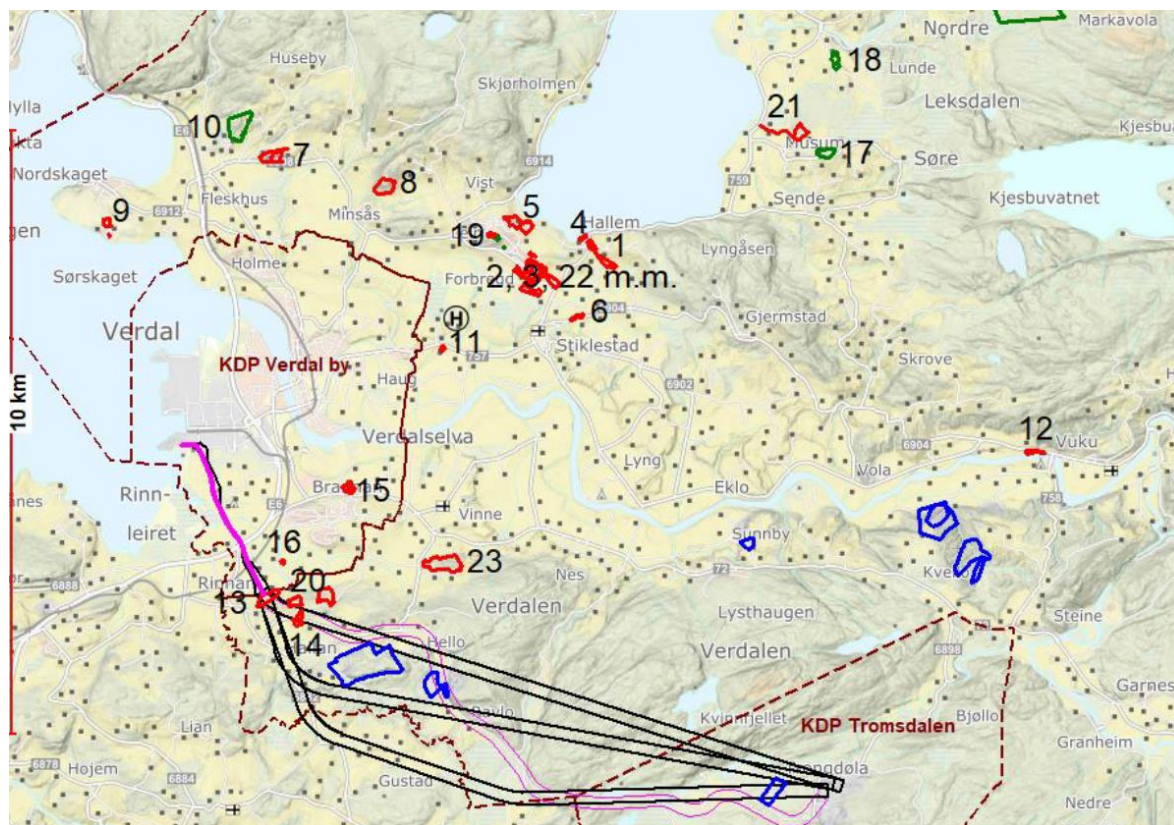
Pga. stor arbeidsbelastning på plan- og byggesaksavdelingen har det ikke vært mulig å prioritere planlagte framdrift for arealdelen. Korona og mange sene innspill har også bidratt til at arbeidet med arealdelen har strukket seg over en lengre periode enn angitt i planprogrammet.

3.3. Innspill

I forbindelse med varsel om oppstart og høring av planprogram i 2019 mottok kommunen 19 innspill til arbeidet fra regionale myndigheter og andre høringsparter. Kommunen hadde tidligere mottatt 7 innspill til endringer om arealbruk som også ble tatt inn i prosessen.

I perioden 2020–2021 mottok kommunen mange innspill til kommuneplanarbeidet. Innspill som var relevante for samfunnsdelen ble innarbeidet i denne. Pga. forsinket framdrift har administrasjonen valgt å ta i mot innspill til arealdelen kontinuerlig og mottok de siste i slutten av april 2023. Det er behandlet nærmere 70 innspill om nye boligområder, fritidsboliger, næringsarealer, masseuttak, infrastrukturtiltak mv. Innspill om endret arealbruk er fremmet av grunneiere, enkeltpersoner, firma og administrasjonen. Alle innspillene om arealendringer er beskrevet i vedlagte konsekvensutredning og behandlet etter de kriteriene for utredning som ble definert i planprogrammet fra 2019. Begrunnelse for å avvise innspill fremgår av konsekvensutredningen.

De fleste innspillene til ny KPA er knyttet til areal i vestre del av kommunen, nærmest sentrum. Disse omhandler i all hovedsak boligområder (nummerert i illustrasjonen under).

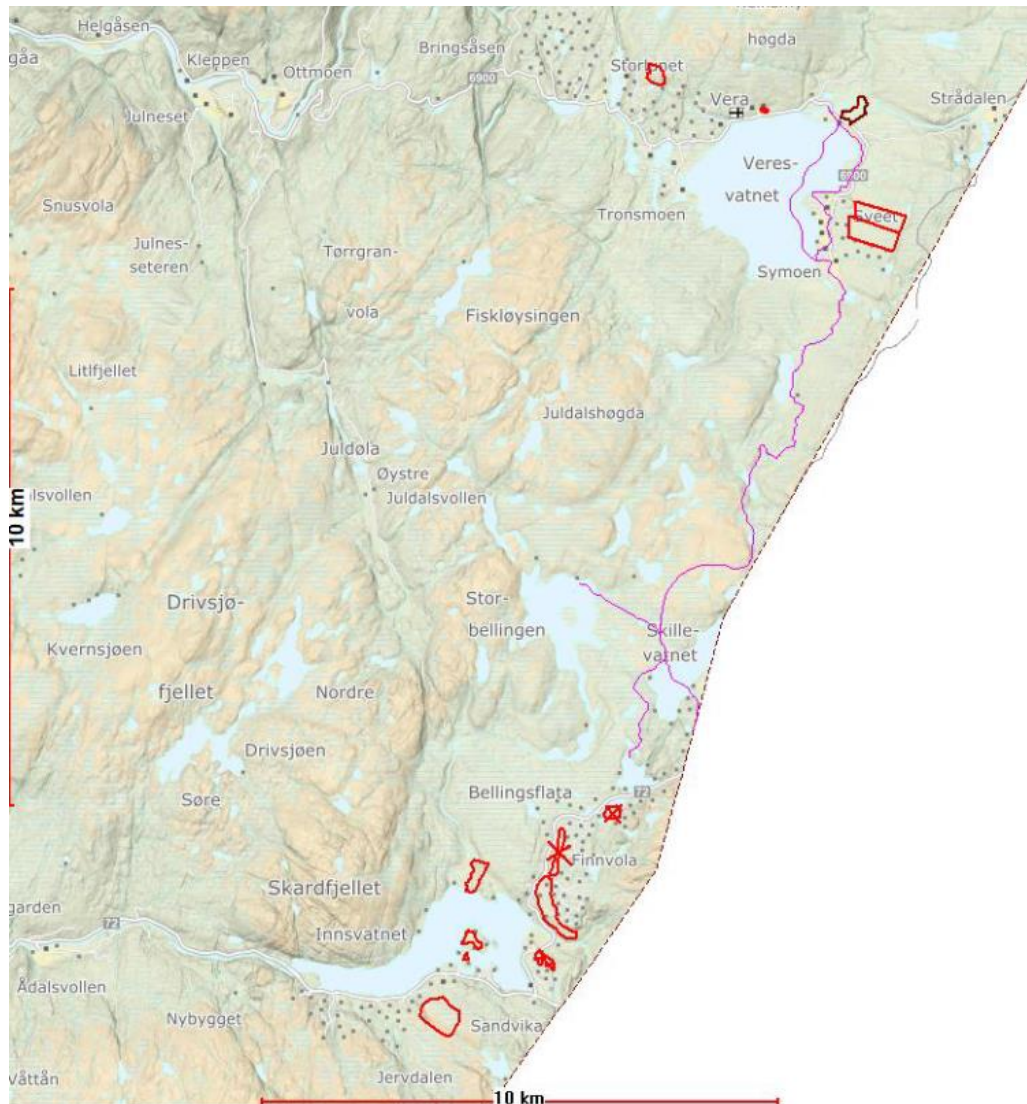


- Innspill til KPA vestre del av kommunen

Tegnforklaring:

- Rød: Bolig, tjenesteyting, idrett/skole og fritidsbebyggelse - mest bolig.
- Blå: Næringsbebyggelse og masseuttak.
- Sort (Tromsdalen – Rindsem) Transportkorridor for kalk - tre alternativer, hvorav en i tunell.
- Rosa: Korridor i KDP samt videre korridor forslagsstiller har forkastet.
- Mørk grønn: Byggeformål som foreslås tatt ut (syv områder).
- Lys grønn: Nytt område for spredt boligbebyggelse i Nord-Leksdal.

Innspill i østre del av kommunen er nye områder for fritidsboliger, samt mulig trasé for snøskuterløype.



- Innspill til KPA østre del av kommunen

Tegnforklaring:

- Rød: Fritidsbebyggelse.
- X (to omr. med kryss over) Statskog's alternativ E og F, som de har forkastet.
Alt. E: Mellom Åbovegen og hytteområdet Finnvola Midtre.
Alt. F: Skogareal mellom Fånett-tjønnin og hytter sør for Åbovegen.
- Brun: Beholdes eller tas ut? Framtidig fritidsbebyggelse Sessilvolden.
- Rosa: Snøskuterløype Sandvika – Vera.

4. Beskrivelse av ny plan

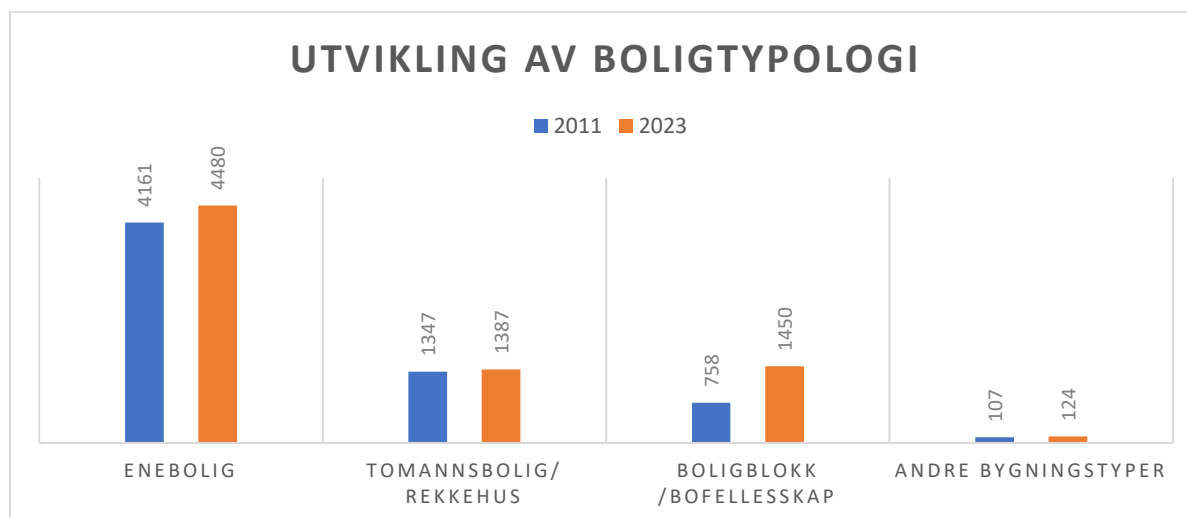
Dette kapitlet beskriver status, behovsvurdering og forslag til ny arealbruk for ulike tema i planen. Det er brukt mest plass på å beskrive nytt areal til boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsformål, samt båndlegging av transportkorridorer for kalk. For mer utfyllende vurderinger av innspill og mulige virkninger vises det til vedlegg med konsekvensutredninger.

4.1. Boligbebyggelse

Vurdering av behov

Verdal hadde per 12. april 2023 totalt **7441 boliger**. I 2011 når forrige KPA ble vedtatt, var det registrert 6373 boliger i Verdal. På 12 år har det totalt kommet til **1068** nye boenheter i kommunen, det gir et snitt på 89 nye per år. Antallet eneboliger og småhus har hatt en svak økning, mens antallet leiligheter er tilnærmet doblet fra 758 til 1450. Andelen mindre husholdninger har økt i perioden slik at fordelinga mellom store og små boliger nå er bedre tilpasset markedets behov.

Innbyggertallet har endret seg fra 14 334 per 1. januar 2011 til **15 002** per 1. januar 2023, dvs. en økning på **668** innbyggere. Ifølge SSBs befolkningsframskriving forventes kommunen å ha et stabilt befolkningstall i årene som kommer. Tabell [13600](#) viser et hovedalternativ med en svak nedgang til 14 930 i 2050. Forventet etterspørsel etter mer arbeidskraft innen industrien vil potensielt kunne gi en mer positiv befolkningsutvikling enn det SSB per i dag har framskrevet for de neste 10 årene. For å være attraktiv som bostedskommune må kommunen ha en variert boligreserve tilpasset ulike ønsker og premisser.



- Boligbygging i Verdal 2011-2023 - Kilde: SSB tabell [06265](#)

Innenfor sentrumssonen er det planavklarte og igangsatte prosjekt med kapasitet for 5 - 600 nye leiligheter (Nordgata, Møllegata, Reinsholm m.fl.). Det er også planavklarte og igangsatte prosjekt for over 100 boenheter med tett småhusbebyggelse inkl. utleie i og nært sentrum (Einervegen, Tinden vest, Brauta, Kjærenget m.fl.). I tillegg er det potensiale for mange flere leiligheter og småhus som fortetting innenfor området som dekkes av KDP Verdal by. Det har den senere tiden vært en utvikling der villaområdene gradvis transformeres med leilighetsprosjekt på tidligere eneboligtomter. Kommunen ønsker at det også i framtiden skal være rikelig med sentrumsnære boliger for barnefamilier fordi disse oppleves som attraktive og fordi de medfører lite transportbehov. Med en så stor leilighetsreserve mener kommunen derfor det er riktig å skjerme villaområdene for leilighetsfortetting inntil videre og ta som utgangspunkt at eksisterende eneboligmasse innenfor KDP beholdes. Arbeidet med KPA viser også at det er krevende å finne nye egnede arealer for store eneboligfelt utenfor KDP.

I forrige KPA ble det avsatt 4 områder for framtidig boligbygging: - B01 Leirdal og B02 Musemåsen (begge i Leksdalen), B03 Leklemsåsen og B04 Kulstad (Vuku). De fire områdene var anslått å kunne gi en samlet kapasitet på opptil 130 tomter. Av de fire er det kun Kulstad som er detaljregulert (11 boenheter), men ingen tomter er solgt. I tillegg til tomtene i Vuku finnes det ledige regulerte tomter på Lysthaugen (7 tomter), på Nordskaget (4-6 tomter) og i nytt regulert felt i Fagerli/ Hallemsåsen (inntil 17 nye boenheter).

På bakgrunn av behov og eksisterende reserver innenfor og utenfor sentrumssonen vurderes det til at det kan være fornuftig at ny KDP legger til rette for **200–250 nye boliger** i nye avsatte boligfelt. I tillegg videreføres soner avsatt til spredt boligbebyggelse (totalt inntil **60** boenheter).

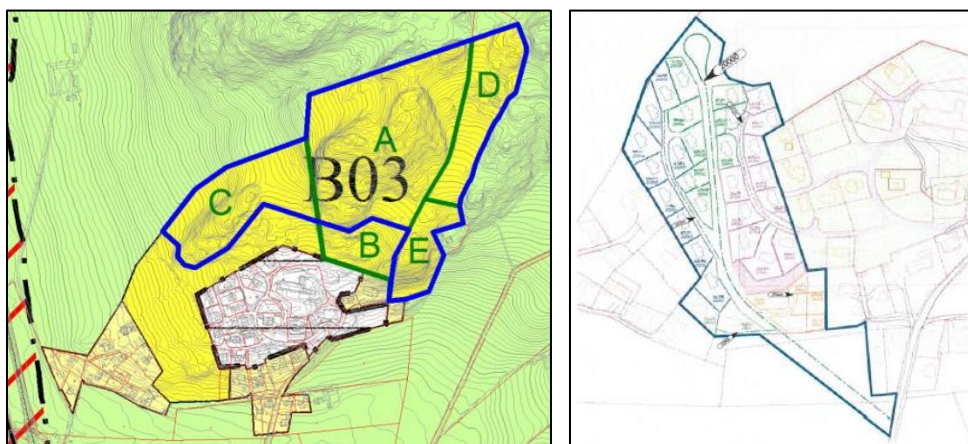
Overordnede føringer og strategier fra samfunnsdelen

Et viktig prinsipp fra arealstrategien er at det skal være attraktivt å bo i hele kommunen. Verdal by skal utvikles videre og styrkes som regionsenter. Dette vil følges opp i revisjon av KDP Verdal by. Utenfor sentrum fremheves Vuku som lokalsenter, ønsket boligsatsing i Stiklestadområdet pga. ny planlagt skole og i Vinneområdet pga. nyoppusset skole, ny aktivitetspark, planlagt stor kommunal barnehage og gunstig beliggenhet nær togstopp. I arealstrategien gis det føringer om at store nye boligprosjekt skal lokaliseres slik at mest mulig av transportbehovet kan løses med gange-, sykkel og kollektivreiser. Dette handler både om klimahensyn og sosial bærekraft (ikke alle har mulighet til å kjøre egen bil). Andre viktige lokaliseringskriterium for boligbygging utenfor sentrumssonen er å bidra til å styrke møteplassfunksjoner og tilbud i mindre grendesenter samt å utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

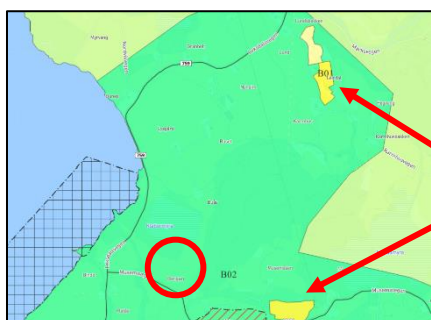
Vurdering av ikke bebygde boligarealer i KPA 2011

Kommunen er forpliktet til å gjøre en ny vurdering av avsatte byggeområder som ikke er bygd ut eller regulert i planperioden. Pga. ønsket prioritering av Vuku videreføres område B04 Kulstad. Her foreligger også godkjent reguleringsplan. Område B03 i Leklemsåsen foreslås beholdt, men krympet. Leklemsåsen vurderes som attraktivt pga. utsikt og solforhold, nærhet til E6-kryss og kobling til eksisterende infrastruktur. Avstand til skole (3,5 km) og sentrum (4,5 km) vil generere biltransport. Øvre del og østre del tilbakeføres til LNFR delvis etter ønske fra grunneierne og delvis etter vurdering av egnethet. Terrenget er svært bratt og kostbart å bygge ut. Det er gjort en mulighetsstudie i nedre del som viser potensiale for ca. 30 nye tomter. Med noe mer areal i tillegg vil nytt potensiale anslås til ca. 45 tomter. Ny adkomstveg er ikke utredet. Aktuelle løsninger er i kant av dyrka areal i sør alternativt mellom boligtomter i nedre del dersom dette lar seg gjøre. Noen tomter i øvre del kan trolig nås via veger i eksisterende felt.

Områdene B01 og B02 i Leksdalen (ca. 40 tomter totalt) tas ikke med videre i ny arealdel. Det har ikke vært interesse hos grunneiere til å realisere og B01 berører også i hovedsak fulldyrka jord. Arealene tilbakeføres til LNFR. Det har kommet et lokalt innspill om annet areal i samme området som kan egne seg for 30-40 tomter som kan erstatte de to som tas ut.



- Tv.: Leklemsåsen: areal vist med blått omriss foreslås tatt ut. Th.: Mulighetsstudie nedre del fra 2017



- B01 Leirdal og B02 Musemåsen i Leksdal foreslås tatt ut av planen.

Foreslått nytt område i ny KPA B2 Bergan/ Musumåsen (vist med rød ring) skal erstatte disse.

KU nr.	Boligområder som tas ut	Arealbruk	Areal (daa)	Antall enheter
10	Leklemsåsen 47/1, 47/2, 1/1	Bolig > LNFR	135,6	30
17	Musemåsen, Leksdalen	Bolig > LNFR	32	20
18	Leirdal, Leksdalen	Bolig > LNFR	19	12
44	Forbregd/Lein 37/203 (en boligtomt)	Bolig > friområde	0,54	1
45	Hubroberget øst 37/32	Bolig > friområde	4,5	5
	SUM boligformål som tas ut		191,64	68

KU nr.	Boligområder som videreføres fra arealdel og reguleringsplaner	Areal (daa)	Antall enheter
10	B3 Leklemsåsen 1/1, 1/18	59	45
	B10 Nordskaget, Trones 6/277	3,6	6
	B9 Lysthaugen 124/1,126/1-2	6,6	7
	SUM videreført boligformål	69,2	58

Nye boligområder

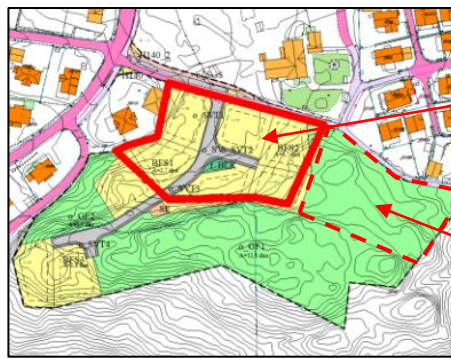
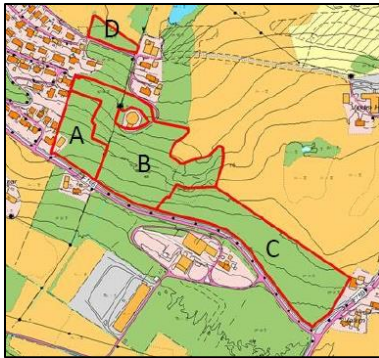
Kommunen har mottatt innspill om totalt ca. 400 nye boenheter innenfor KPA-området. Kriteriene fra arealstrategiene er sammen med konsekvensutredning lagt til grunn for utvelgelsen av hvilke områder som foreslås tatt med i ny plan og hvilke som foreslås avvist. Etter en samlet vurdering er det tatt inn 7 nye områder som totalt vil gi 200 - 250 nye boenheter. Med boligområder som videreføres, soner for spredt boligbebyggelse og reserven innenfor KDP Verdal by, vurderes dette å være mer enn tilstrekkelig for å dekke behovet for planperioden fram til 2030. I beregningen ligger en overdekning da det vil være stor usikkerhet knyttet til realisering av flere av områdene.

VUKU – LOKALSENTER

Det har vist seg vanskelig å finne nye arealer egnet til boligtomter i Vuku. Vuku sentrum er omgitt av dyrka areal, elva i sør og bratt terreng nært kvikkleireforekomster mot nord. Deler av flata er flomutsatt og vestre del av sentrum ligger inntil et stort grusuttak. Reguleringsplanen for Kulstad beholdes og åpner for inntil 11 boenheter. Et innspill om nye boliger vest for sentrum er ikke tatt inn i planforslaget pga. konflikt med dyrka jord. Eldre reguleringsplaner for boliger nord for sentrum foreslås opphevet pga. kvikkleireforekomst. For å kunne tilby nytt boligareal i Vuku sentrum foreslås eksisterende avsatte byggeareal 143/1 KirkeVuku som ikke er utbygd, endret fra byggeformål offentlig tjenesteyting til bolig. Arealet er dyrka jord i dag og kunne alternativt vært ført tilbake til LNFR siden det er vurdert å ikke være behov for det til offentlig tjenesteyting. Men fordi det er et sterkt ønske om å styrke Vuku som lokalsenter foreslås det i mangel av alternativer, å beholde området til byggeformål endret til boliger i stedet for tjenesteyting selv om dette utfordrer jordvernet. Arealet på ca. 5 daa foreslås til 15 - 20 boenheter. Eksempelvis kan en utbygging med fire 4-mannsboliger være en egnet løsning.

STIKLESTAD

Kommunen har mottatt mange innspill på nye byggeområder rundt den planlagte skolen på Stiklestad. Også her er det mange hensyn å ta. Innspill som berører dyrka eller dyrkbar mark avises. Innspill som er i konflikt med hensynssonen for nedslagsfeltet til drikkevannskilden avvises også. Av øvrige innspill har kommunen ønsket å prioritere areal som er utvidelser eller fortetting i eksisterende boligområde Forbregd Lein i Fagerli/Hallemsåsen som nylig ble regulert. I første omgang vurderes det til å være en tilstrekkelig reserve å sette av foreslått areal på oversiden av Forbregdsvegen omtalt som Planteskolen, Fagerli og Hallemsåsen (50-60 nye enheter). Her er det utfordringer med grunnforhold og kulturminner som må avklares i reguleringsfasen. Kommunen har selv spilt inn et forslag om en svært begrenset fortetting ved Hubroberget vest (6 tomter) for å utnytte eksisterende infrastruktur. For å ha en buffer og vurdere andre framtidige behov rundt skoletomta (idrettsanlegg mv.) foreslås det å avvise alle innspill om boliger på nedsiden av Forbregdsvegen i denne planrevisjonen. Det kan være aktuelt å se på disse igjen ved neste revisjon (innen 6-7 år). Det vil være uheldig trafiksikkerhetsmessig med mange krysningspunkt av fylkesvegen uten at dette er løst i en samla plan. I planen foreslås akseptert innspill om fortetting mellom eksisterende spredt boligbebyggelse ved Hallemskorsen B og Hallem D-F (4 + 13 tomter). Her er det nylig gitt dispensasjon til 3 tomter som inngår i avsatt nytt formål. Fra Fagerli/Hallemsåsen og fra Hallemskorsen er det godt tilrettelagt med gang- og sykkelvegnett til skole og videre til sentrum (6 km). Avstanden til sentrum kan medføre en god del biltransport. De positive sidene med utbygging i dette området er vurdert til å være klart større enn de negative. Området har gode kvaliteter som boligområde med sol, utsikt og etterhvert ny skole i kort avstand. Miljømessig er det et pluss at man her kan bygge videre på eksisterende infrastruktur.



Hubroberget vest foreslås som nytt i stedet for Hubroberget øst. Reg.plan i illustrasjon er tidligere fremmet og avvist i politisk behandling.

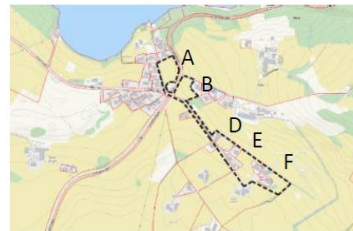
Hubroberget øst foreslås tatt ut

Område 1: Deler av 35/1-2, 34/3-4 og 36/2 Hallemskorsen

Dagens formål: LNFR
Foreslått formål: Boligbebyggelse
Arealstørrelse: Ca. 15,3 daa

Ca. antall boenheter: 24 (7+4+13)

Forslagsstiller: Norgeshus AS for Norgeshus Mikael Wiik AS og grunneierne Helene Wekre Høyem, Jens Høyem og Tor Ove Hallem



Område A i nord, B midt på og D-F i sør.



Mulighetsstudie: Område A, B, D, E og F.

- Tv.: Øverst t.v. Fagerli og Hallemsåsen. Øverst t.h.: Hubroberget vest. Over: Hallemskorsen/Hallem

VINNE

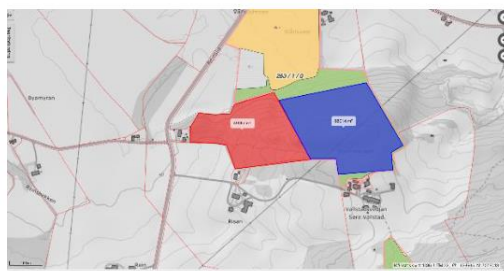
Store deler av Vinne-området ligger innenfor KDP Verdal by. Kommunene har mottatt flere innspill innenfor KDP som bør utredes i senere revisjon av KDP. Det er ønskelig at nye boligtomter lokaliseres i kortest mulig avstand fra skole, aktivitetspark, ny barnehage og jernbanestopp. Kommunen har mottatt flere innspill på nye boligområder utenfor KDP bl.a. Tjurruhaugen og flere områder ved Hallbakkan. Ingen av områdene ligger inntil eksisterende boligområder og avstand til skole og barnehage vil bli fra 2,5 km og lengre. Områdene vil kreve betydelige investeringer for å realiseres pga. kostbar ny infrastruktur. Av områdene som er spilt inn er Tjurruhaugen vurdert å være det mest aktuelle for boligbygging. Arealet som foreslås tatt inn i planen er ca. 120 daa. Deler av området er svært bratt og nordvendt og lite egnet for boliger (vurdert som snøskredfarlig i kartbase). Området krysses av hovedkraftlinje. For å unngå silhuettvirkning bør ikke toppen av haugen bebygges. Området som er egnet til utbygging vil derfor være vesentlig mindre enn 120 daa, kanskje bare halvparten. Potensialet for nye boliger er ikke utredet i detalj. Foreløpig anslag er satt til 60-80. Trolig er dette for høyt. Avstand til skole er ca. 2,8 km langs Reinslia (krav om ny g/s veg) og videre etter eksisterende gang- sykkelveg langs Fv. 72. Avstanden er litt kortere (ca. 2,5 km) etter lokale grusveger uten egen gang- og sykkelveg eller gatelys. Avstand til Bergsgrav jernbanestopp er 3,7 km via Fv. 72 og til sentrum er det ca. 6 km. En utbygging på Tjurruhaugen vil som for Stiklestadområdet medføre mye biltransport og være i strid med Innherredsbystrategien. Utbygging av Tjurruhaugen er i konsekvensutredningen vurdert som negativt pga. tap av skog som binder CO₂. Området ligger nært et eksisterende masseuttak. Deler av det foreslåtte byggeområdet vil kunne gi attraktive tomter og til tross for de miljømessige ulempene foreslås området tatt inn for å tilby nye boligtomter i Vinne skolekrets.

Område 23: 263/1 Valstad østre og 263/2 Valstad vestre - Tjurruhaugen, Vinne

Dagens formål: LNFR spredt bolig
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: Ca. 120 daa
Ca. antall boenheter: Ikke opplyst. Delvis bratt terreng, silhuettvirkning, snøskredfare og høyspent, så kanskje ca. 60-80 boenheter?
Forslagsstiller: Lars Iver Valstad og Tor Espen Indahl (grunneiere)



3D med Reinslia til venstre for Tjurruhaugen.



Påskrift viser ca. 49 + 66 = 115 daa.



Kart med reguleringsplaner.

TRONES - SØRSKAGET

På Sørskaget er det kommet et innspill om å utnytte en eiendom med et lite småbruk til ny småhusbebyggelse. På ca. 12 daa antas det å være mulig å realisere inntil 20 nye boenheter som tett/lav-bebyggelse. Området er vurdert av kommunen som svært attraktivt for boligformål. Pga. størrelse, beliggenhet og jordsmonn vurderes arealet som lite egnet til dyrking. Det er tilrettelagt gang- og sykkelveg fra Sørskaget langs sjøen og elva inn mot skole og sentrum. Forholdene for myke trafikanter langs Fv. 6912 er ikke gode og avstand til skoler og sentrum (6 km) gjør at også dette området vil generere biltransport. Utbyggingen må ta hensyn til småskala hytte-/boligområde som er nærmeste nabo og friluftsinnteressene i området.

Område 9: 6/2 Sørskaget

Dagens formål: LNFR
Foreslått formål: Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse
Arealstørrelse: 12,2 daa
Ca. antall boenheter: 15-20
Forslagsstiller: Letnes Arkitektkontor AS pva. Sørskaget Eiendom AS




Oversiktskart



Kart som bl.a. viser stier.

BERGAN/MUSUM, LEKSDALEN

Området som er spilt inn i Leksdalen for å erstatte de tidligere områdene som tas ut er ca. 34 daa solrikt og med god utsikt. Arealet består i all hovedsak av skogsareal. En utbygging her vil bli utfordrende pga. store investeringer til infrastruktur. Det er foreslått en lang ny adkomstveg og tomtene er vist i delvis bratt terreng. Området ligger ikke inntil annen bebyggelse og et godt stykke unna grendesenterfunksjoner. Nedbygging av skog gir tapt CO₂-opptak. Realismen i prosjektet vurderes som usikker. Trolig ville det vært enklere med en utvidelse av tidligere avsatte område Leirdal (på dyrka jord) som ligger inntil eksisterende boligfelt og nært grendehus. Hit er det også planlagt ny g/s veg. Det er ønskelig med nye tomtemuligheter i Leksdalen. Området Bergan/Musum foreslås i ny plan til tross for de negative sidene ved tiltaket, fordi dette området ikke berører dyrkajord.

<p>Område 21: 76/5 Bergan/Musum, Leksdal</p> <p>Dagens formål: LNFR Spredt boligbygging Foreslått formål: Bolig Arealstørrelse: Ca. 34 daa Ca. antall boenheter: Ca. 40 Forslagsstiller: Marit Voll for grunneier Asle Morten Green</p>	
--	---

SAMLET OVERSIKT NYE BOLIGAREALER

KU nr.	Boligområder som tas inn (nye)	Arealbruk	Areal (daa)	Antall enheter
VUKU				
	B12 143/1 KirkeVuku (endring)	Bolig	5,4	15-20
STIKLESTAD				
1	B6 Hallemskorsen B	Bolig	4,4	4
1	B5 Hallem D-F	Bolig ekskl. 6 bebygd	12,7	13
2	B4 Planteskolen, Fagerli, Hallemsåsen	Bolig ekskl. vanntårn	73,5	50-60
2	B8 Hallemsåsen	Bolig	3	4-6
19	B7 Hubroberget vest 38/24	Bolig	5,9	6
VINNE				
23	B11 Tjurruhaugen i Vinne	Bolig	120	60-80
TRONES				
9	B1 Sørskaget	Bolig inkl. veg og bolig	12,2	20
LEKSDAL				
21	B2 Bergan/Musum	Bolig	34	30-40
SUM nye boligområder			271,1	202-249

AREALREGNSKAP BOLIGOMRÅDER

Det tas ut 5 områder (Leirdal, Musemåsen, deler av Leklemsåsen, en tomt i Forbregd Lein og 5 tomter Hubroberget øst). Dette utgjør totalt 192 daa.

3 områder videreføres (deler av Leklemsåsen, 6 tomter på Nordskaget og 7 tomter på Lysthaugen). Disse utgjør 69 daa. Regulerte areal som Kulset i Vuku inngår ikke her.

Ny plan foreslår å ta inn 7 helt nye områder til boligbygging og samt å endre 5 daa eksisterende byggeområde fra tjenesteyting til bolig i Vuku. Nye arealer (ekskl. Vuku) utgjør 268 daa.

Sum nytt bebygd areal som resultat av boligbygging er ca. 70 daa (7 nye områdene minus de som tas ut).

OMRÅDER FOR SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

Et viktig grep for å opprettholde dagens bosettingsmønster og tilby tomter i hele kommunen jf. arealstrategi nr. 8, er muligheten til å bygge i LNFR-sonene avsatt til spredt boligbebyggelse. Ved 1-3 boliger tillates bygging uten dispensasjonssøknad forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med jordvern, naturverdier, kulturminner e.a. Ved 4 eller flere boliger samlet kreves reguleringsplan. Gjeldende KPA fra 2011 ga muligheter for totalt 60 nye boliger som spredt boligbebyggelse. Av disse er det registrert 24 boliger bygd som spredt i perioden 2011 - 2020.

I grendene kan det være enklere å få realisert mindre prosjekt enn et stort boligfelt som krever store investeringer og et visst antall interessenter for å komme i gang. Å bo landlig og «spredt» oppleves av mange som en kvalitet og et ønsket alternativ til å bo i boligfelt. Kommunen er opptatt av å ha en variasjon i tilbudene også framover.

Det foreslås å videreføre de ti områdene avsatt til spredt boligbebyggelse slik de var i 2011-planen med tilsvarende totalramme som i 2011. I Nordre Leksdalen er det tilrettelagt med nytt vann- og avløpssystem og det foreslås derfor å utvide sonen i Leksdalen nordover. Utvidelsen er delt opp for å ikke inkludere dyrka jord og det foreslås tre nye mindre soner nord for dagens sone. Rammetallet for Leksdal foreslås utvidet til 15 og tallet på spredt boligbebyggelse i Vuku reduseres til 5 og i Vera til 2 basert på at det ikke er bygget noe i siste periode.

Sone	Ramme for boliger i KPA 2011	Boliger bygd i perioden 2011-2020	Ramme for boliger i ny KPA
LSB1 Vinne	10	3	10
LSB2 Garnes	5	4	5
LSB3 Sul	3	0	3
LSB4, LSB11, LSB12 og LSB13 Leksdalen	12	7	15
LSB5 Leirådalen	8	3	8
LSB6 Vuku	7	0	5
LSB7 Ulvilla	5	3	5
LSB8 Helgådalen	5	3	5
LSB9 Kleppen	2	1	2
LSB10 Vera	3	0	2
SUM	60	24	60

4.2. Fritidsbebyggelse

Vurdering av behov

Verdal hadde i følge SSB per 1. januar 2023 totalt **1385 fritidsboliger**. I 2011 når forrige KPA ble vedtatt, var det registrert 1387 fritidsboliger i Verdal. På 12 år kan det se ut som antallet på fritidsboliger har holdt seg konstant. Fra 2020 til 2023 viser tabellen at antallet er redusert med ca. 30 enheter. Bildet som tabellen gir er nok ikke helt riktig. Etter hva kommunens byggesaksavdeling er kjent med har det vært bygd nye hytter i perioden. At registreringene ikke viser dette skyldes trolig at noe nybygging er skjedd på umatrikulerte punktfester og at det er flere eldre hytter som er tatt ut av registret.

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1 387	1 384	1 384	1 392	1 395	1 400	1 404	1 407	1 409	1 414	1 395	1 391	1 385

Tabell som viser utvikling i antall fritidsboliger i Verdal – kilde SSB tabell 03174

I KPA 2011 ble det tatt inn områder med kapasitet på ca. 80 nye tomter i tillegg til reservene som lå inne fra tidligere plan. Et tilsvarende antall med **80 – 100 nye tomter** for fritidsbebyggelse i ny KPA vurderes å være tilstrekkelig for neste planperiode.

Overordnede føringer og strategier fra samfunnsdelen

I arealstrategien er det gitt klare føringer om at nye arealer til fritidsboliger skal fortrinnsvis løses som fortetting i allerede utbygde områder eller legges inntil eksisterende felt. Dette gir bedre utnyttning av infrastruktur og skåner nedbygging av urørte arealer. Klima- og miljøhensyn tilsier at kommunen bør gjøre nøye avveininger av reelt behov og alternativer før det foreslås å ta i bruk nye utmarksområder til utbygging.

Det er de senere årene etterspurt og gjennomført en betydelig vegbygging i mange hyttefelt i kommunen, som i utgangspunktet var planlagt uten bilveg. Dette gir også muligheter for økt tilgjengelighet og større bruk av hyttene, men er i en del tilfeller konfliktskapende både i forhold til annen arealbruk og de som fortsatt ønsker en hytte i områder med «villmarkspreget». Økt bruk av hyttebebyggelsen synes imidlertid ikke å gi tilsvarende økt belastning på utmarka, da økt bruk i stor grad foregår innendørs på hytta i stedet for i boligene.

De fleste fritidsboligene i Verdal ligger i fjellområdene. Det er registrert et fåtall sjønære hytter på Sørskaget. Verdal kommune har svært begrenset med strandsone og det meste av denne inngår i naturreservater eller er viktige friluftslivsområder. En utbygging av flere fritidsboliger ved sjøen er derfor ikke aktuelt. Med et prinsipp om å utvikle områder som allerede er tatt i bruk vil det være riktig å prioritere nye fjellhytter i Vera og Sandvika der kommunen i dag har de største konsentrasjonene av fritidsboliger. I en vekting mellom disse destinasjonene prioriteres Vera med flere tomter enn Sandvika fordi utvikling i Vera vil støtte opp under ønsket om å beholde fast bosetting i fjellbygda gjennom mulighet for næring relatert til fritidsboligene.

Vurdering av ikke bebygde arealer til fritidsboliger i KPA 2011

Som for boligformålet er det gjort en vurdering av avsatte arealer til fritidsbolig i KPA 2011 som ikke er utbyggt. Det vurderes ikke som realistisk eller ønskelig å videreføre arealene som er

satt av til fritidsbebyggelse H04 Marken i Leksdal og H11 Langmyra sør for Høysjøen. Disse områdene utgjør hhv. 895 daa og 1833 daa, totalt 2728 daa.



- Tidligere avsatte arealer til fritidsbolig H04 i Leksdal og H11 ved Høysjøen foreslås tatt ut

To mindre områder avsatt til fritidsboliger ved Leksdalsvatnet H08 Viken og H09 Kulstaviken foreslås videreført. Disse åpner for hhv. 5 og 8 enheter. H01 Sessilvollen i Vera foreslås også videreført. Her ble det i KPA 2011 antydnet 10 enheter som spredt bebyggelse innenfor et ganske stort areal. Et mindre område i Sandvika, del av H05 Varghiet med 6 enheter er også tatt med i ny plan.

Framtidige hytteområder som beholdes/videreføres	Areal (daa)	Antall hytteenheter
H08 63/1 Viken; Leksdalen	12,0	5
H09 62/1 Kulstaviken, Leksdalen	9,5	8
H01 197/1 Sessilvollen, Vera	114,0	10
Del av H05 234/1 Varghiet, Sandvika	16,0	6
SUM beholdes/videreføres	151,5	29

Tre eksisterende hyttefelt uten gjeldende reguleringsplan (Småliin/Lemyra/Sandneset, Kjesbuvatnet og Langmyra ved Høysjøen) er tatt inn som nåværende spredt fritidsbebyggelse, for å synliggjøre arealbruken. Flere reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, som i stor grad er utbygd, foreslås opphevet og erstattet av nåværende spredt fritidsbebyggelse. Urealisert hyttepotensiale er søkt videreført. Dette vil gjelde et fåtall enheter. I Småliin/Lemyra/Sandneset frarådes ytterligere fortetting pga. flyttlei for rein.

Nye områder for fritidsbebyggelse

Kommunen har mottatt totalt 10 innspill på nye områder for fritidsboliger. De fleste av disse er enten i Vera eller Sandvika. Innspillene er gjennomgått og vurdert i vedlagte konsekvensutredning. Områder som berører nye uberørte arealer er foreslått avvist. 6 av innspillene er tatt inn. Disse utgjør et potensial på **ca. 80 nye tomter**. Sammen med områdene som foreslås videreført og fortettingspotensialet som ligger i noen av de eldre feltene (totalt **50 - 60**) vurderes det samlede tilbudet for å være mer enn tilstrekkelig. Som for boliger planlegges det for overdekning fordi det er vanskelig å forutsi hvilke områder som kan realiseres i planperioden.

VERA

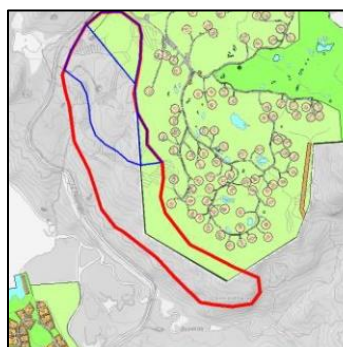
I Vera er det prioritert å gi utviklingsmuligheter til fastboende. To grunneiere har spilt inn ønsker om fritidsboliger på naboeiendommer på Torstenåsen. Torstenåsen ligger inntil områder med spredt fritidsbebyggelse og er godt egnet til begrenset utbygging tilpasset områdets kvaliteter. Områdene på Torstenåsen som ble spilt inn var store i areal og kommunen har foreslått at det tas inn en mindre del av innspillene i denne revisjonen og at det samordnes adkomst til feltet. Eldre felt i Vera er bygd ut uten veg og annen infrastruktur. Det forventes at dette nye området i Torstenåsen vil ha høyere standard og det vil derfor være hensiktsmessig at det bygges ut fra vest mot øst for gradvis utvidelse av veg og annen infrastruktur. Planforslaget legger opp til ca. 45 nye tomter. I tillegg til området i Torstenåsen er det foreslått 3 enkelttomter på eiendommen Væren nordre. Sammen med Sessilvollen som er med fra 2011-planen, vil det være en kapasitet på 55-60 nye tomter i Vera.



- Foreslått nytt område for fritidsbebyggelse Torstenåsen i Vera

SANDVIKA

I Sandvika avvises innspill om store nye felt i urørt natur mot Skardfjellet nord for Innsvatnet og øst for Godbekken på sørsiden av Innsvatnet. Disse er i konflikt med naturinteressene, friluftslivsinteresser og reindriftsinteresser (flyttlei). Utbygging av så store nye felt kan ikke forsvares i et bærekraftsperspektiv når det finnes andre alternativer som vil dekke behovet. Det foreslås en utvidelse av Finnvola sør mot vest som kan gi inntil 20 nye tomter, en mindre utvidelse av Varghiet med 3 tomter og muligheter til fortetting på Storholmen med inntil 12 nye tomter. Sum disponible tomter i Sandvika vil bli ca. 40 (inntil 35 nye og 6 som videreføres).



Del av 234/1 Storholmen i Innsvatnet, vest for Sandvika - fortetting

Dagens formål: Regulert hyttefelt
Foreslått formål: Fortetting (flere hytter).
Arealstørrelse: Gjeldende reguleringsplan.
Ca. antall boenheter: 8-12 hytteenheter
Forslagsstiller: Statskog SF



Foreslått nye områder for fritidsbebyggelse: Finnvola vest (nytt område vist med blått) og Storholmen

SAMLET OVERSIKT OVER NYE OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Nye framtidige hytteområder	Areal (daa)	Antall hytteenheter	Kommentar
VERA			
LSF4 - 198/1, 2 Torstenåsen, Vera	236	45	
LSF2 - 196/1 Væren nordre, Vera	5	3	
SANDVIKA			
LSF5 - 234/1 Vest for Finnvola	131	20	Ca. 88 daa er nytt areal og ca. 43 daa overstyrer LNFR-formål i reguleringsplan for Finnvola sør (planID 2017004).
LSF3 - 234/1 Varghiet (sørøst for Vakkermyra)	8	3	Utvidelse sør for Øysterinnsvollen.
SUM nytt	337	71	
Fortetting Storholmen	73	12	Reguleringsplan beholdes. Planprosess fortetting igangsatt.

AREALREGNSKAP OMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER

Det tas ut 2 områder (Marken og Langmyra). Dette utgjør totalt 2728 daa.

4 områder videreføres (Viken, Kulstaviken, Sessilvollen og del av Varghiet). Disse utgjør 152 daa. Regulerte areal inngår ikke her.

Ny plan foreslår å ta inn 4 helt nye områder til fritidsboliger (Torstenåsen, Væren nordre, Vest for Finnvola, Varghiet). De to innspillene for Torstenåsen er slått sammen. Innspill om fortetting på Storholmen berører ikke nytt areal. Nye arealer utgjør 337 daa.

Differansen mellom areal som tas ut og som tas inn utgjør en reduksjon av byggeareal med 2391 daa.

4.3. Offentlig og privat tjenesteyting

De fleste eksisterende barnehager/skoler, grendehus og kirker er i planforslaget avsatt til offentlig og privat tjenesteyting. Formålene er enten videreført fra forrige arealdel eller fra reguleringsplaner som er planlagt opphevet.

For skoleområdene ved Garnes, Nordre Leksdalen, Søre Leksdalen og dagens Stiklestad skole hvor framtidig bruk er uavklart, er tjenesteyting eventuelt også idrettsanlegg og LNFR-formål brukt. Skolebygget i Lysthaugen «Ness oppvekstsenter» er nå privateid og foreslås som boligformål, mens baneanlegget foreslås beholdt som idrettsanlegg for nærområdet.

Vurdering av ikke bebygde arealer til tjenesteyting i KPA 2011

Et område avsatt til tjenesteyting i KPA 2011 foreslås endret til annet byggeformål. Det er ikke vurdert til at det vil bli behov for utvidelse av Vuku bo- og helsetun. Avsatte areal som allerede er klarert omdisponert til byggeformål foreslås endret til boligformål for å gi bedre boligkapasitet i Vuku (beskrevet i kap. 4.1).

KU nr.	Områder for tjenesteyting som endres	Arealbruk	Areal (daa)
	143/1 KirkeVuku, øst for Vuku bo- og helsetun Privateid fulldyrka jord og innmarksbeite. Plankrav i plan-ID 200009 (reguleringsplan).	Tjenesteyting -> bolig	5,4
	SUM areal for tjenesteyting som tas ut		5,4

Nye områder for tjenesteyting

I ny KPA er det tatt inn det nylig regulerte området for ny skoletomt på Stiklestad. Det foreslås også å avsette Forbregdsmyra 165 og 167 til tjenesteyting. Denne eiendommen har kommunen kjøpt og den brukes nå til bo- og behandlingstilbud.

KU nr.	Nye områder for tjenesteyting	Arealbruk	Areal (daa)
34	36/75 Vest for Detaljregulering Stiklestad skole. Kjøpt ifb. kjøp av planlagt skoletomt.	Tjenesteyting (framtidig)	16
36	37/321 og 37/294 Forbregdsmyra 165 og 167 Det er brukt nåværende arealformål på hele området, selv om ca. 2,5 daa er dyrket mark.	Tjenesteyting (nåværende)	9,8
	SUM nytt areal for tjenesteyting		31,2

AREALREGNSKAP OMRÅDER FOR TJENESTEYTING

Det foreslås å omdisponere et område i Vuku til annet byggeformål. Differansen mellom nytt byggeareal og areal som tilbakeføres vil da være det som foreslås som nytt dvs. 31,2 daa.

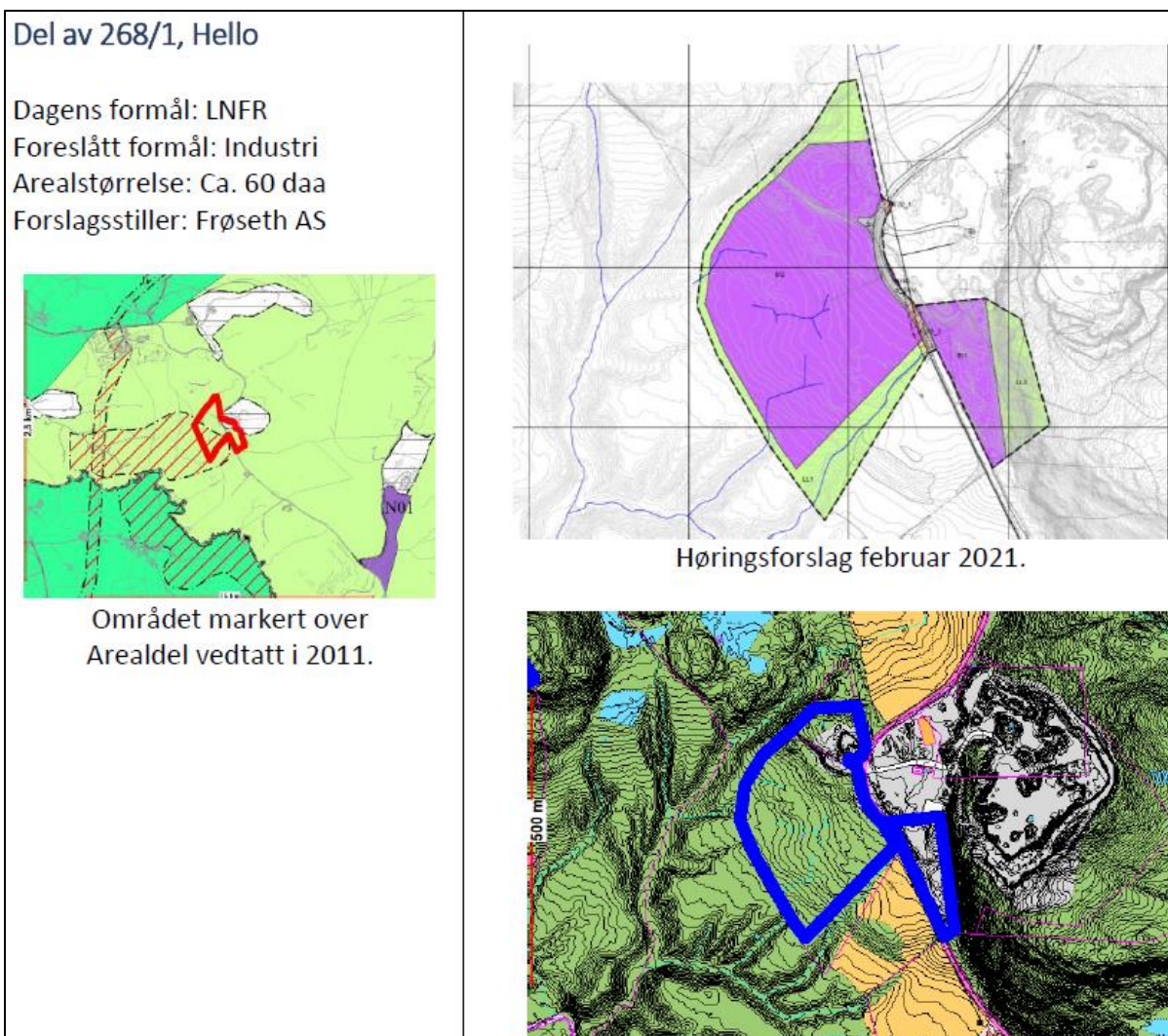
4.4. Næringsareal

Det meste av kommunens eksisterende næringsarealer ligger innenfor kommunedelplan Verdal by. Det er nylig vedtatt ny reguleringsplan for Ørin Sør som klargjør ca. 100 daa nytt næringsareal for virksomheter som kan passe inn i industriområdet på Ørin. KDP har i tillegg en reserve på 100 daa her som ikke er detaljregulert. Det jobbes med å få på plass reguleringsplan for oppfyllingsarealene på Ørin nord. Arealene skal forbeholdes Aker Solutions behov for lagring av store konstruksjoner. Verdal industripark på Ørin har potensiale for foretting.

Jf. arealstrategiens punkt 13 skal næringsarealer lokaliseres etter ABC-prinsippet (rett virksomhet på rett sted). Virksomheter som vil ha positiv effekt for utvikling av bykjernen skal prioriteres plassert i sentrum. Handel med plasskrevende varer skal lokaliseres i avlastningsområde. Ørin skal forbeholdes industri og næringsvirksomhet som ikke er publikumsintensive. Havnealene skal sikres og utvikles slik at de er godt tilpasset fremtidens transportmuligheter til sjøs. Dette prinsippet innebærer at det ikke skal legges til rette for handel eller næringsvirksomhet som etter disse prinsippene hører hjemme i KPD-området i arealet som inngår i KPA.

Utenfor sentrumssonen har det i gjeldene KPA vært avsatt 130 daa til næringsareal i Skjør-dalen. Dette foreslås videreført. Eksisterende og planlagt utvidet næringsarealer på Hello er foreslått tatt inn i ny KPA. Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for arealene på begge sider av vegen.

For å være attraktiv for arealkrevende næringslokaliseringer som ikke kan plasseres innenfor KDP-området er det ønskelig å ha en reserve på ca. 500 daa utenfor sentrum. Kriterier for god lokalisering her vil være at det ikke berører dyrka mark, myr, friluftslivsområder, verdifull skog mv. Fortrinnsvis bør arealet ligge inntil lignende virksomheter og det bør være mulighet for enkelt adkomst fra hovedvegnettet. I ny KPA foreslås et areal på ca.450 daa ved dagens masseuttak på Balhall. Området er spilt inn av grunneier og det har vært god dialog med kommunen. I dette området er det flere større inngrep i naturen som steinbrudd, trafoanlegg og høyspent. Området antas å kunne få enkel tilgang på kraft. Det er kort avstand til næringsarealene på Hello. Når Balhall utvikles må det etableres en bedre adkomstveg som evt. også kan tjene Hello og øvre del av Skjørdalen. Vegløsning vil måtte koordineres med løsning og trasé som velges for transport av kalk. Balhall er vurdert til å ha mange fordeler som nytt større næringsareal. Tap av skog er negativt. Vinnes skianlegg med lysløype og turstier ligger som nærmeste nabo øst for arealet, men trenger ikke bli vesentlig berørt. Det er satt som krav i bestemmelsene at næringsarealet skal utvikles fra vest mot øst. Vestre del er avsatt til kombinertformål masseuttak og næringsareal, mens østre del er angitt kun som næringsareal. Det vil måtte tas ut masser her også, men det er ikke tenkt at dette skal drives som brudd.



Foreslått nye områder for næring på Hello. Nytt areal er under regulering

271/1 Balhald, Støttåsen – Utvidelse steinbrudd og næring

Dagens formål:

- LNFR
- LNFR spredt boligbygging NV for brudd
- Detaljregulering masseuttak, vedtatt i 2000.

Foreslått formål:

- Råstoffutvinning/næring (285 daa inkl. dagens brudd)
- Næring øst før høyspentlinje (120 daa)

Arealstørrelse: Ca. 470 daa (rødt omriss i figuren til høyre inkl. reguleringsplan og mulig LNFR under høyspentlinje samt i sørvest).

Båndlagt areal ifb. høyspent utgjør ca. 27 daa.

Produkt/råstoff: Pukk.

Gabbro er dominerende bergart.

Forslagsstiller: Pro Invenia AS pva. tiltakshaver, Tverås Maskin AS



Innspill (rød linje) + gjeldende reguleringsplan.

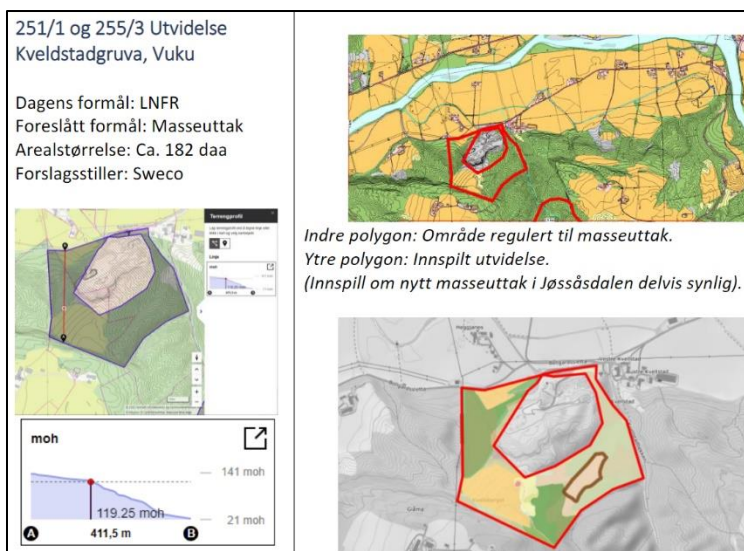
- Foreslått nye områder for næring i Balhald, Støttåsen

4.5. Råstoffutvinning

Sentrale mål i mineralforvaltningen (jr. arealstrategien i samfunnsdelen) er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster båndlegges av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse. I KPA-området er det i dag 16 reguleringsplaner for masseuttak i drift og ett ikke påbegynt (Urvold). Disse beholdes som reguleringsplaner og ramme for videre drift.

Kommunen har mottatt flere innspill på utvidelser og etablering av helt nye grusuttak. Av disse er utvidelse av Kvellstadgruva tatt inn i ny KPA. Dette er et stort uttak i dag. Landskapsestetisk vil utvidelsen bli godt synlig, det kan ha utfordringer ift. naturmangfold pga. nærhet til bekk og det vil gå med dyrket mark (ca. 30 daa). Tap av dyrket mark er ikke ønskelig, men her er det vurdert som nødvendig terrengmessig for å utvide uttaket på en driftsmessig god måte. Innspill om helt nye uttak i Jøsås Vestre og ved Gravin er foreslått avvist i denne planperioden fordi behovet vurderes å være dekket med eksisterende uttak og utvidelsen av Kvellstad. Jøsås og Gravin har også utfordringer med hhv. grunnforhold, naturmangfold, dyrka mark og landskapsestetikk.

Framtidige mineralressurser er ikke vist med hensynssoner i plankartet, da de ifølge NGUs mineralressurskart stort sett ligger i LNFR-formål uten særlig utbyggingspress i samsvar med formålet.



- Foreslått utvidelse av Kveldstadgruva

KU nr.	Nye framtidige områder	Arealbruk	Areal (daa)
40	Hello - Jf. forslag til detaljregulering som var på offentlig ettersyn i 2021	Næringsbebyggelse	60
41	Balhall, Støttåsen - Reguleringsplan for masseuttak på Balhald (82,5 daa) inngår.	Råstoffutvinning/ næringsbebyggelse	470
38	Kveldstadgruva – utvidelse jf. råd i KU. - Reguleringsplan for masseuttak i Kveldstadgruva (84,3 daa) inngår ikke.	Råstoffutvinning	122
	SUM		324,5

4.6. Idrettsanlegg

Nåværende idrettsanlegg er lagt inn for eksisterende bane-/uteanlegg ved tidligere Garnes og Ness oppvekstsenter. For lignende uteanlegg i Leksdal og Stiklestad (skolebygninger som skal utfases) foreligger ikke avklaring om framtidig arealbruk, og formålet tjenesteyting er da videreført fra arealdel eller reguleringsplan. Skytebanen i Sul og Stiklestad stadion (inntil Stiklestad camping) er lagt inn som idrettsanlegg jf. reguleringsplan.

4.7. Fritids- og turistformål

Areal for Varghiet caravanplass foreslås justert og endret fra fritidsbebyggelse til fritids- og turistformål. Ubenyttet areal nærmest Vargåa foreslås som framtidig, resten som nåværende.

Stiklestad camping foreslås som nåværende fritids- og turistformål, jf. overstyrt reguleringsplan.

Øvrige fritids- og turistformål foreslås beholdt/videreført.

4.8. Grav og urnelunder

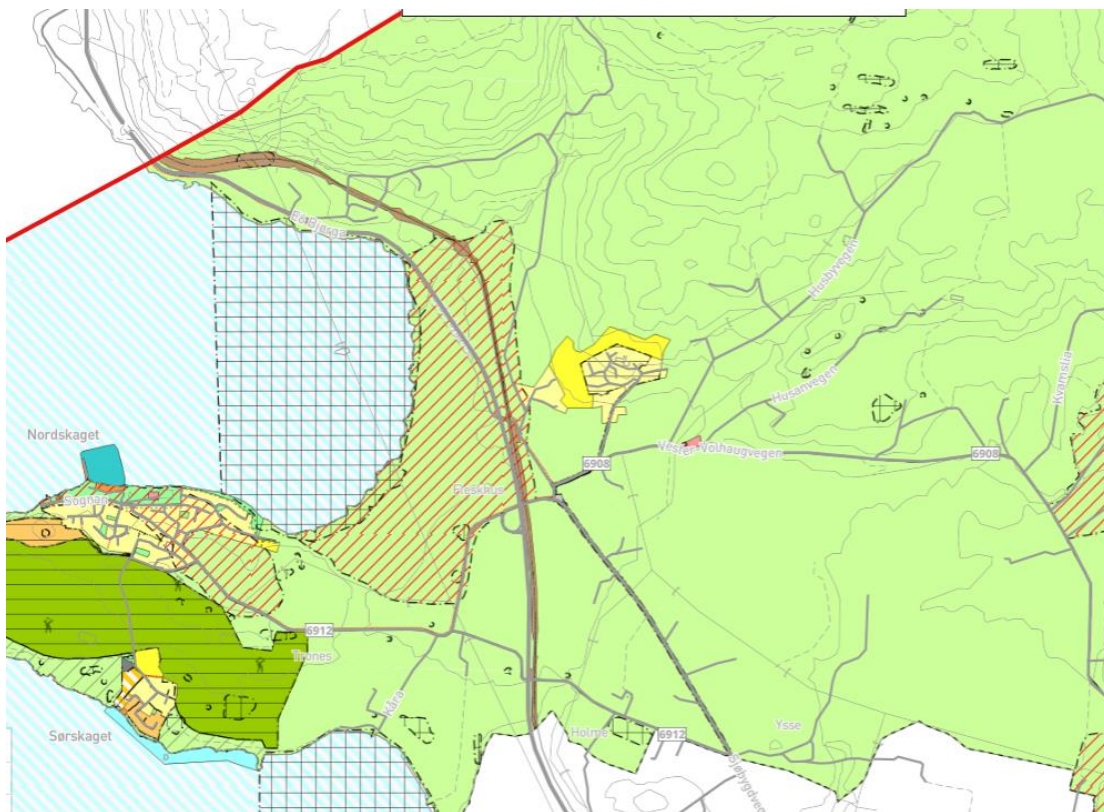
Nåværende grav- og urnelund foreslås brukt i Vera, ifb. oppheving av reguleringsplan. Samme formål foreslås i Lysthaugen, hvor flere omkomne ifb. Verdalsraset er gravlagt (jf. reguleringsplan). I Lysthaugen er avgrensning av formålet justert ift. dagens anlegg og bruk.

4.9. Annet nærmere angitt formål – utvidelse vannrenseanlegg

Det er foreslått ca. 0,8 daa utvidelse av areal for kommunalt vannrenseanlegg i Forbregd/Lein, hovedsakelig for å sikre kjøreadkomst omkring anlegget. Dette berører 36/1 og 37/10. Mesteparten berører klausulert område ifb. drikkevannskilde. Tilhørende vanntårn/høydebasseng inngår i framtidig boligformål, og mulig utvidelsesbehov avklares ifb. detaljregulering av boliger.

4.10. Samferdsel og transport av kalk

Trasé for ny E6 gjennom kommunen er under planlegging av Nye Veier. I utkastet til ny KPA er det ikke tegnet inn linje eller båndlagt område. Det har ikke vært tid til å få dette avklart før 1. gangs behandling. Ny trasé kan berøre område med registrert ustabil grunn, berører dyrka jord og kunne komme i konflikt med flere eksisterende boliger og nært gårdstun. Kommunen håper å få en avklaring av traséen gjennom høringsprosessen og vil i så fall foreta en ekstra høring om ny E6 blir å inngå i planen. Hvis ikke traséen blir med nå vil dette inngå i senere revisjon av KPA.



- Område som viser dagens E6 samt areal for baneformål. Ny E6-trasé vil komme i dette området.

Framtidige gang-/sykkelforbindelser, er lagt inn jf. kommunal temaplan for økt sykkelbruk 2015-2018 (2019-2022) og kommunal trafikksikkerhetsplan 2020-2024. Snarveger som bør sikres er videreført fra reguleringsplaner som skal oppheves.

Snøskuterløype Sandvika – Vera er lagt inn jf. vedtak i Formannskap-sak 151/22.

Baneformål er lagt inn etter innspill fra Bane NOR, men begrenset til 30 m ut fra midtlinje.

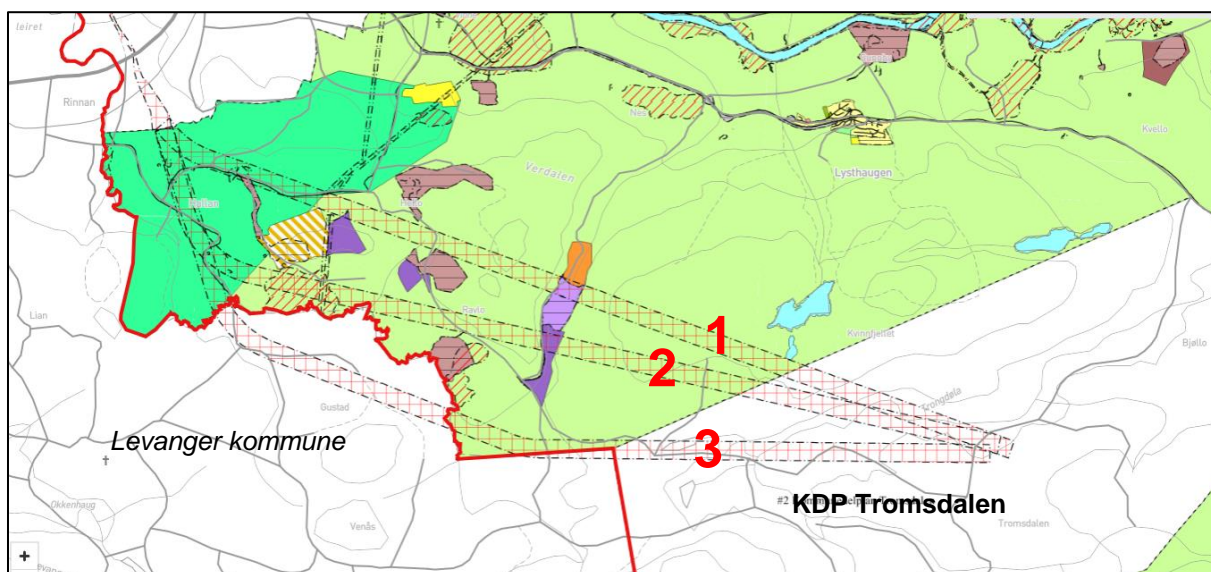
Transportkorridor for kalk er en tidsbegrenset båndlegging i påvente av reguleringsplan og ikke en endelig avklaring av framtidig arealformål. Båndleggingen har begrenset rettsvirkning på fire år, og kan søkes forlenget med maks fire år. I forslaget til KPA er det vist tre korridorer:

Korridor 1 er løsning med tunnel gjennom Kvindfjellet. Denne gir få konflikter med andre interesser. Det vil som de andre løsningene bli utfordringer fra Rindsem og vestover.

Korridor 2 viser linje for luftstrek på sørsiden av Kvindfjellet. Denne vil bli synlig i landskapet. En fordel med stopler med ca. 800 m mellomrom er at det vil gi få inngrep på bakken.

Korridor 3 er løsning med transportbånd på bakke sør for Svendsenvegen. Denne vil gi store barrierevirkninger og være i konflikt med mange andre interesser (reindrift, kulturminner, jordbruk, skogbruk, naturmangfold m.v.). Et transportbånd på bakke vil trolig også medføre behov for parallell tilsyns veg.

I innspillet er det opplyst om at korridorene kan bli justert. Store deler av Korridor 3 og en mindre del av Korridor 2 berører Levanger kommune. Det har ikke vært tid til å ha grundig dialog med nabokommunen om disse alternativene. Det i saken så langt ikke redegjort tydelig for om valg av korridor/ løsning fra Tromsdalen legger premisser for løsning fra Rindsem til Ørin. Kan luftstrek over Kvindfjellet kombineres med bakkeløsning til Ørin osv. Omlastepunkt på Rindsem nevnes i forslagsstillers KU for alle korridorer. Kommunen vurderer det som ønskelig at antall korridorer reduseres til en eller maksimalt to før endelig vedtak av KPA. Dersom det blir større endringer av traséene vil disse måtte høres på nytt før vedtak.



- *Traséer for mulig kalktransport vist som hhv. tunnel (1), kabelbane (2) og bånd på bakken (3). Trasé 3 vil berøre deler av Levanger kommune.*

4.11. Sone med særlige hensyn til friluftsliv og kulturmiljø

Verdal kommune har svært lite sjønært areal som ikke inngår i naturreservat eller industriformål. I samfunnsdelen er det tatt inn som arealstrategi at allmenheten skal sikres tilgang til strandsonen. Det gjelder et generelt byggeforbud i 100-m beltet fra sjøen. For å ytterligere sikre allmenhetens tilgang er det i ny KPA satt av en sone med særlig hensyn til friluftsliv på Troneshalvøya. I sonen inngår arealene mellom sjø og golfbane på begge sider av Sørskaget og rundt tangen til Nordskaget. I planbestemmelsene er det angitt at hensynet til friluftslivet skal vektlegges høyt i sonen.



- Troneshalvøya med hensynsone friluftsliv vist som sort skravur over lysegrønt.

Gravstedet for omkomne etter Verdalsraset på Lysthaugen, gravstedet for Karolinersoldatene og bureisarsteinene i Raset omfattes av hensynsone kulturmiljø. Det har vært vurdert om områdene som inngår i KULA-prosjektet (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse) skal vises som hensynsone i planen. I Verdal gjelder dette Stiklestadområdet og område fra Inndalen, Sul og til svenskegrensen. Områdene er samlet så store at å vise disse med skravur i kartet er vurdert til å ikke være hensiktsmessig. Det vises i stedet til nasjonalt register og kommunens Temaplan for kulturminner 2022-2034, samt info i kulturminnebasen.

4.12. Naturressurser

Arealstrategi nr. 15 i samfunnsdelen sier at jordbruks-, skogbruks- og reindriftsnæringas arealgrunnlag skal ivaretas og det skal legges til rette for videreutvikling både av eksisterende drift og gjennom tilleggsnæringer. Det har vært en målsetting i forslaget til ny KPA å planlegge for nedbygging av minst mulig dyrka jord og unngå avskoging av høybonitet skog eller tiltak i utmark som kan ha negative konsekvenser for reindriftsnæringa. Det er foreslått å tilbakeføre mye areal som er avsatt til fritidsbolig. Mulige virkninger av planlagte nye byggeområder for jord- og skogbruket og reindriftsnæringa er redegjort for i konsekvensutredningene. Muligheter for spredt boligbygging og spredt bygging av fritidsboliger er omtalt i kapittel 4.1 og 4.2.

5. Eksisterende reguleringsplaner

Innenfor planområdet som revideres er det 109 reguleringsplaner. Mange av disse er eldre planer som er lagt inn som rasterkart (bilde av håndtegnede kart, ikke-digitale) i kommunens plandatabase. Den eldste er fra 1974. Mange av disse gamle reguleringsplanene er utdaterte og/eller oppfylte og foreslås derfor opphevet i forbindelse med kommuneplanrevisjonen. I forrige revidering av kommuneplanens arealdel ble det gjort en vurdering av planer som skulle oppheves, men den formelle opphevingsprosessen etter Plan- og bygningsloven § 12-14 ble ikke gjennomført. Det er et mål å oppheve disse planene nå, samtidig har det vært en ny prosess på hvilke andre reguleringsplaner som er modne for oppheving. Ny KPA legger til rette for å oppheve 65 eldre reguleringsplaner.

De planene som oppheves er foreslått erstattet med tilsvarende arealformål med oppdaterte bestemmelser i revidert kommuneplan. Rammebetingelsene for bolig- og fritidsboligområder vil bli mer enhetlig for hele kommunen. For noen eldre byggeområder vil ny KPA innebære mulighet for noe høyere utnyttelse. Det er gjort noen justeringer av formål der det ikke er samsvar mellom eldre reguleringsplan og areal som er i bruk til regulerte formål. Areal regulert til og/eller i bruk som lekeplasser og grøntstruktur er forsøkt sikret til dette i KPA.

Oppheving av reguleringsplaner skal etter plan- og bygningsloven behandles på samme måte som en ny plan. Dvs. at det er samme krav til varsling, politisk behandling og høring og offentlig ettersyn som i en ordinær planprosess. Denne prosessen vil foregå mest mulig parallelt med behandlingen av kommuneplanens arealdel. Alle som berøres av oppheving av reguleringsplan skal få informasjon om dette.

Se egen tabell for oversikt over planer som skal beholdes og planer som skal oppheves.



FOTO: ØYVIND MALUM