



KOMMUNEPLANENS AREALDEL – VERDAL KOMMUNE

Planforum, 15. januar 2025



Verdal kommune
verdal.kommune.no

Formål med møtet

- Gi en kortfattet presentasjon av **nytt høringsutkast** og endringene siden 2023
- Svare på spørsmål



Verdal
kommune

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2030

Planbeskrivelse

HØRINGSUTKAST sist revidert 26.11.2024



Vedtatt utsendt til offentlig ettersyn av Utvalg plan og samfunn 26.11.2024, sak 47/2024.

Utkast til ny arealdel var første gang på høring i 2023. Kommunen mottok flere innsigelser og en rekke forslag til endringer. Planforslaget er nå omarbeidet og sendes på ny høring. Av de juridiske plandokumentene framgår det hva som er endret. Planbeskrivelsen er oppdatert og skrevet om slik at den viser til gjeldende planverk og føringer, omhandler nytt planforslag og inkluderer endringer vedtatt i utvalgsmøtet 26.11.2024.

HØRINGSFRIST 03.02.2025



Verdal kommune

Kort historikk av planprosess

- Planarbeid pågått i mange år – planprogram vedtatt i **2019**
- Planforum 3. mai 2023 før **1. gangs behandling 20. juni**
- Planforum 6. sept. 2023 under høringa (høringsfrist 20. sept.)

Kommunen mottok ca. 40 innsigelser under høringa. Etter høringa har planen blitt omarbeidet og det har vært dialog med flere innsigelsesmyndigheter for å løse innsigelsene.

- Omarbeidet planforslag til **ny politisk behandling 26. nov. 2024**
høringsfrist 3. februar 2025



Føringer for nytt høringsutkast

- **Innspill og innsigelser fra 2023**
- **Nasjonale forventninger 2023-2027**
- **Politiske signaler** (nytt planutvalg 2023)
- **Utfordrings- og mulighetsbilde, juni 2024**
- **Strategiske føringer** i utkast til ny samfunnsdel 2025-2030 (høring til 10. feb)
- **Ny politisk behandling** nov. 2024



Kommunal- og distriktdokumentet



Politisk behandling november 2024

Vedtak

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

- Arealplanen skal gjelde for 2025-2030.
- Scooterløype Sandvika - Vera tas inn i planen, ref. vedtak i formannskap sak 151/22

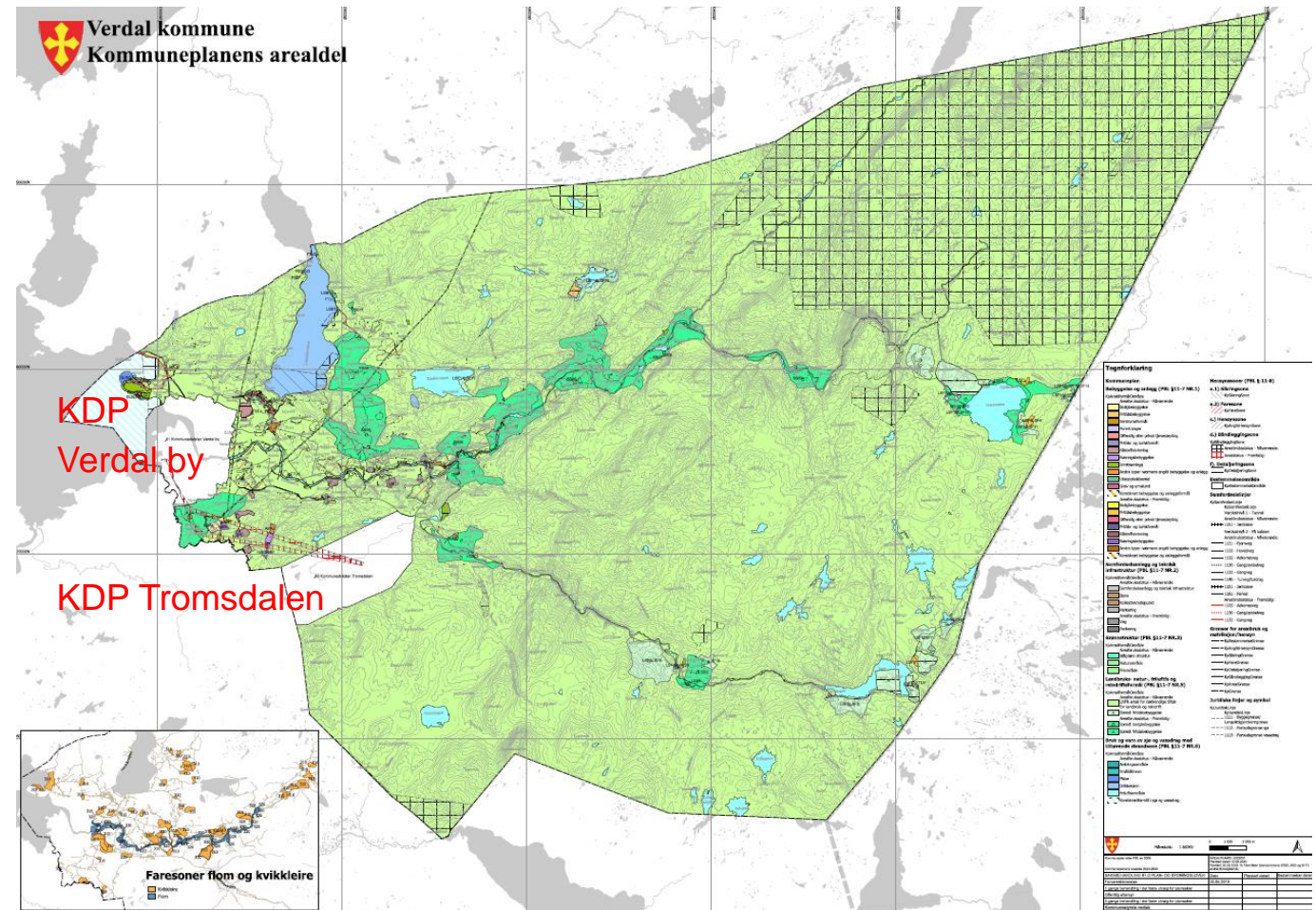
Kommunedirektørs forslag var 2025-2040 og at scooterløype utgår. Forslag om å utsette saken, mer offensiv satsing på bolig- og næringsareal samt utredning av områder for vannkraft fikk ikke flertall.



Planområdet er uendret fra 2023

- Reviderer kun KPA nå –
begge KDP'ene beholdes
inntil videre
- Rev. av KDP Verdal by
(fra 2017) er tatt inn i plan-
strategien for 2024-2027
(ønsket oppstart er 2025)

*Synspunkt på samordning/
innfasing av KPS, KPA og
KDPene ønskes*



Tidshorisont 2025 - 2030

- Politisk ønske om kort horisont for å forplikte til mer offensiv planlegging
- Ønskelig å ha lik horisont som samfunnsdelen pga. kobling med arealstrategiene (KPS 2025-2030 er på høring til 10. feb.)

Synspunkt på tidshorisont KPA (og KPS) ønskes

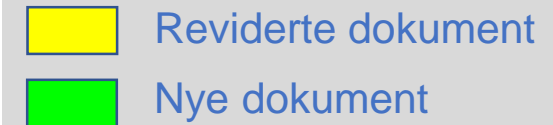


Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030

Høringsutkast 3. desember 2024



Plandokumenter på høring



- **Planbeskrivelse** – rev. 24.11 2024
- **Plankart** – rev. 24.11 2024
Endringslogg plankart e. 2023 - 26.11.2024
- **Temakart (støy- og aktsomhetssoner)**
– 18.11.2024
- **Planbestemmelser** – rev. 24.11 2024
Egen versjon med endringer e. 2023
- **ROS-analyse** - 14.11.2024
- **KU Del 1** - Alle innspill – rev. 24.11 2024
- **KU Del 2** - Områdevis vurdering - 30.06.2023
- **KU Del 3** - Korridorer kalktransport - 30.06.2023
- **KU Del 4** - Samlet vurdering - rev. 26.11 2024
- **KU Del 5** – Samletabell - rev. 14.11 2024
- **KU Del 6** – Vurderinger av innspill etter høring - 14.11 2024
- **Innsigelser med kommentarer** – 26.11.2024
- **Høringsuttalelser med kommentarer** – 26.11.2024
- **Vurdering i fht planutvalgets utredningskrav**

Innsigelser til høringsutkastet fra 2023

Part	1	Merknader
Statsforvalteren	30 (34)	<i>Innsigelser basert på jordvern, naturmangfold, reindrift, transportbehov, folkehelse</i>
Forsvarsbygg	1	<i>Ønsker dialog ang. transportbåndene</i>
NVE	2	<i>Innsigelser knyttet til ivaretagelse av flom og skred</i>
Levanger kommune	1	<i>Innsigelse til korridor 3</i>



Innsigelser til høringsutkastet fra 2023

- **Levanger kommune** - *Verdalskalk har trukket korridor 3 og grunnlaget for innsigelse vil dermed falle bort*
- **Forsvarsbygg** - *Innsigelsen antas å være imøtekommet gjennom dialog mellom Verdalskalk og Forsvarsbygg*
- **NVE** - Kommunen ønsker å videreføre prinsippene for spredt boligbygging. Har siden 2023 styrket bestemmelsene og supplert plandokumentene med Temakart
- **Statsforvalteren** - Boligfeltene Bergan/Musum og Tjurruhaugen er tatt ut og innsigelser til disse utgår dermed. Innsigelser til områder i Fagerli/Hallemsåsen er løst gjennom dialog. Øvrige innsigelser er forsøkt imøtekommet i revidert planutkast – eget vedlegg beskriver dette.



Boligreserve i ny plan?

Behovet de neste 10-15 årene?

- Har 7500 boliger i dag

Boligreserven i eks. planer (gml.KPA og KDP)?

- Antatt gml.reserve ca. 100 i KPA området og ca 1000-1500 i KDP området

Ønsker vs hva som er mulig å få avsatt i plan?

Realisme - hvor enkelt er det å få bygd boliger?



Leklemåsen – avsatt til bolig i KPA 2011

Prinsipp for boligreserven i ny KPA + KDP

Variasjon i type, beliggenhet, pris, alder:

1. **KDP Verdal by:** nye leiligheter, småhus og eneboliger som fortetting
2. **Omland sentrum:** noen nye felt, klynger og fortetting – noe spredt boligbygging
3. **Grendene:** spedt boligbygging som klynger eller enkelthus



FORSLAG NY PLAN

1. ca 80 – 100 i nye felt i tillegg til gml. reserve på ca. 100
2. ramme på 75 som spredt bebyggelse i grendene (betyr i praksis et vesentlig lavere tall)

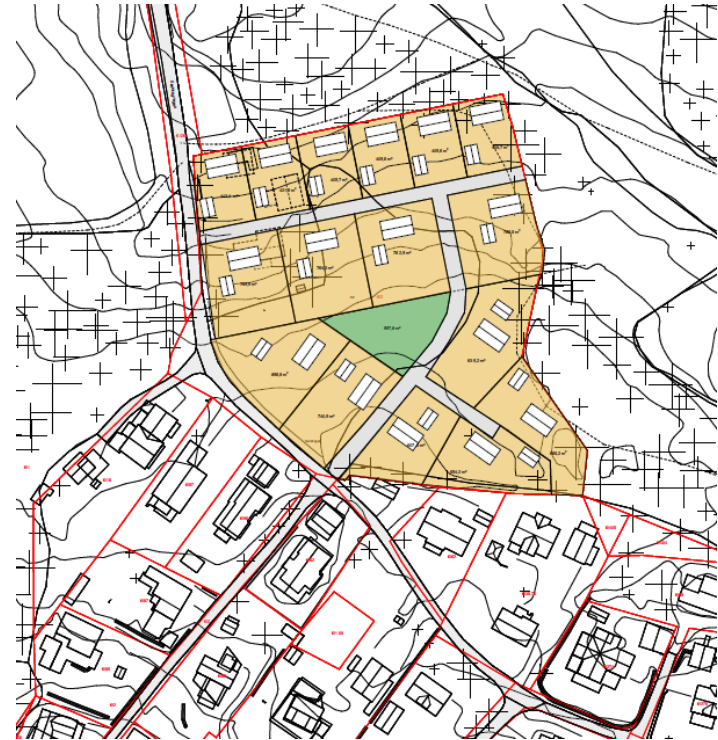
Forslag nye boligområder i KPA

STIKLESTAD

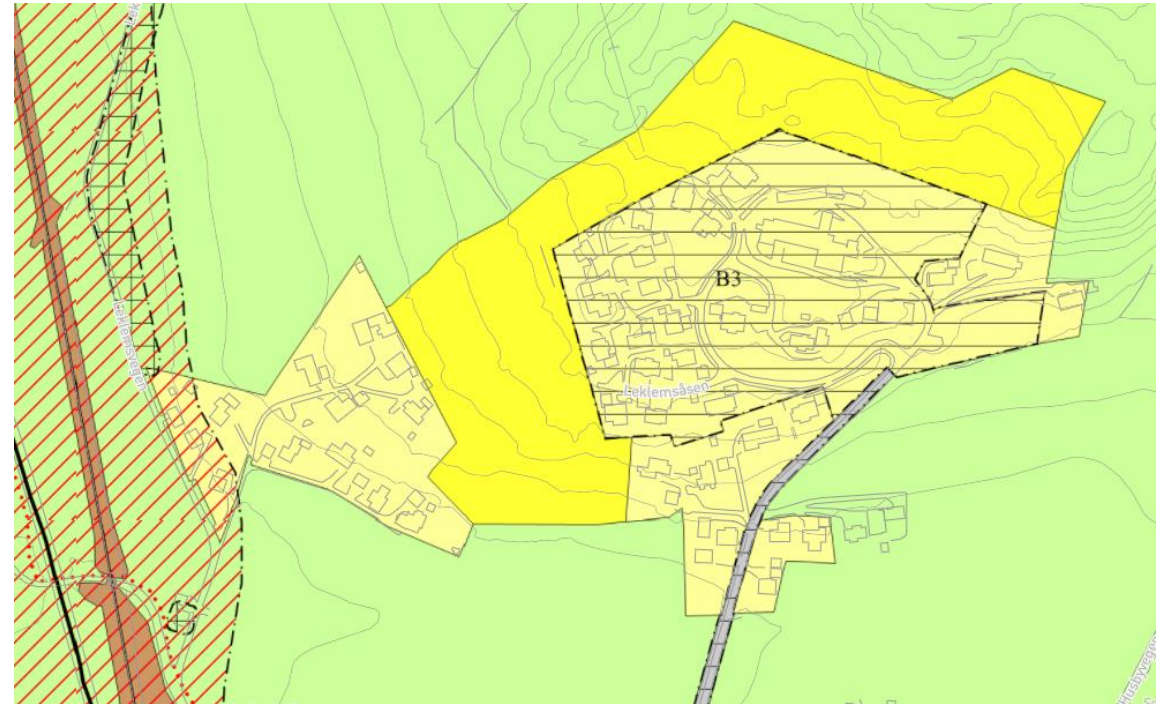
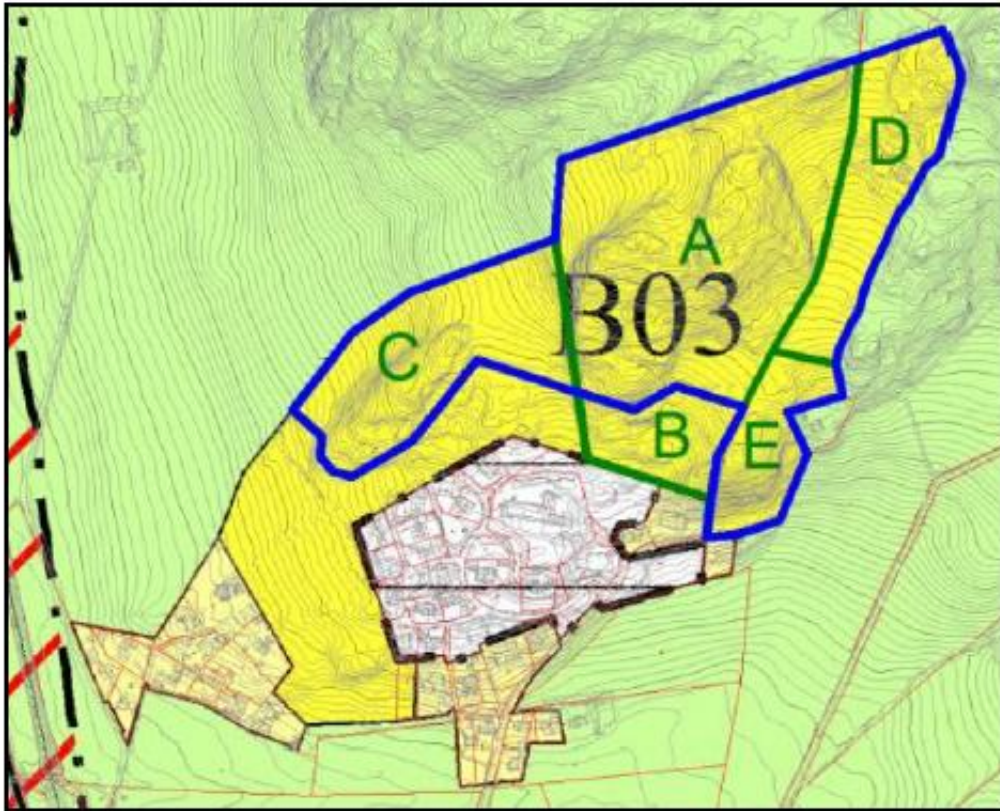
- Planteskolen /Fagerli: ca. 50 tomter - **OK**
- Moholtvegen: 3-5 tomter - **Fradeling tun**
- Hubroberget vest: 6-8 tomter - **Innsigelse**
- Hallemskorsen: 20-25 tomter - **delvis innsigelse og noe nytt areal**

TRONES

- Sørskaget: ca. 20 tomter - **OK**
- **SUM: 80-100 tomter/boliger**



Leklemsåsen (ca. 45-50 enheter)



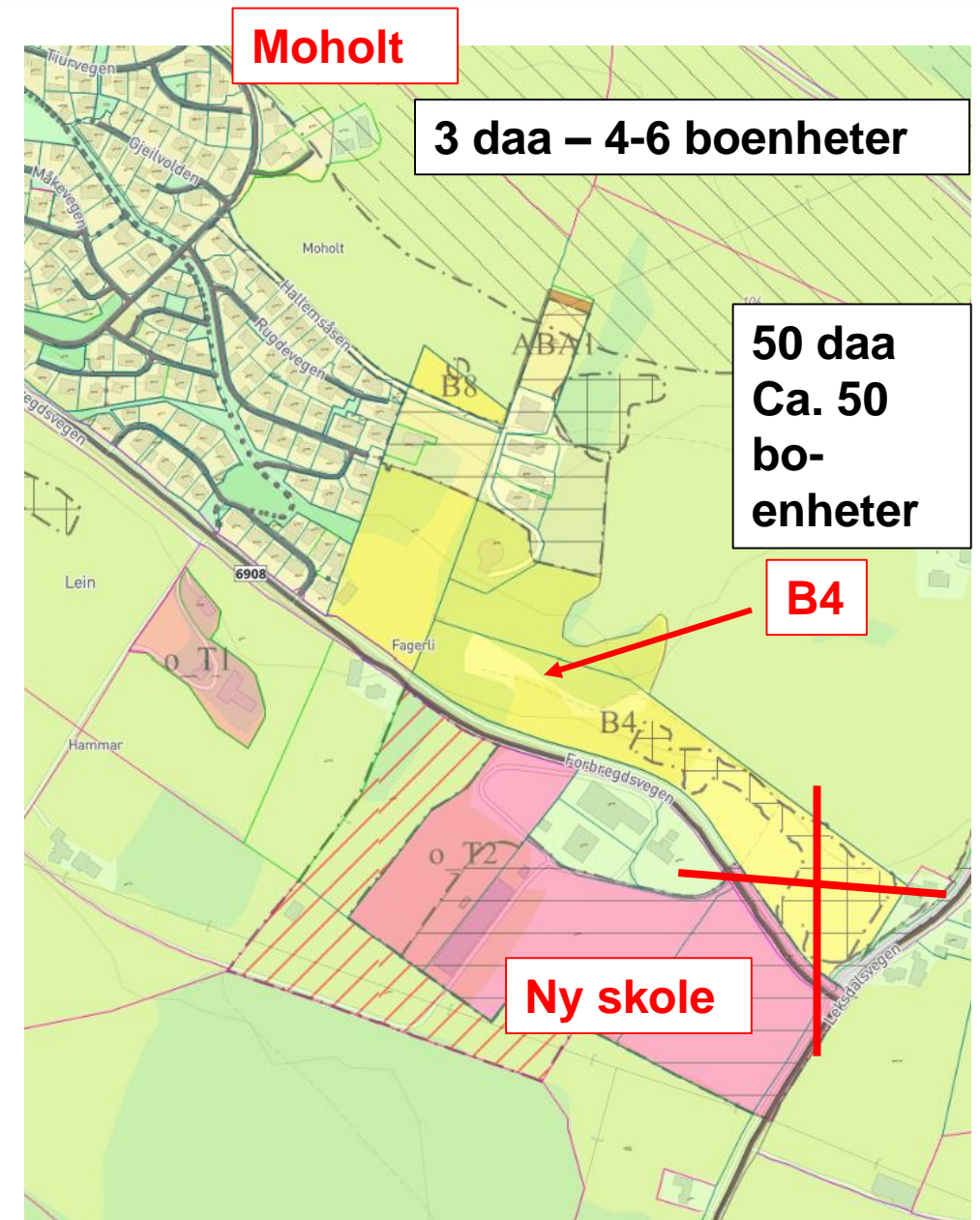
B4 og B8 Planteskolen og Moholtvegen ca. 50-55 nye

Innsigelser (SF) til tidl. B8 og B4 løst i dialog. B4 krympes i øst.

Moholt = fradelt, utvidet nåværende boligformål

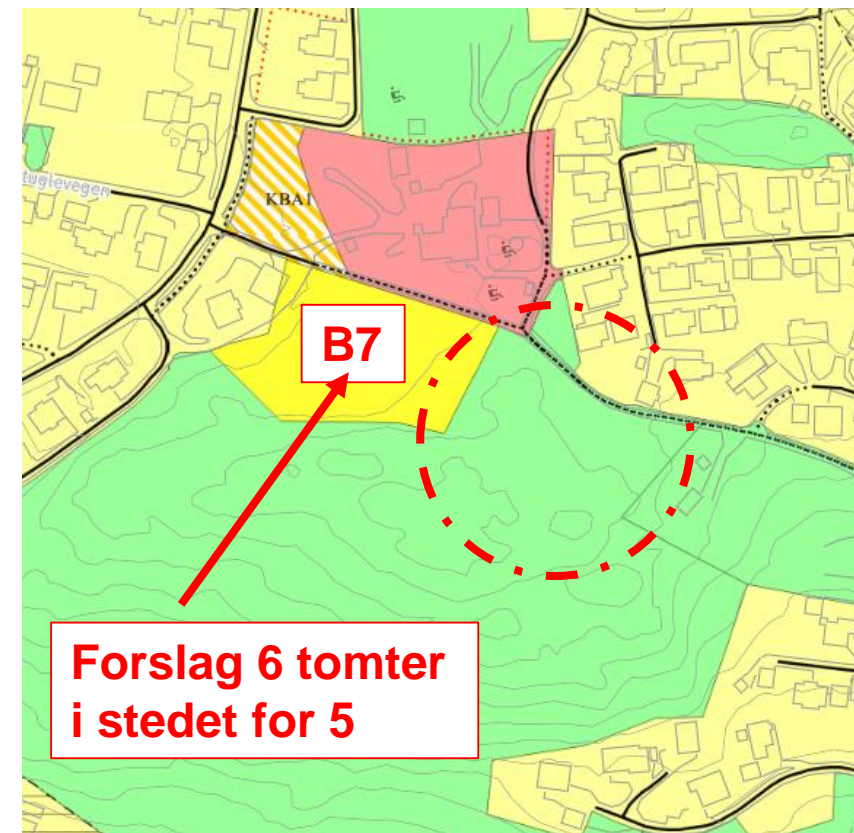
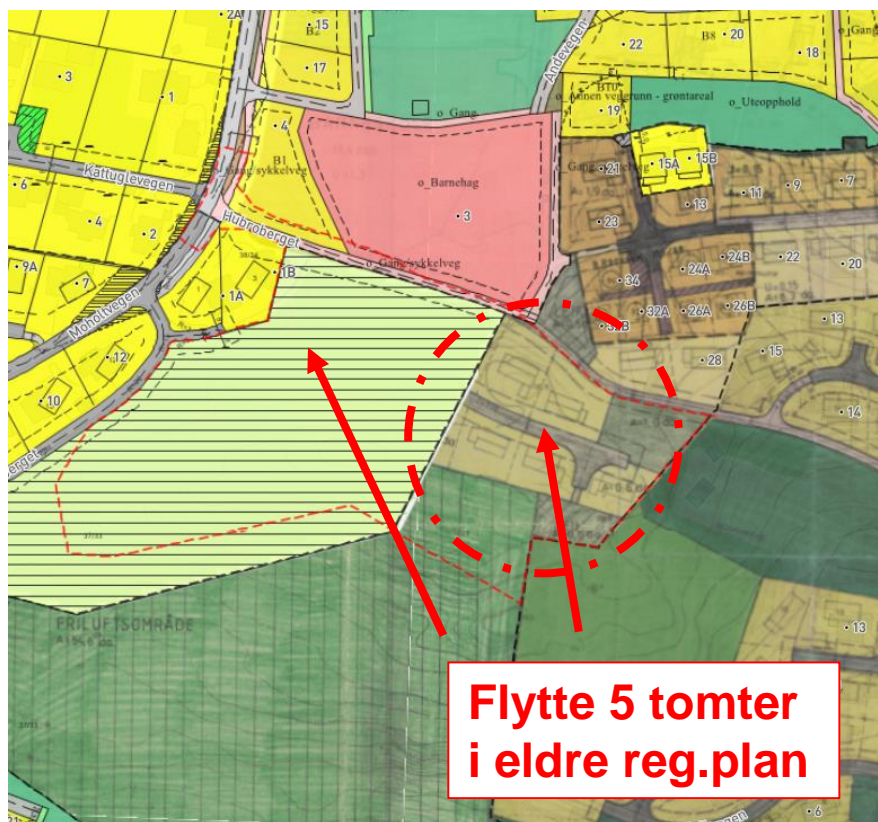


Gjeldende KPA og nytt forslag (var delvis med i 2023)



B7 Hubroberget (6 tomter)

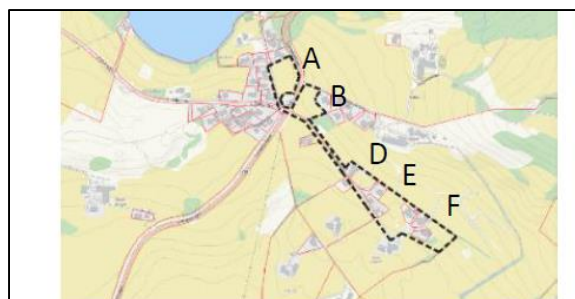
Innsigelse
(SF) til
B7 begrunnet
med RPR-BU
og folkehelse



Hallemskorsen (ca. 20 tomter)

B13 : nytt område nå, 7-10 tomter

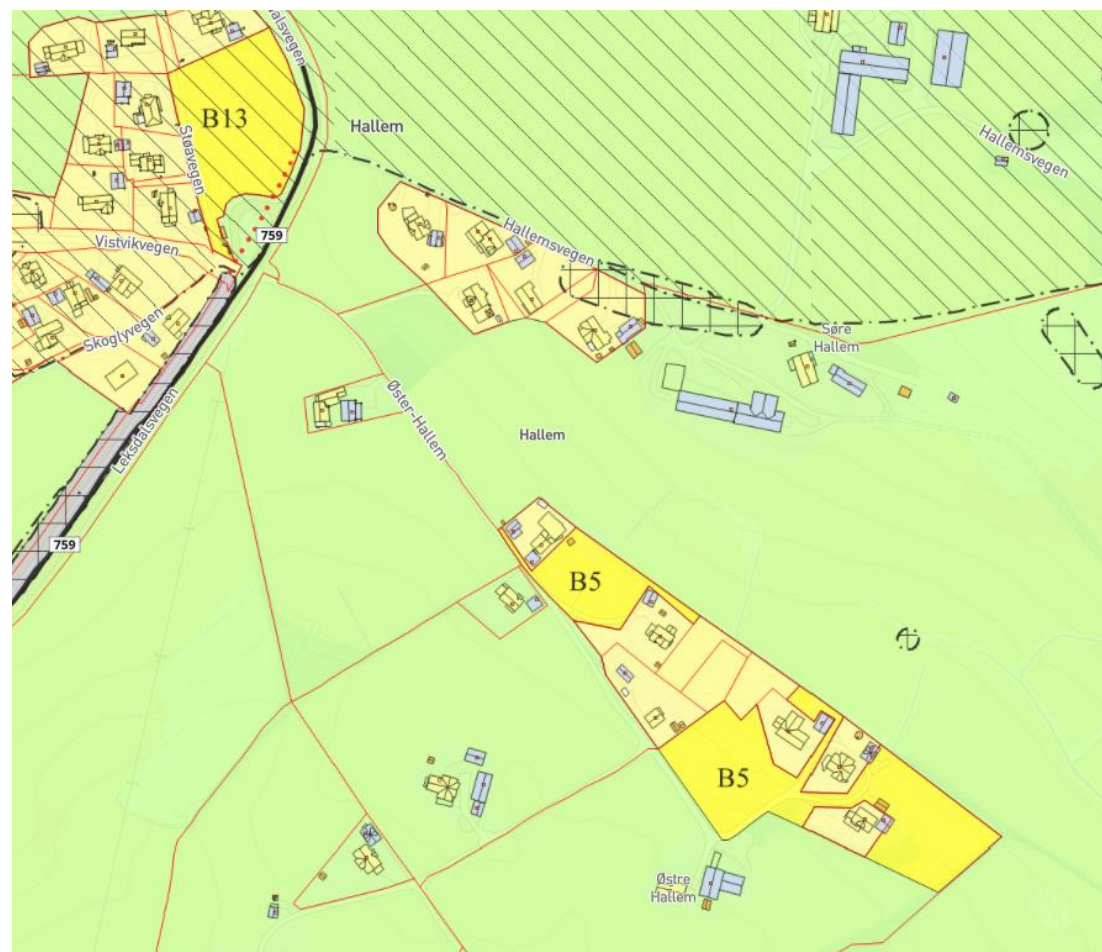
B5 : totalt ca. nye 13 tomter som fortetting
(nylig gitt disp. til 3 stk. i mellom)



Område A i nord, B midt på og D-F i sør.



Mulighetsstudie: Område A, B, D, E og F.



Prinsipp for spredt boligbygging

- Beholde avsatte soner/ soneinndeling ca. som i dag
- Øke den totale rammen fra inntil 60 til inntil 75 bl.a. for å kompensere for avsatte og nye foreslåtte boligfelt i grendene. (To eldre felt i Leksdalen tas ut og Bergan/Musemåsen og Tjurruhagen fra utkastet i 2023 fjernes)

Mellom 2011-2020 ble det bygd totalt 24 boliger som spredt. Det vil ikke være snakk om mange byggesaker i året i kommende periode heller.

Rammen på 75 er for å gi tilbud i alle grender.



Forslag ramme for spredt boligbygging

Sone	Ramme for boliger i KPA 2011	Boliger bygd i perioden 2011-2020	Ramme for boliger i ny KPA
LSB1 Vinne	10	3	20
LSB2 Games	5	4	5
LSB3 Sul	3	0	3
LSB4, LSB11 og LSB12 Leksdal	12	7	20
LSB5 Leirådal	8	3	8
LSB6 Vuku	7	0	5
LSB7 Ulvilla og LSB8 Helgådal	5+5	3+3	5 +5
LSB9 Kleppen og LSB10 Vera	2+3	1+0	2+2
SUM	60	24	75

Innsigelse fra NVE til spredt boligbygging

NVE fremmer innsigelse fordi det i planen **åpnes for tiltak uten plankrav og uten at naturfare er vurdert og eventuelt utredet på siste plannivå.**

NVE fremmer også innsigelse til **manglende ivaretagelse av aktsomhetssoner for flom og skred i plankartet.** Innsigelsen gjelder bl.a. LNFR spredt utbygging og campingplasser. Tiltak på campingplass uten plankrav er ikke iht. H/5-18.

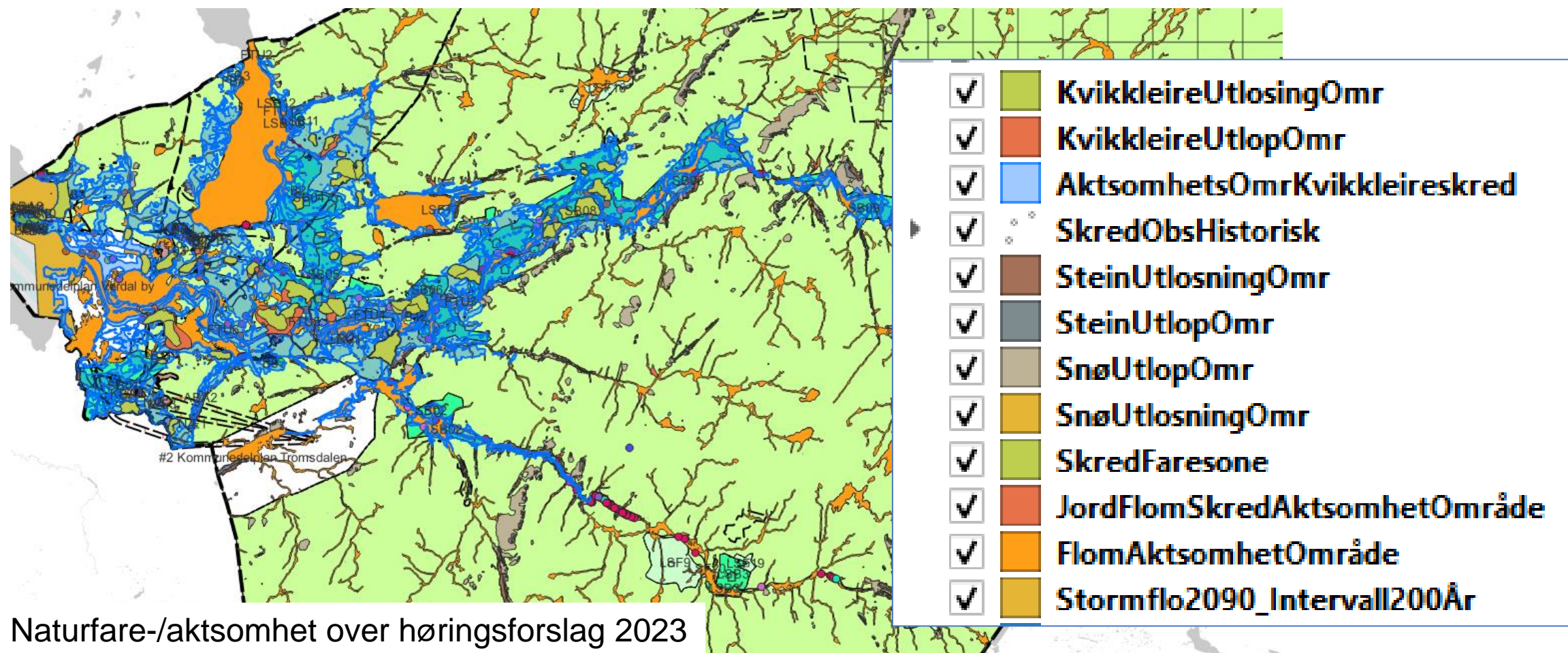
Innsigelsene kan løses ved å:

1. ikke åpne for utbygging i aktsomhetsområder og faresoner
2. krav om reguleringsplan der det er flom-/skredfare
3. utredning ifb. arealdelen

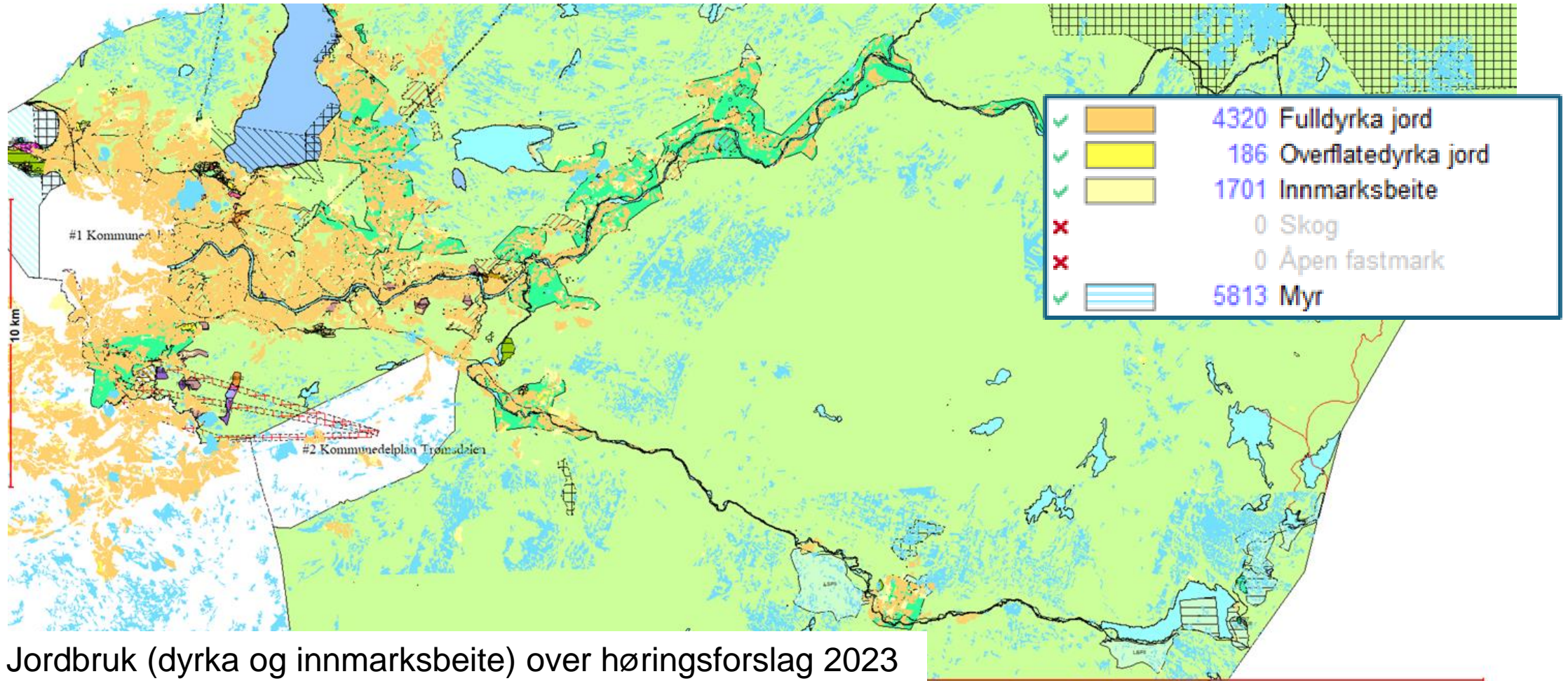
Aktsomhetskartene må som et minimum legges inn i plankartet der det er eksisterende bebyggelse og fremtidig byggeområder, her også for LNFR spredt.



Spredt boligbygging - fareområder



Spredt boligbygging - Jordbruksområder



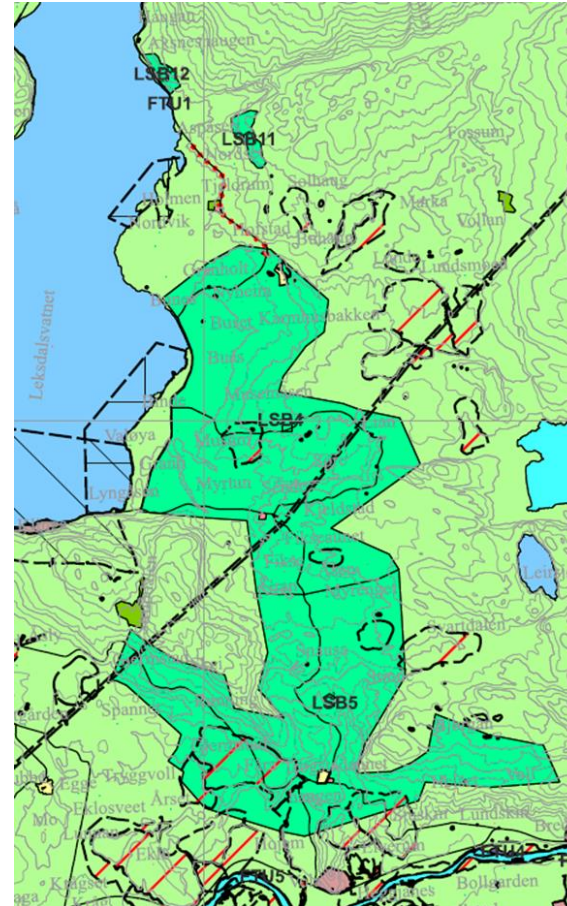
Jordbruk (dyrka og innmarksbeite) over høringsforslag 2023

Spredt boligbygging – Leksdalen-Leirådalen

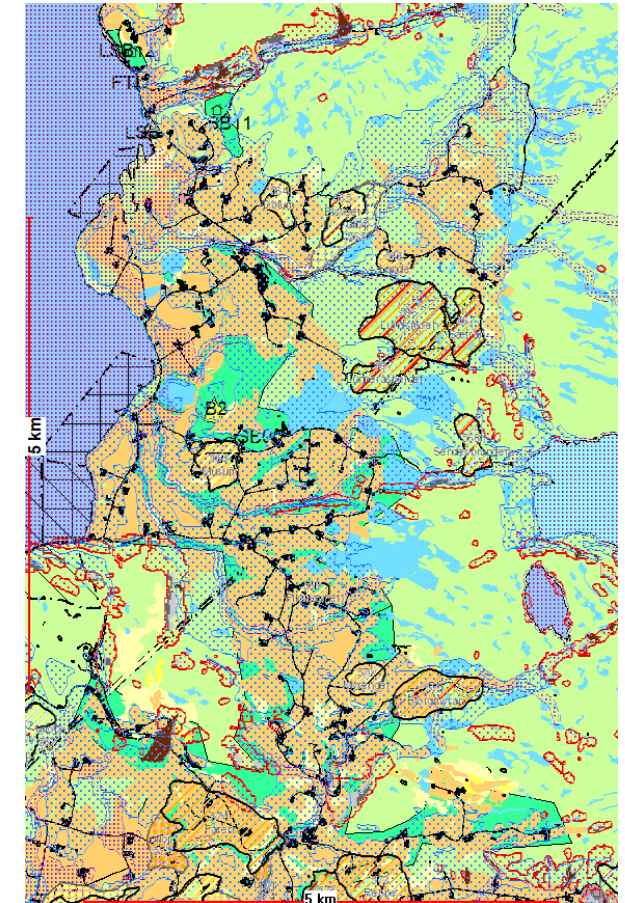
De fleste arealene i grendene er enten i aktsomhetssoner Kvikkleire eller dyrka jord

<input checked="" type="checkbox"/>		Kvikkleire WMS
<input checked="" type="checkbox"/>		Aktsomhetskart for kvikkleireskred WMS
<input checked="" type="checkbox"/>		Jord- og flomskred aktsomhetsområder WMS
<input checked="" type="checkbox"/>		Flomsone WMS
<input checked="" type="checkbox"/>		Flom aktsomhetsområder WMS
<input checked="" type="checkbox"/>		Steinsprang - Aktsomhetsområder WMS
<input checked="" type="checkbox"/>		Aktsomhetskart for snøskred WMS

		1577 Fulldyrka jord
		69 Overflatedyrka jord
		646 Innmarksbeite
		0 Skog
		0 Åpen fastmark
		1715 Myr



Foreslått sone Leksdalen og Leirådalen



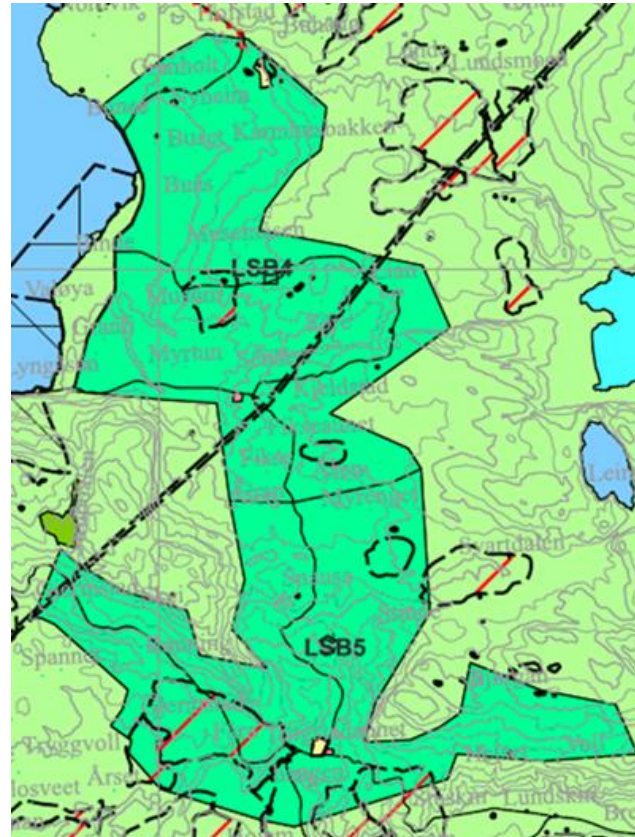
Sone vist med kartlag aktsomhetssoner og dyrka jord

Spredt boligbygging – Leksdalen-Leirådalen

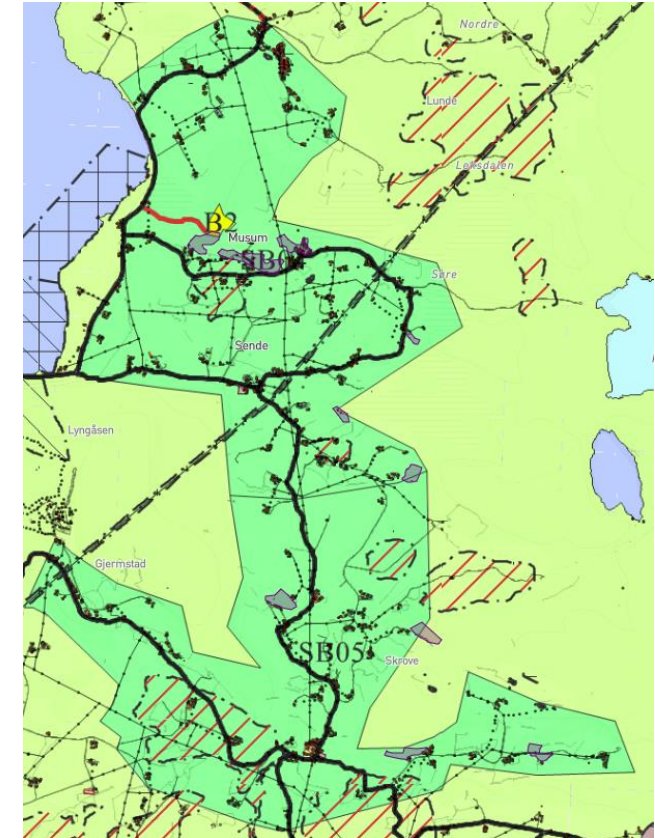
Hvis ny KPA kun skal vise byggbare arealer i grendene (ikke aktsomhetszone eller dyka/dyrkbar jord) vil resultatet av dette være mange titalls små flekker.

Det vil være en svært ressurskrevende jobb å planlegge/kvalitetssikre avklarte små felt i hele kommunen.

Sannsynligheten for at nybyggere velger en av disse er liten. Mye jobb for få saker (ca. 20 byggesaker i siste periode)



Foreslått sone Leksdalen og Leirådalen



Mulige byggeområder i sonen vist med grå flekker



Hvordan tilby spredt boligbygging i KPA?

NVEs krav for å løse innsigelsen:

1. Ikke åpne for utbygging i aktsomhetsområder og faresoner
Gir mange små flekker som ikke treffer – mye jobb for få saker
2. Krav om reguleringsplan der det er flom-/skredfare
For kostbart for enkeltutbyggere, løser ikke noe annet eller mer enn det vi i dag behandler i byggesak
3. Utredning ifb. arealdelen
Hvis alle deler det kan være aktuelt å bygge boliger spredt skal utredes vil dette enten bli for overfladiske og dårlige utredninger eller et alt for omfattende arbeid i KPA for et fåtall boliger



Hvordan tilby spredt boligbygging i KPA?

Kommunens forslag til løsning:

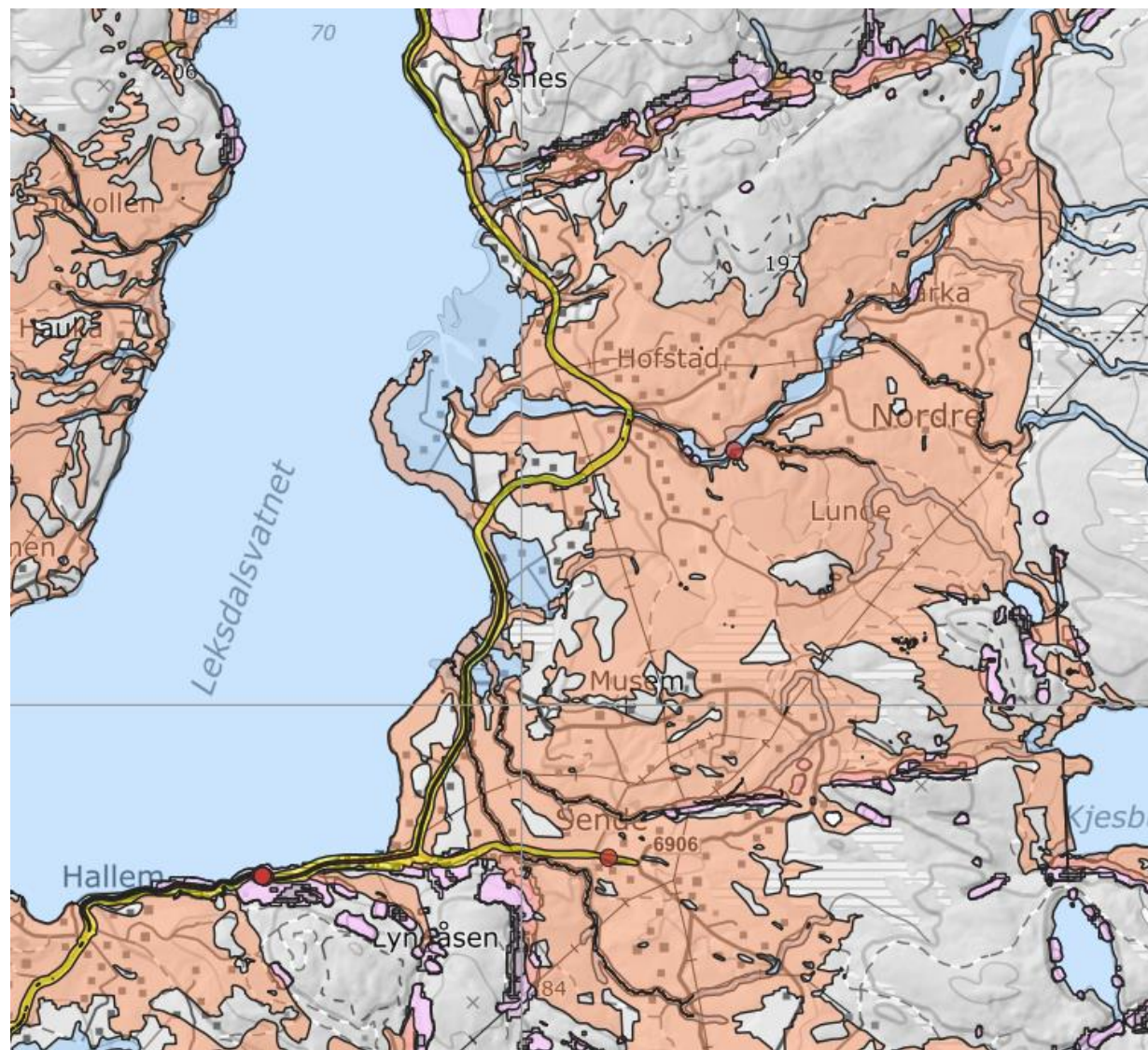
- Beholde sonene i plankartet ca. slik vi har hatt dem i siste planperiode
- Supplere plankartet med eget temakart (ikke lesbart om alt legges i plankartet)
- Sikre at alle hensyn ivaretas gjennom presise kriterier i planbestemmelsene

- Vår løsning er etter vår mening best for nye boligbyggere, best for eksisterende boliger i spredte områder og mest effektiv for forvaltningen



Temakart

Kan skru plankart og temakart av og på for å sjekke



Lokaliseringskrav i bestemmelsene

Det er gjort suppleringer i planbestemmelsenes punkt 5.2 om spredt boligbebyggelse og punkt 5.3 om spredt fritidsbebyggelse for å imøtekomme innsigelsen fra NVE.

11 kriterier som må innfris

Lokaliseringskrav for spredt bolig- og fritidsbebyggelse:

1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger. Tiltak i fare- og aktsomhetsområder for havnivå, flom og skred (se kommuneplanens temakart) må ikke komme i konflikt med Byggeteknisk forskrift (TEK17) Kapittel 7 Sikkerhet mot naturfare. Det tillates ikke utbygging innenfor fare- og aktsomhetsområder (flom-, ras- og skredfare) uten at sikkerhet mot naturfare er vurdert. Det kan gjøres unntak for mindre tiltak. Supplert pga. innsigelse fra NVE.
2. Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har stor verdi for naturmangfold, eller i og langs vassdrag og kantsoner til vassdrag. Jf. SF faglig råd nr. 13.
3. Myr skal ikke bygges ned eller forringes gjennom terrenginngrep. Tiltak (grøfter, kabeltraséer o.l.) som medfører uttørking eller karbonutslipp tillates ikke.
4. Sammenhengende grønstruktur skal ikke oppstykkes.
5. Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.
6. Dyrka og dyrkbar jord må ikke bygges ned eller inngå i bolig-/hyttetomt. SF legger dette til grunn, men ikke ordrett slik.
7. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel skal kunne utformes i tråd med vegnormalene (N100, Statens vegvesen). Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskys) i begge retninger skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert. Godkjent løsning for avløp innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilder, er kun tilknytning til kommunalt avløpsanlegg. Tatt ut da Mattilsynet påpeker at dette er strengere enn i hensynssone drikkevann. Ved nybygg/gjenoppføring av boliger og fritidsboliger med innlagt vann, eller ved utbedring av eksisterende avløpsanlegg, anbefales påkobling til offentlig ledningsnett. Andre godkjente løsninger for avløp er gitt i punkt 1.4.4.
8. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka eller dyrkbar jord.
9. Maksimal tomtestørrelse skal være 2 dekar.
10. Fradeling av tomter må ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.
 - Adkomst til dyrka jord, beiteområder, driftsbygninger osv. må hensyntas ved plassering av tomt.
 - Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun.
 - Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrka jord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagkart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 20 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.
11. Ved nybygging av boliger som innebærer at det oppstår samlet gruppebebyggelse på fire boliger eller flere med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan.



Lokaliseringskrav i bestemmelsene

1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger. Tiltak i fare- og aktsomhetsområder for havnivå, flom og skred (se kommuneplanens temakart) må ikke komme i konflikt med Byggteknisk forskrift (TEK17) Kapittel 7 Sikkerhet mot naturfare. Det tillates ikke utbygging innenfor fare- og aktsomhetsområder (flom-, ras- og skredfare) uten at sikkerhet mot naturfare er vurdert. Det kan gjøres unntak for mindre tiltak.



Nye planretningslinjer for arealbruk og mobilitet fastsatt 20.12.2024

Utdrag:

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser.

I distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling skal retningslinjene særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn.

I spredtbygde strøk utenfor tettsteder kan det i kommuneplanens arealdel, innenfor rammene av kapittel 3, legges til rette for spredt boligbygging i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

