



**Verdal kommune**  
**Møteinnkalling**

Plan- og utviklingskomiteens medlemmer.

Det innkalles med dette til følgende møte:

**Utvalg:** Plan- og utviklingskomiteen i Verdal  
**Møtested:** 3. etasje, Herredshuset  
**Dato:** Fredag 16.03.2007  
**Tid:** 09:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til rådmannskontoret, tlf. 740 48272, eller på e-post til: [inger.storstad@verdal.kommune.no](mailto:inger.storstad@verdal.kommune.no).  
Varamenn møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 9. mars 2007

Tomas I. Hallem, leder  
/sign./

## PS 20/07 Referater

1. 1719/281/3 - Helge Elvebakk - Ny redskapsbu 90m<sup>2</sup> - Elvebakk
2. 1721/149/1 - Jan Inge Grundmo - Tilbygg saufjøs 264m<sup>2</sup> - Midt Grunnan ø
3. 1721/18/704 - NTE Bredbånd AS - Nodehytte - Ørmelen skole - innvilget
4. 1721/18/334 - Klagebehandling - Ole Borgen - Fradelingssøknad
5. 1721/6/367 - Blokk Watne AS - Nybygg garasje 35m<sup>2</sup> - Planken 23
6. 1721/6/5 - Riving og fjering av eksisterende bebyggelse - Pershaugen 1
7. Reguleringsplan for Trollmyra skytebane - 1721/58/1
8. 1721/130/17 - Svein Gudding - Søknad om eiendomsdeling - Godkjenning etter Plan- og bygningsloven
9. 1721/18/1357 og 1359 - Bjørg Julie og Kjell Johan Nestvold - Nybygg bolighus 2 etasjer, samlet bruksareal 231m<sup>2</sup>BRA - Tore Hunds gate - Tillatelse
10. 1721/19/297 - 3 F Management AS - Opparbeidelse av parkeringsplass - Konsul Moes gate 6
11. 1721/19/297 - 3 F Management AS - Opparbeidelse av parkeringsplass - Konsul Moes gate 6 - Godkjennelse
12. 1721/141/23 - Verdal Kommune, Teknisk drift - Midlertidig klasseromscontainere - Vuku barne- og ungdomsskole
13. 1721/283/180 - Innherred Renovasjon - Nytt gjenbrukstorg - Venusvegen 15 - Tillatelse grunnarbeider
14. 1721/18/1208 - NorFraKalk AS - Igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider - oljeanlegg - Ørin Industriområde - innvilget
15. 1721/141/15 - Geir Arne Rømo - Tilbygg bolig/arkoppbygg loft og utvidelse av carport - Skolemestervegen 19
16. 1721/6/292 - Stig Karstad - Tilbygg bolig 20m<sup>2</sup> - Planken 8

- 17.1721/16/304 - Ole Anders Aarstad - tilbygg inngangsparti - Dag Ringsons gate 3 - innvilget**
- 18.1721/18/1196 - Sellæg Bil AS - Utvidelse av salgshall - Neptunvegen 3**
- 19.1719/19/173 - Berggården a/s - Bruksendring/ fasadeendring - Jernbanegata 14 - innvilget**
- 20.1721/32/6 - Inge Bakken - Rehabilitering av pipe etter brann - Kløkkarhaugvegen 45**
- 21.1721/141/15 - Geir Arne Rømo - Tilbygg bolig/arkoppbygg loft og utvidelse av carport - Skolemestervegen 19**
- 22. Tilbygg til bolig**



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**NorFraKalk AS : Søknad om tillatelse til drift av kalkverk i Verdal -  
1721/18/1090  
Delegert uttalelse**

<b>Saksbehandler:</b> Øivind Holand <b>E-post:</b> oivind.holand@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048512	<b>Arkivref:</b> 2006/6503 - /K53
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.03.2007	21/07
Verdal formannskap	15.03.2007	26/07

**Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen innstiller på at formannskapet gjør slikt vedtak:**

Saken tas til orientering.

**Vedlegg:**

Uttalelse til SFT datert 9.10.2006

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

**Saksopplysninger:**

Området hvor kalkovnen skal etableres er tidligere regulert til industri og har ikke vært til ny behandling. Tidligere terminalområde har imidlertid blitt omregulert til byggeområde for industri med et tillegg om at tiltakshaver må legge til rette for at arealet mellom industrispor og byggegrense for Rv. 757 kan benyttes av andre brukere i forbindelse med av-/pålessing av jernbanevogner.

I forbindelse med omreguleringen av terminalområdet ga fylkesmannen følgende uttalelse som igjen ble kommentert av kommunen:

” Anlegg for videreforedling av kalkstein til brentkalk er en prosess som representerer fremstilling av basiskjemikalie, og kommer da inn under forskrift om konsekvensutredninger vedlegg 1, pkt. 5. Det framgår ikke av de tilsendte dokumenter om kommunen har vurdert denne saken i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Fylkeskommunen har uttalt at det er nødvendig å behandle denne saken etter forskriften, noe vi slutter oss til. Tiltaket må videre konsesjonsbehandles i henhold til bestemmelsene i forurensningsloven. Etterlyser en samlet vurdering av samfunnsikkerhetsforhold, og henviser i den forbindelse til Fylkesmannens sjekklister.

*Kommentar.*

*Det har vært knyttet en del uklarheter til endring av reguleringsplan for Ørin, om den med grunnlag i planlagte etablering av NorFraKalk AS sin virksomhet utløser krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer saken slik at endring av reguleringsplan for Ørin der terminalområde omdisponeres til industriområde, vil være aktuelt uavhengig av eventuelt spesifikt tiltak. I henhold til forskrift om konsekvensutredninger med veileder vil reguleringsarbeider for utvidelser eller endringer av industri-, nærings- og kontorbygg m.m. (forskriftens vedlegg I pkt. 1), ikke omfattes av forskriftens § 2 som gjelder planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes, selv om endringen overstiger oppfangingskriteriene. Dette unntaket følger av forskriftens vedlegg I pkt. 35, og begrunnes med at denne tiltakstype ikke omfattes av EU-direktivet. Unntaket innebærer at disse planer skal behandles etter forskriftens § 3, det vil si at planene skal vurderes om de kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn (forskriftens § 4). Kommunen vurderer den aktuelle reguleringsendring å ikke omfattes av kriteriene for vesentlig virkninger for miljø, naturressurser og samfunn. Kommunen er som planmyndighet også ansvarlig myndighet etter forskrift om konsekvensutredning når det gjelder planer i henhold til plan- og bygningsloven.*

*Tiltakshaver NorFraKalk AS må søke om konsesjon (utslippstillatelse) etter forurensningsloven, og her er det SFT som er konsesjonsmyndighet. I den forbindelse må det gjøres rede for konsekvensene etableringen kan medføre. I vedlagt notat fra NorFraKalk AS er aktuelle konsekvenser i forhold til miljø og samfunn belyst”.*

Med andre ord: Kommunen var klar på at omregulering av det lille terminalområdet ikke medførte konsekvensutredning, og at dette måtte skje igjennom SFTs behandling av konsesjon/utslippstillatelse. Plan- og utviklingskomiteen ønsket en orientering av bedriften både om bygningsmessige og driftsmessige forhold. Tiltakshaver orienterte i møte 25.08.06. Mye av informasjonen dreide seg om forurensning, utslipp og utstyr/prosess/sikkerhet for å redusere og sikre området. Det ble også lagt fram dokumentasjon på at bedriften ville anskaffe den mest moderne teknologi som finnes på området.

I forbindelse med utslippssøknaden sendte SFT søknaden til kommunen til høring. Høringsdokumentet ble behandlet som delegert sak og sendt SFT 09.10.06. Dokumentet følger vedlagt.

Kalkovnen er en stor industrietablering med mange kjemiske prosesser. Kommunen har selvsagt ikke kompetanse til vurdering av slike forhold. Som landets fremste fagmyndighet er det SFT som behandler utslippstillatelsen på en betryggende måte. Utslippstillatelsen er enda ikke gitt. Kommunens oppgave var å sikre at SFT fikk de nødvendige opplysninger for å kunne gi en utslippstillatelse på sikkert grunnlag. Dette gjelder arealforhold, naboskap, vindretninger, kommunalt nett og utslippsforhold til sjø.



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Reguleringsplan Væren Nordre - 1721/196/2 m.fl. - Vera**

<b>Saksbehandler:</b> Øivind Holand <b>E-post:</b> oivind.holand@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048512	<b>Arkivref:</b> 2007/179 - /L12
--	-------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saknr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.03.2007	22/07
Verdal kommunestyre		

**Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen på at kommunestyret gjør slikt vedtak:**

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas reguleringsplanen for Væren Nordre, plankart revidert 07.03.07 med bestemmelser. Plankartet revideres i følge kommentarer.

**Vedlegg:**

- 1 Saksframlegg 1.g behandling
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Plankart
- 4 Kart fra Knut Holmen
- 5 Uttalelse fra Knut Holmen til privat reguleringsplanforslag for Væren Nordre

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

**Saksopplysninger:**

Privat reguleringsplan for hyttefelt på eiendommen Væren Nordre gnr. 196 bnr. 2,6,8, Vera er fremmet av Henrik Hoel Vold. Planen var til 1. gangs behandling 16. jan. som

sak 08/07 hvor vedtaket var å sende planforslaget til offentlig ettersyn og høring. Frist for innspill/merknader var satt til 26. februar.

## **Vurdering:**

Oppsummering av høringsuttalelser:

Fylkesmannen i NT:

Landbruksavd: Slutter seg til kommunens landbruksfaglige vurdering.

Miljøvernnavd: Standardforbedring av tidligere plan. Miljømessige kvaliteter er ivare tatt på en bedre måte ved at ubebygde tomter i vest er flyttet lengre unna bekken og at tomtene generelt er gitt en bedre terrengtilpassing.

Kommunal- og administrasjonsavd: Kunne vært gitt tegnforklaring på eksisterende bygninger og evt stier som inngår i planen.

*Kommentar:*

*Eksisterende hyttebebyggelse tegnforklaringen.*

Nord-Trøndelag fylkeskommune:

Ingen merknad til planendring.

Minner om pålegg angående aktomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 8

*Kommentar:*

*Pålegg etter Kulturminneloven § 8 videresendes med dette til tiltakshaver.*

Sametinget:

Etter beliggenhet og ellers kjente forhold kan en ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Ingen spesielle merknader. Henviser til Kulturminneloven § 8 og aktsomhets- og meldeplikt for tiltak som berører samiske kulturminner eldre enn 100 år.

Reindriftforvaltningen i NT:

Skjækerfjell reinbeitedistrikt har ingen merknader. Reindriftingsagronomen hadde ikke kommentarer til opprinnelig plan. Foreslåtte planendringer er ikke av en slik art at de endrer vurderingene fra 2000.

Knut Holmen, grunneier av gnr. 196 bnr. 17 (nabo):

Etter at skogen ovenfor egen tomt er det blitt mer overflatevann som renner mot sin hytt og vannkum. Iflg. sender har han tatt opp problematikken med tiltakshaver, og det er enighet om å flytte hyttetomt nr. 13 og 19 nordover/oppover lia 15 – 20 m. Vedlagt kart viser plassering av vannkumme (4 brukere).

*Kommentar:*

*Hyttetomt nr. 13 og 19 flyttes 20 m nordover.*





**Verdal kommune**  
Sakspapir

**1721/19/236 - ASCO Invest AS - Utbygging Sprek Treningscenter - Johannes  
Brunns gate 10-14 - Klage på krav om frikjøp av parkeringsplasser og alternativt  
søknad om dispensasjon fra krav om frikjøp av parkeringsplasser**

<b>Saksbehandler:</b> Jon Arthur Kristiansen	<b>Arkivref:</b>
<b>E-post:</b> jon.a.kristiansen@innherred-samkommune.no	2006/8657 -
<b>Tlf.:</b> 74048511	/1721/19/236

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.03.2007	23/07

**Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Plan- og utviklingskomiteen opprettholder fastsettelsen av antall pliktige parkeringsplasser, dvs. byggesaken utløser et behov for 9 parkeringsplasser. Dette er i hht. gjeldende reguleringsplan med bestemmelser.

Med hjemmel i Verdal kommunes vedtekt til pbl. § 69 nr. 4, pålegges ASCO Invest AS å innbetale et gebyr på kr. 35.000.- x 9 = kr. 315.000.- til Verdal kommunes "frikjøpsfond" for parkering.

Gebyrats er i hht. Verdal kommunestyres vedtak i sak 0052/2000, behandlet 29.05.2000.

Frist for innbetaling fastsettes av kommunekassereren, som også forestår innkreving. Kommunen anser ikke dette som et enkeltvedtak, og kan derfor ikke påklages videre.

2. Plan- og utviklingskomiteen avslår med hjemmel i pbl. § 7, søknad om dispensasjon fra frikjøpsbestemmelsene.

Kommunen vurderer det slik at det ikke er framlagt "særlige grunner" som er tungtveiende nok til å kunne gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med bestemmelser.

Gjeldende reguleringsplan er utarbeidet ene og alene for denne aktuelle byggesaken, og bestemmelsene beskriver "nivået" på tilbyggets parkeringsbehov tilsvarende hovedbyggets 1. etasje, hvor "Sprek Treningscenter" har sine øvrige lokaler, altså 1 plass pr. 50m<sup>2</sup>.

Det er også vektlagt den presedensfaren som ligger i en evt. dispensasjon.

Denne avgjørelsen kan påklages innen 3 uker fra mottatt varsel, jfr. fvl. § 28. Evt. klage stiles til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, og sendes via Innherred samkommune.

### **Vedlegg:**

Ingen

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Reguleringsplan Suuljordet nord (med bestemmelser), vedtatt av kommunestyret 02.10.2006
2. Verdal kommunes vedtekter til pbl. § 69
3. Søknad datert 24.10.2006 om tillatelse til tiltak, fra ansvarlig søker Letnes Arkitektkontor AS
4. Tillatelse til tiltak, datert 06.11.2006 fra Innherred samkommune
5. Brev/klage datert 22.11.2006 fra ASCO Invest AS
6. Brev datert 09.01.2007 fra Innherred samkommune
7. Brev datert 09.02.2007 fra Innherred samkommune (korrigert gebyrsats)
7. Klage og søknad om dispensasjon, datert 14.02.2007 fra Advokathuset

### **Saksopplysninger:**

I forbindelse med planer om utvidelse av ”Sprek Treningssenter”, ble det utarbeidet egen reguleringsplan – ”Reguleringsplan Suuljordet nord”, vedtatt av kommunestyret 02.10.2006, saksnr. 093/06.

Reguleringsplanen er utarbeidet av Letnes Arkitektkontor AS, Verdal, på vegne av utbyggerne.

Med bakgrunn i denne planen, og søknad av 24.10.2006, ble det den 06.11.2006 gitt byggetillatelse for utvidelse av ”Sprek Treningssenter” under bakkenivå. Utvidelsen omfatter 431m<sup>2</sup>, dette er tall direkte fra byggesøknaden, undertegnet både av ansvarlig søker, Letnes Arkitektkontor, og tiltakshaver ASCO Invest, Sprek Treningssenter v/Anne Sigrid Stiklestad.

Det framgår av gjeldende reguleringsbestemmelers §§ 1 og 2 at hele det aktuelle byggeområdet er regulert til ”forretningsområde”, og at det skal beregnes 1 parkeringsplass pr. 50m<sup>2</sup> forretningsformål.

Tilbygget, til sammen 431m<sup>2</sup>, utløser således i hht. gjeldende reguleringsbestemmelser et **behov for 9 parkeringsplasser, som i utgangspunktet skal etableres på egen eiendom.**

Tiltakshaver disponerer ikke tilstrekkelig areal til å kunne løse dette på egen grunn.

Kommunen har imidlertid vedtekter som regulerer slike tilfeller, jfr. Verdal kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69, nr. 4 som hjemler krav om innbetaling til kommunens ”frikjøpsfond for parkeringsplasser”.

Vedtekten til § 69, nr. 4 lyder:

*”Bygningsrådet kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.”*

Verdal kommunes vedteker til pbl. § 69 nr 3 beskriver hvordan parkeringsbehovet skal beregnes hvis dette **ikke** er beskrevet i reguleringsbestemmelsene.

Bruk av vedtektene til pbl § 69 nr. 3 kan åpne for bruk av noe skjønn, og derfor er det åpnet for klageadgang i de tilfeller dette er bakgrunnen for beregning av pliktige parkeringsplasser.

Men i angjeldende sak benyttes ikke vedtektenes punkt nr. 3, fordi behovsberegningen er fastslått i reguleringsbestemmelsene.

Med bakgrunn i ovenstående satte kommunen som vilkår i byggetillatelsen av 06.11.2006, krav om innbetaling for 9 parkeringsplasser til kommunens frikjøpsfond.

I brev av 22.11.2006 fra ASCO Invest påklages kravet om frikjøp av parkeringsplasser.

Kommunen opprettholder sitt krav i brev av 09.01.2007.

Ved intern kvalitetskontroll, viser det seg at bygningsmyndighetene har fått opplyst feil gebyrsats for frikjøp av parkeringsplasser. Kommunens intensjon har vært å øke gebyrsatsen fra kr. 35.000.- til kr. 45.000.-, men det viser seg at det ikke finnes noe **gyldig vedtak** på en slik økning.

Gjeldende frikjøpsatts/-gebyr er altså fortsatt kr. 35.000.- pr manglende parkeringsplass.

Dette i hht. Verdal kommunestyrets vedtak i sak 0052/2000, behandlet 29.05.2000.

Til sammenligning er frikjøpsatts i Levanger kommune pr. idag kr. 60.000.- pr. manglende parkeringsplass.

”Sprek Treningscenter” har i brev datert 09.02.2007 fått en beklagelse fra kommunen, og gebyrkravet er korrigerert. Korrigerert krav er på kr. 35.000.- x 9 = kr. 315.000.- (tidligere kr. 405.000.-)

Det er i kommunens vedtak ikke anført at det er klageadgang på vedtaket.

-----  
Fra Advokathuset v/Terje Hoven er det mottatt brev/klage datert 14.02.2007 vedrørende:

- 1. Klage på kommunens vedtak om frikjøp av parkeringsplasser**
- 2. Søknad om dispensasjon fra frikjøpsbestemmelsene.**

Advokathuset representerer ASCO Invest AS.

I klagen hevdes det at kommunens vedtak vedr. krav om innbetaling av frikjøpsgebyr er et enkeltvedtak, og at vedtaket dermed kan påklages. Det vises til forvaltningslovens §§ 2 og 28.

Advokathuset skriver bl.a:

***”Klagegrunner***

*Plan- og bygningslovens § 69 begrenser adgangen til sikring av areal for parkering ved uttrykket i nødvendig utstrekning. Jeg viser til at behovet for parkeringsplasser ikke forventes å øke, jfr. klagen av 22. november 2006:*

*”Dersom kravet framstilles utelukkende på grunn av at arealet på næringsarealene utvides, mener vi at også dette er urimelig. Utbyggingen vil ikke føre til tilsvarende økning i kundemassen. Vi har stabilisert kundemassen vår nå, og forventer ikke økt tilstrømning på bakgrunn av utbyggingen. Dette tiltaket gjøres for å gi et bedre tilbud til de kunder vi allerede har.”*

*Det oppstår altså ikke noen nødvendig behov for parkeringsplasser. Og behovet skal i henhold til lovens § 69 være for bebyggelsens behov.*

*Siden denne bebyggelsen ikke skaper det behov som er omtalt i loven, hevdes det at det ikke foreligger tilstrekkelig lovhjemmel til at frikjøp kan kreves i dette tilfellet. Derved bortfaller også grunnlaget for reguleringsbestemmelsen, som i sin helhet må søke sin hjemmel fra plan- og bygningsloven.*

*Området er klassifisert som forretningsområde. Det er imidlertid et idrettsanlegg som bygges. Og jeg viser til at vedtektenes pkt. 4 da gir bygningsrådet adgang til individuell fastsettelse.*

*Endelig vises til den faktiske særegenhet ved dette prosjektet at det skjer en utbygging under bakkenivå; utbyggingen vil faktisk danne en fysisk basis for*

*parkeringsmuligheter. Siden vi har et prosjekt som avviker fra det man har tenkt seg, taler også reelle hensyn for at frikjøp unnlates.”*

*Det nedlegges etter dette **følgende påstand i klagesaken:***

- 1. Vedtak av 6. november 2006, 9. januar 2007 og 9. februar 2007 omgjøres, slik at pålegg om å innbetale frikjøpsbeløp for parkeringsplasser utgår.*
- 2. Saksomkostninger kreves dekket etter fvl. § 36.*

\*\*\*\*\*

### **Søknad om dispensasjon**

*Uavhengig av klagesaken, søkes med dette om dispensasjon fra frikjøpsbestemmelsene for denne byggesaken, med henvisning til plan- og bygningslovens § 7. Loven oppstiller særlige grunner som kriterium for å dispensere. I dette tilfellet viser til:*

- Dette er ikke en alminnelig byggesak, hvor det oppføres en innretning på grunnen, men en spesiell utnyttelse under bakkenivå. Det legges ikke beslag på arealer.*
- Det forventes ikke øket parkeringsbehov på grunn av tiltaket.*

*Det viser for øvrig til de kommunale vedtekter til § 69 nr. 3 pkt. 7, hvor bygningsrådet kan dispensere når forholdene tilsier det. Det vises til ovenstående begrunnelse.*

### **Saksomkostninger – både i klage- og dispensasjonssaken.**

*Det kreves dekning av saksomkostninger etter forvaltningslovens § 36 dersom vedtaket blir endret til gunst for klager. Omkostningene består i juridisk bistand i forbindelse med utforming av klage. Kostnadene har vært nødvendige. Oppgave ettersendes.”*

### **Vurdering:**

Brev datert 14.02.2007 fra Advokathuset omfatter to forhold. Det ene er klage på kommunens gebyrkrav vedrørende frikjøp av parkeringsplasser. Det andre forholdet er nytt, og er en søknad om dispensasjon fra frikjøpsbestemmelsene.

Advokathuset viser til forvaltningslovens § 36, og krever dekning av saksomkostninger hvis vedtak nå blir endret til gunst for klager.

### **Vedrørende klage på gebyrkrav:**

Som nevnt innledningsvis, har tiltakshaverne selv fått utarbeidet en privat reguleringsplan, nøye tilpasset den aktuelle byggesaken under terreng. Reguleringsplanen med bestemmelser er godkjent av kommunestyret.

Det er denne planen som definerer både bruken av arealene (formål), og hvordan parkeringsbehovet skal beregnes (1 plass pr. 50m<sup>2</sup>).

Det bør derfor ikke komme som noen overraskelse, verken for tiltakshaver, utbygger eller ansvarlig søker at tilbygget utløser et behov for 9 parkeringsplasser.

Dette har vært tema både i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen, og også under forhåndskonferanse i forkant av selve byggesaken.

Det er, spesielt i media, framstilt saken som om at årsaken til gebyrkravet skulle være at den aktuelle byggesaken medfører tap av allerede opparbeidede parkeringsplasser i området.

Det er helt feilaktig vinkling. Byggesaken forutsetter imidlertid at ingen eksisterende parkeringsplasser går tapt.

Krav om frikjøp henspeiler seg til byggesakens arealutvidelse, gjeldende reguleringsplan definerer behovet for antall plasser, og Verdal kommunes vedtekt til pbl. § 69 nr. 4 hjemler kravet.

Parkeringsbehovet i denne byggesaken er forøvrig løst (via reguleringsplan) på samme måte som for næringsarealene i 1. etasje for hovedeiendommen hvor "Sprek Treningssenter" har sine øvrige lokaler. Der ble det beregnet 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup>, og krevd inn et frikjøpsbeløp for 1. etasje, for 30 plasser, kr. 35.000.- pr. plass, noe som utgjorde kr. 1.050.000.-

Frikjøpsmidlene benyttes til opparbeidelse av parkeringsplasser i sentrumsområdet. Bygningens øvrige behov for parkeringsplasser (for leilighetene) er dekket opp i byggets parkeringskjeller.

Når det gjelder eventuell klageadgang på kommunens krav om innbetaling av frikjøpsgebyr, anser kommunen ikke dette som et enkeltvedtak.

Justisdepartementet har i brev av 29.08.1989 uttalt at klageretten vil bero på hvordan gebyrordningen er utformet, og at det vil være avgjørende i hvor stor grad det må foretas en vurdering av rettslig eller faktisk art for å fastslå hvilket gebyr som skal betales i den enkelte sak. Dersom det er snakk om ren kalkulasjon basert på faktiske kjensgjerninger, er det ikke snakk om et enkeltvedtak.

I dette tilfellet fastslår gjeldende reguleringsbestemmelser parkeringsbehovet.

Gebyret/satsene er vedtatt av kommunestyret.

Kravet hjemles i Verdal kommunes vedtekt til pbl. § 69 nr. 4.

Det ansees ikke å ha blitt brukt skjønn i beregningsmåten.

Kommunen mener derfor at det ikke skal være klageadgang i slike tilfeller.

Vurdering av tilbyggets utvidede behov for parkeringsplasser er gjort allerede i forbindelse med utarbeidelse og godkjenning av reguleringsplan med bestemmelser. Planforslaget med bestemmelser er utformet på vegne av tiltakshaver/utbygger selv.

Kommunen forutsetter at tiltaket oppføres i hht. gjeldende reguleringsplan, både mht. formål og omfang. Det er ikke søkt om noen andre dispensasjoner i byggesaken.

Kommunen har i sin byggesaksbehandling ikke benyttet vedtektenes §69, **pkt. 3-7**, dette fordi parkeringsbehovet er definert i gjeldende reguleringsplan.

I klagen hevdes det at ”.....utbyggingen vil faktisk danne en fysisk basis for parkeringsmuligheter.....”

Eksisterende parkeringsplasser over ”tilbygget” skal bestå som før, og hvis byggesaken berører noen av disse, må også disse erstattes/frikjøpes.

-----

#### **Vedrørende søknad om dispensasjon:**

Under avsnitt om søknad om dispensasjon skriver Advokathuset bl.a:

*”Dette er ikke en alminnelig byggesak, hvor det oppføres en innretning på grunnen, men en spesiell utnyttelse under bakkenivå. Det legges således ikke beslag på arealer.*

*Det forventes ikke økt parkeringsbehov på grunn av tiltaket.*

*Det vises for øvrig til de kommunale vedtekter til § 69 nr. 3 pkt. 7, hvor bygningsrådet kan dispensere når forholdene tilsier det. Det vises til ovenstående begrunnelse.”*

#### **Vurdering:**

Det er selvsagt en forutsetning at de parkeringsplasser som var opparbeidet på terrengnivå over den aktuelle byggesaken ikke blir berørt. Disse skal etter at byggearbeidene er ferdigstilte, tilbakeføres i samme antall som før.

At det bygges under bakken, ansees i denne sammenheng uvesentlig, og anses ikke som noen ”særlig grunn”. Reguleringsplanen er nøyaktig tilpasset, ene og alene, den aktuelle byggesaken.

Helt fra oppstart av reguleringsplan-arbeidet, har alle parter vært klar over at tilbyggets parkeringsbehov ville måtte løses på samme måte som for ”hovedbygningen”, altså via frikjøpsordningen.

Reguleringsplanen er behandlet (og godkjent) etter privat forslag, fremmet av utbyggerne selv.

”Nivået” 1 plass pr. 50m<sup>2</sup> er det samme som for hovedbygningens 1. etasje, hvor ”Sprek treningscenter” har sine øvrige lokaler, og ansees være et rimelig og fornuftig nivå.

Det er riktig at kommunens vedtekter innebærer at ”Bygningsrådet” kan dispensere fra vedtektenes pkt. 1 – 5, men poenget i denne byggesaken er at **vedtektenes pkt. 1 – 5 ikke benyttes**, nettopp fordi parkeringsproblematikken er definert i gjeldende reguleringsplan.

Vedtektene er tenkt benyttet i tilfeller hvor dette ikke er avklart via plan.

Rent generelt bør kommunen ha en restriktiv holdning til å avvike eller gi dispensasjon fra helt nye reguleringsplaner, spesielt i slike tilfeller hvor planen er utarbeidet ene og alene for ett tiltak.

### **Konklusjon:**

Kommunens krav om innbetaling av parkeringsgebyr for 9 parkeringsplasser opprettholdes.

Dette ansees ikke som et enkeltvedtak og kan derfor ikke påklages videre i forvaltningen.

Når det gjelder søknad om dispensasjon fra frikjøpsbestemmelsene, finner en ikke at det er framlagt ”særlige grunner” som er tungtveiende nok til å kunne gi en dispensasjon.

Imidlertid må dette ansees som et enkeltvedtak, og det må gis klageadgang på dette vedtaket.





**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Kommunedelplan Verdal byområde**

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen <b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048519	<b>Arkivref:</b> 2005/6602 - /143
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.03.2007	24/07
Verdal kommunestyre		

**Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slik innstilling til kommunestyret:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5 vedtas kommunedelplan for Verdal byområde, sist revidert 05.03.2007.

**Vedlegg:**

Kommunedelplan Verdal byområde; kart sist rev. 05.03.2007,  
bestemmelser og retningslinjer, sist rev.  
05.03.2007,  
tiltaksoversikt, rev. 05.03.2007,

Oppsummering og kommentarer til første høringsforslag dat. aug. 2005,

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Høringsuttalelser; 16 stk etter første høring,  
10 stk etter andre høring,

Planforslag dat. aug. 2005

**Saksopplysninger:**

BAKGRUNN.

Kommunedelplanen for Verdal sentrum er senest behandlet og vedtatt av kommunestyret i 2001. Etter den tid har det kommet flere innspill om å ta i bruk sentrumsnære landbruksarealer til utbyggingsformål. Kommunen har avvist å ta konkret stilling til disse enkeltinnspillene, da framtidig utvikling av byområdet må vurderes i en helhetlig sammenheng og alle forhold knyttet til natur, miljø og samfunn må inngå i denne vurderingen. Kommunen står forøvrig ovenfor flere utfordrende oppgaver på veien videre i å utvikle byen til et attraktivt bo- og handelssentrum. Plan- og utviklingskomiteen som er kommunens planutvalg, har derfor i møte den 16. september 2004 vedtatt at kommunedelplanen for Verdal byområde skal revideres.

Planarbeidet er gjennomført som et forprosjekt i henhold til prosjektlederprosessen. Høsten 2004 ble det utarbeidet og vedtatt prosjektplan for arbeidet. Prosjektorganisasjon ble etablert, og Plan- og utviklingskomiteen har hatt rollen som styringsgruppe. Det ble dessuten oppnevnt en prosjektgruppe med personer fra et bredt fagmiljø, som har hatt ansvaret med det faglige planarbeidet. Planarbeidet ble kunngjort oppstartet og det ble sendt melding om oppstart til aktuelle fagmyndigheter, organisasjoner og foreninger. I oktober 2004 ble det arrangert et drøftingsmøte der fagmyndigheter deltok sammen med styrings- og prosjektgruppen. Formålet med dette møte var å få klarlagt viktige forutsetninger og premisser for planarbeidet. I tillegg ble det i februar 2005 arrangert en idédugnad om planarbeidet. Der deltok ca 50 engasjerte personer fra et vidt spekter brukere av sentrum. Disse arbeidet i grupper og la fram mange gode ideer om tiltak, og mange av ideene er innarbeidet i vårt planforslag.

Planløsninger er knyttet til de mest aktuelle utfordringer en står ovenfor i utviklingen av Verdal by som et attraktivt bo- og handelssentrum. Noe av det viktigste i den sammenheng har vært å få vurdert fortettingsmuligheter i sentrum samt aktuelle utvidelsesmuligheter. For at kommunen skal kunne opptre som en god tilrettelegger for alle interesser knyttet til utviklingen av et attraktivt bo- og handelssentrum, er det viktig at det er sikret tilgjengelige areal for dette. I dagens situasjon synes kommunen å mangle et attraktivt sentrumsnært tomtetilbud for eneboliger. Dette er en tradisjonell bebyggelse i randsonen til Verdal by, som bør gis muligheter for å videreutvikles. Dette er også et vilkår for å gi byen et helhetlig boligtilbud, slik at den fortsatt vil være attraktiv for alle grupper boligsøkende. Ikke minst for å møte konkurransen om befolkningsutviklingen fra andre by og tettsteder i Innherredsregionen, er det påkrevd at det gis noenlunde like vilkår på boligmarkedet.

Sentrumsområdene er omkranset av landbruksareal og sjøen, og landbruksarealene er i hovedsak dyrket mark av god kvalitet. Framtidig utvidelse av sentrum kan derfor ikke foregå uten at dyrket/dyrkbar mark beslaglegges. Flere grunneiere har den senere tiden frambudt sentrumsnært areal for boligbygging, som i stor grad er dyrket mark av god kvalitet. Vi har i den sammenheng vurdert areal på Tinden øst og Nestvold vest som best egnet for helhetlig byutvikling. Med dette utgangspunkt ble forslag om kommunedelplan for Verdal byområde dat. august 2005, framlagt for høring i perioden 29.09 – 01.12.2005.

Denne høring ga blant annet klare beskjed fra Fylkeslandbruksstyret om at de foreslåtte omdisponeringer ikke kan aksepteres. De mener omdisponering av dyrket mark til eneboligtomter ikke er forenlig med aktuell jordvernspolitikk, samt at arealene øst for Tinden ikke gir noen entydig avgrensning mellom byutvidelsen og viktige landbruksarealer videre østover. På dette grunnlag ble det fremmet innsigelse til planforslaget.

Etter den tid er det gjennomført møte med landbruksavdelingen hos fylkesmannen, for å drøfte mulige innfallsvinkler for en eventuell videreføring av planen. Signaler herfra var at kommunen må definere langsiktige, entydige grenser for byutviklingen. Utvidelse østover på Tinden frarådes sterkt på grunn av manglende avgrensning i forhold til landbruk, mens arealene på Nestvold mellom fv. 173, Tvistvold, E6 og Ydsedalen ligger med klare avgrensninger til viktige landbruksarealer. Kommunen må foreta en totalvurdering av disse arealene der det legges vekt på en samlet høy utnyttning, men også muligheter for innslag av noen eneboligtomter på egnede arealer. Denne vurderingen må i tillegg vise hvordan kommunen vil prioritere en eventuell utbygging, og saken må på dette grunnlag legges fram for ny behandling i Fylkeslandbruksstyret.

Etter at planforslaget fra august 2005 ble utarbeidet, har det også oppstått nye behov i tilknytning til andre arealformål. Det er i planforslaget forutsatt at ca 150 dekar av industriareal som Aker/Siva Verdal Eiendom disponerer, kan stilles til disposisjon for andre virksomheter. Denne situasjonen er nå totalt endret, og det ligger ingen arealreserve på dette området. I tillegg er arealene på Ørin som kommunen disponerte, i all hovedsak utsolgt. Det er i dag kun 15 dekar som er ledige. Arealene på Ørin nord som utgjør ca 200 dekar må oppfylles, og det er på gang prosjektering og finansiering omkring dette. Disse arealene som tidligst kan ferdigstilles i 2009, må imidlertid forbeholdes utbyggingsbehov som har særskilt behov på grunn av havnetilknytning, størrelse m.v. Videre er det på gang forhandlinger om innløsning av ca 65 dekar på Ørin sør (Fættaskogen), som tidligere er planavklart gjennom reguleringsplan for Ørin. De nærmeste 3 årene før Ørin nord er klargjort, gir dette en arealreserve på ca 80 dekar - noe som synes for knapt når en tar i betraktning at omsatt industriareal i 2005 var ca 100 dekar.

## REVIDERT PLANLØSNING.

### **Tinden øst.**

Med grunnlag i de sterke føringer som legges av landbruksmyndighetene med hensyn til omdisponering av dyrket mark, synes det lite formålstjenlig å gå videre med den utviklingsretning som er beskrevet som Tinden øst. Foruten at disse arealene med mindre unntak er dyrket mark av god kvalitet, er det her ingen naturlige eller etablerte avgrensninger som framstår som entydige skille mellom utbyggings- og landbruksareal. Dette vil kunne legge et ytterligere press på aktuelle framtidige omdisponeringer til utbygging. Arealene på Tinden øst er dessuten i beliggenhet og beskaffenhet mye lik Reinsholmsområdet. De ledige arealer her bør derfor vurderes på nytt med hensyn til utnyttning og funksjon, for å kunne bli et best mulig supplement til

den ønska byutviklingen. Dermed vil Reinsholm i større grad kunne erstatte de behov som var forutsatt dekket gjennom Tinden øst.

### **Nestvold/Kausmo.**

For framtidig utvikling av byens boligtilbud, mener kommunen at arealene på Nestvold/Kausmo mellom fv. 173 og E6 nå må velges. Storparten av disse arealene er også dyrket mark av god kvalitet, spesielt på Nestvold. Området har imidlertid en klar avgrensning i forhold til omkringliggende landbruksareal gjennom etablert boligbebyggelse og veger. På tidlig 1970-tallet var det også planer for sammenhengende boligbebyggelse fra Tvistvold/Melan til Ydsedalen, men utbygging av Nestvoldområdet ble da ikke godkjent av hensyn til landbruksinteresser. Dette resulterte da i at en i dag har en omfattende boligbebyggelse på hver side av disse mellomliggende landbruksarealene, og i forbindelse med byutviklingen synes det nå fornuftig å innlemme disse i utbyggingsarealet. Jernbanen deler området og bebyggbart areal på østsiden utgjør ca 80 dekar, mens det på vestsiden utgjør ca 160 dekar. Dersom det legges til grunn en fordeling der areal for høy utnyttning utgjør 2/3 og lav utnyttning 1/3, at høy utnyttning gir 3 boligenheter pr. brutto dekar (leilighetsbebyggelse) og lav utnyttning gir 1,2 boligenheter pr. brutto dekar (eneboliger), vil en på Nestvold øst ha muligheter for ca 160 leiligheter og ca 30 eneboliger og på Nestvold vest ca 320 leiligheter og 60 eneboliger. Brutto dekar vil si at dette omfatter også nødvendig areal til veger, parkering, leke- og oppholdsareal.

Utbygging av disse arealene krever etablering av ny atkomstveg fra fv. 173, da eksisterende veg og kryssløsning har en dårlig standard. Før arealene på vestsiden av jernbanen kan utbygges, må atkomstvegen bygges i bru over jernbanen. Utbyggingen her må legges slik til rette at også atkomstvegen fra Ydsedalen til Kausmo, kan tilknyttes denne bru over jernbanen. Denne utbyggingen vil da kunne bidra til at to plankryssinger av jernbanen kan fjernes, og er således et viktig bidrag til trafikksikkerheten. Fra sentrum og Verdalsøra skoler er det bygget gang- og sykkelveg til Ydsedalen, som også kan brukes for det planlagte utbyggingsområdet. Området kan forholdsvis enkelt knyttes til eksisterende vann- og avløpsanlegg fra Ydsedalen, og har mulighet for god tilknytning til eksisterende turstiforbindelse langs elva og stranda. Med E 6 og fv. 173 i ytterkant og jernbanen gjennom området, vil deler av arealet være støyutsatt. Dette må det tas hensyn til i den videre detaljplanlegging. Det er også tidligere registrert ustabile grunnforhold på deler av arealet, som må undersøkes nærmere i forbindelse med detaljplanlegging. Mot både Verdalselva og Ydseelva må det sikres kraftige vegetasjonsbelter, som kan fungere godt nok både i forhold til friluftsliv, biologisk mangfold og ras-sikring.

### **Ørin sør.**

Med den pågang som nå er i markedet for nye inuistri-/forretningsareal, ser kommunen behov for å få vurdert mer areal til utbygging på Ørin sør. I reguleringsplan for Ørin som er vedtatt i 2004, er det innregulert areal i Fættaskogen langs Havfruvegen/Venusvegen på ca 65 dekar til forretning/industriformål. Eventuell industri innenfor dette området forutsettes å være av lettere karakter. Det planlegges framføring av ny atkomstveg fra rv. 757/Havnekrysset langs E6 til Fættavegen. Denne

skal dekke atkomstbehovet for eksisterende utbyggingsareal som her ligger inntil industrisporet. I tillegg skal vegen erstatte dagens atkomst til Fættanområdet, som i dag har en lite trafikkisikker avkjøring fra E6. Kommunen ønsker i den sammenheng å få omdisponert ca 55 dekar til industri-/ forretningsformål i tilknytning til denne atkomstvegen og industrisporet.

Dette arealet som tilhører eiendommen Kjæran, består i sin helhet av middels god skogsmark (G14 bonitet). En relativt stor del av arealet er ungskog av hogstklasse 2 og 3, og driftsforholdene er enkle. Det er ikke registrert spesielle miljøverdier i området, men skogen er en god del brukt av rådyr og til dels elg. Skogen her på vestsiden av E6 er for liten til å huse noen elgstamme, og det er heller ikke ønskelig. Området er ikke inkludert i jaktvald p.g.a. ferdsel/veger m.v. Elgen som oppsøker området gjør dette i næringsøk og dels basert på gamle trekkruter. Ved å omdisponere denne skogteigen reduseres attraktiviteten for elg (og rådyr) betydelig – noe som helt klart vil medføre færre kryssinger av E6 og redusert trafikkfare.

Aker barnehage som i dag ligger midt inne i industriområdet, planlegger å flytte sin aktivitet. Dagens plassering har en mer midlertidig karakter og tomta her er presset av industrivirksomhet. Barnehagen planlegger nå å satse mer langsiktig og permanent, og ønsker i den forbindelse et tomtealternativ som ligger mer skjermet i utkanten av industriområdet. Aker barnehage skal primært være et barnehagetilbud for ansatte på industriområdet, og ønsker dermed en beliggenhet i nær tilknytning til industriområdet. De har derfor fremmet et ønske om etablering på Ørin sør i Fættaskogen like ved Flyvegen. Denne saken er av hensyn til ønske om en snarlig avklaring, fremmet som egen regulerings sak.

### **Andre endringer.**

- Området sør for Bunnpris (Jernbanegata 7) på ca 8 dekar er siden planforslaget ble sendt på høring solgt, og planer for utbygging til forretning og boliger er godkjent.
- Felleskjøpet sin mølle i Møllegata skal fjernes, og arealet her på ca 4 dekar foreslås omdisponert til kombinert senterområde (bolig, forretning, kontor).
- I reguleringsplanen for Reinsholm inngår en eiendom tilhørende Bakketun Folkehøgskole på 3 dekar og eiendommer tilhørende T. Risan/Frøseth as på til sammen ca 11 dekar. Deler av disse eiendommene er regulert som båndlagt for ny riksvegtrasé i tillegg til de respektive byggeformålene som er offentlig formål og industriformål. Når nu båndleggingen utgår, ønsker enkelte grunneiere å få eiendommene omdisponert til byggeområde for boliger. Statens vegvesen har i forbindelse med tidligere forslag om utbyggingsområde på Tinden øst, satt krav om at det da måtte bygges planskilt kryssing av rv. 757 for gang- og sykkeltrafikk. Dette kravet synes det lite realistisk å få gjennomført ved en så begrenset utbygging som nå er aktuelt. Disse arealene foreslås derfor nå disponert til forretnings-/industriformål.

## Arealoversikt.

Tidligere planavklart ledig utbyggingsareal og forslag om nye utbyggingsareal. Tall i dekar. (B = bolig, BFK = bolig, forretning, kontor, FK= forretning, kontor, FI = forretning, lettere industri, I = industri):

<i>Sted</i>	<i>B</i>	<i>BFK</i>	<i>FK</i>	<i>FI</i>	<i>I</i>	<i>Merknad</i>
Reinsholm	55		30			tidl. avklart
Vinne	30					tidl. avklart
Ørin nord					200	tidl. avklart
Ørin sør				65		tidl. avklart
Stekke		12				tidl. avklart
Sentrumsfortetting	9	26	113			korr. forslag
Sum	94	38	143	65	200	
Nestvold øst	80					nytt forslag
Nestvold vest	160					nytt forslag
Ørin sør				55		nytt forslag
Totalt	334	38	143	120	200	

## Prioritert framdriftsprogram.

- Reviderte forslag til kommunedelplanen for Verdal byområde sendes på ny høring og framlegges etter det for sluttbehandling.
- Kommunen igangsetter revisjon av reguleringsplanen for Reinsholm, med henblikk på å få vurdert høyere utnytting, mer variert leilighetsstørrelse og innlemming av andre sentrumsfunksjoner (blandet formål).
- Dersom det blir gitt klarsignal for den foreslåtte byutvikling på Nestvoldområdet, igangsettes detaljplanlegging av området øst for jernbanen ganske omgående. Det må her finnes løsning for ny atkomstveg fra fv. 173. Eneboligtomter bør her kunne innpasses mot eksisterende bebyggelse på Melan og mot Ydsedalen. Mellomliggende område disponeres for leilighetsbebyggelse med høy utnytting.
- Dersom det blir gitt klarsignal for utvidelse av forretnings-/industriareal i Fættaskogen, igangsettes detaljplanlegging av dette arealet med vegforbindelse fram til Fættavegen ganske omgående.
- Når Reinsholm og Nestvold øst i hovedsak er utbygd, åpnes det for detaljplanlegging av områdene på vestsiden av jernbanen. Her åpnes det for eneboligbygging mot brinken av Verdalselva, mot E 6 og nord i området på Kausmoeiendommen. Områdene imellom må disponeres for leilighetsbebyggelse med relativ høy utnytting. Området kan ikke utbygges før det er etablert planskilt kryssing av jernbanen. Detaljplanleggingen her kan foregå i etapper, men det må sikres en helhetlig planlegging for vegløsning, der det forutsettes at dagens plankryss med jernbanen også i Ydsedalen skal fjernes.
- Kommunen må sikre nødvendig styring av disse framtidige utbygginger gjennom reguleringsplaner, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.

## **Høring.**

Plan- og utviklingskomiteen behandlet saken i møte den 27.04.06, sak nr. 29/06, og det ble her vedtatt å legge fram revidert planforslag for høring og offentlig ettersyn. Nedenfor er det gitt oppsummering av og kommentarer til de uttalelser som er innkommet i forbindelse med siste høring.

### Jernbaneverket, dat. 20.05.06.

På Nestvold vest ligger 4-5 boliger som har atkomst over jernbanen via en usikret planovergang. Jernbaneverket har som langsiktig mål å fjerne slike overganger på grunn av sikkerhetsrisiko. Økt trafikk på slike planoverganger er derfor uønsket. Dersom Nestvold øst legges ut til boligformål, må tiltakshaver etablere planskilt kryssing. Det knyttes **innsigelse** til dette forhold. Byggegrensen for boliger mot jernbanen må ikke settes kortere enn 20 meter, og området må sikres tilstrekkelig mot sporet. De påpekte forhold må framgå av reguleringsplaner for området.

### *Kommentar.*

*Det forventes minimal økning av jernbanekryssende biltrafikk med utbygging av Nestvold øst, men det kan bli noe økt kryssende forgjengertrafikk. Jernbaneverket har tidligere arbeidet med planer for en planskilt kryssing av denne atkomstvegen. Dette er som vi har forstått lagt i bero på grunn av manglende bevilgninger. Det anbefales at innsigelsen tas til følge, og at det i det videre planarbeidet arbeides med en finansieringsløsning der også Jernbaneverket er med som part.*

### NVE Region Midt-Norge, dat. 08.06.06.

Det er tidligere bedt om at kartlagte fareområder og eventuelt nye områder markeres på plankart eller temakart som legges ved planen. Dette er ikke gjort. Planen bør dessuten gi en mer detaljert beskrivelse av hvilke sikkerhetskrav som stilles i forbindelse med flom- og skredfare, og at dette innlemmes i retningslinjene. Det bør også gis en nærmere vurdering av aktuelle farer knyttet til planområdet, og selv om det ikke foreligger fare må det angis at dette er vurdert.

Selv om det i de planlagte utbyggingsområder ikke er registrert kvikkleiresoner, kan det ikke utelukkes mindre lommer med kvikkleire. Kommunen må derfor sørge for en vurdering av stabiliteten og sikkerheten for utbyggingsområder, og dette må dokumenteres av geoteknisk fagkyndig. Det er viktig at planlagt utbygging ikke fører til ytterligere erosjon, og overflatevann må håndteres slik at dette unngås.

I henhold til flomsonekart vil deler av planlagte byggeområder være i faresonen for å bli oversvømt allerede ved 100 – årsflom. Det er under utarbeidelse nye retningslinjer for bruk av flomsonekart, og disse vil komme med anbefalinger at utbyggingsområder sikres mot 200 – årsflom. Planlagt boligområde ved Tinden (Verdalskrana) ligger i et område som kan bli berørt av flom, og her anbefales det sette topp grunnmurshøyde på minimum kote 4,7 moh samt at det bygges kjellerløst. Dette representerer 200 – årsflom med sikkerhetsmargin på 0,5 m. Framtidig forretning-/industriareal i Fættaskogen ligger i kjellerfri sone, og her anbefales topp grunnmur lagt på minimum kote 3,2 moh.

Plankartet inneholder store LNF-områder uten at det er gitt noe spesielle bestemmelser for disse. Dersom det tillates spredt bebyggelse i LNF-områdene må det stilles samme krav til sikkerhet mot flom og ras som for byggeområdene. Det frarås gitt

byggetillatelse i områder som er merket med middels faregrad på kvikkleirekartet uten at geoteknisk fagkyndig har foretatt nærmere vurdering av området. Det frarås også å gi byggetillatelse på Grønøra som er flomutsatt ved 100 – årsflom.

Det anbefales at kraftledninger avmerkes på plankartet eller på temakart. Under planprosessen bør det også være kontakt med Statnett, regional netteier og områdekonsesjonær for å ta hensyn til eventuelle planlagte kraftanlegg i området. Det framtidige boligområdet ved Tinden blir liggende rett ved en kraftledning, og dette må det tas hensyn til i den vider planlegging. Minner dessuten om at Verdalsvassdraget er verna vassdrag, og at Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal legges til grunn i planarbeidet.

*Kommentar.*

*Det foreligger digitale temakart for både flomfare og kvikkleireskred som legges til grunn både for planarbeidet og byggesaksbehandlingen. Vi er av den oppfatning at disse opplysninger ligger så godt tilgjengelig gjennom dataverktøyene som er i daglig bruk, at framstilling av disse data på plankartet eller som vedlagt temakart synes unødvendig. Det vil bli gitt retningslinjer for oppfølging av sikkerhetskrav i vider plan- og byggesaksbehandling. Innenfor LNF-områdene er det ikke gitt åpning for spred bebyggelse, og dette betyr da at det kun er bebyggelse knyttet til landbruksnæring som kan tillates. Sikkerhetskrav i forbindelse med eventuell slik bebyggelse må da sikres gjennom byggesaksbehandlingen. Det er valgt å ikke angi kraftlinjer på plankartet på grunn stor informasjonsmengden, samt at disse opplysninger også er tilgjengelig på det digitale kartverk som brukes i plan- og byggesaksbehandlingen.*

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 12.06.06.

Gir sin tilslutning til de omdisponeringer som er foreslått for utvikling av boligareal. Anbefaler at sentrumsavgrensning for lokalisering av handel og service vises på plankartet, og at beskrivelsen omkring dette forhold tas inn som retningslinjer til planen. Planen omfatter store forretnings-/industriareal som ligger utenfor sentrumsavgrensningen, og for disse områder bør det gis retningslinjer (endret fra bestemmelser av Fylkeskommunen dat. 20.06.06.) om hvilke virksomheter som kan/eventuelt ikke kan etableres.

Det er i denne omgang ikke gitt noen klarering i forhold til kulturminner, slik at alle nye regulerings-/bebyggelsesplaner, endringer av planer eller dispensasjoner må oversendes Fylkeskommunen for høring.

*Kommentar.*

*Beskrivelse om lokalisering av handel og service tas inn som retningslinjer, mens kart om dette vedlegges som temakart. Det utformes retningslinjer om hvilke virksomheter som ikke kan tillates innenfor forretnings-/industriarealene. Avklaringer i forhold til kulturminner vil bli fulgt opp i den videre plan-/dispensasjonsbehandling.*

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 09.06.06.

En rekke regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor planområdet er forutsatt fortsatt skal gjelde, og disse bør for klarhetens skyld vises på plankartet. Bestemmelsene i pkt 4.1 og 5.1 om byggehøyde synes ikke å være så entydige at vilkåret i plan- og



bygningslovens § 70 er oppfylt. Det oppfattes uklart for hvilke områder forslag til bestemmelser i pkt. 6 er ment å gjelde, og dette må klargjøres. Det understrekes betydningen av at sikkerhetskravene i forhold til flom- og rasfare blir formidlet (gjærne gjennom retningslinjer) til aktuelle utbyggere og planlegger.

*Kommentar.*

*De regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde angis med tekst på plankartet. Bestemmelsene i pkt. 4.1 revideres slik at de oppfattes mer entydig. Bestemmelser knyttet til høyden for bebyggelsen innenfor forretning, kontor, industri offentlig og allmennyttig formål utgår, da det her ligger store variasjoner som det vil være lite hensiktsmessig å regulere på dette plannivå. Gjennom tegnforklaringen er det klargjort på entydig måte at bestemmelsene under pkt. 6 gjelder for bevaringsverdig bygningsmiljø. Da lesbarheten av kartet i stor målestokk er dårlig, vil de aktuelle bygningsmiljø også bli angitt i teksten. Det blir gitt retningslinjer om oppfølging av sikkerhetskravene i den videre plan- og byggesaksbehandling.*

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, landbruksavdelingen, dat. 30.06.06.

Det påpekes at jordvernet og forvaltningen av kulturlandskapet er blitt ytterligere innskjerpet siden forrige behandling av planen. Målet er nå at den årlige omdisponering av jordressursene skal være halvert innen 2010. Ekspansjon av byer og tettsteder er lite ønskelig, og kommunene må dokumentere at potensialet for fortetting og transformasjon er utnyttet før viktige jordvern hensyn fravikes.

Ut fra dette synes potensialet for fortetting og transformasjon ikke godt nok utnyttet. Blant annet oppfordres det til å vurdere tilrettelegging for boliger i 3. og 4. etasje på sentrumsnære arealer, som nå er foreslått avsatt til fortettingsområde for forretning/kontor. Utnyttingsgraden kommunen har lagt til grunn for boligbygging på Nestvold er for lite ambisiøs i forhold til at det her er forholdsvis sentrumsnære arealer. Kommunen har foreslått 2,4 boenheter pr. dekar, mens det her etter landbruksavdelingens vurdering bør minimum finnes rom for 3,5 – 4 boenheter pr. dekar.

Også i forhold til forretnings-/industriareal på Ørin må det sikres høy utnytting, og fortettingsmuligheter må vurderes innenfor både eksisterende og nye arealer der aktuell virksomhet ligger til rette for det. Konkret til de nye arealene for forretning/industri som også godt dyrkbare areal, må det i tillegg til maksimal utnyttingsgrad også fastsettes minimums utnyttingsgrad og etasjetall/høyde.

Med grunnlag i dette har Fylkeslandbruksstyret gjort følgende vedtak i møte den 28.06.06:

”Fylkeslandbruksstyret viser til landbruksdirektørens vurderinger og sier seg i hovedsak enige i disse.

Fylkeslandbruksstyret forutsetter at det innenfor planområdet Nestvold øst finnes rom minimum 300 boenheter. For å sikre en slik utnytting forutsetter fylkeslandbruksstyret at Nestvold øst planlegges samlet i en reguleringsplan, som samtidig også legger til

rette for etappevis utbygging av området. Fylkeslandbruksstyret forutsetter at pil for framtidig utvidelsesretning for boligbebygging til Nestvold vest tas ut av planen.

Fylkeslandbruksstyret forutsetter videre at minimum BYA og etasjetall/høyde må fastsettes for de nye arealene til forretning/industri i Fættaskogen.

Fylkeslandbruksstyret forutsetter at dette skjer i en dialog mellom kommunen, fylkeskommunen og fylkesmannen.

Inntil at disse forutsetningene er bakt inn i planen og plangrunnlaget, har fylkeslandbruksstyret **innsigelse** til kommunedelplan for Verdal byområde.

Fylkeslandbruksstyret viser for øvrig til landbruksdirektørens vurderinger og har ut over disse ingen øvrige merknader til kommunedelplan for Verdal byområde, 2. gangs behandlet i planutvalget 27.04.06.”

#### *Kommentar.*

*En av de viktige utfordringer med denne planrevisjon har vært å få avklart framtidig sentrumsutvikling, spesielt med henblikk på å tilrettelegge for attraktivt boligareal med variert bebygging. Den storstilte utbygging av leiligheter med ca 450 enheter de siste 10 årene, har gitt et godt tilbud for mange grupper boligsøkende. Med flere andre fortettingsprosjekter som er på gang samt videre utbygging på Reinsholm, vil tilbudet om leiligheter fortsatt være stort i årene framover.*

*Leiligheter i flere etasjer synes ikke å være en boform som er attraktiv for småbarnsfamilier, som heller velger eneboliger. Kommunen ønsker å tilrettelegge sentrumsnært tilbud for også disse grupper boligsøkende, blant annet for å redusere behovet for 2 biler i familien og de miljøulempere dette medfører. Med den utnyttingsgrad landbruksmyndighetene legger til grunn, vil muligheter for eneboligtomter på Nestvold være nærmest helt utelukket.*

*Kommunen stiller seg åpen for å drøfte mulige grep for å øke utnyttningen av forretnings-/industriareal. Her må det imidlertid legges til grunn at mange bedriftsetableringer har som målsetting å vokse, noe som har i meget stor grad vært tilfelle på Ørin. Målsettinger om høy utnytting må derfor ikke bli slik at det eliminerer vekstpotensialet for aktuelle bedrifter.*

*Med grunnlag i innsigelsen fra Fylkeslandbruksstyret ble det den 3. januar 2007 avholdt drøftingsmøte mellom representanter for Fylkesmannens landbrukavdeling, Fylkeskommunen og kommunen. I forbindelse med dette møte har kommunen fått laget en mulighetsanalyse, som anskueliggjør hvilke utbyggingsløsninger som kan være aktuelle for å drøfte grad av utnytting på Nestvold øst. Med grunnlag i denne mener kommunen at utbygging med så høyt antall boenheter som 300, ikke vil bidra til å gi den helhetlige løsning kommunen ønsker for sentrumsnær boligbygging. Kommunens ønsker i den sammenheng er at Nestvold i større grad kan tilrettelegges for eneboligtomter, enn hva som synes å bli resultatet med den høye utnytting Fylkeslandbruksstyret krever.*

*Det var i møte enighet om at kvalitet og estetikk må legges til grunn for den videre detaljplanlegging, for at området skal kunne bli et godt, spennende og dynamisk*

*boområde. Landbruksmyndighetene vil stå på kravet om høy utnyttning, og mente at valg av planløsning vil være avgjørende for grad av utnyttning og bokvaliteter. Dersom en gjennom et helhetlig reguleringsplanarbeid, tuftet på høy utnyttning og gode bokvaliteter, ikke skulle nå helt opp til Fylkeslandbruksstyrets krav om 300 boenheter, vil landbruksavdelingen kunne være innstilt på å legge en slik reguleringsplan fram for Fylkeslandbruksstyret.*

*Når det gjelder krav om minimum utnyttning/høyde for utbygging innenfor nye areal for forretning/industri i Fættaskogen, mener kommunen dette vil være vanskelig å etterkomme. Vilkårene for bruk av arealene styres dessuten av kommunen gjennom avtaler i forbindelse med salg av arealet. Dersom minimum utnyttingskrav ikke settes for høyt, kan kommunen akseptere å ta dette inn i bestemmelsene.*

*Konklusjon fra møte var at kommunens administrasjon vil tilrå at kommunen tar innsigelsen fra Fylkeslandbruksstyret til følge, ved at det i planbestemmelsene tas inn nytt punkt om at boligbygging på Nestvold øst skal foregå på grunnlag av en helhetlig reguleringsplan med minimum 300 boenheter og etappevis utbygging.*

*Utvidelsesretning (pil) til Nestvold vest tas ut av planen. Det tas inn i planbestemmelsene nytt punkt om at nye areal for forretning/industri i Fættaskogen skal ha minimum BYA = 10 %, men det settes ikke krav om minimum høyde for aktuell bebyggelse på disse areal.*

Levin og Odd K. Nestvold, dat. 11.06.06.

Arealet mellom fv. 173 og gang-/sykkelveg til Ydsedalen har meget høy bonitet og er driftsmessig lett tilgjengelig, og må derfor ikke omdisponeres til boligformål. Grensen for omdisponering mot øst må ligge i gang- og sykkelvegen. Kan være enig i at 50 – 70 dekar på Nestvold vest langs elva blir omdisponert til boligformål. Dette arealet er av dårligere bonitet, sandholdig og dermed utsatt for tørke. Øvrige areal på Nestvold vest for jernbanen er av høy bonitet og bør bevares som jordbruksareal. Arealet mellom gang-/sykkelvegen og jernbanen er av middels bonitet med mye sand, men har god arrondering. Dersom det i framtiden blir stor etterspørsel etter boligareal, vil en omdisponering av dette område ha minst negative konsekvenser for Nestvold gård som driftsenhet.

*Kommentar.*

*Fylkeslandbruksmyndighetene mener arealet på Nestvold øst vil ut fra totale jordvern hensyn være minst konfliktfylt å omdisponere for utbygging. Dette fordi arealet allerede er innklemmt mellom eksisterende boligfelt, veg og jernbane. Eventuell utbygging på Nestvold øst vil kreve ny vegkryssløsning og bru over jernbanen. I tillegg ønsker kommunen å tilrettelegge for en del eneboligtomter. Det synes ut fra dette mest hensiktsmessig å få vurdert dette arealet samlet i en helhetlig utbyggingsplan.*

*Den 06.02.07 ble det avholdt møte mellom grunneierne og kommunen. Grunneierne holdt her fast ved at det på området Nestvold øst, kun er arealet mellom jernbanen og gangvegen til Ydsedalen de nå aksepterer frigitt til boligformål. På vestsiden av jernbanen er de åpne for at arealet mot elvebrinken kan omdisponeres. Det bør kunne etableres vegløsning for boligbygging på Nestvold øst ved å legge om veien i retning mot Ydseelva. Atkomstveg til Kausmo bør bygges med bro over jernbanen. Sammen*

*med grunneierne må kommunen se mer detaljert på muligheter for utnyttning av arealet på Nestvold øst mellom jernbanen og gangvegen.*

*Å etterkomme grunneiernes ønske på Nestvold øst vil bety at disponibelt boligareal her reduseres fra 80 til 50 dekar. Det er i den forbindelse avklart med Fylkesmannens landbruksavdeling (e-post dat. 06.02.07) at krav om antall boenheter på dette arealet da kan reduseres fra 300 til 180.*

Ole Borgen, dat. 09.06.06.

Er enig i at det opptas forhandlinger om innløsning av friareal som eiendommen Mikvold lille stiller til disposisjon ved Skotrøa og Poltergeist. I den sammenheng må det også drøftes innløsning av friareal knyttet til boligfeltene langs Gamle Kongeveg. Mener det er urimelig at det her skal stille lekeareal til disposisjon for boligfelt som ikke har tilknytning til Mikvold lille, noe som er tilfelle for deler av dette boligfeltet.

*Kommentar.*

*Det tilrås igangsatt forhandlinger om innløsning av aktuelle friområder. Forhandlingene må ta utgangspunkt i de reguleringer/avtaler som lå til grunn i forbindelse med utbygginger i de aktuelle områder.*

Eiere av eiendommen Reinsvold søndre 23/15, dat. 10.06.06.

Mener boligområde på Nestvold vil medføre store merkostnader i forhold til Tinden øst, da det må foretas geologiske undersøkelser, bygging av ny veg og bro over jernbanen. Området ligger dessuten mellom sterkt trafikkerte veger og gjennomskjæres av jernbanen, noe som vil gi miljømessige konsekvenser. Er opptatt av at ingen parter gis noen form for særbehandling, og det henvises til flere avisoppslag der det framgår at Byggmester Grande synes å være godt i gang med utarbeiding av reguleringsplan for området på Nestvold.

Hovedargument for ikke å ta i bruk Tinden øst til boligformål har vært at det her ikke er noen naturlig grense mellom aktuelt utbyggingsareal og landbruksareal. Dette synes ikke særlig relevant da slike avgrensninger blir gjort gjennom vedtak basert på totalvurderinger, og en slik grense vil over tid sjelden bli statisk. Argumenter om dyrket mark av god kvalitet må også ha samme gyldighet for Nestvold/Kausmo. Grustaket på Tinden må kunne ses som en vellykket kombinasjon mellom eneboliger og rekkehus, og en videreføring av dette østover framstår som en attraktiv løsning.

*Kommentar.*

*Det er på nåværende tidspunkt ikke foretatt noen beregning av utbyggingskostnader for de forskjellige alternativ, men både Nestvold/Kausmo og Tinden øst er vurdert som områder det vil være forholdsvis enkelt å bygge ut. Støyskjerming vil muligens bli en større utfordring på Nestvold. For Tinden øst må det også bygges planfri kryssing av rikveg 757 for gang-/sykkeltrafikk. Prosjektet på Nestvold er presentert i avisene på initiativ fra aktuell utbygger, og dette har ikke vi noen styring med og kan da umulig være noen form for særbehandling. Landbruksmyndighetene legger stor vekt på at det skal finnes naturlig avgrensning eller etablert avgrensning mellom utbyggingsareal og viktig landbruksareal, som kan fungere som effektive buffere slik at utbyggingen ikke*

*gradvis flyter utover på landbruksarealet. Vi er enige i at det også på Nestvold/Kausmo er dyrket mark av god kvalitet.*

Reidar Berg, dat. 08.06.08.

Fættavegen inngår i transportbehovet for Berg gård, og det transporteres store mengder husdyrgjødsel, tonnvarer og maskiner jevnlig. Stenging av eksisterende kryss fra E 6 til Fættan vil gi en meget uheldig transportløsning via Havnekrysset, og dette er uholdbart for Berg gård.

*Kommentar.*

*Selv om kryss E 6/Fættavegen stenges som offentlig veg, må det fortsatt være mulig å opprettholde en driftsavkjørsel på dette stedet.*

*Det må da samtidig vurderes tiltak for å hindre annen trafikk å bruke denne avkjørsel.*

Vinne IL, volleyballavd, dat. 01.08.06.

Arbeider med planer om å bygge et sandvolleyballanlegg i Verdalen. Har fått tillatelse av kommunen til å bygge en midlertidig bane ved Havfrua. For å kunne gjennomføre turneringer er det behov for 3 baner. Ønsker derfor areal for å kunne bygge et permanent anlegg, og forespør om det er muligheter for dette i Moparken.

*Kommentar.*

*Kommunen ønsker å bidra slik at det kan finnes et område for sandvolleyballanlegg på permanent basis. Vi tror ikke Moparken er egnet sted for dette, da den ligger nært inntil boligbebyggelse noe som kan medføre restriksjoner på bruk av banene. Vi mener det i stedet bør finnes muligheter i området ved Havfrua, og gjerne da i kombinasjon med andre aktiviteter som kan ha felles nytte av aktuelle serviceanlegg (parkering, toalett m.m.)*

### **Endringer etter høring.**

- ✓ Det er gitt rekkefølgekrav i bestemmelsene om bygging av bru over jernbanen på vegen til Kausmo, før nye boliger på Nestvold øst kan tas i bruk (pkt. 2.7).
- ✓ Det er gitt bestemmelser om at det for Nestvold øst skal utarbeides samlet reguleringsplan for minimum 180 boenheter med tilrettelegging for etappevis utbygging (pkt. 3.7).
- ✓ Det er gitt bestemmelser for nytt areal til forretning/industri i Fættaskogen om minimum bebygd areal BYA = 10 % (pkt. 5.2).
- ✓ Det er gitt retningslinjer for oppfølging av sikkerhetskrav i forbindelse med flom- og skredfare (pkt B 14).
- ✓ Regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt med tekst på plankartet. Bestemmelsene i pkt. 4.1 er revidert slik at de oppfattes mer entydig.
- ✓ Bestemmelser om høyder tas ut av pkt. 5.
- ✓ Aktuelle bevaringsverdige bygningsmiljø er angitt i teksten (pkt 6).
- ✓ Utviklingsretning (pil) for boligbebyggelse til Nestvold vest er tatt ut av planen.
- ✓ Avsnittet om lokalisering av handel og service tas inn som retningslinjer (pkt D).
- ✓ Det er utformet retningslinjer om hvilke virksomheter som ikke kan tillates innenfor forretnings-/industriarealene (pkt. B 15).

- ✓ Det er gitt bestemmelser om at det for boligområdet Bergsmyr i Vinne skal utarbeides samlet reguleringsplan for minimum 60 boenheter med tilrettelegging for etappevis utbygging. (pkt. 3.6. Dette er vedtatt i tidligere plan, men uteglemt i forbindelse med høringsforslaget) .

### **Vurdering:**

En av hovedutfordringene i denne planrevisjonen har vært å avklare areal for framtidig byutvikling, og spesielt sentrumsnært areal for et helhetlig boligtilbud. De senere årene har det foregått en storstilt fortetting i sentrum, med utbygging av flere store leilighetskompleks. Dette har gitt et godt tilbud til mange grupper av boligsøkende, men synes i stor grad å utelukke småbarnsfamilier som vil bo sentrumsnært. Denne gruppen synes fortsatt i stor grad å foretrekke eneboliger, da denne boligtypen bl.a. gir større muligheter for mer aktiv bruk av utearealene enn for leilighetsbygg med flere etasjer. Kommunen ønsker derfor å ha et helhetlig sentrumsnært boligtilbud, slik at byen skal være attraktiv for alle grupper boligsøkende. Vårt mål er at Verdal by skal utvikles som en urban småby med styrking av identitet, trivsel og opplevelse.

Med grunnlag i den strenge jordvernpolitikken som nå legges til grunn, kan det synes som målsettingene om et helhetlig sentrumsnært boligtilbud for alle grupper boligsøkende blir vanskelig å oppnå. Vi er imidlertid innstilt på at gjennom den åpning som gis på Nestvold øst og videre detaljplanlegging der det i tillegg til høy utnyttning også legges betydelig vekt på utvikling av boområder med gode kvaliteter, kan finnes muligheter for også en viss andel eneboliger. Når det gjelder minimum utnyttingskrav til nye areal for forretning/industri i Fættaskogen, kan dette aksepteres fastsatt når det settes så lavt at det ikke hindrer framtidige utviklingsmuligheter for aktuelle bedrifter i området. Ut fra dette tilrås det at innsigelsen fra Fylkeslandbruksstyret tas til følge. I tillegg etterkommes ønskene fra grunneierne om å ikke omdisponere arealet nærmest gården på Nestvold øst, slik at boligarealet reduseres fra 80 til 50 dekar og krav til antall boenheter reduseres fra 300 til 180.

I forbindelse med eventuell utbygging på Nestvold øst, krever Jernbaneverket at det bygges bru over jernbanen på atkomstvegen til Kausmo. Dette punktet er det knyttet innsigelse til, og begrunnes med faren for økt trafikk over jernbaneovergangen som i dag er usikret plankryssing. Atkomst til Nestvold øst fra fylkesveg 173, vil ikke skape noen økt trafikk over jernbanen. Det må imidlertid forventes at friluftaktiviteter vil skape noe økt gangtrafikk over jernbanen. Vi er derfor enige med Jernbaneverket om at utbyggingen på Nestvold øst må være med å finansiere en sårt tiltrengt planfri kryssing av jernbanen. Det er forøvrig signaler om at Jernbaneverket også vil delta i finansieringen av denne løsning. Det tilrås derfor at innsigelsen fra Jernbaneverket tas til følge.

Innsigelsene til planen er tatt til følge, og det tilrås da at planen vedtas.



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Kommuneplanens arealdel for Innherred samkommune - planprogram**

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen	<b>Arkivref:</b> 2007/549 - /L12
<b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.03.2007	25/07

**Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:**

Planprogrammet tas til orientering.

**Vedlegg:**

Kommuneplanens arealdel, planprogram, høringsutgave dat. februar 2007.

**Saksopplysninger:**

Innherred samkommune har bestemt at kommuneplanens arealdel for Levanger og Verdal kommuner skal revideres gjennom en felles planprosess. I henhold til forskrift om konsekvensutredninger er det i den sammenheng utarbeidet forslag til planprogram.

Forslag til planprogram legger opp til å avklare rammer og premisser samt klargjøre formålet med planarbeidet. Det er tilpasset omfanget av og nivået på de problemstillinger denne planrevisjonen er ment å omfatte. Programmet beskriver de utfordringer som vil bli vurdert og hvilke utredninger som anses nødvendig for et godt beslutningsgrunnlag. Planprogrammet skal etter høring fastsettes av kommunen som er planmyndighet, og dermed ansvarlig myndighet etter forskrift om konsekvensutredninger. Samtidig med at planprogrammet legges fram for høring og offentlig ettersyn, kunngjøres også oppstart av planarbeidet. Forslag til planprogram er grunnlaget for informasjon til og medvirkning fra berørte myndigheter og interesser.

I henhold til forskrift om samkommunen opptrer samkommunestyret som det faste utvalg for plansaker, for planer som berører begge kommuner. Det er ikke krav om politisk behandling av planprogrammet, men det legges opp til at det skal fastsettes av samkommunestyret.

Planforslag med konsekvensutredning legges fram for høring og offentlig ettersyn av samkommunestyret. Samkommunestyret innstiller også når det gjelder vedtak på planen, mens morkommunenes kommunestyre skal vedta planen for sin enkelte kommune.





**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Søknad om steinuttak ved Holmen, Vuku**

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen <b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048519	<b>Arkivref:</b> 2006/3101 - /K54
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.03.2007	26/07

**Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for steinuttak på eiendommen Holmen nedre, 217/1. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Steinbruddet skal avsluttes i løpet av 2008.
2. Når steinbruddet avsluttes skal det påføres avdekkingsmasser og etableres stedegen vegetasjon i bruddflaten.
3. Kommunevegen skal istandsettes/omlegges i samråd med kommunen.

**Vedlegg:**

Søknad fra NVE dat. 19.01.07.  
Oversiktskart.

**Saksopplysninger:**

NVE har ved brev dat. 19.01.2007 søkt om uttak av stein på Værdalsbruket sin eiendom ved Holmen i Vuku. Det aktuelle areal på 5-600 m<sup>2</sup> er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde.

Omsøkt steinuttak ligger like inntil kommuneveg nr. 16 vest for Nordengen. Veggen går her i en meget krapp kurve. Ved utsprenging av fjellmassene i innerkurven oppnås bedre oversikt, samt at veggen kan utrettes med slakere horisontalkurvatur. Høyden på fjellpartiet som planlegges utsprengt ligger på 3 – 5 m, og det søkes om uttak på ca

2500 m<sup>3</sup> fast fjell. Uttaket skal foregå fram til og med 2008, og etter endt uttak vil avdekkingsmasser bli påført bruddflatene.

Steinmassene skal brukes i forbindelse med forbygningsarbeider i Inna ved Holmen nedre og Sagmoen som ligger ca 1,0 – 1,5 km fra uttaksstedet. Behov for sikringsarbeider her har oppstått etter flommen vinteren 2006, og det er behov for å få gjennomført arbeidene snarest mulig. Brua på kommunevegen over Helgåa kan ikke trafikkeres av lastebiler, og det vil medføre store transportavstander å hente steinen fra andre etablerte steinbrudd.

### **Høring.**

Saken er sendt på høring til berørte parter. Nedenfor er det gitt sammendrag av og eventuelle kommentarer til innkomne uttalelser.

#### Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 28.02.07.

Det er ikke kjente fredete kulturminner eller påvist konflikt med kulturminner fra nyere tid innenfor uttaksområdet. Det kan likevel ligge upåviste fredete kulturminner under markoverflaten i uttaksområdet, og det minnes derfor om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven. Dette må formidles videre til de som skal gjennomføre arbeidene.

#### *Kommentar.*

*Tiltakshaver bes merke seg aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven.*

#### Kommunens enhet for landbruk og naturforvaltning, dat. 19.02.07.

Ingen merknader.

#### Helgåa elveeierlag, dat. 26.02.07.

Ingen negative merknader.

#### Just R. Wohlen, dat. 20.02.07.

Grunneier av Nordengen vestre. Har ingen merknader til steinuttaket.

### **Vurdering:**

Et steinuttak så nærme tiltaksområdet som det her søkes om, vil gi betydelig gevinst både i forhold til økonomi, miljø og trafikksikkerhet. Kommunen vurderer derfor dette tiltaket å ha så stor samfunnsmessig verdi at det her foreligger særlige grunner, og det tilrås derfor å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**1721/156/2 - A/S Værdalsbruket - Søknad om deling av eiendom - Innløsning av feste nr 18**

<b>Saksbehandler:</b> Gunnar Vatn	<b>Arkivref:</b> 2006/8739 - /1721/156/2
<b>E-post:</b> gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.03.2007	27/07

**Rådmannens forslag til vedtak:**

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksfremlegges innvilges søknaden til AS Værdalsbruket om fradeling delvis. Det godkjennes fradeling av ca 1 dekar fra eiendommen Kjesbuskogen med gnr/bnr 156/2 i Verdal kommune. Fradelt parsell skal benyttes som tomt for eksisterende fritidsbebyggelse. Fradelte parsell skal erstatte feste 156/2/18. Det innvilges ikke dispensasjon til fradeling av ytterligere 1 dekar. Omsøkte fradeling strider med disposisjonsplanen for AS Værdalsbrukets Utmark og dens intensjon.

Eiendomsgrensa vest for uthuset trekkes maksimalt 2 meter fra uthuset. Det må også settes igjen tilstrekkelig areal mellom fradelte parsell og Kjesbuvatnet, slik at tilgjengeligheten for allmennheten opprettholdes. Oppmålingssjefen får fullmakt til å gjøre mindre justeringer i forhold til grensene.

Vedtaket kan påklages jfr forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette brev.

**Vedlegg:**

Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

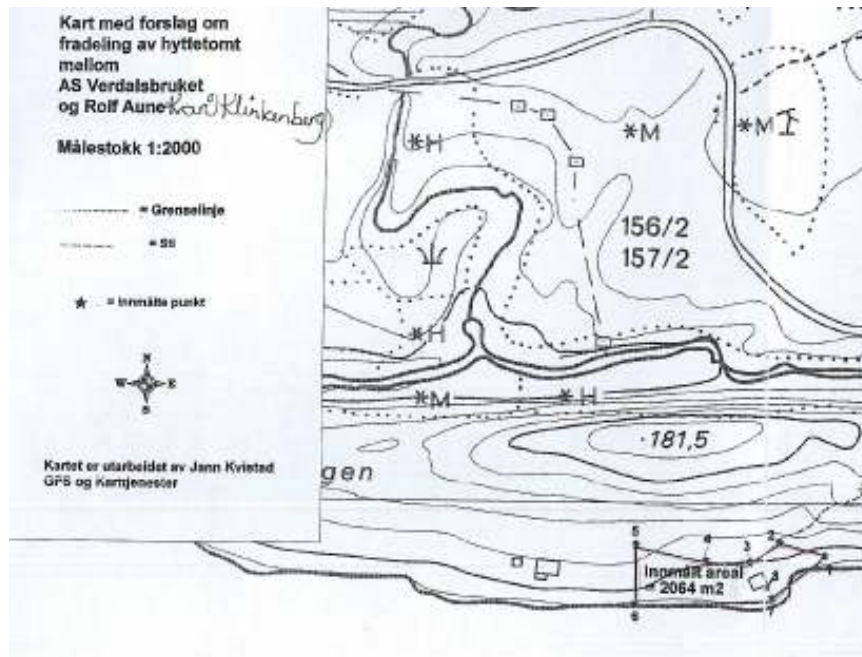
1. Søknad om deling av grunneiendom datert 24.10.2006 med kartvedlegg
2. Brev fra Plan- og byggesakssjefen til AS Værdalsbruket datert 23.11.2006
3. Brev fra AS Værdalsbruket datert 08.12.2006
4. Høringsbrev datert 28.12.2006
5. Brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 23.01.2007
6. Brev fra Nord-Trøndelag fylkeskommune datert 24.01.2007
7. E-post fra Innherred Samkommune, enhet for Landbruk og natur datert 31.01.2007
8. Bilder fra befaring den 20.11.2006

### Saksopplysninger:

Plan- og byggesakssjefen mottok 26.10.2006 en søknad om deling av grunneiendom fra AS Værdalsbruket.

Søknaden gjelder fradeling av parsell på ca. 2000 m<sup>2</sup> fra eiendommen Kjesbuskogen med gnr/bnr 156/2 i Verdal kommune. Søknaden gjelder innløsning av feste nr 18. Omsøkte tomt skal benyttes som tomt for eksisterende fritidsbolig.





Eiendommen ligger innenfor disposisjonsplanen for AS Værdalsbrukets Utmark, Verdal med planid 1975005. Omsøkte parsell ligger innenfor et område som er definert som "Hytteområde, prioritert areal". Planen angir kun plassering av hyttetomtene og ingen konkret angivelse av tomtegrensene.



I reguleringsbestemmelsene til disposisjonsplanen står blant annet følgende:

*”1. Generelt*

*Hytteområdene er planlagt og skal bygges slik at det tas maksimalt hensyn til naturvernmessige forhold, til allmennhetens naturopplevelse, til annen næringsvirksomhet, og til den enkelte hytteeiers tomtekrav og aktivitetsmuligheter...*

*6. Skogsdrift og annen næringsvirksomhet*

*Grunneieren vil fortsatt drive skogen innen hytteområdene. Dette vil dog skje i mere parkmessig form enn ellers vanlig...”*

Det fremgår ikke av bestemmelsene til planen hvor store tomtene kan være. Festekontrakten inneholder heller ikke noen angivelse av tomtestørrelse.

I tomtefestelovens § 16 (Fysisk råderett) står bla følgende:

*”..... Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktfeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.”*

Miljøverndepartementet sier i sak 2003/03317 følgende:

*” ... Vi har imidlertid i denne vurderingen ikke tatt standpunkt til hvorvidt eier skal kunne kreve å få fradele slik bebygd eiendom i sin helhet, dvs. uansett eiendommens størrelse. Dette spørsmål må etter departementets mening bero på en konkret vurdering i hver enkelt sak. Et moment i denne vurderingen kan for eksempel være størrelsen på lignende eiendommer i området, terrengmessige avgrensninger og **hvorledes den faktiske bruken av den aktuelle eiendommen utøves.** Rundt omkring i landet finnes det mange "fritidseiendommer" i LNF-områder. Fritidseiendommene kan variere i størrelse, alt fra ett dekar til titalls dekar. De ulike eiendommer vil imidlertid normalt ha en faktisk fritidsbruk som begrenses av selve bebyggelsen i tillegg til et mer avgrenset nærområde. Dersom man i alle disse tilfeller skulle kunne tillate fradeling av eiendommer i sin helhet uten dispensasjon ville dette kunne komme i direkte strid med arealplanens LNF-kategori, og undergrave den arealdisponering kommunen gjennom plan har lagt opp til. Fradeling i slike tilfeller må eventuelt skje gjennom dispensasjon etter bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 7 og følge de behandlingsregler som der gjelder.”*

Sivilombudsmannen sier i sak 2004 72 om størrelse på tomter bla følgende:

*”**Det rettslige utgangspunktet for vurderingen må være den faktiske bruk søkeren har gjort av området så lenge den har vært lovlig.** ... .Selv om jeg har forståelse for at en slik vurdering kan være vanskelig å foreta rent konkret, idet den beror på faktiske forhold som det kan være vanskelig å skaffe seg oversikt over, vil andre momenter som tomtas terrengmessige avgrensning samt størrelsen på andre hyttetomter i området være relevante momenter, jf. Miljøverndepartementets brev hit 8. januar 2004”*

Med henvisning til tomtefestelovens § 16, Miljøverndepartementets uttalelse i sak 2003/03317, samt uttalelsen til Sivilombudsmannen i sak 2004 72, ba Plan- og byggesakssjefen i brev datert 23.11.2006, om at AS Værdalsbruket måtte sannsynliggjøre at det omsøkte arealet samsvarte med hvordan den faktiske bruken av den aktuelle festeeiendommen har vært utøvet. Dersom dette ikke kunne dokumenteres, måtte en fradeling som omsøkt gis en dispensasjonsbehandling.

Plan- og byggesakssjefen mottok 14.12.2006 brev fra AS Værdalsbruk, hvor det stod følgende:

*”Vi er uenige i kommunens vurderinger. Fradeling av eksisterende festetomt krever i utgangspunktet ikke dispensasjon etter PBL §7. Dette gjelder selv om tomten ligger i et område som i kommuneplanen er utlagt til såkalt LNF-område hvor det i utgangspunktet er forbud mot fradeling. Når det for et område er utarbeidet disposisjonsplan, må dette utgangspunktet om mulig være enda klarere. Fradeling til “uendret bruk” krever ikke dispensasjon.*

*Ettersom disposisjonsplanen ikke inneholder bestemmelser om tomtestørrelse, kan ikke kommunen med henvisning til planen nekte fradeling av 2 dekar. Videre er det i kommunens brev vist til tomtefesteloven for å begrense tomtestørrelsen til 1 dekar. Dette er tvilsom bruk av denne loven. Tomtefesteloven regulerer i første rekke det privatrettslige forholdet mellom bortfester og fester. Bestemmelsen ville hatt betydning i en tvist mellom bortfester og fester om hvor stort areal fester disponerte.*

*Følgende for LNF-områdene i kommunen blir uten betydning. Værdalsbruket har i dag ca 150 hytter på eiendommen. Dersom alle disse ble fradelt med 2 dekar tomt, ville denne arealkategorien bli redusert med til sammen 300 dekar. Den prosentvise endringen for Værdalsbrukets totale areal blir da 0,03%, hvilket er å anse som bagatellmessig.*

*Arealet som søkes fradelt benyttes i tilknytning til hytten, og gir en fornuftig arrondering av tomten. Vi ber om at Verdal kommune gjennomfører fradelingen som omsøkt.”*

Plan- og byggesakssjefen var på befaring på den omsøkte tomten den 20.11.2006.



Med bakgrunn i Miljøverndepartementets uttalelse i sak 2003/03317, samt uttalelsen til Sivilombudsmannen i sak 2004 72, mente Plan- og byggesakssjefen at søknaden måtte gis en dispensasjonsbehandling for det areal som er over 1 dekar. Normalt sett vil fradeling til uendret bruk ikke medføre dispensasjonsbehandling.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 7 (Dispensasjoner) ble søknaden i brev datert 28.12.2006, sendt til Nord-Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for uttalelse og enhet for Landbruk og natur i Innherred samkommune for behandling etter jordloven

Fylkesmannens miljøvernavdeling i Nord-Trøndelag sier i sin uttalelse i brev datert 24.01.2007 bla følgende:

*”Det er viktig at kommunen i sin vurdering søker å ivareta allmennhetens interesser i området slik intensjonen var da området ble lagt ut til LNF-formål.”*



Nord-Trøndelag fylkeskommune sier i sin uttalelse datert 24.01.2007 følgende:

**”Friluftsliv:**

*Vi er ikke kjent med regionale interesser som tilsier at det ikke bør gis tillatelse som omsøkt. Kommunen bør vurdere denne saken ut fra sin generelle politikk på området og ut fra de konkrete forhold i saken. Vi er enig med kommunen i at det bør tas utgangspunkt i regelen om fradeling av 1 da per hyttetomt. Hvis det er behov for større tomt, eksempelvis ut fra planer om nye bygg på tomta, bør tomta trekkes bakover framfor å fradele en så vidt stor del av strandsonen. Dette ut fra en generell anbefaling om å ikke bygge ned/privatisere standsonen og for å opprettholde tilgjengeligheten til stranda for allmennhet og øvrige hyttebrukere i området.*

**Kulturminner:**

*Det er ikke kjent fredete kulturminner fra tiden før 1537 i planområdet. Det er heller ikke påvist konflikt med kulturminner fra nyere tid. Vi har derfor ingen innvendinger til planen. Det kan likevel fortsatt ligge upåviste fredete kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. **Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.**”*

Enhet for Landbruk og natur i Innherred Samkommune har ingen merknader til søknaden.

### Vurdering:

Plan- og byggesakssjefen har i denne saken vært skeptisk til omsøkte fradeling. Skepsisen begrunnes dels med størrelsen på omsøkte tomt. Tomta vil dessuten legge beslag på en betydelig del av arealet ned mot Kjesbuvatnet og med det begrense allmennhetens atkomst til vatnet.

I høringssvarene får Plan- og byggesakssjefen anbefalinger om å ta hensyn til allmennhetens interesser i saken, ved å opprettholde tilgjengeligheten til strandsonen for allmennheten og øvrige hytteeiere. Plan- og byggesakssjefen ønsker heller ikke å gå inn for et alternativ med å ta med areal i bakkant av hytta. Da vil atkomsten til nabohytta bli berørt. Plan- og byggesakssjefen mener også at det må settes igjen et tilstrekkelig areal mellom parsellen og Kjesbuvatnet, for å sikre allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen.

Intensjonen med disposisjonsplanen har i tillegg til å legge ut et område for hyttebygging, vært å sikre allmennhetens interesser i området, ved at den sier at *”Hytteområdene er planlagt og skal bygges slik at det tas **maksimalt** hensyn til naturvernmessige forhold, til allmennhetens naturopplevelse, til annen næringsvirksomhet, og til den enkelte hytteeiers tomtekrav og aktivitetsmuligheter...”*. Når det i tillegg står at det fortsatt vil bli drevet skogsdrift i området, viser dette at intensjonen ikke har vært hele området skal benyttes av hytteeierne.

Plan- og byggesakssjefen viser til tomtefestelovens § 16 om at dersom ikke annet står i plan eller festekontrakt så disponerer fester i utgangspunktet 1 dekar, samt til Sivilombudsmannens uttalelse om at det rettslige utgangspunktet for vurderingen må være den faktiske bruk søkeren har gjort av området så lenge den har vært lovlig.

Plan- og byggesakssjefen mener det ikke er sannsynliggjort at omsøkte parsell samsvarer med den faktiske bruken av området, verken gjennom dokumentasjon fra søker eller ved egen befaring i terrenget. Plan- og byggesakssjefen mener at ca 1 dekar bør være tilstrekkelig tomt å fatte om det som har vært faktisk i bruk.



I brev datert 08.12.2006 skriver AS Værdalsbruket at de anser det som bagatellmessig dersom alle hytter innenfor Deres eiendommer får fradelt 2 dekar tomt. Den prosentvise endringen av ASVærdalsbrukets totale areal vil da reduseres med 0,03 %. De fleste hyttene ligger mer eller mindre konsentrert i hytteområder, og den prosentvise privatisering i hytteområdene blir større enn for AS Værdalsbrukets eiendom totalt.

Plan- og byggesakssjefen er dessuten meget bekymret for den presedensvirkning en fradeling som omsøkt vil medføre.

Av den innsendte søknad og brev kan Plan- og byggesakssjefen ikke se at det forligger noen særlige grunner til å gi dispensasjon fra disposisjonsplanen for AS Værdalsbrukets utmark, til fradeling utover det som har vært den faktiske bruken av området.

Plan- og byggesakssjefen har vurdert søknaden nøye, og anbefaler at søknaden om fradeling innvilges delvis, det vil si at godkjennes fradeling av ca 1 dekar fra eiendommen Kjesbuskogen med gnr/bnr 156/2. Fradelt parsell skal benyttes som tomt for eksisterende fritidsbebyggelse. Fradelte parsell skal erstatte feste 156/2/18. Plan- og byggesakssjefen anbefaler at det ikke innvilges dispensasjon til fradeling av ytterligere 1 dekar. Omsøkte fradeling strider med disposisjonsplanen for AS Værdalsbrukets Utmark og dens intensjon.

Eiendomsgrensa vest for uthuset trekkes maksimalt 2 meter fra uthuset. Det må også settes igjen tilstrekkelig areal mellom fradelte parsell og Kjesbuvatnet, slik at tilgjengeligheten for allmennheten opprettholdes. Oppmålingssjefen får fullmakt til å gjøre mindre justeringer i forhold til grensene.

Vedtaket kan påklages jfr forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette brev.



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Orientering angående pilotprosjekt Universell Utforming**

<b>Saksbehandler:</b> Øivind Holand <b>E-post:</b> oivind.holand@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048512	<b>Arkivref:</b> 2005/7678 - /030
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.03.2007	28/07

**Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:**

Saken tas til orientering.

**Vedlegg:**

Søknad til Husbanken BU 29 – Fjerne 100 alvorlige hindringer.

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

**Saksopplysninger:**

Under møtet gjennomgås følgende:

- Presentasjon av studentarbeid ved Ergoterapiskolen ”Tilgjengelighet i Verdal sentrum”  
v/studentene
- Pilotkommunekonferanse på Stord v/Kari G. Næss
- Rapportering fra bransjefrokostmøte.
- Regnskap for 2006 og budsjett for 2007 v/Kari G. Næss
- Søknad til Husbanken ang. ”BU 29 – Fjerne 100 alvorlige hindringer” v/Øiv. Holand
- Søknad 2008 om Samferdselsdepartementets BRA-midler til jernundergangen v/Øiv. Holand.

- Utredningsarbeid for opprettelse av egne forskrifter for Universell Utforming v/Øiv. Holand
- Gjennomføring av byggeprosjekt fra grunnen av v/ Øiv. Holand.
- Evt. gjennomføring av forprosjekt til reguleringsplan for Nestvold Øst v/Øiv. Holand.
- Registreringsprosjekt. Status ang. tilgjengelighet i sentrum v/Øiv. Holand.

Presentasjonen av studentarbeidet gjelder en registrering av tilgjengelighet i forbindelse med evt. pilotkonferanse Universell utforming.

Søknaden til Husbanken gjelder en fortsettelse av prosjektet Hugin & Munin som en fikk tilskudd til i fjor.

Utredningsarbeidet for egen forskrift kan gjelde flere områder, men en har i denne omgang tenkt på en bearbeidelse av Trondheims forskrift for publikumsbygg.

Husbanken har sagt seg villig til å gå inn i et byggeprosjekt og følge det fra start til fullføring. Dette med tanke på universell utforming.

På samme måten kan det være en tanke å få med seg Husbanken i et forprosjekt til reguleringsarbeidet for Nestvold Øst.

Registrering av tilgjengelighet i sentrum. De forskjellige handikap(forbund) har forskjellige utfordringer i forhold til omgivelsene. En vurderer nå å forespørre de forskjellige forbund å lage sin registrering av sentrum.

Prosjektgruppen for Universell Utforming vil delta under dette saksnr. i møtet