



Behandling:

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
26/25	13.05.2025	Utvalg for plan og samfunn
47/25	26.05.2025	Kommunestyret

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Nord-Vera - Storlunet

Kommunedirektørens forslag til innstilling/vedtak:

Revidert planforslag for Nord-Vera – Storlunet legges fram til sluttbehandling. Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og høring fremgår i saksutredningen.

Utvalg for plan og samfunns behandling av sak 26/2025 i møte den 13.05.2025:

Behandling

Ved votering ble kommunedirektørens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Innstilling

Revidert planforslag for Nord-Vera – Storlunet legges fram til sluttbehandling. Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og høring fremgår i saksutredningen.

Kommunestyrets behandling av sak 47/2025 i møte den 26.05.2025:

Behandling

Ved votering ble innstillingen fra utvalg plan og samfunn enstemmig vedtatt.

Vedtak

Revidert planforslag for Nord-Vera – Storlunet legges fram til sluttbehandling. Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og høring fremgår i saksutredningen.

Vedlegg

- 1 Revidert DetaljplanNordVera Planbestemmelser 24042025.docx
- 2 RevidertDetaljplankartNordVerda 17092024.pdf

- 3 planbeskrivelse hytteområde Nord - Vera
- 4 Kartlegging av miljøverdier
- 5 KU- reindrift
- 6 Rapport arkeologi
- 7 ROS-Analyse

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Planforslaget har vært ute på høring og offentlig ettersyn i henhold til vedtak fra komite plan og samfunn den 20.08.2019, sak 53/19. Endret planforslag etter høring legges nå fram til sluttbehandling.

Det er tatt lang tid fra offentlig ettersyn til slutt behandling. Dette skyldes mange innspill til planen og behov flere vesentlige endringer. bl.a for å imøtekomme innsigelser fra Statsforvalter. Det har også vært behov for flere avklaringer mellom grunneier og brukere innenfor planområdet.

Planområdet på ca. 2000 daa ligger vest for Veresvatnet, nord for fylkesveg 160. Avstanden til Verdal sentrum er 57 km. Avstanden til svenskegrensen er ca. 6 km. Området har i dag spredt hyttebebyggelse med i alt 51 hytter.

Planforslaget ble opprinnelig fremmet med forslag til fortetting av 16 nye hyttetomter nord i eksisterende hyttefelt, og adkomstveger til eksisterende hytter. I tillegg hadde det opprinnelig forslaget en skogsbilveg inn til Flåtjønnlia i Nord(fkv2). Nytt forslag viser bare et nytt punktfeste, og vesentlig færre meter veg.

Planbeskrivelsen er ikke endret etter 1.gangbehandling. Det er vurdert som unødvendig når omfanget av detaljregulering er vesentlig nedskalert

Endringer etter offentlig ettersyn

Følgende endringer er gjort i plankart og bestemmelser etter offentlig ettersyn:

Plankart:

- Hyttetomter T1-T15 tatt ut.
- Lengde på kjøreveg f_KV2 redusert
- Kjøreveg redusert bredde – 5m inkl grøft.
- Arealformålet annen veg-grunn tatt ut langs stikkvegene.
- Fylkesveg inkludert i planområdet – dvs planområdet er utvidet.
- Frisiktlinjer fra stikkveger inn på fylkesveg på 100X4m inntegnet.
- Lagt inn ei ny tomt nord for tomt 200/37
- Stikkveg frem til 200/1/8 inntegnet
- Stikkveg til 200/1/24 forlenget – følger treas for fremlagt strømkabel
- Stikkveg frem til 200/24

Planbestemmelser:

Endringer som er gjort i planbestemmelsene er i hovedsak under avsnittet planens hensikt for å tilpasse kortere veger og at antallet nye hytter er redusert fra 16 til 1. I forslag til ny arealdel er det satt maks 120m² for hytter. Det er nå tatt inn samme bestemmelse her som tilpasning til fremtidig arealdel.

Høring/offentlig ettersyn:

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 30.08.2019-12.10.2019. Offentlige instanser og andre berørte er tilskrevet med brev datert 30-08.2019. Det har innkommet 12 uttalelser:

- | | |
|---------------------------|----------|
| • Arnfinn Trøen Haugan | 04.09.19 |
| • Randi Baroline Sørkjerd | 20.09.19 |

- Trøndelag Fylkeskommune 30.09.19
- NVE 07.10.19
- Bente Grande mfl 09.10.19
- Skækhere Sijte 09.10.19
- Verdal bruksrettsforening 11.10.19
- Raghnhild Hildrum Olsen m.fl 11.10.19
- Rudolf Asbjørn Holmvik 12.10.19
- Fylkesmannen I Trøndelag 23.10.19
- Statens vegvesen 29.10.19
- Sametinget 27.05.21

Arnfinn Trøan Haugan:

Lurer på hvorfor det ikke er inntegnet stikkveg til 200/1/18

Kommentar:

Det er innregulert veg til tomten etter offentlig ettersyn

Randi Baroline Sjørgjerd:

I følge vedlagt kart over nye tomter samt veier. Der er flere tomter i starten av feltet ikke innregulert med stikkvei fra "hovedvei" gjennom feltet. Jeg eier gnr 200 bnr 24. Er det mulig å få innregulert vei hit? Selv om jeg ikke har økonomi til å ta kostnadene med veg, kan det hende at senere eiere vil knytte seg på. Dersom veien blir bygd (hovedvei), er det da muligheter for at alle hytter i området kan benytte seg av denne?

Kommentar:

Veg er innregulert som ønsket etter offentlig ettersyn.

Trøndelag Fylkeskommune:

Med hensyn til automatisk fredede kulturminner, ble området befart i 2018. Deter lite sannsynlig at planforslaget kommer i konflikt med slike.

Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 annet ledd i kulturminneloven. Dersom man i løpet av arbeidets gang skulle oppdagemulige kulturminner (gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og fylkeskommunen/Sametinget varsles.

Når det gjelder eventuelle samiske kulturminner, viser vi til egen uttalelse fra Sametinget.

Vi vil anbefale kommunen å legge stor vekt på reindriftsinteressene i området, jevnfør samarbeidsavtalen mellom Sametinget og Fylkestinget om å ivareta reindriften sine interesser.

Fylkeskommunen har ingen innsigelser til planen.

Kommentar:

Tas til orientering.

NVE:

Viser til ovennevnte detaljregulering. NVE har sett på saken og har ingen merknader

Kommentar:

Tas til orientering

Bente Grande:

Vedr. veg til hytte1721/200/1/24 tilhørende Bente Grande.

Her er det tidligere søkt om bygging av veg i forbindelse med fremlegging av strømkabel, se svar fra Jon Kristiansen, JOKR 2012/7697.

Den nye reguleringsplanen har tegnet veg kun over myra og avsluttes før bakken opp til hytta med en parkeringsplass i myrkanten.

Da strømkabelen ble lagt ble det laget en trasé opp bakken som er klar for å bygge veg på uten inngrep i naturen, kun oppfylling av vegunderbygging

Vi ber om at planen endres til den opprinnelige søkt planen og at veien avsluttes med en parkeringsplass på en naturlig flate 30m før hytta.

Kommentar:

Det er regulert veg nesten opp til tomta etter høringsinnspill.

Verdal bruksrettsforening:

Viser til avisa Innherred 1/10-19 at det planlegges utvidelse av hyttefelt med tilhørende vegnett i Nord-Vera. Verdal bruksrettsforening ble stiftet i 1987 med formål å ivareta og forsvare de som har bruksrettigheter også på andre eiendommer enn den de selv eier.

Området det planlegges utvidelse av hyttefelt og veger ligger i Juldal- og Væren allmenning, gnr. 200, bnr. 1 i Nord-Vera i Verdal kommune.

Det hefter en rekke bruksrettigheter i det planlagte hyttefeltet og vegnettet.

- Allmenningsrettigheter til seter (hogst av virke til seterhus, hogst til innhegning rundt setervoll, vedhogst og evt.

annen hogst ved behov for å utøve en rasjonell seterdrift).

- Allmenningsrettigheter til beite av husdyr.

- Motorisert ferdsel i utmark (næringskjøring).

- Slåtterrettigheter

- Servituttrettigheter til småviltjakt og fiske

- Torvmyruttak

- Saltsteinautomater, samletrøer etc.

Disse bruksrettighetene hefter på allmenningen ut ifra allmenningsrettigheter og kjøpekontrakten inngått 26. april 1912 mellom Verdal kommune og Værdalsbruket AS, konsesjonsgodkjent ved kgl. res. 15. mai 1912.

Verdal bruksrettsforening vil påpeke at i Detaljplan Nord-Vera hytteområde i Verdal kommune utarbeidet av Allskog er det gjort et særdeles dårlig forarbeide med tanke på jordbruksinteressene i det aktuelle planlagte området.

Under punkt 4.5 Landbruk side 10:

Jordbruk: På deler av området påhviler det beiterett for de to gårdene i Nord-Vera.

På hvilket grunnlag dette kan vises til vites ikke. Her er det direkte faktafeil. Som nevnt ovenfor hefter det mange bruksrettigheter i Juldal- og Væren allmenning gnr. 200, bnr. 1 som ikke er nevnt i detaljplanen. I følge

Høyesterettsdom Rt 2000 1767 er det beiterett i hele allmenningen for de som har bruksrettigheter der (se vedlegg). I desember 2015 stevnet Værdalsbruket AS totalt ca. 180 eiendommer, hvorav Værdalsbruket mener det er 31 eiendommer med beiterett i Juldal- og Væren allmenning gnr. 200, bnr 1 (se vedlegg). Dette tallet er høyere ettersom

det er flere som hevder bruksrettigheter i allmenningen, noe som det nylig er en rettskraftig dom på fra jordskifteretten.

En utvidelse av hyttefeltet og bygging av tre km veg vil begrense rettighetene for de med bruksrettigheter innen jordbruksnæringen i Juldal- og Væren allmenning gnr. 200, bnr. 1. Det er en kjent sak at ved utbygging av felt med fritidseiendommer i utmarka økes konfliktnivået ved at husdyr beiter rundt hyttene og misnøyer det fører med seg.

Med flere hytter øker også antall løshunder der hundeeierne ikke respekterer båndtvangloven. Dette er et stort problem for de som har husdyr. Ved utbygging av det planlagte vegnettet på tre km vil dette føre til utfordringer ved at husdyr trekker ned langs vegene til de fastboende i Vera, som igjen fører til misnøye og merarbeid for husdyreiere.

Verdal bruksrettsforening ber om å få opplyst hvem som har gitt feilaktige og mangelfulle saksopplysninger (Detaljplan side 10, jordbruk) ang. beiterett i Juldal- og Væren allmenning gnr. 200, bnr. 1 i det aktuelle planlagte hyttefeltet, og på hvilket grunnlag.

Med den mangelfulle detaljplanen som foreligger og det ovennevnte vil Verdal bruksrettsforening ikke

godta utvidelse av hyttefelt med et vegnett på tre km i Juldal- og Væren allmenning gnr. 200, bnr 1 i Nord-Vera, da dette vil forringe rettighetene og øke konfliktnivået i beiteområdene for rettighetshaverne i allmenningen.

Kommentar:

Detaljreguleringen er nå vesentlig nedskalert både i meter veg og antallet hytter er redusert fra 16 til 1. Når det gjelder eventuelle uenigheter om beiteretter og bruken av utmarka til landbruksformål er dette ikke en del av det denne planen skal regulere.

Ragnhild Elise Hildrum Olsen:

Som eiere av hytte som blir berørt av vei opp mot nytt hyttefelt i Nord-Vera er det mottatt varsel om detaljregulering.

Det som berører oss, er veien som vil passere nært hytte/festet tomt med er gnr/bnr/fnr 200/1/46. I plankartet er veien vist sør og vest for hytten. Da vi fikk festeavtale på tomten, var en av kvalitetene for oss at det ikke var vei til hytta. Nå er vi forespeilet at den passerer foran med parkeringslomme like foran hytten. Dette anser vi å forringe vår hyttetomt da vi vil få all trafikk til planlagte hyttetomter kloss inntil vår hyttetomt på utsiktssiden der vi har det naturlige området for alt av utendørsaktiviteter.

Lokalitet 2 (H560 myrområde) er nord for vår tomt. Ut fra den biologiske kartleggingen ble veitraséen flyttet fra nord i lokalitet 2 til sør for hyttetomten. Sør og vest for tomten er det veldig bratt, og det vil derfor medføre relativt store skjæringer. Spesielt bratt er det vest for tomten, der det er en bekkedal med meget bratte kanter. I tillegg er spesielt ett område (markert med ring)svært utsatt for fokksnø som legger seg, noe som vil gjøre det utfordrende å holde vegen vinteråpen. Som alternativ (markert med rød farge) foreslås at veien legges mellom lokalitet 2 og hyttetomten. Store skjæringer unngås, og man berører ikke myren som har biologisk verdi. Dette alternativet forringer ikke vår tomt, gjør vegen betraktelig enklere å bygge med mindre inngrep og den blir enklere å drifte med tanke på brøyting.

Kommentar:

Vegen avsluttes nå inntil denne tomten for å imøtekomme innsigelse fra Fylkesmannen (nå statsforvalteren).

Eldbjørg og Rudolf Holmvik:

Viser til deres høringsbrev av 10.8 2019 hvor vi grunneiere bl.a er bedt om en uttalelse.

Generelt vil jeg gi uttrykk for at det er en svært framtidrettet plan som fremmes der en gammel reguleringsplan utarbeidet på slutten av 60 -tallet blir forsøkt modernisert til dagens etterspørsel og behov knyttet til hyttebygging.

Opprinnelig plan var bygd opp med en romslig arealbruk, men uten infrastruktur av noen art. I dag er det motsatte planprinsipp som er gjeldende med en fortettet hytteplassering, men da med utbygd infrastruktur. I dag er mange av hytteområdene i Verdal endret i en slik retning.

Som 50 -årig bruker av hytteområdet og fjellområdene rundt ,ser jeg fram til at området får sine adkomstveger og annen infrastruktur slik planen skisseres.

Jeg har selv på et tidligere tidspunkt meldt inn en adkomstveg til min hytte på ca 200m fra tidligere godkjent veg.

Med forslag om å fortette med ei hytte i mitt nabolag, framstår en justering av tidligere trase som naturlig. Det bli samme lengde på vegen ca 200 m, men unngår en bekkekryssning. Bonitet er lik for de to alternativene tørr fururabb/myr/små bjørk.

Selv vegbygginga vil foregå på oppfrost med bruk av duk og fyllmasser/grus. Forutsetter ingen graving i terrenget ut over litt planering i topplaget,

Håper planen får en positiv og rask behandling slik at vi som pensjonister kan fortsatt bruke hytta til rekreasjon.

Kommentar:

Tas til oreintering

Fylkesmannen i Trøndelag:

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. *Fylkesmannen som reindriftsmyndighet mener planforslaget vil gi store negative konsekvenser for reindriften, da det fører til økt menneskelig aktivitet i viktig beiteland. Fylkesmannen går ikke imot at veien i midtre del bygges opp til hytte 44 (200/1/46), slik den ble omsøkt i 2015. Fylkesmannen mener at planforslaget vil komme i konflikt med reindriftslovens § 1. Planen vil òg komme i konflikt med nasjonale interesser for å sikre naturgrunnet for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv, jfr. Plan- og bygningslovens § 3-1c.*

På dette grunnlag fremmer Fylkesmannen innsigelse til forslaget.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. *Med bakgrunn i registrerte naturverdier knyttet til myr og gammel granskog, anbefales det at den innerste halvdel av SKV 2 og fritidsboligene i dette området tas ut at planen*

2. *Vegene bør anlegges slik at de ikke berører de kartlagte lokalitetene eller myrområder generelt. Vegene bør legges i de tørre delene av området og ikke i myr. Dette bør også tas inn i bestemmelsene.*

Kommentar:

Statsforvalteren ved reindriftsforvaltningen har i brev av 04.04.25 trekt innsigelsen til detaljreguleringen for Nord- Vera Storlundet. Endringen som er gjort i planen medfører at de faglige rådende er langt på veg fulgt opp.

Statens vegvesen:

Statens vegvesen gir med grunnlag i myndighetsansvaret for fylkesveg og sektoransvar for trafiksikkerhet, faglig råd om at krav til fri sikt i kryss lik 4 x 100 meter, innarbeides i planforslaget før endelig behandling av planen. Vi minner samtidig om vegnormalenes krav til geometrisk utforming av vegkryss.

Kommentar:

Frisikt er innarbeidet i planforslaget.

Sametinget:

Sametinget befarte området 26.05.2021. Vi påviste ingen automatisk freda samiske kulturminner i eller nær tiltaksområdet. Sametinget har derfor ingen innvendinger til planendringene.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Vurdering av saken

Høringsuttalelsene er vurdert/ kommentert under hver uttalelse. Planen er omarbeidet i samsvar med innsigelser og faglige råd fra statsforvalteren. Innsigelsen er trekt av Statsforvalteren Videre er høringsinnspill om flere mindre adkomstveger nå regulert i planen.

Handlingsrom:

Planen kan vedtas eller avvises

Økonomi:

Detaljreguleringsplanen vurderes til ikke å ha konsekvenser for kommunens økonomi. Det skal ikke inngås utbyggingsavtale med kommunen.

Klima, energi og miljø:

Andelen veg er redusert og antallet nye hytter er redusert fra 16 til 1. Dette reduserer klimaavtrykk. Konsekvenser for miljø og naturmangfold reduseres derfor betydelig.

Konklusjon:

Innsigelser og faglige råd er tatt til følge. Innsigelser er frafalt og kommunen kan dermed egen godkjenne planforslaget slik det nå fremlegges for vedtak.