



Behandling:

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
47/24	26.11.2024	Utvalg for plan og samfunn

Kommuneplanens arealdel 2025-2040

Kommunedirektørens forslag til innstilling/vedtak

Planforslag sist revidert 14. november 2024 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven § 11-14.

Utvalg for plan og samfunns behandling av sak 47/2024 i møte den 26.11.2024:

Behandling

H v/Oddleiv Aksnes fremmet følgende endringsforslag:

"Planforslag sist revidert 14. november 2024 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven § 11-14, med følgende endringer.

- Scooterløype Sandvika - Vera tas inn i planen, ref vedtak i formannskap sak 151/22."

AP v/Tor Martin Nordtømme fremmet følgende forslag:

"1. Saken utsettes.

2. Utvalg Plan og Samfunn ønsker en sterkere offensiv satsing på boliger. UPS ønsker en mer proaktiv holdning og større fokus på å kartlegge potensielle næringsareal enn det nåværende forslag til innstilling fra kommunedirektør legger opp til.

3. Utvalg plan og samfunn ønsker å få med en kartlegging av potensielle områder for vannkraft i nytt utkast til arealplan."

AP, H, INP og FRP fremmet følgende fellesforslag:

"Arealplanen skal gjelde for 2025-2030."

Votering:

Ved votering falt AP v/Tor Martin Nordtømme sitt forslag med 2 mot 7 stemmer (SP, INP, H og FRP).

AP, H, INP og FRP sitt fellesforslag ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (SP).

H sitt endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens sitt forslag med endringer vedtatt i møtet ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Planforslag sist revidert 14. november 2024 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven § 11-14.

Arealplanen skal gjelde for 2025-2030.

Scooterløype Sandvika - Vera tas inn i planen, ref vedtak i formannskap sak 151/22.

Vedlegg

- 1 Samlet saksframstilling - 1. gangs behandling 20.06.2023 UPS-sak 44/23
- 2 Planbeskrivelse 14.11.2024
- 3 Plankart 2024-11-18-60000
- 4 Planbestemmelser rev. 14.11.2024
- 5 Temakart 2024-11-18
- 6 ROS-analyse 14.11.2024
- 7 Innsigelser med kommentarer 14.11.2024
- 8 Høringsuttalelser med kommentarer 14.11.2024
- 9 KU Del 1 - alle innspill_30.06.2023 rev. 14.11.2024
- 10 KU Del 2 - Områdevis vurdering_30.06.2023
- 11 KU Del 3 - Korridorer kalktransport_13.06.2023
- 12 KU Del 4 - Planens samlede virkninger rev. 14.11.2024
- 13 KU Del 5 Konsekvensnivå - rød gul grønn - Samletabell 14.11.2024
- 14 KU Del 6 Vurdering av innspill etter høring i 2023, datert 14.11.2024
- 15 Vurdering ift. planutvalgets utredningskrav i sak 44/23
- 16 Plankart utsnitt 2024-11-14-20000
- 17 Plankart utsnitt 2024-11-14-10000
- 18 Endringslogg plankart rev 14.11.2024

Relevante lenker

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

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

[Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030](#) Mindre revisjon pågår

[Planstrategi Verdal kommune 2024-2027](#)

[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

Kommuneplanens arealdel (KPA) fastsetter arealbruken i kommunen og angir bl.a. hvor det skal bygges nye boliger, nye fritidsboliger og nye områder for næringsutvikling. Planen skal også sikre landbruksarealer, kulturminner, naturverdier m.v. mot nedbygging og ivareta tilstrekkelige hensyn knyttet til bl.a. flom- og skredfare.

Et tidligere planforslag har vært på høring og offentlig ettersyn i 2023. Planforslaget mottok flere innsigelser og merknader. Det kom også nye innspill til endringer av arealbruken som kommunen har valgt å vurdere. Nytt planforslag er såpass mye endret sammenlignet med forslaget som var på høring i 2023, at kommunen velger å gjennomføre en fullstendig ny offentlig høringsrunde.

Saksframlegget inkl. vedtaket fra Utvalg for plan og samfunn den 20. juni 2023, sak 44/23 følger denne saken som vedlegg 1. Det vises til dette vedlegget for utfyllende beskrivelse av bakgrunn for planarbeidet, medvirkning, beskrivelse av planforslaget per juni 2023 og utredningskrav fra utvalget gitt i vedtaket.

Offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling juni 2023

Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i avisen Innherred 08.07.2023 og på kommunens hjemmeside fra samme tid. Frist for høringsuttalelse var 20.09.2023.

Følgende fikk utsatt frist:

- Statskog – 27.09.2023
- Levanger kommune – 02.10.2023
- Statsforvalteren i Trøndelag – 04.10.2023
- Skæhkere Sijte – 20.10.2023 (*ba om utsettelse etter frist*)

Høringsuttalelsene og behandling av disse

Til planforslaget kom det inn totalt **59 høringsuttalelser**. Statsforvalteren i Trøndelag, Forsvarsbygg, NVE og Levanger kommune hadde innsigelser til planforslaget.

Under gjengis en liste over de mest sentrale aktørene som har gitt innspill:

Statsforvalteren i Trøndelag **Innsigelser** (minst 30 stk.) + 26 faglige råd (se vedlegg 7 og 8)

Forsvarsbygg **Innsigelse** til korridorene for kalktransport (ønsker dialog)

NVE **Innsigelse** til manglende ivaretagelse av flom og skred - ønsker aktsomhetssoner koblet til plankartet og sterkere krav til utredning av flom og skredfare for bygging av boliger i soner avsatt til spredt utbygging

Levanger kommune **Innsigelse** til korridor 3 for kalktransport

Trøndelag fylkeskommune En rekke faglige råd, bl.a. om følgende

- Frarår adkomst fra Fv. 759 til Bergen/Musum.
- Forutsetter ikke behov for ny adkomst til tre hyttetomter i Vera
- Kulturminner – vurdere å vise kulturmiljøområder
- Utbedringsbehov veg til Hello og Balhald

Bane NOR Ønsker mer areal vist som baneformål i Bjørga og ved Semsbekken

Statens vegvesen Tilrår at B1 Sørskaget, B2 Bergen /Musum og B11 Tjurruhaugen tas ut

Nye veier Har ikke tilstrekkelig grunnlag for å legge inn ny E6-korridor i per nå

Fiskeridirektoratet Savner vurdering av sjøarealer og fiskeri, tilrår justering av arealformål

Meråker kommune Oppfordrer til samlet KU for reindrift, for flere nabokommuner

Åre kommun Positiv til skuterled, men minner om skuterforbud på svensk side

Færen reinbeite Sterkt imot snøskuterled gjennom viktig vinterbeite, oppsamling v/Breivatnet, imot korridor 2 for kalktransport, sterkt imot korridor 3 for kalktransport, sterkt imot fortetting på Storholmen

Skjækerfjell reinb. Ser behov for sperregjerde hvis det blir flere hytter i Vera, begrensningsforurensning, begrensningshyttefelt i Torstenåsen, negativ til snøskuterløype, skeptisk til hytteveger uten plankrav, minner om reindriftsfaglig vurdering i 2016, innspill ang. naboreinbeitedistrikt

Statskog LSF5 Vest for Finnvola ønskes utvidet jf. deres tidligere innspill.

Nabo Tjurruhaugen Er imot boligformål der av flere grunner

Div.grunneiere Flere private grunneiere er imot de foreslåtte korridorene for kalktransport, både berørte og naboer.

Alle høringsuttalelsene er gjengitt og vurdert i vedlegg 8. Innsigelsene er vurdert for seg i vedlegg 7.

Kort oppsummert har det kommet innsigelser til alle foreslåtte endringer som har berørt dyrket eller dyrkbar mark. Innsigelsene har også handlet om ivaretagelse av naturmangfold og krav om naturtypekartlegginger. I tillegg har ROS og naturfare vært gjennomgående tema i innspillene til planforslaget. Nye boligområder, ivaretagelse av sikkerhet ved spredt boligbygging, korridorer for kalktransport og mulig ny skuterløype har vært krevende tema å løse.

Nye innspill om arealbruk

Det var i utgangspunktet for sent å komme med innspill om ny endret arealbruk ved høring av planforslaget i 2023. De få som er mottatt etter første gangs behandling er likevel KU-utredet – se vedlegg 14. Innspillene gjelder bl.a:

- Mindre justering/utvidelse øst for Forbregd/Lein for fradeling av tre boligtomter
- Grunneier på 189/1 Skjækermoen ønsker 55 daa fritidsbebyggelse med tanke på 5 hyttetomter til egne barn
- Statskog ønsker 6 nye nausttomter ved Høysjøen
- Hytteforening antar det er ok med flere naust ved Innsvatnet
- Bekymring ift. om regulerte hytteveger som ikke er realisert kan bygges
- Innherred renovasjon foreslår justering av tomt for avfalls plass i Skjørdalen

Fire grunneiere argumenterer for sine tidligere forslag til boligformål som ikke ble tatt med i 2023 pga. egnethet, behov etc. Dette gjelder Hallbakkan Panorama, Minsås, Vester-Volhaugvegen og Hallemskorsen. En utbygger har muntlig anmodet om at de fortsatt ønsker boligformål nedenfor Forbregdsvegen, på 37/324 (tidligere juletreproduksjon). Grunneier er imot LSFB13 (LNFR spredt bolig) ved Leksdalsvatnet.

Grunneier foreslår tilleggsbestemmelse for areal på Trones.

Nabogrunneier til foreslått fritidsbebyggelse FB Varghiet bør justeres ned i størrelse.

Kommunen har også selv sett behov for å gjøre nye formålsendringer ved å synliggjøre eksisterende anlegg av en viss størrelse som samfunnshus, idrettsanlegg og kommunalteknisk anlegg med korrekt formålsangivelse.

Alle nye innspill og arealendringer etter høringen i 2023 er vurdert i vedlegg 14.

Oppheving av reguleringsplaner

Samtidig som forslaget til ny KPA ble sendt på høring ble også forslag om oppheving av totalt 64 eldre reguleringsplaner sendt på høring. Kommunen mottok 16 uttalelser med innspill og spørsmål knyttet til planene som foreslås opphevet. Disse er delvis relevant for revisjonen av arealdelen, og er oppsummert helt til slutt i vedlegg 8 om høringsuttalelser.

- Sørskaget: Spørsmål om to detaljregulerte G/S-forbindelser over privat grunn er sikret. P-plass for allmennheten ønskes realisert.
- Høysjøen: Grunneier ønsker å beholde eldre hytteplan (eldre enn 30 år)
- Bringsåsen og Sør for Innsvatnet: Ønsker om veg til hytter

Planprosess etter høringsperioden

I januar/februar 2024 ble det gjennomført separate arbeidsmøter med statsforvalteren, Forsvarsbygg og NVE om mottatte innsigelser. Det har også vært dialog med Verdals kalk om transportkorridorene.

Kommunen har hatt skriftlig dialog med statsforvalteren om et par innsigelser.

Det ble gjennomført konsultasjoner med begge reinbeitedistriktene før 1. gangs behandling. Endringene som er gjort i ettertid har bestått av å ta ut og begrense foreslåtte byggeområder. Snøskuterløypa er også fjernet. Det er derfor ikke gjennomført nye konsultasjoner.

Oppfølging av politisk vedtak i utvalgsmøte juni 2023:

I vedtaket gjort i Utvalg for plan og samfunn, sak 44/gjort i ble det listet opp flere temas som ønskes utredet mer inngående (vedlegg 1). Kravene er kommentert i vedlegg 15 om utvalgets utredningskrav, og fulgt opp i vedlegg 12, KU Del 4. KU Del 4 b) Planens samlede virkninger for *Naturmangfold og landskap* omhandler bl.a. verneområder. Oversikt finnes også i planbestemmelse 7.3.1 (vedlegg 4). KU Del 4 omhandler også KU-tema *Næring (skog, reindrift m.m.)* hvor *Beiteinteresser - Utmarksbeite* omhandler beite og rovdyr. *Skogbruk/skogressurser* omhandler bonitetsforhold i skogbruket.

I vedtaket i juni 2023 ble det bedt spesielt om at utvalget måtte gis anledning til å sette seg tilstrekkelig inn i planforslaget før sluttbehandling. Det har blitt orientert om innholdet i planforslaget fra juni 2023 og innkomne høringsuttalelser i utvalgsmøter for det nye utvalget for plan og samfunn høsten 2023. Utvalget har etter det fått jevnlig info om arbeidet med å imøtekomme innsigelser og revidere planen. I junimøtet i 2024 var det befarig til aktuelle utbyggingsområder og en lengre orientering om arbeidet med KPA. I forkant av 2. gangs behandlingen i november 2024 legges det opp til en grundig gjennomgang av nytt planforslag.

Beskrivelse av endret planforslag

Planens planperiode er endret fra 2023-2030 til **2025-2040**. Forlengelsen av perioden til 2040 er for å ha samme periode som den reviderte samfunnsdelen som planlegges vedtatt i forkant av arealdelen. Vanlig horisont på en arealdels planperiode er 12 -16 år (tre - fire kommunestyreperioder), men i hver periode skal behovet for delvis eller full rullering vurderes gjennom planstrategiarbeidet. Med mange uavklarte prosesser med stor betydning for arealbruken; ny E6 gjennom kommunen (Nye Veier) og endelig løsning for transport av kalk fra Tromsdalen (Verdals Kalk) er det sannsynlig at arealdelen vil ha behov for ny rullering om ikke lenge.

De fleste innsigelser og en rekke av innspillene som er kommet inn under høringen er søkt imøtekommet, se vurdering i vedlegg 7, 8, 14 og 15. For å imøtekomme innsigelsene er det tatt ut og justert på flere området som var avsatt til boligformål. I nytt utkast er den sørligste transportkorridoren for kalk tatt ut. Det er også gjort en rekke justeringer av planbestemmelsene og utarbeidet aktsomhetskart som temakart for å bedre ivareta risiko knyttet til flom og skred ved spredt boligbygging.

Kort oppsummert legger ny plan opp til følgende reserver med bolig-, fritidsbolig- og næringsformål:

På boligsiden foreslås det en samlet reserve med det som videreføres fra gammel plan, nye felt og mulighet til spredt boligbygging på ca. 275 boliger i KPA-området. Nærområdet til nye Stiklestad skole er prioritert for boligutvikling i samfunnsdelen og det foreslås flere små og store felt i dette området (Hallemskorsen, Fagerli, Moholt, Hubroberget). Leklemsåsen beholdes ca. som før. Ved Sørskaget foreslås et nytt mindre boligområde. I øvrige deler av kommunen åpnes for mulighet til spredt boligbygging i ca. de samme sonene som er avsatt i gjeldende arealdel. For å kompensere for «grendefeltene» som er tatt ut siden 2023-forslaget (Musum og Tjurruhaugen) foreslås rammen for spredt boligbygging økt til 75 nye boliger for planperioden.

Planen gir mulighet for 80-100 nye fritidsboliger, fortrinnsvis i tilknytning til eksisterende områder i Vera og Sandvika. I tillegg legges det opp til fortetting i flere eldre hyttefelt.

Det er satt av ca. 500 daa helt nytt næringsareal ved Balhald masseuttak, pluss utvidelser av eksisterende næringsområder ved Hello og i Skjördalen. Her finnes også ledig areal innenfor

regulerte områder. Det foreslås utvidelser av to grusgruver; - Breiding og Kveldstad. Utvidelsene skal sikre en god terrengmessig avslutning av begge uttaksområdene.

Se planbeskrivelsen, vedlegg 2 for nærmere redegjørelse av innholdet i vedlagte reviderte planforslag.

Sammenlignet med planforslaget fra 2023 er det gjort følgende endringer av plan-dokumentene:

- Planbeskrivelsen (vedlegg 1): Skrevet om og oppdatert
- Plankart (vedlegg 2): Endringer i kartet er beskrevet i vedlagte endringslogg (vedlegg 18).
- Planbestemmelser (vedlegg 4): Ny tekst er rød, strøket tekst har gjennomstreking. Forklaring på hvorfor teksten er endret er vist med grønn tekst.
- KU Del 6 (vedlegg 14)- vurdering av innspill etter høring er et helt nytt dokument
- KU del 4 om samlede virkninger (vedlegg 12) er supplert med del 4 b) om Naturmangfold og landskap
- ROS er nå eget vedlegg (vedlegg 6).
- Øvrige vedlegg er søkt oppdatert.

Vurdering av saken

Målsettingen med planforslaget da det ble lagt fram i 2023 var en plan med en god balanse mellom vekst og vern. Kommunen er forpliktet til å ta hensyn til nasjonale forventninger om å verne dyrkajord, kulturlandskap, friluftsområder, verdifulle naturområder med rik naturmangfold og myr og skog som binder CO2. Samtidig ønsker kommunen utvikling og mulighet til å kunne tilby attraktive byggeområder til bolig- og næringsformål. KPA-forslaget som ble fremmet i 2023 tok utgangspunkt i oppdaterte samfunnsanalyser og behovsvurderinger og la i sum opp til få nye byggeområder. Flere store arealer som tidligere var blitt avsatt til byggeformål bolig og fritidsbolig ble foreslått tatt ut. Disse områdene var så store at selv om det i forslaget ble fremmet et større nytt næringsareal ved Balhald så viste arealregnskapet en samlet reduksjon av byggeområdet sammenlignet med 2011-planen.

I planforslaget som legges fram nå er flere av byggeområdene som ble fremmet i 2023 tatt ut igjen. Det er tatt inn noen nye eksisterende byggeområder (samfunnshus og idrettsanlegg) som ikke ligger inne i KPA fra 2011. Disse slår negativt ut i et arealregnskap hvis man sammenligner byggeområder i ny og gammel plan, men de utgjør i praksis ingen ny nedbygging. Ved neste revisjon av arealdelen vil arealregnskapet kunne bli mer presist når arealene i gjeldene plan i større grad samsvarer med virkeligheten og er digitaliserte.

Selv om det i det reviderte forslaget er tatt ut noen nye boligområder vurderer kommune-direktøren at med de mulighetene som ligger i å kunne bygge i soner avsatt til spredt boligbygging vil det være et godt tilbud i hele kommunen. Med en reserve på over 250 i KPA-området og minst 1000 i KDP-området vil kommunen samlet ha en svært variert og solid ny-boligreserve i overskuelig framtid.

Med utgangspunkt i det som er bygd av hytter i kommunen de siste åra skal en reserve på ca. 80 tomter til fritidsboliger og noe fortetting også være rikelig.

Næringsarealene som foreslås i det reviderte planforslaget er uendret fra forrige utkast. Det kom ingen innsigelser eller negative merknader til disse og de er derfor beholdt. De nye og eksisterende næringsarealene ved Balhald, Hello og Skjördalen er vurdert til å være tilstrekkelige for planperioden. Sammen med arealreserven innenfor KDP-området vil disse kunne utvikles til et variert tilbud til ulike typer aktører.

Ved neste revisjon av arealdelen vil det for å kunne treffe enda bedre med behovs- og tilbudsvurderinger ift. bolig og næringsarealer være ønskelig å samkjøre KPA og KDP-prosessene.

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.
4. Saken kan utsettes hvis det er behov for mer tid til forberedelse.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til ny kommuneplanens arealdel for Verdal kommune 2025-2040 sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Hvis planen i november vedtas sendt på høring bør en, for å sikre en god høringsprosess med bl.a. regionale myndigheter og nabokommuner, sette høringsfrist til slutten av januar 2025. Minimumskravet er på 6 uker, pluss evt. tillegg for juleferie.