



Verdal kommune

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2022/9656-19

Saksbehandler: Gunhild
Kvistad

Behandling:

Saksnummer Møtedato Utvalg

Utvalg for plan og samfunn

Kommuneplanens arealdel - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til innstilling/vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14 sendes Kommuneplanens arealdel 2023 - 2030 på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Høringsfrist settes til 20. september 2023.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse_13.06.2023
- 2 Plankart_12.06.2023
- 3 Bestemmelser_13.06.2023
- 4 KU Del 1 - Alle innspill_13.06.2023
- 5 KU Del 2 - Områdevis_13.06.2023
- 6 KU Del 3 - Korridorer kalktransport_13.06.2023
- 7 KU Del 4 - Samlet vurdering_13.06.2023
- 8 KU Del 5 - Samletabell_13.06.2023

Relevante lenker

[Kommuneplanens arealdel \(2011\) og Kommunedelplan Verdal by \(2017\)](#)

[Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030](#)

[Planstrategi Verdal kommune 2021-2024](#)

[Planprogram for revidering av Kommuneplanens samfunns- og arealdel \(2019\)](#)

[Felles areal- og transportstrategi for Innherredsbyen 2021-2040](#)

[Regional plan for arealbruk i Trøndelag 2022-2030](#)

For å kunne zoome inn og se bedre på detaljer i plankartet anbefales innsyn via arealplaner.no – Verdal kommune – 2022001 Kommuneplanens arealdel [lenke](#)

Saksopplysninger

Bakgrunn for arbeidet

Plan- og bygningsloven pålegger alle kommuner å ha en samlet kommuneplan som omfatter en samfunnsdel (KPS) og en arealdel (KPA). Kommuneplanen skal legge til rette for en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Verdal kommune vedtok ny samfunnsdel høsten 2021. I samfunnsdelen inngår 17 arealstrategier som grunnlag for prioriteringene i arealdelen. Premissene for arbeidet med arealdelen ble også gitt i felles planprogram for samfunns- og arealdelen som ble fastsatt i 2019. Ny arealdel følger opp kommunens planstrategi for perioden 2021-2024.

Forrige arealdel ble vedtatt i 2011 og det er stort behov for oppdateringer. Det har skjedd mange endringer i kommunen siden 2011 og det er nå behov for nye arealer til ulike formål som må løses i ny overordnet plan. Ny arealdel har bl.a. hatt fokus på følgende:

- Følge opp nye nasjonale og regionale forventninger og føringer i egen samfunnsdel
- Vurdere behovet for videreføring av tidligere avsatte ikke utbygde områder
- Vurdere nye behov og ønsker om endret arealbruk (innspill fra innbyggere m.fl.)
- Gjøre tekniske forbedringer av de juridiske delene av planen (plankart og bestemmelser) og utforme bestemmelsene slik at de reduserer behovet for dispensasjoner

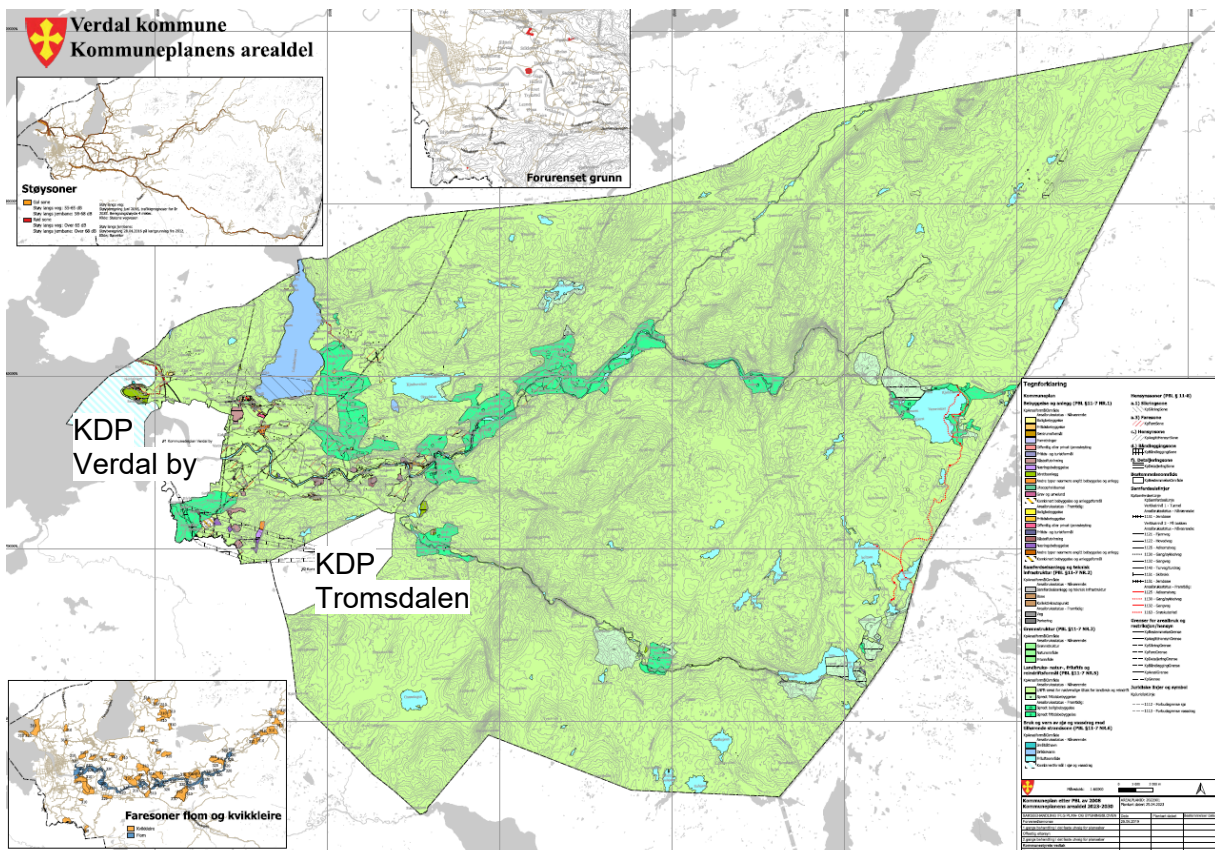
Beskrivelse av planen

På grunn av sakens omfang og kompleksitet er det ikke hensiktsmessig å gjengi utfyllende beskrivelse og vurderinger i saksfremlegget. For beskrivelse av rammebetingelser, planprosess og innhold i planforslaget vises det til vedlagte **Planbeskrivelse**. For vurderinger av alle mottatte innspill og virkninger av foreslått ny arealbruk vises det til vedlagte **konsekvensutredninger KU Del 1 - 5**.

Under gjengis utdrag fra planbeskrivelsen og konsekvensutredningene

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.

Kommunen har mottatt svært mange innspill til planarbeidet. Det har vært åpnet for å komme med forslag om arealendringer siden 2019 og kommunen mottok de siste i april 2023, da ble det satt endelig strek. Mulige virkninger for samfunn og miljø er grundig konsekvensutredet for alle innspill som har kommet inn. Utredningstema for hvert enkelt innspill ble fastsatt i planprogrammet. I tillegg er det gjort områdevis konsekvensutredninger og samlet utredning av alle tiltak som foreslås tatt inn.



I arealdelen er det foreslått nye arealer for bolig i Vuku sentrum, nær Stiklestad skole, Tjurruhaugen i Vinne, Sørskaget på Trones og Bergan/Musumåsen i Leksdal. Dette vil utgjøre ca. 200 – 250 nye boligtomter. Deler av tidligere avsatte arealer i Leklemsåsen videreføres (ca. 45 tomter). I tillegg åpnes det for inntil 60 boliger som spredt boligbygging i grendene. Sammen med boligreservene innenfor kommunedelplan Verdal by (antatt ca. 500 – 700 enheter) er dette vurdert som mer enn tilstrekkelig for planperioden fram til 2030 og også i et lengre perspektiv.

Det er foreslått nye arealer for fritidsboliger i Vera (Torstenåsen) og i Sandvika (utvidelse Finnvola og fortetting på Storholmen). Sammen med reserver i eksisterende felt vil det være et potensiale for ca. 55-60 tomter i Vera og ca. 40 i Sandvika. Dette er også vurdert til å være mer enn tilstrekkelig for perioden planen skal gjelde.

Nye større næringsarealer i arealdelen vurderes sammen med arealer innenfor kommunedelplanen også være dekkende for årene fram til 2030. I planen foreslås utvidelse ved Hello (ca. 60 daa) og et nytt næringsareal på ca. 470 daa som utvidelse av eksisterende masseuttak på Balhall. Løsning for adkomstveg til Balhall er ikke vurdert i planarbeidet og må følges opp i etterfølgende reguleringsprosesser.

Arealdelen viser tre alternative traséer for kalktransport mellom Tromsdalen og havna:

1. Tunell gjennom Kvindfjellet
2. Trasé som luftstrek over Kvindfjellet
3. Transportbånd på bakke sør for Kvindfjellet (berører mye areal i Levanger kommune)

Ideelt sett bør det velges en korridor i KPA-prosessen. Tunell synes mest skånsomt ift. andre interesser og er et klart førstevalg vurdert fra et planfaglig ståsted. Det synes likevel hensiktsmessig å sende alle tre korridorene på høring og offentlig ettersyn, slik at dette kan vurderes bredt før det tas endelig beslutning om evt. båndlegging. Båndlegging kan medføre 4-8 år midlertidig begrensning/usikkerhet for berørte grunneiere og naboer. Å båndlegge tre korridorer er krevende å forsvare når kriteriet for å båndlegge i overordnet plan er at det skal foreligge en stor grad av sikkerhet for at formålet med båndleggingen blir gjennomført. Korridor 3 berører mye areal i Levanger kommune og det må også avklares hvordan dette evt. skal sikres videre om traséen båndlegges i Verdal.

Ny trasé for 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 slik at traséen kan vises på kartet som linje eller båndlegging.

Revideringen av bestemmelser og retningslinjer har tatt utgangspunkt i kommuneplanens arealdel fra 2011 og kommunedelplan Verdal by fra 2017. Det er gjort forenklinger og justeringer som skal gjøre det enklere og mer forutsigbart å følge opp i etterfølgende byggesaksbehandling.

Ny arealdel berører totalt 107 reguleringsplaner. Av disse er det mange eldre planer som det ikke er behov for lenger fordi arealene er utbygd eller planene er utdaterte på annen måte. Ny arealdel har tatt høyde for å fase ut så mange som mulig av de eldre planene for å bl.a. sikre mest mulig lik og forutsigbar saksbehandling for eldre bolig- og hyttefelt. Det foreslås å oppheve 64 eldre reguleringsplaner.

Vurdering av saken

Målsettingene om å følge opp nasjonale, regionale og egne føringer vurderes delvis oppnådd. Arealplanlegging innebærer ofte målkonflikter og det er vanskelig å foreslå arealendringer som ikke har noen uheldige konsekvenser. I de grundige konsekvensutredningene som følger planforslaget går det tydelig fram gjennom trafikklysrangeringen hva som har liten negativ, ingen eller positiv konsekvens (grønn farge), hva som har middels eller usikker negativ konsekvens (gul farge) og hva som har stor eller svært stor negativ konsekvens (rød farge).

Hvilke innspill som er tatt inn i ny plan er et resultat av overordnede føringer, behovsvurdering og utredning av enkeltvis og samlede konsekvenser.

I en kommuneplan utarbeidet i dag forventes en helt annen vektlegging av klima- og miljøhensyn enn da forrige arealdel ble utarbeidet. 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. Kommunen 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, myr 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.

Alle de tre perspektivene i FNs bærekraftsmål er lagt til grunn for prioriteringene i arealdelen. I tillegg til klima- og miljøsyn er også samfunnshensyn/sosial bærekraft og samfunnsøkonomi vedlagt.

For boliglokalisering er det tilstrebet å finne lokaliseringer nær eksisterende bebyggelse som kan bidra til å styrke grendesenterfunksjoner og møteplasser som skole/barnehage, grøntrom, 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)syssel som alternativ til bil vurdert. For næringsarealer er det sett på muligheter for samordning av adkomstveg både for å optimalisere transport, men også med tanke på mulighet for sirkulærøkonomi. Generelt er nye lokaliseringer som kan utnytte eksisterende infrastruktur prioritert og det er gjort betraktninger knyttet til samfunnskostnader for utbyggingene som foreslås.



Handlingsrom

1. Saken vedtas lagt ut til offentlig ettersyn.
2. Saken vedtas lagt ut til offentlig ettersyn med forslag til endringer. Dersom endringsforslagene er av en slik karakter at disse krever supplerende konsekvensutredning og nye helhetlige vurderinger må saksdokumentene oppdateres med disse. Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn vil da skje i et senere møte etter behandling av oppdaterte saksdokumenter.
3. Saken avvises.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til ny kommuneplanens arealdel for Verdal kommune 2023-2030 sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn. For å sikre en god høringsprosess med bl.a. regionale myndigheter og nabokommuner settes høringsfristen til 20. september 2023.