



Innherred samkommune  
Postboks 130  
7601 Levanger

## Fylkesmannens uttalelse til forslag til kommuneplanens arealdel for Innherred samkommune (Levanger og Verdal)

Fylkesmannen viser til at Innherred samkommune v/samkommunestyret (planutvalget) har sendt kommuneplanens arealdel for Levanger og Verdal på høring ved brev av 2. juni 2010.

Gjeldende arealdel for Verdal kommune er fra 25.03.1996 og for Levanger kommune fra 27.09.2000. Arealplanen omfatter i denne omgang ikke kommunedelplanområdene for Levanger sentrum og Verdal by, og tidligere arealplaner for disse områdene vil derfor fortsatt gjelde. Kommunen har likevel tatt inn noen arealdisponeringer for disse områdene.

Kommuneplanens samfunnsdel for Levanger og Verdal for perioden 2008-2020 ligger som grunnlag for arealplanarbeidet, med visjonen Livskvalitet og vekst. Flere overordnede mål er vedtatt og omfatter bl.a. bærekraftig og nyskapende samfunn, attraktiv for næringsliv, befolkning, arbeidskraft og hvor bl.a. innbyggerperspektivet, kvalitet, helse og miljøperspektivet skal ha sentrale roller.

Innherred samkommune har etter Fylkesmannens vurdering drevet nybrottsarbeid både i form av at dette er en førstegangs utgave av felles arealplan for en samkommune, og også ifht at dette har skjedd etter ny plan- og bygningslov uten at veiledningsmaterieell fra sentrale myndigheter foreligger

Planforslaget er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger. Vi har etter dette følgende merknader:

### ***Fra Landbruksavdelingen:***

Arbeidet med ny arealdel startet allerede i 1. halvår i 2007, og ettersom dette er to store landbrukskommuner med svært mye og god dyrka jord, og med årlig mange utbyggingssaker som berører dyrka jord har landbruksavdelingen vært tydelig på betydningen av å få ferdigstilt arealdelen. Det er lagt ned svært mye arbeid i konsekvensvurderingene til alle utbyggingssaker som har vært til vurdering i planarbeidet. Etter landbruksavdelingens vurdering er de fleste utbyggingstiltak godt og tilstrekkelig utredet ifht landbruksmyndighetens behov, men det største plangrepet Hotran-området burde etter landbruksavdelingens vurdering vært bedre utredet.

Kommunene har et ansvar for at planleggingen skjer innenfor nasjonale og regionale målsettinger, og for å lage de utredninger som er nødvendig for å gi et godt beslutningsgrunnlag. Innherred samkommune er godt kjent med at det er fastsatt et nasjonalt mål om å halvere den årlige omdisponeringen av dyrka jord innen 2010. I felles brev fra Landbruks- og matministeren og Miljøvernministeren til kommunene m.fl. av 21.02.06

klargjøres at jordvern hensynet må trekkes inn i kommuneplanarbeidet, at evt. grep ifht. jordvern må tas der, og ikke gjennom enkeltsaker som dispensasjonssaker og reguleringsplaner som ikke er i tråd med overordnet plan. Selv om jordvernet har stått sentralt på dagsordenen i de møter som har vært i planprosessen mellom kommunene og Fylkesmannen, ser en når det samlede planforslaget fra samkommunestyret ligger på bordet at det i sum foreslås omdisponert svært mye dyrka jord, **ca 750-800 da**. Selv om dette er i kommuner hvor byene/tettstedene og grendesentra ligger ute i jordbrukslandskapet, omkranset av dyrka jord, og selv om at det nettopp er kommuneplanen som er det planredskapet som kan ta grep ifht jordvern, vurderer landbruksavdelingen dette, i lys av det klart innskjerpede jordvernet, som et alt for stort omfang. Landbruksavdelingen vurderer mao det samla planforslaget, slik samkommunestyret har sendt det på høring, til ikke å ha vektlagt det innskjerpede jordvernet tilstrekkelig.

Det foreslås tatt flere større grep i arealdelen både ifht næring, bolig og fritidsbebyggelse. Landbruksavdelingen har følgende kommentarer til de ulike kategoriene:

#### **Næring:**

Det har stått sentralt i planarbeidet å få avklart større sammenhengende næringsarealer som kan være attraktive lokaliseringalternativ til Trondheimsregionen. Det er svært viktig for regionen å kunne tilby attraktive næringsareal, og ut fra registrert aktivitet i næringslivet og omsetning av næringsareal de siste årene, har prosessen vist at det vil være knapphet på attraktive næringsarealer i løpet av planperioden. For landbruksavdelingen har det vært viktig at planprosessen skulle belyse alternative lokaliseringer mht større sammenhengende næringsareal. Ørin nord er avklart tidligere og landbruksavdelingen vurderte det som viktig for regionen at Vassmarka ble avklart i løpet av prosessen. Ellers viser konsekvensvurderingene at det i regionen finnes arealer for framtidig næringsutvikling uten at dyrka jord må bebygges. Det har forøvrig for landbruksavdelingen vært sentralt å påpeke behovet for en bedre arealeffektivitet på næringsarealer, herunder å sikre rett virksomhet på rett plass.

Landbruksavdelingen vil kommentere følgende til en del av de foreslåtte nye byggeområdene for næring:

#### **Hotran (150/225 da dyrka jord) og Holberg (280 da dyrka jord):**

Skogn og Fiborgtangen utgjør et svært viktig industrimiljø i Midt-Norge, og landbruksavdelingen har stor forståelse for ønsket om, og behovet for, å legge til rette for en god og framtidrettet utvikling for industrimiljøet på Skogn. Landbruksavdelingen innser at det er knyttet svært store samfunnsinteresser ved å sikre en framtidig god utvikling på og i tilknytning til dette området. Dette industrimiljøet har svært store ringvirkninger i regionen som det er svært viktig at ivaretas for framtida. Ørin og Vassmarka er avklart tidligere, og for Inneherred samkommune har hovedfokus i dette planarbeidet vært næringsarealer tilknyttet containerhavn på Fiborgtangen (Skognterminalen). De foreslåtte området ligger inntil Norske Skog sitt industriområde og det argumenteres med at en lokalisering her vil bidra til miljøgevinster ved at transport av gods og varer overføres fra veg til sjø og eventuelt jernbane, samt at overskuddsenergi kan utnyttes av nye virksomheter. I planforslaget er 3 områder/næringsarealer i tilknytning til Skognterminalen foreslått. Det argumenteres med at disse er de eneste som tilfredsstiller kravene i forhold til optimale transport- og logistikk-løsninger.

Av tiltaksbeskrivelsen går det fram at industriområdet Hotran foreslås økt fra 73 da til ca 225 da. Økningen skal skje som utvidelse mot sør langs E6, ca 125 da, og som utvidelse langs Eknevegen, ca 25 da. Arealet er i hovedsak dyrka jord. I tillegg foreslås 280 da dyrka jord øst for E6 og nord for Hotran omdisponert til industriformål, Holberg. Det foreslås også en fjellhall på ca 200 da i Holåsen. Av beskrivelsen går det for alle disse områdene fram at KU er gjennomført i forbindelse med revisjon av kommunedelplan for Skogn, og at sammendrag av denne framgår av denne planen (kommuneplanens arealdel). Av planbestemmelsene går det fram at Hotran/Holberg skal tilrettelegges for virksomhet knyttet til utvikling av Skognterminalen. Av planbeskrivelsen går det fram at dette skal være logistikkbedrifter som kan håndtere spesielt store godsmengder, bedrifter som importerer varer med omlasting før videre transport samt bedrifter som kan nyttiggjøre overskuddsvarme fra eventuelt varmekraftverk. Næringsarealet på Gråmyra, på ca. 70 da dyrka mark, foreslås tilbakeført til landbruksformål, ut fra at det er større behov for næringsarealer i tilknytning til Fiborgtangen.

Landbruksavdelingen er kritisk til deler av denne framstillingen. Vi minner kommunen på at det i tilknytning til Hotran 1 i planbestemmelsene til kommunedelplan for Skogn er et vilkår at det skal være etablert gasskraftverk på Skogn før området kan tas i bruk, jf. vilkår fastsatt av fylkeslandbruksstyret i sak 239/01 og Fylkesmannens uttalelse datert 17.12.2001. Området Hotran 1 fra kommunedelplan for Skogn, vedtatt 15.05.2002, kan således ikke anses som "frigitt" før denne forutsetningen er innfridd. Det henvises i tiltaksbeskrivelsen for øvrig til at KU er gjennomført for området. Levanger kommune var godt i gang med arbeidet med revisjon av kommunedelplan for Skogn, herunder en konsekvensutredning på grunnlag av et fastsatt utredningsprogram, når arbeidet ble fasett inn i kommuneplanens arealdel. Den nevnte konsekvensutredningen har imidlertid ikke vært på høring til sektormyndighetene. Landbruksavdelingen var i uttalelsen til utredningsprogrammet for konsekvensutredningen tydelig på alternativer og forhold som måtte utredes nærmere. Landbruksavdelingen forutsatte bl.a. at konsekvenser ifht jordvern og langsiktige grenser mellom industri og dyrka jord, herunder jordsmonn, måtte belyses, samt at landskapsfaglige konsekvenser av de ulike alternativene måtte belyses av landskapsarkitekt. Ikke minst forutsatte landbruksavdelingen at interne transportløsninger og transportkostnader (mellom containerhavn og evt. nye næringsareal) for de ulike alternativene måtte belyses. Landbruksavdelingen var av den mening at dersom containere uansett må på bil, eller det er etableringer som ikke er avhengig av nærhet til containerhavn/gasskraftverk, må det gjøres en regional vurdering av om det er arealene omkring Fiborgtangen som er det riktige grepet. Landbruksavdelingen så det derfor som helt sentralt at interne transportløsninger og transportkostnader ble utredet som en del av KU-en.

På bakgrunn av forhistorien i denne saken er landbruksavdelingen noe overrasket over at kommunen velger å legge frem planforslaget slik det nå fremmes for dette området ettersom det tidligere også har vært så vidt mange runder omkring dette. Dette både mht omfanget og utstrekningen, samt utredningsnivået mht disse områdene.

Skogn og Fiborgtangen ligger sentralt til i et meget stort og sammenhengende jordbruksområde. Nettopp ved at området er så stort og sammenhengende framstår området som et storskala og storslått jordbruks- og kulturlandskap. Jordkvaliteten i Skogn-området er gjennomgående meget bra, og området karakteriseres derfor som et av de meste sentrale og viktige jordbruksarealene vi har i Nord-Trøndelag. Store deler av dyrka jorda i Skogn er kategorisert som godt egnet og meget godt egnet til kornproduksjon. Dette er jordmonn-kvaliteter og jordbruksområder som klart vurderes til å være av nasjonal interesse.

Det foregår nå også en KVVU-prosess for logistikk-løsning i Trondheimsregionen, hvor også Skogn inngår i utredningene. I lys av det klart innskjerpede jordvernet, KVVU-prosessen hvor konsept ennå ikke er valgt, samt mangelfull dokumentasjon/argumentasjon for de foreslåtte områdene fremmer landbruksavdelingen *innsigelse* til områdene Hotran og Holberg i Skogn.

Landbruksavdelingen vil imidlertid understreke at vi klart ser betydningen av en god utvikling for Norske Skog/Skogn/Fiborgtangen, og vi innser at det kan oppstå samfunnsinteresser av så stor vekt at det må foretas nye vurderinger mht arealbruk og utnyttning i området.

Landbruksavdelingen er imidlertid generelt svært kritisk til næringsarealer rettet mot større logistikkbedrifter på disse større og godt arronderte jordbruksområdene, hvor det heller ikke lar seg gjøre å trekke naturlige og klare grenser i landskapet. Det er gjennom utredningene ikke framkommet dokumentasjon knyttet til transportkostnader og -løsninger som tilsier frigivelse av 500 da god dyrka jord til logistikkvirksomheter. Landbruksavdelingen ønsker gjerne å være i tett og løpende dialog med kommunen vedr utvikling, utnyttning og behov for arealer i området.

### **Fossing søndre - Åsen**

Ca 40 da fulldyrka jord foreslås omdisponert til næringsformål øst for E6 vis a vis bensinstasjonen/krysset til Frosta. Vi slutter oss til kommunens egen vurdering i at sentrumsutviklingen på Åsen må sees i sammenheng med E6-omleggingen og at disponering av området må vurderes nærmere gjennom områderegulering. Av planbestemmelsene er dette også omtalt ved at Åsen sentrum skal vurderes sammen med eventuell E6-omlegging, og en helhetlig sentrumsutvikling. Landbruksavdelingen slutter seg til dette, men ser ikke nødvendigheten av å omdisponere hele området til næringsformål nå, ettersom området uansett ikke kan disponeres/bebygges før etter at E6-traseen inkl. kryssløsning i området er klarlagt. Landbruksavdelingen slutter seg mao til at det lages en områderegulering for hele Åsen sentrum, gjerne sammen med en stedsutviklingsprosess, parallelt med at E6-trase og kryssløsninger legges, og til at Fossing søndre da kan tas med i vurderingene mht framtidig arealbruk. Landbruksavdelingen fremmer mao *innsigelse* til at området omdisponeres til næringsformål nå, før dette ses i sammenheng med arealbruken for øvrig i området.

### **Stokkmyra, Åsen**

Landbruksavdelingen slutter seg til at Stokkmyra kan vurderes ved senere rullering av arealplanen.

### **Gjemble lille**

Et område på ca 9 da dyrket mark foreslås omdisponert til forretningsformål for nærbutikk. Arealet ligger inntil tunet på landbrukseiendommen gnr 4 bnr 1, og er i gjeldende plan regulert til landbruksformål. Fv119 deler landbrukseiendommen og det aktuelle arealet ligger nord for fylkesvegen, uten tilknytning til jordbruksarealene for øvrig på eiendommen. Landbruksavdelingen ga en forhåndsvurdering til reguleringsplan for dette arealet 03.06.09. Landbruksavdelingen viste der til rulleringen av kommuneplanens arealdel og at en i lys av det klart innskjerpede jordvernet ikke var innstilt på da å frigi dyrka jord i dette området gjennom et grep som ikke er i tråd med overordnet plan. Landbruksavdelingen bad om en god dialog knyttet til revisjon av kommunedelplan for sentrum, hvor bl.a. jordvern måtte stå sentralt, herunder langsiktig og klare grenser mellom dyrka jord og byutvikling, fortetting og høy utnyttingsgrad på allerede omdisponerte arealer, samt høy utnyttning ved evt. framtidig omdisponering.

Området foreslås nå omdisponert uten at dette er vurdert i en helhetlig sammenheng i kommunedelplan for sentrum, jf. vår forhåndsvurdering. Landbruksavdelingen innser at området ligger klart avgrenset ifht fylkesvegen, og vi er innstilt på å akseptere at området frigis under forutsetning av at området gis en høy utnyttning. Landbruksavdelingen vil være tydelig på at et så vidt sentrumsnært areal bør romme mer enn en enetasjes dagligvareforretning. Området bør eksempelvis kunne kombineres med boligformål. Landbruksavdelingen forbeholder seg å komme tilbake til utnyttingsgraden ved detaljreguleringsplanen.

### **Fætten – Verdal**

Landbruksavdelingen merker seg kommunens vurderinger mht at industriområdet på Ørin med dette synes å ha nådd sin grense mot sør dersom det fortsatt skal være et tilfredsstillende vegetasjonsbelte som buffer mellom industri og landbruk. Landbruksavdelingen understreker at skogen som langsiktig grense sørover i dette området har vært sentral for regional jordvernmyndighet. Landbruksavdelingen er videre opptatt av at en minimum utnyttingsgrad sikres gjennom kommuneplanen evt påfølgende detaljregulering, og forbeholder seg å komme tilbake til dette ved detaljreguleringen av området.

Landbruksavdelingen har for øvrig ingen merknader til næringsarealer i planforslaget.

### **Bolig:**

For begge kommunene har det stått sentralt å tilrettelegge tilstrekkelig tilbud om boligbygging for å dekke forventet utviklingsvekst. Det er også lagt vekt på at grendene skal ha tilbud om boligbygging for å opprettholde levende lokalsamfunn. Spesielt for Verdal har det vært fokus på å tilrettelegge for et større sentrumsnært boligområde som kan dekke etterspørsel etter eneboligtomter. Det er i planen antatt et boligbehov fram til 2020 på 620 boliger i Levanger, og 380 i Verdal. Gjennom tidligere planbehandlinger er det i Levanger utenfor byområdet avklart 1290 nye boliger, og innenfor byområdet er det antatt et forettingspotensiale på ca 350 boliger. Tilsvarende for Verdal er det utenfor sentrum avklart ca 180 boliger, og innenfor Verdal by 390, samt et fortettingspotensiale på ca 100 boliger. Dette viser at det ifht omfang isolert sett er godt med boliger og boligarealer avklart allerede. Landbruksavdelingen har imidlertid forståelse for at de avklarte boligarealene ikke fordeler seg som ønsket i kommunene eksempelvis mht alle grendesentra, varierte boligformer, attraktivitet m.v. Landbruksavdelingen vurderer imidlertid det store antallet avklarte boliger, samt også det omfang av boligtilbud som foreslås i dette planforslaget til å innebære at det er liten grunn til å gå vesentlig på akkord med jordvernet når det gjelder boliger.

Landbruksavdelingen har følgende konkrete merknader til enkelte av de foreslåtte byggeområdene for bolig:

### **Gjeitingsvollen – ny vegløsning**

Landbruksavdelingen viser til våre tidligere uttalelser vedr. vegløsning fra/til Gjeitingsvollen, og slutter oss til at dette avklares gjennom egen planprosess.

### **Vang - Åsen**

Ca 20 da hovedsaklig beiteareal foreslås omdisponert til boligareal. Området ligger like øst for regulert område Fossingtrøa. Landbruksavdelingen har ingen merknader til at Fossingtrøa utvides til den delen av dette området som består av skogsmark. Det er imidlertid rikelig med planavklarte boligarealer i Åsen og landbruksavdelingen fremmer derfor *innsigelse* til at beiteområdet innlemmes i planområdet. I tillegg til at dette er beite, omkranses arealet av

dyrka jord på 3 sider og landbruksavdelingen kan ikke se at det er behov og samfunnsinteresser som tilsier at dette arealet må omdisponeres.

#### **Leirådal - Leksdal**

Ca 16 da fulldyrka A- og B-jord foreslås omdisponert til boligformål i tilknytning til eksisterende boligfelt og i rimelig nærhet til skole. Landbruksavdelingen vurderer denne saken som krevende mht det klart innskjerpede jordvernet. I planprosessen er det søkt etter alternativer i nærheten av skolen, uten at dette har resultert i gode løsninger. Det har vært viktig for kommunen å finne boligarealer som styrker grendesentret og landbruksavdelingen har derfor etter en samlet vurdering kommet fram til å akseptere området omdisponert til boligformål. Landbruksavdelingen ber kommunen søke å finne en rimelig god utnytting av arealet gjennom detaljreguleringsplanen.

#### **Kulstad – Vuku**

10 da beiteareal øst for eiendommen Kulstad, som fylkeslandbruksstyret fremmet innsigelse til i 1999, foreslås til boliger. Samtidig foreslås ca. 50 da dyrket mark av Auskin ø./Breiding v., som i kommunedelplan for Vuku ble omdisponert til bolig i 1989, tilbakeført til landbruksformål. Landbruksavdelingen slutter seg til dette boliggrepet for Vuku.

#### **Holme søndre – Verdal**

Ca 30 da grunnlendt dyrka mark og 15 da beite foreslås omdisponert til boligareal for eneboliger. Det har vært mye fokus på sentrumsnære eneboliger i tilknytning til Verdal, både i denne prosessen og tidligere, jf. også kommunedelplan for Verdal by herunder vurderingene ifht Nestvold. Analysegrunnlaget for denne planen viser at det allerede er klarert mer boligareal enn det som antas å være utbyggingsbehovet i perioden. Når nå også Leklemsåsen legges inn, i tillegg til arealene som ble omdisponert til boligformål på Nestvold vurderer landbruksavdelingen det som uaktuelt å åpne for ytterligere boligbygging i dette området så lenge dette utfordrer jordvern og kulturlandskapshensyn. Selv om dette arealet ligger i fortsettelsen av Ydsedalen boligområde, ligger dette området i et nytt landskapsrom, et landskapsrom først og fremst preget av jordbruk og et sammenhengende jordbruks- og kulturlandskap. I lys av det klart innskjerpede jordvernet, tidligere planavklarte boligarealer, samt det grepet som tas i Leklemsåsen, kan ikke landbruksavdelingen se at det foreligger samfunnsinteresser som tilsier at jordvernet her må vike, og vi fremmer *innsigelse* til boliger som foreslått på Holme søndre.

#### **Stiklestad planteskole**

Ca. 60 da som tidligere var innlemmet i Stiklestad planteskole foreslås omdisponert til boligformål. Området ligger i nærhet av Forbregd/Lein hvor kommunen fortsatt har ledige boligtomter. Arealet ligger på motsatt side av vegen ifht Forbregd/Lein, i tilknytning til større arealer med dyrka mark og mao i et sammenhengende jordbrukslandskap. Deler av arealet er påført et gruslag, men arealet er lett oppdyrkbart. Arealet omfatter også et tidligere frøplanteforsøk, også kalt trearkiv. Ved kjøpet av eiendommen forpliktet kjøper seg til vederlagsfritt å stille arealet til disposisjon inntil forsøket er avsluttet, dersom ikke annet avtales mellom kjøper og selger. Dette innebærer at kjøper strengt tatt ikke har disposisjonsrett over forsøksarealet inntil forsøket er avsluttet. I lys av det klart innskjerpede jordvernet, tidligere planavklarte boligareal, samt det grepet som tas i Leklemsåsen og verdiene i trearkivet kan ikke landbruksavdelingen se at det foreligger behov og samfunnsinteresser som tilsier at jordvernet må vike. Landbruksavdelingen fremmer etter en samlet vurdering *innsigelse* til boliger på Stiklestad planteskole.

**Holsandlia – Skogn**

145 da dyrka mark, i kommunedelplan for Skogn avsatt til boligformål under forutsetning av at varmeledning legges forbi området, er foreslått tilbakeført til landbruksformål. Samkommunen foreslår dette ut fra at behovet for næringsarealer i tilknytning til Fiborgtangen vurderes som større. Landbruksavdelingen viser til våre vurderinger for Hotran/Holberg.

Landbruksavdelingen har ingen vesentlige merknader til de øvrige grep som tas mht boligbygging i forslaget til arealdel.

**Fritidsbebyggelse**

Planforslaget tilrettelegger i all hovedsak for ny fritidsbebyggelse i form av fortetting av allerede bebygde hytteområder, framfor utbygging av nye ubebygde områder, og det er lagt vekt på at områdene har tilgjengelig infrastruktur og nærturområder med tilstrekkelig kapasitet. Landbruksavdelingen slutter seg til dette grepet. Ved nærmere vurdering av de enkelte foreslåtte byggeområdene for fritidsbebyggelse går det av planavgrensningene fram at for noen av områdene faller noe dyrka jord innenfor plangrensene. Det har i Nord-Trøndelag tilnærmet aldri vært åpnet for fritidsbebyggelse på dyrka mark, jf. også føringene mht fritidsbebyggelse og dyrka mark nedfelt i Fylkesplanmelding nr. 2 (2001) Arealmeldinga. For flere av disse områdene antar landbruksavdelingen at det heller ikke har vært til hensikt at fritidsbebyggelsen skal plasseres på dyrka jord som faller innenfor planområdet. Det kan ikke anses som noen samfunnsinteresse at fritidsbebyggelse plasseres på dyrka jord, og landbruksavdelingen forutsetter derfor at det i retningslinjenes pkt 2c tas inn at dyrkajord ikke skal bebygges med fritidsbebyggelse. Vi varsler videre at dersom senere detaljplaner viser at dyrkajord blir tatt i bruk til fritidsbebyggelse, må kommunen regne med at det blir fremmet innsigelse mot planen.

**Staup – omsorgsboliger med mer**

Deler av Staup hagebruksskole, ca 125 da, foreslås omdisponert til utbyggingsareal for omsorgsboliger/sykeheimsplasser samt andre helse, kultur og allmenntilretteleggende formål. Landbruksavdelingen vurderer det å omforme området på Staup til ulike former for offentlig tjenesteyting, herunder til boliger med spesielle tilretteleggingsbehov, som et svært godt grep av kommunen, og vi slutter oss til dette. I lys av at Levanger sentrum er omkranset av god dyrka jord, og ellers sjøarealer, forutsetter landbruksavdelingen at kommunen legger til rette for en effektiv arealutnytting på disse svært så sentrumsnære arealene. Landbruksavdelingen forbeholder seg å komme tilbake til utnyttingsgraden ved områdereguleringplanen.

**Staup – arboret**

23 da dyrka jord foreslås omdisponert til og brukt som utvidelsesareal for arboretet. Landbruksavdelingen er sterkt i tvil om arboret kan karakteriseres som samfunnsinteresse av stor vekt og om at det er riktig at jordvernet her skal vike. På den andre siden vurderer landbruksavdelingen formålet til ikke å innebære varig nedbygging av dyrka jord. Landbruksavdelingen har derfor etter en samlet vurdering kommet fram til at under forutsetning av at det av bestemmelsene går klart fram at det ikke åpnes for faste installasjoner på området og at det i tillegg av bestemmelsene går fram at etter at arboretet evt. opphører skal arealet gå tilbake til jordbruksproduksjon og landbruksformål, har landbruksavdelingen ingen merknader til forslaget. Før en slik bestemmelse er lagt inn har landbruksavdelingen *innsigelse* til utvidelsen av arboretet.

**Camping**

5 områder foreslås omdisponert til campingplass. Dette er Aksnes søndre, Tuset nordre, Midtholmen nordre, Auskin og Nedre Volen. Dette er områder hvor det i dag drives langtidsutleie for vognplasser, og hvor dette har blitt til over tid. For områdene på Tuset nordre, Midtholmen nordre og Nedre Volen er områdene i utgangspunktet dyrka jord. Kommunen ønsker gjennom arealplanen å rydde opp i disse forholdene, og landbruksavdelingen vurderer dette som positivt. Under forutsetning av at det av bestemmelsene går klart fram at det ikke åpnes for faste installasjoner på dyrka jord innenfor områdene Tuset, Midtholmen og Volen og at det i tillegg av bestemmelsene går fram at etter at campingplassvirksomheten evt. opphører skal arealet gå tilbake til jordbruksproduksjon og landbruksformål, har landbruksavdelingen ingen merknader til områdene. Før en slik bestemmelse er tatt inn har landbruksavdelingen *innsigelse* til campingplassene.

### **LNFR**

Landbruksavdelingen slutter seg til bestemmelsens pkt 5.2 vedr. bruksendring av eksisterende bygg til tilleggsnæring, samt til den foreslåtte bestemmelsen for landbruksbygg innenfor 100-metersbeltet. Landbruksavdelingen vurderer det videre som positivt at det er utarbeidet retningslinjer for landbruksbebyggelse/gårdstun, trønderlåna, samarbeidstiltak og for småskala næringsvirksomhet.

### **LNF-spredd**

Planforslaget legger til rette for 60 boliger spredt i Verdal, fordelt på 10 områder, og 95 boliger spredt i Levanger, fordelt på 13 områder. Til å være to sentralt beliggende kommuner på Innherred, vurderer landbruksavdelingen dette til å være et relativt stort omfang. Spredt boligbygging er et plangrep det gjerne åpnes for i områder uten press, men hvor det samtidig kan være en stor samfunnsinteresse ut fra bosettingshensyn å åpne for en mer fleksibel måte å tilrettelegge for boligbygging på hvor det gjerne kan være vanskelig å si hvor utbyggingsønsker oppstår. Flere av de foreslåtte spredt-områdene kan sies å ha en slik karakter, men landbruksavdelingen vil også være tydelig på at Innherred samkommune har tøydd spredt-områdene relativt langt inn mot de områdene av kommuene hvor det primært bør søkes å finne planmessige grep ifht arealbruk. Landbruksavdelingen er nettopp på denne bakgrunn kritisk til spredt-områdene på Mule, Ytterneset og Voll-Åsen sentrum. Etter landbruksavdelingens vurdering er dette områder som i lys av et klart innskjerpet jordvern ikke bør bygges ut i form av spredt boligbygging. Dette er relativt sentrumsnære områder, hvor bosettingshensynet ikke er framtreddende, og hvor framtidig arealbruk/evt. framtidig boligbygging er avveininger som hører hjemme i form av planmessige grep. Landbruksavdelingen fremmer på denne bakgrunn, og ut fra hensynet til et klart innskjerpet jordvern, *innsigelse* til spredt-områdene Mule, Ytterneset og Voll-Åsen sentrum.

Flere av de øvrige spredt-områdene er forholdsvis store områder og omfatter også delvis store jordbruksområder. Noen av områdene utfordrer også mht at de ligger nært opp mot mer sentrale områder, men landbruksavdelingen har på bakgrunn av de foreslåtte lokaliseringkriteriene, herunder bl.a. at verken bolig eller adkomstveg skal berøre dyrka jord, kommet fram til å akseptere spredt-grepet som det for øvrig foreslås i planen.

Landbruksavdelingen har ut over ovennevnte ingen ytterligere merknader til planforslaget.

### ***Fra Miljøvernavdelingen:***

Kommunal arealplanlegging har som formål å etablere et overordna planverktøy som sentralt styringsdokument for framtidig arealbruk i kommunen. Planforslaget er utviklet gjennom en god dialog både med egne innbyggere og offentlige sektormyndigheter. Miljøvernavdelingen

har deltatt på flere møter hvor ulike planløsninger har vært vurdert, og utfordringen har ligget i grenselandet mellom å veie tiltak i forhold til lokale interesser og regional/nasjonale miljøinteresser. Miljøvernavdelingen vil berømme kommunen for god dialog i denne planprosessen.

Planforslaget bygger delvis på og er en revidering av de to tidligere arealplanene for Levanger fra 2000 og Verdal fra 1996. Enkelte av tiltak er videreført i ny plan. Kontinuitet i planarbeidet er viktig for en forutsigbar arealbruk over tid.

Miljøvernavdelingens oppgave er å påse at viktige regionale/nasjonale miljøverninteresser blir ivaretatt i planbehandlingen. Det må derfor påregnes at Miljøvernavdelingen reiser innsigelse dersom slike interesser blir skadelidende eller mangelfullt ivaretatt. Miljøverdiene kan oppsummeres i følgende hovedpunkter: hensynet til landskap og landskapsbilde, naturens urørthet, naturen som verdi for friluftsliv, viktige områder for biologisk mangfold, barn og unges oppvekstvilkår, støy og støv, klima og klimatilpasninger og hensynet til strandsonen langs sjø, vann og vassdrag.

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og konsekvensvurdert i forhold til bruk og vern. Ut fra et miljøvernperspektiv er det enkelte planforslag som krever nærmere kommentarer i forhold til de interesser miljøvernavdelingen skal i varetta.

#### ***Varig verna vassdrag***

Verdalsvassdraget er verna mot kraftutbygging, og inngrep i vassdragssonen skal vurderes i hht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag (RPR-VVV 1994).

I Innstilling til Stortinget. nr. 10 (1980-81) er det gitt nasjonale mål for forvaltningen av de verna vassdragene. Det skal bl.a. legges særligvekt på å:

- unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk kulturminner og kulturmiljø.
- sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner
- sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene er en del av grunnlaget for vernevedtaket

De planlagte hytteområdene: H1 Sessivolden, H06 Sisselvoldskogen, H11 Langmyra og H05 Varghiet har inntegnet plangrense ned til vannlinja. Disse byggeområdene ligger i området som er tett bebygd med hytter, eller har godkjente reguleringsplaner som åpner for økt utbygging. Adkomst til vann- og vassdrag er av stor verdi for utøvelse av friluftsliv og rekreasjon. Det er viktig å etablere en inngrepsfri buffer mot vann- og vassdrag som sikrer muligheten for allmenn ferdsel. For områder langs vann og vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftslivinteresser skal kommunen fastsette en grense på inntil 100 meter der tiltak ikke skal være tillatt, jf. pbl. § 1-8.

I planbestemmelsene pkt. 6 som omhandler bruk og vern av sjø/vassdrag, med tilhørende strandsoner er den grensen for Verdalsvassdraget satt til 50 meter. Ut fra hensynet til varig verna vassdrag og de friluftslivinteresser som knyttes til vann og vassdrag må denne buffersonen være minst 100 meter. Miljøvernavdelingen fremmer derfor **innsigelse** til bestemmelsen i forhold til varig verna vassdrag.

Vei til Juldalen/Nord-Vera: Det registreres en økende etterspørsel etter veiløsninger inn i eldre hyttefelt. Denne utviklingen legger klare føringer for hvordan man planlegge nye

hyttefelt. For å minimalisere terrenginngrep bør nye hyttefelt legges i tilknytning til eksisterende veier. Den aktuelle veien i Juldalen/Nord-Vera er tidligere omhandlet i plansammenheng og Miljøvernavdelingen kommenterer ikke den nærmere, men viser til den tidligere saksbehandlingen.

H06 Sisselvoldskogen: Stort hyttefelt som strekker seg sørover fra Veresveien og åpner et nytt landskap for hyttebygging sør for Veraveien. Nord for veien er det allerede mange eldre hyttefelt og det foreslås fortetting i bl.a. Bringsåsen. Området H06 strekker seg inn mot INON område i sør, dvs. området som har kvaliteter som urørt natur og som i tillegg ligger ved varig verna vassdrag. Utbygging av dette feltet har noen miljøvernmessige utfordringer som kan løses gjennom detaljreguleringen, men hvor Miljøvernavdelingen allerede på overordna nivå må uttrykke noe skepsis til området størrelse og avgrensning. Utbygging av området bør skje etter at fortetningspotensialet i eksisterende felt er utnyttet. H06 har en utstrekning og avgrensning hvor veispørsmål klart vil bli ett tema. Vi viser for øvrig til innsigelsen fremmet til byggegrense langs varig verna vassdrag.

### ***Innsvatnet - Verdal***

H05 Varghiet: Her foreslås utvidelse av eksisterende campingplass samt hyttefelt. Planområde ligger ved Vargåa som er en del av Verdalsvassdraget. Detaljregulering av område vil måtte ta hensyn til vassdragets status som varig verna vassdrag.

### ***Øvrige områder for fritidsbebyggelse i innlandet***

Enkelte av byggeområdene har en relativt store arealmessig utstrekning, mens det i tabellen henvises til en fortetting med relativ få hytter. Fortetting krever at det finnes eksisterende fritidsboliger å fortette rundt og at antall hytter står i samsvar med arealet som kan fortettes.

Det gjelder for bl.a. følgende områder:

### ***Grønningen - Levanger***

F08 Finnåsen: Byggeområdets arealavgrensning er relativt stort og det foreslås fortetting med 5 hytter. Fortetting forutsetter at det finnes eksisterende hytter og veier å fortette rundt. En fortetting, med det omfang som skisseres, vil det ut fra miljøhensyn bli en utfordring. Spesielt dersom hytter presses østover bort fra eksisterende vei, og dersom hytter legges ved vannet. Ved detaljregulering vil vi ha fokus på avstand til vannet og at det blir en reell fortetting og ikke spredt hyttebygging innenfor planområde.

### ***Åsen - Levanger***

F04 Hovatnet og F06 Møssingvatnet er begge store planområder hvor innplassering av 10 hytter i hvert av områdene kan løses gjennom detaljregulering. Av miljøhensyn som må tas her er avstand til vannet og at fortettingen i F06 skjer opp mot eksisterende hytter nord for planområde. Innenfor planområde F04 er det få hytter i dag. Ut fra miljøvernensyn bør hyttene plasseres i tilknytning til eksisterende veier og i felt for å unngå en spredt utbygging. Begge disse byggeområdene ligger områder med relativt lite eller ingen inngrep i dag. Ut fra miljøvernensyn bør plangrensen settes 100 meter fra vannlinja. Miljøvernavdelingen fremmer **innsigelse** til byggeområde F05 Hovatnet og F06 Møssingvatnet når det gjelder planområdets avgrensning. Planområdet bør reduseres slik at det settes inn en 100-meterssone langs vannet.

***Viken – Kulstavik, Verdal***

H08 Viken: Tiltaket omfatter hytter og campingplass. Hyttefeltene på vestsiden av veien har vi ingen merknader til, men hytteområdet nord for og campingplassen sør for gårdstunet ligger tett ved Leksdalsvatnet. Leksdalsvatnet er svært viktig område for friluftsliv, dyr- og fugleliv, og områder med høgbonitetsskog tett ved vannet gir skydd, mat og rasteplasser for både dyr og fugler på vandring og trekk. Leksdalsvatnet er drikkevannskilde og kommunen anbefaler 100-meter byggeforbudssone langs vannet. Ut fra et miljøvernperspektiv er dette et godt grep for å ivareta hensynet ikke bare til drikkevannskilden, men også til de kvalitetene område langs vannet har for biologisk mangfold, friluftsliv og landskapsbilde. Høgbonitetsområde langs vannet bør ikke bebygges med fritidsboliger. Miljøvernavdelingen fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget med hytter og campingplass på Viken H08.

***Campingplasser***

Campingplasser ved Leksdalsvatnet, C01 Aksnes og C02 Tuset nordre, og langs Verdalselva, C03 Nedre Volen, C04 Auskin og C05 Midtholmen nordre, ligger alle i strandkanten til vann og/eller elv. Verdalsvassdraget er som tidligere nevnt varig verna vassdrag og som følge av innsigelse til byggegrense til varig verna vassdraget fremmes det **innsigelse** til campingplassene C03, C04 og C05. Vi fremmer også **innsigelse** til campingplassene langs Leksdalsvatnet C 01 Aksnes og C02 Tuset nordre på grunn av strandsonens kvaliteter for biologisk mangfold og av hensynet til allmenn friluftsliv. Campingplasser virker privatiserende på strandsonen til hinder for allmenn ferdsel.

***Strandsone og 100-metersbeltet langs sjø***

Levanger og Verdal kommuner ligger ved Trondheimsfjorden og planforslaget berører i noen utstrekning tiltak i strandsonen. Kysten og strandsonen langs sjøen er et viktig område, både av hensyn til plante- og dyreliv, og landskapsestetikk og friluftsliv. Områdene nærmest vatnet er viktige oppholds- og ferdselsarealer for allmennheten. Disse områdene bør derfor holdes tilgjengelig for alle som oppholder seg i området, og ikke bare for de som har bolig eller fritidsbolig langs sjøen. Ut fra et miljøperspektiv bør nye tiltak samlokaliseres med eksisterende inngrep, slik at man kan ta hensyn til friluftsliv, landskap, biologisk mangfold og andre verdier i strandsonen.

Strandområdenes viktige miljøverdier er understreket av Stortinget ved flere anledninger på grunn av en omfattende nedbygging de senere år. Dette er senest gjentatt i St. meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*, hvor det heter: *Regjeringen vil ha en mer tydelig og langsiktig strandsonopolitikk og oppfordrer kommune til en streng praksis ved behandling av plansaker og dispensasjoner i 100-meterebeletet langs sjøen.*

Riksrevisjonen har også konkludert med at det til tross for signaler om en strengere praksis når det gjelder bygging strandsonen, fortsatt er en betydelig bygging i strandsonen i Norge, jf. rapport 3:11 (2006 – 2007).

Fylkesplanmeldingen nr. 2 (2001) Arealmeldingen legger opp til regionalpolitiske retningslinjer og strategier for arealbruk også i strandsonen og hvor Trondheimsfjorden gis en streng holdning til omdisponering av areal. Planforslaget er gjennomgått i lys av dette og følgende kommentarer knyttet til planforslaget.

***Fritidsbebyggelse langs sjø***

Planforslaget inneholder 7 byggeområder for fritidsbebyggelse langs sjøen.

**Åsenfjorden -Levanger**

F11 Saltbuviiken: Planforslaget legger opp til fortetting med 12 hytter innefor eksisterende reguleringsplan. Detaljplanlegging må ta hensyn til 100-metersbeltet langs sjø, landskap, friluftsliv og biologisk mangfoldverdier.

Saltbuviiken småbåthavn: Miljøvernavdelingen har i forbindelse med reguleringsplaner i Lofjorden anmodet kommunen om å avklare behovet for småbåthavner i Åsenfjorden som helhet. Planforslaget inneholder 2 nye småbåthavner, Saltbuviiken og Djupvika.

Havneområdet i Saltbuviiken ligger i et småkupert landskapsrom hvor strandsonen består av langgrunne fjæreområder. Havna lokaliseres ut mot et skjær i dette landskapsrommet.

Detaljregulering må ta hensyn til områdets landskapsmessige kvaliteter og

Miljøvernavdelingen vil signalisere allerede nå at ut fra miljømessige hensyn må steinmolo unngås som havneløsning. Det samme gjelder for havna i Djupvika.

Hopla naust/rorbu: I planbeskrivelsen foreslås en eventuell senere regulering av naustene i Hopla omregulert til rorbuer. Dette grepet signaliserer vi vil være krevende ut fra et miljøvernperspektiv.

**Ekne - Levanger**

F10 Gevik: 30 hytter i landskapsrommet rundt Støbukta-Jønvik. Her er det en del eksisterende bebyggelse som kan være utgangspunkt for lokalisering av nye enheter.

Detaljplanleggingen, med fokus på fortetting og samlokalisering, må avklare enkelthytter i forhold til hensynet til byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

**Ytterøya - Levanger**

Ytterøya, beliggende midt i Trondheimsfjorden, har kultur- og landskapsmessige kvaliteter av de sjeldne i Nord-Trøndelag. Klimatisk og geografisk er øya både i forhold til kvaliteter som biologisk mangfold, friluftsliv og rekreasjon og landskap og landskapsbilde svært viktig.

Utfordringen blir å ivareta øyas særpreg, samtidig som en viss utbygging kan skje. Spesielt knyttes det regional og nasjonale interesse til 100-metersbeltet langs øya. I hht. Pbl. § 1-8 gjelder 100-metersbeltet gjennomgående for alle arealformål, dersom annet ikke er angitt i bestemmelsene. Byggeområder som i plankartet skisseres ned til strandlinja kan derfor være misvisende i forhold til senere reguleringsinteresser. Ny fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs Ytterøya er derfor svært krevende.

Planforslaget skisserer ny fritidsbebyggelse på følgende steder på øya:

F05 Storsveet: 5 hytter foreslås innenfor et område som delvis ligger innenfor 100-metersbeltet og på dyrka mark. Planområdets avgrensning gir klare utfordringer i forhold til å finne plass til hytter og samtidig ta hensyn til miljøinteressene. Inntegning av plangrensen innenfor byggeforbudssoenen i 100-metersbeltet, jf. pbl. §1-8 gir et uklart signal om mulighetsrommet ved senere detaljregulering. Miljøvernavdelingen fremmer derfor **innsigelse** til planområdet som ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

F07 Kobberberget: Planområdet ligger i en sørhelling og eksponert for fergeleiet. Området er en skogkledd åsrygg med stedvis varmekjær løvskog i bergskrentene ned mot sjøen. Også her foreslås byggeområdet lagt innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Området har kvaliteter for biologisk mangfold og friluftsliv. Miljøvernavdelingen fremmer **innsigelse** til planområdet innefor 100-metersbeltet langs sjø.

F12 Bjørvik: Området ligger på sjøsiden av fylkesveien og strekker seg over en strekning på ca. 1,5 km og ligger bortimot i sin helhet innenfor 100-metersbeltet lang sjø. I utgangspunktet gir dette utfordringer i forhold til å bevare kvalitetene i strandsonen. Kvaliteter som både er av regional og nasjonal interesse. Planområdet består av mye dyrket mark og med partier med impediment og berg i dagen. De gjenværende arealene som ikke er bebygd med småbruk eller fritidshus har natur og landskapskvaliteter. Her er forekomster av strandberg med særegen vegetasjon og vegetasjonssoner som gir grunnlag for et variert biologisk mangfold. Innplassering av nye fritidsboliger i dette området er utfordrende i forhold til de kvalitetene som skal hensyntas i strandsonen. Miljøvernavdelingen fremmer **innsigelse** til område F 12 Bjørvik.

F13 Hestøya: Her foreslås det etablering av 16 nye hytter. Trondheimsfjorden er av de fjordområdene som har streng holdning til omdisponering i Nord-Trøndelag. Ut fra miljøvern hensyn er omfattende utbygging av fritidsboliger på Hestøya, i likhet med Ytterøya, utfordrende tiltak som vil endre naturforholdene på øya. Miljøvernavdelingen fremmer ut fra hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv, biologisk mangfold **innsigelse** til planforslag F13 Hestøya.

F09 Lønvik: Naust er en bygningstype som etter hvert har endret sin betydning. Tradisjonelt ble de bygd for å betjene næringmessige behov. I dag bygges naust primært til fritidsformål. Dersom alle fritidsboliger skulle ha tilgang til eget naust, ville det utøve et betydelig byggepress på strandsonen. Samlokalisering rundt eksisterende anlegg eller fellesanlegg for båtoppbevaring er derfor blitt mer og mer vanlig. I det aktuelle området er det allerede etablert ei småbåthavn nord for Vannsvikbukta ca. 500 – 600 meter fra omsøkte naustplassering. Når planområde i tillegg ligger i ei sørvendt vik med sandstrand og med kvaliteter i forhold til friluftsliv og biologisk mangfold, kan vi ikke se at det er tungveiende grunner for å fravike byggeforbudet i strandsonen. Miljøvernavdelingen fremmer **innsigelse** til område F09 Lønvik.

### ***Rikspolitiske retningslinjer for areal og transportplanlegging***

#### ***Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse***

Planforslaget inneholder 8 nye områder for boliger med til sammen 122 nye boliger. Dette plangrepet bidrar til å styrke sentrumsfunksjoner og drar nytte av den infrastruktur som allerede er etablert.

Nasjonalt er det en viktig målsetting at bosettingsmønsteret utvikles i slik at arealbruk og transportsystem fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling, jf. rundskriv T-5/93 Rikspolitiske retningslinjer for areal og transportplanlegging.

Utbyggingsmønster som gir muligheter for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet begrenses, er en fornuftig strategi sett ut fra et miljøvernperspektiv. Det gir korte avstander til daglige gjøremål og muligheter for en effektiv samordning mellom ulike transportmåter. Bestemmelsene til planen ivaretar videre, gjennom krav til detaljregulering, viktige miljøhensyn som barn og unges oppvekstvilkår, behovet for nært tilgjengelig friluftsområder, og ivaretagelse av kvalitetene i strandsonen.

I et klimaperspektiv blir det viktig å sette økt fokus på god arealbruk og her har kommunene en sentral rolle i å styre denne utviklingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

Samkommunen har gjennom tidligere planavklaringer en betydelig planreserve når det gjelder boliger, både i byggeområder og som spredt boligbygging, over 2200 boliger mot et fremskrevet estimat på et behov opp mot 1000 frem til år 2020. På tross av dette fremmes det i planforslaget nye behov for areal til 166 nye boliger.

I et miljøvernperspektiv er det viktig at ny boligetablering skjer som fortetting og eller utvidelse av eksisterende bebyggelse. Dette for å kunne nyttegjøre seg og styrke etablerte infrastrukturløsninger. Det gir muligheter for korte avstander fra bosted og daglig gjøremål som barnehage, skole, arbeidsplass og lignende, og som igjen bidrar til å nå klimamål om reduksjon og endring transportbehov og transportmønster.

Kommuneplanens arealdel kan og skal være et sentralt styringsverktøy for arealbruk og hvor kommunen kan gjøre viktige veivalg. Med gapet mellom behov og planavklarte byggeområder mister arealplanen sin funksjon som styringsverktøy. Planforslaget gir ingen klare styringssignaler i forhold til boligetablering. Til det er tilbudet for stort i forhold til etterspørsel. Spesielt tydelig blir dette i områder hvor byggeområder ligger midt i områder for spredt boligbygging, eksempelvis Musumsåsen. Planen vil ikke her fungere som styringsverktøy for fremtidig boligbygging.

#### ***Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift***

Planbestemmelsene er utformet slik at alle eksisterende boliger og fritidsboliger kan bygges ut til størrelsesbegrensinger i hht rammebestemmelser i 1.5. Det vil medføre at mange eldre bygninger, som kanskje aldri har vært gjenstand for en planvurdering, uansett tidligere størrelse, kan bygges ut i hht. rammebestemmelsene i 1.5. Ut fra et miljøvernperspektiv vil det kunne finnes bygninger som har en slik beliggenhet at det er andre verdier og kvaliteter som bør vektlegges fremfor utbyggingsinteressene. Disse tilfellene vil, slik bestemmelsene er utformet, aldri blir planvurdert. Størrelseskriteriene i denne sammenheng blir for uklare.

Miljøvernavdelingen fremmer derfor **innsigelse** til planbestemmelsen angående størrelseskriteriene til eksisterende fritidsbebyggelse. Det bør ikke vedtas bestemmelser som generelt åpner for større utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen. Maksimalstørrelser for hytter, anneks, uthus mv. bør fastsettes ut fra hvert enkelt områdes tålegrense, slik at hensynet til allmenn ferdsel, naturverdier, biologisk mangfold, strøkskarakter og landskap blir ivaretatt. Bestemmelsene bør derfor differensieres.

Det er plankrav til alle områder for bebyggelse og anlegg. Dersom annet ikke er angitt, vil byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø fortsatt gjelde. Miljøvernavdelingen vil derfor ved senere detaljplanlegging være opptatt av hvordan hensynet til miljøvernkvalitetene i strandsonen ivaretas på detaljplannivå.

#### ***Fra Kommunal- og administrasjonsavdelingen:***

Eksisterende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde må vises på kartet som hensynssoner. Vi legger til grunn at de planene som er tatt med i listen over slike planer også er vist på kartet. Når det gjelder måten dette skal framstilles på kartet, er dette omtalt i nasjonal produktspesifikasjon for areal og digitalt planregister pkt. 1.5.2. Det er da to alternative måter å gjøre dette på. Den ene er at det aktuelle området angis med hvit bakgrunn og vannrett svart

skravur, og den andre at den reguleringsmessige situasjonen illustreres under skravuren. Velges det andre alternativet, skal illustrasjonen vises på generalisert nivå for at plankartet ikke skal bli for detaljert. Som eksempel skal et område som i reguleringsplanen er angitt som boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113) vises som boligbebyggelse (1110) i arealplanen.

Etter det vi kan se av det tilsendte plankartet er ikke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde framstilt i samsvar med noen av de to foran nevnte måtene. Illustrasjonen under skravuren er derimot LNFR-formål. Dette må rettes, og da slik at et av de to alternative måtene velges. Vi tilrår at alternativet med hvit bakgrunn og svart skravur velges, da denne er mest entydig og klar.

De områdene på kartet som er påført rød skravur og som har tegnforklaringen hensynssoner for faresoner - ras- og skredfare er avgrenset med linjesymboler som under tegnforklaringen er angitt som planens begrensning, tykk strek og prikk. Det riktige er vel lang og kort strek? Dette bør rettes opp.

I den ovennevnte nasjonale produktspesifikasjonen fastslås det videre at hensynssone 910 ikke skal benyttes der en kommunedelplan skal videreføres uendret. I kommuneplanens plankart skal det legges en indre avgrensning mot kommunedelplan (KpGrense). Etter det vi kan se er det tilsendte kartet utformet i samsvar med dette, da det er inntegnet samme avgrensning mot kommunedelplanene som den ytre begrensningen av planområdet. Dette innebærer kommuneplanens arealdel ikke omfatter disse delplanene.

Det fremmes forslag om bestemmelser som skal ha virkning for de kommunedelplanene som fortsatt skal gjelde. Det er ingen bestemmelser i den nye plan- og bygningsloven som sier noe om hvordan dette skal gjøres når det gjelder kommunedelplaner. Miljøverndepartementet har muntlig uttalt at det må være anledning til å la eksisterende kommunedelplaner fortsatt gjelde, uten at det er sagt noe om hvordan dette skal gjøres. Fylkesmannen forstår det som er uttalt i nasjonal produktspesifikasjon dithen at kommunedelplaner som fortsatt skal gjelde skal framstilles slik at de ikke inngår i kommuneplanens arealdel. Dette innebærer etter vår oppfatning at det ikke vil være anledning til å gi bestemmelser i kommuneplanens arealdel som skal gjelde for disse kommunedelplanene. Vi mener derfor at forslaget til bestemmelser under overskriften "forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde" tas ut, bortsett fra forslagets tredje ledd.

Det fremmes også forslag om endringer av arealformål innenfor kommunedelplanenes grenser, og vi kan ikke se at det er anledning til dette når kommuneplanens arealdel ikke omfatter disse områdene. Vi mener derfor at forslagene til endring av deler av kommunedelplanene må tas ut i forbindelse med behandlingen av kommuneplanens arealdel, og enten behandles som en egen sak med revidering av kommunedelplanen, eller evt. som reguleringsplaner. Vi er klar over at Miljøverndepartementet muntlig har sagt at dette er ok, men vi tror ikke det kan være riktig. I alle tilfeller medfører det forslaget som foreligger at det blir vanskelig å holde orden på hva som gjelder hvor innenfor disse områdene, og det er fortsatt krav om at kart og bestemmelser skal være klare og entydige.

Etter pbl. § 11-6 fastsetter kommuneplanens arealdel framtidig arealbruk for området og dette blir ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. I forslaget til bestemmelser under generelle bestemmelser pkt. 1.11 tilrår vi at kommunen vurderer å vise til § 1-6 i stedet for § 20-1. Dette fordi § 1-6 favner videre enn § 20-1.

I forslaget til bestemmelser pkt. 1.41 om rekkefølgekrav foreslås det at utbygging ikke kan finne sted før forskjellige forhold er sikret gjennomført via avtale. Etter pbl. § 11-9 nr 4 kan det gis rekkefølgekrav for å sikre etablering av bl.a. teknisk infrastruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen. I lovkommentaren til § 11-9 nr 4 er det uttalt at det i områder for bebyggelse og anlegg kan gis bestemmelser om at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge, og at et område ikke kan tas i bruk til utbygging før bl.a. tekniske anlegg er etablert. Det vises også til at bestemmelsen i hovedsak tilsvarer rekkefølgebestemmelsen i pbl av 1985. Etter det vi kan se medfører dette at det ikke er hjemmel for å gi en rekkefølgebestemmelse som ikke er knyttet opp til krav om gjennomføring av tiltak, men kun til avtale om gjennomføring. Forslaget til bestemmelser bør endres i samsvar med dette.

Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende, og det er da viktig at kart og bestemmelser er klare og entydige. Etter Fylkesmannens oppfatning er ikke forslaget pkt. 1.51 første ledd tilstrekkelig klart og entydig, og bør omarbeides/tas ut.

Når det gjelder forslaget til bestemmelser i pkt. 1.5, forstår vi det slik at disse bestemmelsene bl.a. skal gjelde for LNFR eksisterende spredt bebyggelse. Vi presiserer i den sammenhengen at det ikke er anledning til å gi bestemmelser om eksisterende spredte **tomter** i LNFR-områdene, kun om eksisterende spredt **bebyggelse**. Vi viser i den forbindelse til pbl. § 11-11 nr 2. Dette innebærer at det ikke vil være anledning til å gi bestemmelser til LNFR eksisterende spredt om oppføring av bygninger på ubebygde tomter.

Forslaget til bestemmelser pkt. 1.56 inneholder regler om frikjøpsordninger innenfor kommunedelplanene for Levanger sentrum og Verdal by. Som vist foran, mener vi at det ikke er anledning til å gi bestemmelser som vedrører områder som ligger innenfor kommunedelplanene. Forslaget til bestemmelser må omarbeides i samsvar med dette.

I forslaget til bestemmelser pkt. 1.62 må det klargjøres hva som menes med ”større tilbygg”.

Forslaget til bestemmelser om LNFR-områdene i pkt 5 inneholder ingenting om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det må de gjøre for at de generelle bestemmelsene i pkt. 1.5 evt. skal komme til anvendelse. Vi tilrår derfor at det i forslaget pkt. 5.1 tas inn noe om at for eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene i pkt 1.5, dog med de følgende merknadene når det gjelder hvilke av bestemmelsene i pkt 1.5 som skal gjelde.

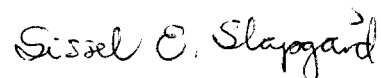
Når det gjelder bestemmelser til LNFR-områdene, enten det er nye spredte boliger etter pkt 5.3 og tabeller, eller det er eksisterende spredt bolig- eller fritidsbebyggelse, så regulerer disse bestemmelsene fullt ut det som kan være tillatt å gjøre. Det som ikke framgår av bestemmelsene til spredtbebyggelsen er ikke tillatt. Det er derfor viktig at det er helt på det rene hvilke bestemmelser som gjelder i disse tilfellene. Vi mener derfor at det er for uklart når det i forslaget til bestemmelser pkt. 5.1 står at generelle bestemmelser pkt. 1.5 med unntak av 1.53 gjelder i den utstrekning de vil være aktuelle. Det må derimot klart framgå hvilke av bestemmelsene i pkt 1.5 som skal gjelde.

Når det gjelder forslaget pkt. 5.2 første ledd om at ny bebyggelse ikke skal plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser eller monumentale bygninger, bør det presiseres at dette gjelder nye bygninger som er i samsvar med LNFR-formålet, i hvert fall

bør dette gjøres i retningslinjene. Dersom det er meningen at dette skal gjelde i de områdene hvor det åpnes for ny spredt boligbebyggelse, må det tas inn i pkt. 5.3-bestemmelsene.

Fylkesmannen er svært tilfreds med at det er gjennomført en grovanalyse (risiko- og sårbarhetsforhold) for alle områder der det skal foregå utbygging, og at kommunen har brukt DSB sin sjekklister som grunnlag for dette arbeidet.

Med hilsen



Sissel Elisabet Slapgård  
Bygg- og justisleder  
Kommunal- og administrasjonsavdelingen

**Kopi til:**

Nord-Trøndelag fylkeskommune	Postboks 2560	7735	STEINKJER
Statens Vegvesen Region Midt	Fylkeshuset	6404	Molde

**Saksbehandlere:**

Landbruksavdelingen:	Anne Berit Lein – 74 16 82 09
Miljøvern avdelingen:	John Haugen – 74 16 81 51
Kommunal- og adm.avd.:	Sissel E. Slapgård – 74 16 80 23
	Per Arne Stavnås – 74 16 80 52