



Søknad om mindre endring av vedtatt detaljregulering for Verdal motorsenter

Saksbehandler: Håvard Kvernmo E-post: havard.kvernmo@verdal.kommune.no Tlf.:	Arkivref: 2018/4656 - /L13
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak		7/18

Rådmannens vedtak:

Søknad om mindre endring vedtas lagt frem til høring og offentlig ettersyn, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Vedtaket forutsetter at plankartet endres på følgende punkt, før den legges frem til høring og offentlig ettersyn:

- Formål satt av til Grønnstruktur/friområde i forslag til mindre endring endres til opprinnelig regulert formål, *LNFR-friluftformål*. Hensynssone for vegetasjonsbelte legges inn i kartet der hvor *LNFR-friluftformål* er vist i kartet. Eventuelt legges dette inn som kombinert LNFR-formål, med de samme underformålene.
- Tegnforklaring oppdateres iht. behandling og vedtak.

Vedlegg:

- 1 søknad om mindre endring - verdal motorsenter
- 2 søknad om mindre endring - verdal motorsenter - tegninger
- 3 Revidert plankart – Verdal motorsenter

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Verdal motorsenter søkte i september 2017 Verdal kommune om utvidelse av sitt anlegg ved Kvernmo i Inndalen. Det er i utgangspunktet snakk om utvidelse i to himmelretninger, en i sør og en i nord, men søknaden omfatter i første omgang kun området i nord. Området i nord omfatter to mindre areal, ett innklemmt mellom dagens baneformål – i dag regulert til LNFR-formål. Det er også snakk om et internt i planområdet som tidligere er avsatt til LNFR-formål. Området er tatt i bruk som plantefelt for skogfrøverket. Det har tidligere også vært snakk om et område i sør, men dette omfatter et større areal – vurdert som potensielt viktig naturområde, totalt 33 daa.

Kommunen har i samråd med Verdal motorsenter blitt enig om å gjennomføre prosessene adskilt for de to områdene. Dette er begrunnet med hensynet til fremdrift for å få ferdigstilt nytt utvidet anlegg i nord innen sommeren 2018. En samordna prosess har blitt vurdert, men dette har vist seg å bli for tidkrevende for den utvidelsen som nå ønskes i nord. Området i nord anses som lite konfliktfyllt og potensialet for vesentlige interessekonflikter vurderes som generelt liten. Området i sør forventes også å ta lengre tid å avklare gjennom reguleringsplan og vil derfor ikke prioriteres i første omgang.

Gjeldende plangrunnlag og eksisterende bruk:

Kommuneplanens arealdel 26.04.2011 er gjeldende for området som nå tenkes innlemmet i gjeldende plan for Verdal motorsenter datert 23.01.2006 *planID 2005001*.

Kommuneplanens arealdel legger opp til at området skal benyttes til LNFR – Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Området benyttes i dag til plantefelt for skog og driftes av Skogfrøverket. Verdalsbruket er tinglyst eier på området. Tiltakshaver har vært i dialog med Verdalsbruket og Skogfrøverket i forbindelse med saken. Kommunen forutsetter at disse blir tilskrevet som del av høring og offentlig ettersyn, slik at de får gitt sin uttalelse i saken.

Utvidelsen det nå søkes om av Verdal motorsenter samsvarer ikke med det overordna plan legger opp til. Verdal kommune har likevel vurdert endringen i eksisterende situasjon som marginal, men potensielt skadevirkende på skogbruksinteressen i området. Under forutsetning at disse inkluderes gjennom dialog og gis mulighet for uttalelse til høring og offentlig ettersyn, samt samtykker til tiltaket, har kommunen besluttet at utvidelsen i nord kan gjennomføres som en mindre endring etter plan- og bygningslovens § 12-14, uten noe nærmere utredningsarbeid.

Planendringen:

I søknaden går det frem at Kvernmo Motor SA ønsker å utvide området nord i anlegget av flere grunner. Den største grunnen for utvidelsen er å gi et større og bedre tilbud slik at anlegget blir mere attraktivt for større klubber og aktører i Norge og Sverige. Dette gir et tryggere grunnlag for å nå målet om et bærekraftig anlegg som på sikt kan stå på egne bein. De har frem til i dag jobbet hardt med å nå dette målet, men har erfart de siste to årene trenger å gjøre anlegget enda mere attraktiv på grunn av den tøffe konkurransen fra andre baner i Norge.

Med denne utvidelsen vil motorsenteret være i stand til å bygge ut asfaltbanen. Dette gir anlegget et større løft i forbindelse med flerbruksområdet. Nedenfor følger et utdrag fra søknaden om hva en slik utvidelse vil innbefatte:

- 1) Anlegget vil få en Asfalt Racing bane med NM standard.
- 2) Gatebil- og driftingmiljøet vil få en mere attraktiv bane. Dette segmentet er veldig viktig når det gjelder å skape lønnsomme aktiviteter i anlegget. Anlegget har stor konkurranse fra banene på Østlandet og Mo i Rana. Motorsenteret har fått sterke signaler fra gatebil- og driftingmiljøet om at en slik utvidelse vil trolig gi oss en større annerkjennelse i de store gatebil- og driftingmiljøene i Norge.
- 3) Anlegget vil få flere muligheter i forbindelse med Bilcross og Rallycross. Som en indirekte konsekvens vil Rallycross trasseen blir mere fleksibel.
- 4) Verdal motorsenter har et godt samarbeid med skimiljøene i distriktet og de benytter anlegget til blant annet rulleski. Dette tilbudet vil bli enda bedre med en utvidelse av asfaltbanen. Det har vært mange barn og ungdommer som har benyttet anlegget til dette formålet. Skimiljøet mener asfaltbanen er perfekt for nybegynnere, unge og ungdom på grunn av banens bredde og de lette høydekurvene. I tillegg blir sikkerheten større i og med at dette er et lukket anlegg slik at de ikke trenger å tenke på forstyrrende trafikk.
- 5) Det jobbes også med et større arrangement med skimiljøene for å hjelpe hverandre med å skape aktiviteter og rekruttering i både skimiljøene og motorsportmiljøet. Utvidelsen er i

aller høyeste grad med på å gjøre store skiprofiler nysgjerrige på å være med på et slikt arrangement.

- 6) Verdal motorsenter har gjennom de to siste sesongene hatt et godt samarbeid med trafikkskolene. Ved en utvidelse vil det naturlig nok bli et enda bedre tilbud for dem og da spesielt med tanke på hastighetstrening med MC i kurver og plassering i svinger.

Det er presisert i etterkant av levert søknad at situasjonstegningen viser vegformål inn på vegetasjonsbelte. Vegen vil bli etablert innenfor riktig formål og har ikke til intensjon å berøre vegetasjonsbeltet.

Planprosess:

Berørte parter er blitt tilskrevet om endringsarbeidet og gitt anledning til å uttale seg. Følgende merknader er kommet inn:

Fylkesmannen i Trøndelag 24.10.2017

Fylkesmannen har besvart både i forhold til endringen i nord og sør. Kommunen oppfatter Fylkesmannens uttalelse til å ikke bemerke forhold av vesentlig karakter når det gjelder endringen i nord.

Ingen merknader.

Kommentar: Tas til orientering.

Verdalsbruket 23.06.2017

Viser til befaring av ønsket areal, omdisponert til motorsport. Verdalsbruket anslår et areal på ca. 2,5 dekar. Antar at det blir foretatt en mer grundig oppmåling i forbindelse med omreguleringen. Det gjelder for øvrig også den forrige utvidelsen av området. Ønsker også en revisjon av avtaleverket slik at alt areal som leies omfattes av avtalen. Alt areal som benyttes til formålet bør omdisponeres og innlemmes i eiendommen 240/13.

Tillater den omsøkte utvidelsen i nord, men understreker at det er nødvendig å hente inn tillatelse også fra Skogfrøverket.

Kommentar: Kommunen er ikke kjent med at det er gjennomført oppmåling i området. Dette kan stilles som forutsetning for at planen sluttbehandles. Skal dette stilles som forutsetning må det rekvireres oppmåling.

Det norske skogfrøverket 17.01.2017

Viser til samtale 13.1.2017. Motorsenteret og forsøksfeltet ble befart samme dag.

Feltet ble plantet i 2003 ifm. Utlekking av en rekke forsøksfelt gran i Trøndelag. Feltet på Kvernmo er ikke et forsøksfelt, men ble plantet med det samme plantematerialet som i forsøksfeltet. Hensikten med feltet i motorsenteret er å høste kongler og frø et godt kongleår en gang i fremtiden. En kan forvente at det går minst 40 år fra utplanting til trærne er kjønnsmodne og produserer kongler av en slik mengde at det er aktuelt (lønnsomt) å sanke. Fordi plantematerialet er av utvalgte gode trær i naturskogen, er det forventet at fremtidige planter fra dette materialet vil gi litt bedre vekst. For å sikre feltet ble det inngått avtale med grunneier og feltet tinglyst. I alt er det 3 slike felt i dette området på/ved Kvernmo på Værdalsbruket AS sin eiendom. Dette feltet er minst 2,6 dekar og de tre feltene til sammen utgjør 18,2 dekar.

Det er relativt uhensiktsmessig å ha en liten bestand stående innenfor motorsenteret. Det er planert helt rundt feltet og banen på begge sider er tydelig i bruk. Stiftelsen *Det norske skogfrøverk* har derfor ingen innsigelser på at arealet omreguleres til motorsport. På arealet like nord for og inntil Verdal og inntil Verdal motorsenter ligger det et tilsvarende felt som er ca. 7 dekar stort og det forutsettes at dette arealet ikke berøres av motorsenterets aktivitet.

Kommentar: Tas til orientering. Skogfrøverkets uttalelse åpner for at arealet internt i anlegget kan omdisponeres, men ikke arealet i nord. Det er ikke vist til hvor i nord Skogfrøverkets plantefelt ligger. Dette forventes avklart i høringsperioden.

Vurdering:

Planprosess og medvirkning:

Plan- og bygningslovens § 12-14 legger opp til at reguleringsplaner kan oppheves og endres. Dette forutsetter tilsvarende behandling som ved utarbeidelse av ny plan. Rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet H2017-6, sier bl.a. følgende om rammene ved mindre endringer;

Tredje ledd gjelder saksbehandlingen ved endring av reguleringsplaner etter enklere prosess. Kravene til saksbehandling blir nå at forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.

Plikten til foreleggelse er utvidet med «andre berørte». Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig medvirkning og opplysning av saken før vedtak treffes. Det er viktig når muligheten til enklere prosess ved endringer utvides, jf. forvaltningslovens krav til at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Begrepet «andre berørte» er generelt, og det må derfor vurderes i det konkrete tilfellet hvem som skal få forslag til endring til uttalelse. Rettighetshavere i området og naboer er å anse som berørte. Velforeninger og organisasjoner vil også kunne anses for å være berørt av en reguleringsendring, avhengig av de konkrete forholdene i saken.

Muligheten til å uttale seg vil sikre at alle hensyn kommer frem og blir vurdert. Det er imidlertid ikke slik at enhver negativ uttalelse vil forhindre at saken behandles på en enkel måte. Dersom berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring.

Berørte interesser i saken er gitt anledning til å komme med uttalelser i forkant av kommunens behandling. Dette omfatter i denne konkrete saken, Verdalsbruket AS (grunneier), Skogfrøverket (berørt part), Fylkesmannen i Trøndelag. Deres uttalelser er oppsummert i saksframlegget ovenfor. Det legges videre opp til at forslaget skal legges frem til høring og offentlig ettersyn til berørte parter. Her vil øvrige myndigheter også bli involvert og de som har gitt sin uttalelse har anledning til å følge opp om deres hensyn er tilstrekkelig ivarettatt.

Samordning av plan og byggesøknad

Plan- og bygningslovens § 12-15 legger også opp til at den private part kan søke byggetillatelse til kommunen og få denne behandlet samlet med privat forslag til reguleringsplan. Dette er ønskelig for Verdal motorsenter og kommunen legger opp til at dette kan gjøres med forutsetning at søknad om tiltak legges frem for kommunen innen kort tid.

Endringen:

Nytt plankart samsvarer ikke med opprinnelig regulerte formål. Vedtatt plankart viser formål satt av til Grønnstruktur/friområde. I forslag til mindre endring endres dette til grønnstruktur friområde. Dette er begrunnet med at riktig formål ikke eksisterer i dagens SOSI-standard. Kommunen har bedt tiltakshaver om å revidere plankartet slik at det blir tilnærmet lik opprinnelig reguleringsplan. Dette foreslås gjort på to måter:

- Hensynssone for vegetasjonsbelte legges inn i kartet over grunnformålet *LNFR-friluftformål*.
- Det legges inn et kombinert LNFR-formål, med underformålene *Friluftsområde/vegetasjonsskjerm*.

For øvrig er tegnforklaringen mangelfull. Tegnforklaring må oppdateres iht. behandling og vedtak.

Naturmangfold:

Naturmangfoldloven § 8 – Kunnskapsgrunnlaget:

Kommunen har kontrollert tiltaket opp mot følgende kartgrunnlag i saken;

- *Naturbase 28.01.2018*
- *Artsobservasjoner 28.01.2018*
- *Rovbase 28.01.2018*
- *Geografi i Nord-Trøndelag (GiNT) 28.01.2018*
- *Kommunalt kartinnsyn 28.01.2018*

Området rundt arealet som nå søkes innlemmet i gjeldende plan er å betrakte som rikt på naturverdier. Dette skyldes trolig at mesteparten ligger i tilknytning elva *Inna* i form av forekomster i ferskvann og i vegetasjonsbeltet langs elvestrengen. Det er ikke registrert verdier innenfor selve utvidelsesområdet. Området som tenkes innlemmet i planen berører et plantefelt som i dag er distribuert av Skogfrøverket. Dette ligger utenfor det som regnes for å være kantsonen langs *Inna* (50 meter). Arealet ligger likevel såpass nærme (56 meter) at man ut ifra topografi må vurdere sannsynligheten for at det strekker seg økologiske funksjonsområder for bl.a. flommarkskog inn i planområdet. Dette har kommunen vurdert til å ikke være sannsynlig i med bakgrunn i topografiske forutsetninger. Det er i tillegg gjennomført MIS-registreringer i forbindelse med skogbruksplan og ingen kjente registreringer bekreftes innenfor utvidelsesområdet.

Selv om det ikke kan utelukkes at det forekommer enkeltarter som hittil ikke har blitt observert vurderer kommunen kunnskapsgrunnlaget til å være tilstrekkelig i denne saken, slik at en kan foreta en nærmere vurdering om samlet belastning iht. naturmangfoldlovens §10. Nærmere kartlegging av naturverdiene i området vurderes ikke som nødvendig.

Naturmangfoldloven § 9 – Føre-var-prinsippet:

Ikke relevant for saken, da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok og man ikke berører viktige naturverdier.

Naturmangfoldloven § 10 – Samlet belastning:

Området er tatt i bruk som plantefelt til skog. Dette i seg selv vil ikke hindre planter og dyr fra å benytte området. Motorsportsanlegg vil på sin side medføre at området nå bygges ned permanent. Kommunen kan ikke se at utvidelsen vil berøre viktige naturverdier ut i fra de kartløsningene som er tilgjengelig har derfor ingen motforestillinger om at reguleringsendringen skal legges frem til høring. Aktiviteten det legges opp til i området er allerede tillatt fra før. Dette innebærer både støy og fare for spontanutslipp av oljebaserte løsninger etc. Utvidelsen vil ikke endre dette risikobildet hverken i positiv eller negativ retning. Kommunen forutsetter

imidlertid at tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved miljøforringelse. Dette innebærer også at man gjør det som er tilstrekkelig mulig for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter – jf. NMFL §§ 11 - *Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver* og 12 - *Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*. I denne konkrete saken anbefaler kommunen å legge opp til gode rutiner ved opprydding av spontanutslipp og forebygging av utslipp, slik at man unngår en langsiktig oppsamling av farlige stoffer i grunnen, som kan påvirke omkringliggende naturverdier negativt. Kommunen understreker at det er tiltakshaver som har ansvaret med å kontinuerlig vurdere egen drift opp mot paragraf § 12.

Konklusjon:

De prosessuelle kravene i plan- og bygningsloven vurderes som innfridd slik at planen kan legges frem til høring og offentlig ettersyn. Utvidelsen er av mindre vesentlig karakter og det er ikke funnet naturverdier eller andre hensyn i området som tilsier at omreguleringen ikke kan gjennomføres, med unntak av usikkerheten rundt Skogfrøverkets plantefelt. Dette forventes avklart gjennom høring og offentlig ettersyn. Kommunen presiserer videre at vedlagt skisse berører vegetasjonsskjermen mot elva. Dette er avklart med tiltakshaver at ikke er korrekt og det forutsettes at ny veg anlegges innenfor det som i dag er avsatt til riktig formål for motorsportsanlegg. For reguleringsspørsmålet sin del vurderer Kommunen at planendringen kan legges frem til høring og offentlig ettersyn med de endringene i kartet som er foreslått.