

Innherrred Samkommune  
Postboks 130  
7601 LEVANGER

Deres referanse	Vår referanse	Saksbehandler	Dato
	13/09192-21	Anne Caroline Haugan	13.04.2016

### Verdal - Fylkeskommunens uttalelse - Kommunedelplan Verdal by 2016 - 2030

Vi viser til forsendelse datert 15. februar 2016 vedrørende revidering av kommunedelplanen for Verdal by.

Planområdet er identisk med gjeldende Kommunedelplan for Verdal byområde fra 2007, og planområdet er stort sett sammenfallende med bygrensen.

Formålet med planforslaget er å fastsette overordnede og helhetlige rammer og styringssignal for den fremtidige arealdisponeringen for Verdal byområde.

Materialet omfatter plankart, bestemmelser med retningslinjer, planbeskrivelse, ulike temakart og konsekvensutredning. Det er i tillegg lagt ved en tabelloppsummering av konsekvensutredningen, og et kart som viser hvilke omdisponeringer av arealformål kommunen anbefaler. Dette er svært gode hjelpemiddel for oss som høringspart. I det hele tatt er høringsmaterialet omfattende, og gjennomgående godt og grundig utført.

Parallelt med planarbeidet gjør kommunen en jobb med å oppheve gamle reguleringsplaner, som kommunedelplanen skal erstatte. Dette vil gi kommunen et oppdatert planverk og vil forenkle den framtidige behandlingen av byggesaker.

#### **Planfaglig uttalelse:**

Det er positivt at kommunen prioriterer planarbeid og foretar en revidering av kommunedelplanen. Planforslaget viderefører mange av arealdisponeringene fra kommunedelplanen fra 2007. Samtidig viser planforslaget et behov for nye arealdisponeringer for å dekke behovet for mer industriareal og et oppgitt behov for cirka 1000 nye boenheter fram mot 2030. Begge behovene blir til en viss grad søkt løst via fortetting, i tråd med nasjonale føringer og retningslinjene til Regional plan for arealbruk, men også i form av utvidelsesområder som krever omdisponering av bl.a. landbruksareal og Fættaskogen.

#### **Nord-Trøndelag fylkeskommune**

**Orgenhet:**

Avdeling for kultur og regional utvikling

**Postadresse:**

Postboks 2560  
7735 STEINKJER

**Besøksadresse:**

Seilmakergata 2  
7735 STEINKJER  
**Org.nr.:**  
938 967 091

**Telefon:**

+47 74 11 36 00

**Bankkonto:**

4410.06.00290

**E-postadresse:**

postmottak@ntfk.no

**Internet:**

www.ntfk.no

### *Ytre tettstedsgrænse*

Regionalpolitiske retningslinjer for byene (Regional plan for arealbruk, 2013) slår fast at byene skal definere en ytre tettstedsgrænse og legge vekt på arealeffektive løsninger ved å angi minimum og maksimum utnytningsgrad innenfor tettstedsgrænsen.

Vi kan ikke se at en ytre tettstedsgrænse er omtalt i materialet vi har fått oversendt. Vi har forståelse for at dette nødvendigvis ikke er en enkel oppgave for Verdal by, men det er en stor svakhet ved et ellers grundig planarbeid når temaet ikke blir drøftet. Vurderingene som må ligge bak hvorfor det *ikke* er angitt en ytre tettstedsgrænse burde synliggjøres.

### *Økte krav til grad av utnyttning for boligbygging og næringsvirksomhet i sentrumsområdene*

Det er positivt, og i tråd med retningslinjene i Regional plan for arealbruk, at kravene til utnytningsgrad for boligbygging og for næringsvirksomhet i sentrumsområdene øker.

### *Høyder på hus i sentrum*

Kommunen åpner for en økning i høydene på hus innenfor områder regulert til sentrumsformål, med nye og differensierte høydebestemmelser, og mulighet for en økning av mønehøyder til inntil 21 meter etter nærmere vurdering i detaljregulering.

Bestemmelsen 2.3.7 slår fast at «Dersom det gjennom detaljregulering utføres vurderinger av virkninger for omgivelsene som minimum innbefatter et sol-/skyggediagram, endrede utsiktsforhold og estetisk harmoni med omkringliggende bebyggelse, kan byggehøyde i henhold til høydestudie vurderes», med en henvisning til tabellen «Veiledende byggehøyder i sentrumssonen m.m.», basert på Snøhettas høydestudie.

En økning i byggehøyder har mange fordeler i et byplanperspektiv. Samtidig må eventuelle ulemper en økning medfører være mindre enn fordelene, for å sikre en god utvikling av byen som helhet. Planen kan styrkes ytterligere ved at byggehøyder blir konkretisert mer innenfor sentrumssonen. Det vil bidra til at kommunedelplanen blir et bedre styringsredskap.

Parallelt med forttingsprosesser må sammenhengende grøntstruktur, friområder og egnede parker for felles bruk sikres. Arealene langs elva er verdifulle som friområde og som del av en sammenhengende grøntstruktur.

### *Reduserte parkeringskrav, og mer parkering under bakken*

Planforslaget reduserer kravet til parkeringsdekning for detaljhandel (generelt) og bolig annet enn enebolig i sentrum. I tillegg stilles det krav om underjordisk parkering ved større byggeprosjekt i sentrum, eventuelt i parkeringshus.

### *Satsing på sykkel*

Planen har nye og oppdaterte krav om sykkelplasser. Videre er det et godt grep at kommunedelplanen ses i sammenheng med temaplanen for økt sykkelbruk (2015-2018), og at hovednettlet er vist i plankartet.

Verdal fortjener ros for å gjøre disse store og viktige byplangrepene med økt utnyttning, reduksjon i parkeringsplasskrav og en satsing på sykkel, som er helt i tråd med nasjonale planretningslinjer og Regional plan for arealbruk.

### *Universell utforming*

Kommunedelplanen behandler temaet på en god måte, og planbeskrivelsen slår fast at for Verdal, som tidligere ressurskommune for universell utforming, vil et fortsatt fokus på temaet være viktig. Vi vil understreke at viktigheten av universell utforming som et førende prinsipp for utforming i sentrumsfunksjoner og ved kollektivknutepunkt må stå sentralt.

### *Grøntstrukturer og uteoppholdsareal*

Grøntstrukturer og uteoppholdsareal er viktige kvaliteter i områder hvor folk bor, særlig i folkehelsesammenheng. Når Verdal nå tilrettelegger for en høyere utnyttning i sentrumsområdene vil det føre til økt press på, og et større behov for, større grøntområder for rekreasjon, naturopplevelser, hvile, tur, trening og aktiviteter osv.

Verdal har et godt utgangspunkt for å videreutvikle arealene satt av til uteoppholdsareal og friområder til gode byrom, parker og turdrag. Det er positivt at Johannes Minsaas plass, skateparken og arealet mellom Tindved/siloene og jernbanen er satt av til uteoppholdsareal. Sammenhengen mellom grøntområdene i sentrum bør styrkes. Turvegene langs Verdalselva er en stor kvalitet, og utgjør strukturer som i størst mulig grad bør bevares og forsterkes.

Grøntarealer/uteoppholdsarealer er avhengige av bruk, og godt vedlikehold. Vi støtter kommunens vurdering (planbeskrivelsen) i at en på generelt grunnlag bør unngå omdisponering av grøntarealer/uteoppholdsarealer til andre formål, selv om arealene er i en periode med lite bruk og gjengroing. Bruken endrer seg over tid, og med sterk fortetting blir det viktig å ha fokus på å ta vare på, og styrke, de uteoppholdsarealene som finnes.

### *Boligområder*

Det blir oppgitt at behovet for nye boenheter fram mot 2013 er på 1000. Dette blir løst på ulike måter, gjennom nye boligområder, mulighet for høyere utnyttelse i eksisterende områder og en åpning for økning i høyden i sentrumsformål. Nåværende boligområder er delt i tre type områder (B1, B2 og B3), med størst mulighet for fortetting i og nært sentrum.

Beregninger viser at et minimumskrav på 3-5 boenheter pr. daa for nye boligområder kan gi 545 nye boenheter. Potensialet innenfor avsatte og planavklarte boligområder er på ca. 889 + 338 boenheter. Planforslaget har altså et potensial som er større enn det beregnede behovet.

### *B7 og B8 bør tas ut av kommunedelplanen*

Regionalpolitiske retningslinjer for ivaretagelse av dyrka og dyrkbar jord (Regional plan for arealbruk, 2013) slår fast at det skal tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og LNF- områder. Fortettings- og transformasjonspotensial innenfor eksisterende tettstedavgrensning skal utnyttes før nye arealer utenfor tas i bruk. Når kommunen ikke har drøftet en ytre tettstedsavgrensning øker en omdisponering her presset på de tilgrensende jordbruksarealene. Når bestemmelsene åpner for en relativ lav utnyttelse, med minimum 5 boenheter per dekar, i et område hvor eksisterende bebyggelse er definert til B1-område med stort potensial for fortetting, vil vi **sterkt frarå** omdisponering av disse jordbruksarealene.

### *B17, Brygga II, bør tas ut av kommunedelplanen*

Vi uttalte oss til en tidligere versjon av Brygga II senest i juli 2014, og rådet da kommunen til å avvente sluttbehandlingen av reguleringsplanen til prosessen med kommunedelplan for sentrum hadde kommet lengre. Vi registrerer at planforslaget nå har blitt omarbeidet ved å redusere bygningsvolumet og redusere antallet leiligheter fra 16 til 10, for å ikke ta sikten fra friområdet Hagabakken. Arealet B17 vil likevel medføre at et sentralt friområde mot elva blir nedbygd og i stor grad privatisert, selv om et turdrag i forkant av boligene skal sikre allmennhetens adgang til, og langs, elva. Vi vurderer at B17 klart har større ulemper enn fordeler, for byen som helhet, og **frarår sterkt** at området blir lagt inn som byggeområde i kommunedelplanen. KU-en oppgir at boligbehovet i planperioden kan ivaretas gjennom plangrep som ikke går på bekostning av friområder/ grøntområder. Med en fortetting i bykjernen, slik planen legger opp til, vil det også bli større behov for, og større press på, de sentrumsnære friområdene. Med en horisont mot 2030 vil et strategisk viktig og mer langsiktig grep være å sikre arealet langs elva til friområde, heller enn å dele det opp i små «bit-for-bit» - nedbygginger.

### *Småbåthavna*

Den samlede KU-vurderinger viser at etableringen av småbåthavna er problematisk, både ut fra nærhet til industri og naturreservat. Samtidig er det ikke andre egnede arealer innfor kommunegrensene. Med utgangspunkt i kommunens egne vurderinger støtter vi forslaget om å vurdere en løsning for båteierne i Verdal i samarbeid med nærliggende kommuner.

### *Industriområdet Ørin*

Verdal er en viktig industrikommune, og har behov for arealer for videre vekst og utvikling. Det er både konstruktivt og offensivt å kreve høyere utnyttelse av det eksisterende næringsområdet slik kommunedelplanen gjør, ved å øke maks grad av utnyttning og å stille krav til minimum grad av utnyttning i deler av industriområdet. Tillatt gesimshøyde økes også til kote +45

Utvidelsen kalt «Ørin nord» er på ca. 250 daa og er planavklart, men forutsetter utfylling i sjø. Kommunen velger å omdisponere utvidelsesområder sør for dagens industriområde. Konsekvensutredningen oppgir at ekspansjonsmuligheter sør for området er det eneste reelle alternativet, og planforslaget viser en utvidelse på cirka 200 dekar, som skal dekke behovet for industriareal fram mot 2030. Arealet som skal omdisponeres er deler av Fættaskogen og cirka 7 dekar landbruksareal. Også her ser vi et klart behov for en drøfting av en ytre tettstedsgrænse, med tanke på utvikling av industriområdet sørover.

Det er mulig en utvidelse mot sør er det riktige grepet for Verdal nå, men ideelt sett vil det være mer hensiktsmessig for kommunen å utnytte den ledige kapasiteten som er planavklart, med nærhet til leverandørindustri og med godt tilrettelagt transportinfrastruktur, framfor å omdisponere nye arealer til industri. Verdal og Trøndelag har her en unik mulighet til å utvikle et fremtidsrettet og bærekraftig industriområde med en gjennomgående grønn profil. Ut fra et regionalt perspektiv er det ønskelig at trykket på utviklingen av Ørin nord blir opprettholdt. Vi savner en nærmere drøfting av dette forholdet.

### *Transportbåndtraseen for fyllitt- og kalkstein*

Det er positivt at transportbåndtraseen for fyllitt- og kalkstein fra Tromsdalen til Ørin er vist som båndleggingssone i plankartet, selv om endelig trasevalg vel først vil bli avgjort etter nødvendige utredninger.

### *Framtidige traseer*

Vi har ikke innvendinger til at antydde traseer for avlastningsveg og jernbane for Kjæran – Tinden videreføres fra 2007-planen.

### *Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag*

Bestemmelsenes §6.4 «Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag» oppgir at der byggegrense mot vassdrag ikke er vist i plankartet, og der bestemmelsene ikke åpner for unntak, er det forbudt med tiltak som er nevnt i PBL § 1-6 nærmere Verdalselva oppstrøms E6-brua enn 100 meter målt fra strandlinjen i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Vi går ut fra at det tas høyde for dette når reguleringsplaner i området blir opphevet.

### *Bestemmelsesområder, lokalisering av forretning og tjenesteyting*

Det er et godt grep å gi bestemmelser knyttet til fire ulike bestemmelsesområder med føringer for lokalisering av kjøpesenter, detaljhandel, handel med plasskrevende varer samt ulike typer tjenesteyting. Det er mulig at navnetsettingen og nummereringen ikke er overens her, for # 2 og # 3, Bobby'n og Ørmelen?

### **Kulturminnefaglig uttalelse:**

#### **Kulturminner fra nyere tid**

Vi er fornøyde med at våre innspill om hensynssoner og konsekvensutredning ved planoppstart, datert 11.12.2013, er tatt til etterretning. Vi savner imidlertid en nærmere beskrivelse av hvilke kulturminneverdier som finnes i planområdet.

Det er uklart om de generelle bestemmelsene gjelder hele planområdet, med unntak av viste hensynssoner, eller om bestemmelsene knyttet til hensynssoner skal kombineres med den generelle bestemmelsen. Dersom den generelle bestemmelsen gjelder hele planområdet inklusive hensynssone c, anbefaler vi å innlemme ordet «også» i siste setning av 1.8.1; «For bevaringsverdig bygningsmiljø i viste hensynssoner gjelder også egne bestemmelser.»

Den generelle bestemmelsen 1.8.1. henvender seg til alle bevaringsverdige bygninger i planområdet på en god og dekkende måte. Det er imidlertid utfordrende at det, foruten SEFRAK-registret, har et uklart virkeområde.

For at denne bestemmelsen skal kunne anvendes etter sin hensikt, oppfordrer vi til en nærmere avklaring av hvilke bygninger som anses som bevaringsverdige. Det kan være bygninger og anlegg oppført etter 1900 i planområdet, for eksempel Lektor Musums gate 15 og 19 og Volhaugvegen 30, samt paviljongen i Moparken.

En listeføring kan i så tilfelle være til hjelp, alternativt å sette en grense for bygninger før 1920 i bestemmelsen. Vi har tidligere oppfordret kommunen til å delta i satsingen på registrering og prioritering av kulturminner i en kulturminneplan. Det vil trolig komme en ny invitasjon til å delta i 2017 og vi oppfordrer kommunen til å prioritere dette.

Det er, i tråd med våre tidligere anbefalinger, avsatt hensynssone for bevaringsverdig bygningsmiljø innenfor sentrumskjernen. Det er derfor viktig at bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljø innenfor hensynssonen gis bestemmelser som sikrer/opprettholder verneverdien.

Retningslinjene knyttet til hensynssone bevaringsverdig bygningsmiljø angir hvilke bygninger det gjelder, og lyder:

*7.2.1. I områder med bevaringsverdig bygningsmiljø kan bygninger erstattes eller på- og ombygges, herunder endring av fasader, takbelegg, vinduer o.l., når dette blir gjort i samsvar med bygningsmiljøets tidstypiske karakter.*

*7.2.2 Ny bebyggelse kan oppføres som ledd i fortetting av området, når bygningene tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form, materialbruk, fasade- og vindusutforming o.l.*

Hensikten med hensynssoner med tilhørende retningslinjer er først og fremst å vise hvilke hensyn som skal ivaretas innenfor området. I det ligger at det kan gis retningslinjer som begrenser virksomhet, setter vilkår for tiltak og om saksbehandlingsprosedyrer for søknad om tiltak. Dette skal kunne danne et grunnlag for hvilke hensyn som særlig bør vektlegges ved kommunens avveining i enkeltsaker i det aktuelle området.

I den forbindelse finner vi at ordlyden i retningslinjene til pkt. 7.2.1. og 7.2.2. strider mot hensikten med hensynssoner. I henhold til pbl § 11-8 om hensynssoner, er formålet med slike soner å vise hensyn og restriksjoner som har betydning for arealbruken. I sin nåværende form inviterer retningslinjene nærmest til endringer av eksisterende bygninger, samt ny bebyggelse mellom og rundt de bevaringsverdige bygningene, særlig med begrepet «erstattes». Vi anbefaler på det sterkeste at dette rettes opp, slik at fokus ligger på bevaring. For at hensynssonen skal ha sitt tiltenkte formål, foreslår vi følgende endringer i pkt. 7.2.1:

*«Bevaringsverdige bygninger i områder innenfor hensynssone bevaring av bygningsmiljø skal søkes bevart.*

*Ved endring, oppussing eller istandsetting skal det tas hensyn til de kulturhistoriske verdiene.*

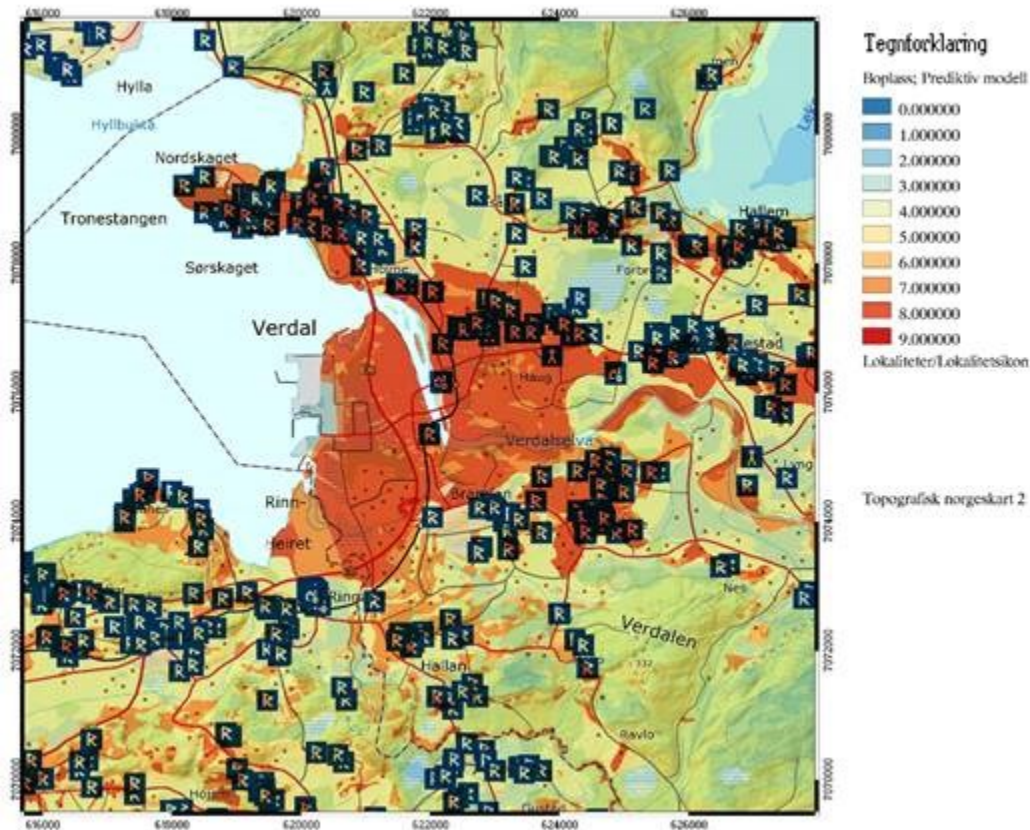
*Bygninger kan på- og tilbygges forutsatt at det ikke reduserer bygningens og trehusmiljøets verdi og særpreg.*

*Ved behandling av søknader om tiltak skal regional kulturminneforvaltning gis anledning til å uttale seg før vedtak.»*

### Kulturminner fra eldre tid

Vi er godt fornøyd med at kjente automatisk fredete kulturminner er lagt inn på plankartet. Kirkestedet på Haug må også tas inn, jmfør uttalelsen fra Riksantikvaren som vi omtaler avslutningsvis i uttalelsen vår.

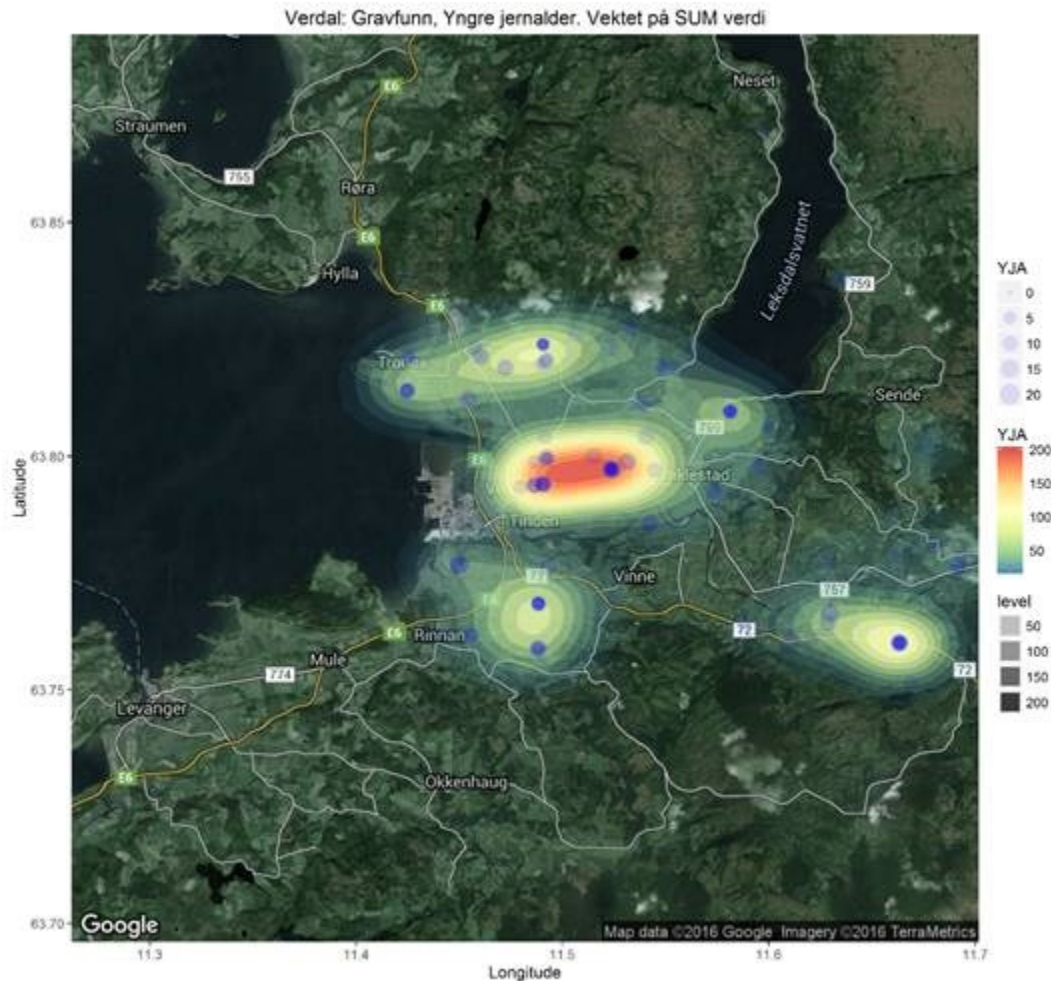
Verdal er et område med mange kulturminner og funn fra forhistorisk tid. Undersøkelser og flyfotografering fra de seinere åra har vist at det finnes mange kulturminner som ikke har vært kjent. Tørkesommeren 2007 brakte fram mange slettede gravhauger på Stiklestad og Vinne, samt spennende bosetningsspor på Haug, Åkerhus og Vinne. En modell som sier noe om sannsynlighet for funn av bosetningsspor fra bronsealder og jernalder ble utviklet i 2006 av Arne Stamnes (mastergrad i arkeologi).



Modellen viser at betydelige deler av området for planen har stort potensial for funn av bosetningsspor fra bronsealder og jernalder.

Kartet på neste side viser at særlig området Nestvoll – Mikvoll – Haug – Kirkhaug – Havstad har mange kulturminner og stort potensiale for bosetning fra bronsealder, jernalder og middelalder. Inngrep i disse områdene må beregnes å ha store kostnader i form av undersøkelser og utgravninger etter Kulturminnelovens (kml) §9.





For alle områder som legges ut som annet enn LNFR må det derfor påregnes at det fremmes krav om §9- undersøkelser under utarbeidelse av reguleringsplan eller detaljplan. Slike undersøkelser med avklaring av status for evt automatisk freda kulturminner, jfr kml §8.4, kan også gjennomføres i kommunedelplan. Ta kontakt med oss dersom dette skulle være ønskelig. **Vi har med denne uttalelsen ikke sagt oss enig i noen arealbruk som kan medføre inngrep i automatisk freda kulturminner; jfr kml §3 og 8.4.**

I punkt 1.8 mv er det lagt inn bestemmelser som (1.8.2) skal sikre at undersøkelsesplikten (kml §9) skal oppfylles når det utarbeides reguleringsplan/områdeplan. Det er bra at dette påpekes. Men kommunen må sikre at de i sin saksbehandling ellers ivaretar disse kulturminnene. Saker som berører automatisk freda kulturminner må i og med at de er regulert som hensynssone d) oversendes kulturminnemyndighetene. Innebærer søknaden inngrep må dette omsøkes av tiltakshaver til rette myndighet etter kml §8.1.

Vi ber om at alle automatisk freda kulturminner innafor planen legges inn som hensynssone d), Riktig SOSI- kode skal være H\_730. Disse kan med sikringssoner, lastes ned fra <http://askeladden.ra.no>. Bestemmelse skal være:

«Automatisk fredet kulturminne; j.f. kulturminneloven§ 4. Inngrep i grunnen innenfor kulturminnet inkludert sikringssonen og andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven§ 3, er forbudt uten særskilt tillatelse.»



*Uttalelse fra Riksantikvaren:*

Fra Riksantikvaren er det innkommet uttalelse om kirkesteder etc; de påpeker at: Kirkestedet på Haug (St. Andreas kirkested) skal markeres som båndlagt; d) båndlagt etter kulturminneloven, med tilhørende skravur. Riktig SOSI- kode skal være H\_730.

Følgende bestemmelse til hensynssonen skal innarbeides i planen:

«Automatisk fredet kulturminne: kirkested fra middelalderen. Haug middelaldersk kirkested automatisk fredet j.f. kulturminneloven§ 4. Inngrep i grunnen innenfor kulturminnet inkludert sikringssonen og andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven§ 3, er forbudt uten særskilt tillatelse. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren»

Avslutningsvis vil vi ønske kommunen lykke til i det videre arbeidet med kommunedelplanen.

Etter fullmakt

Karl-Heinz Cegla  
Funksjonsleder plan og kulturminnevern

Anne Caroline Haugan  
Samfunnsplanlegger

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten underskrift.

Saksbehandlere:

Plan:	Grete Sildnes
Samferdsel:	Dag Ystad
Nyere tis kulturminner:	Gunn-Hege Lande og Hilde Arna Tokle Yri
Eldre tids kulturminner:	Lars Forseth
Næring:	Even Ystgård

Kopi:

Jernbaneverket, region nord  
Kystverket Midt-Norge  
Norges vassdrags- og energidirektorat, region Midt-Norge  
NTNU Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie  
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag  
Sametinget - Sámediggi  
Statens Vegvesen Region midt