

**Fra:** John Hermann <john@omega.no>  
**Sendt:** 9. oktober 2018 11:21  
**Til:** Torbjørn Brandt  
**Emne:** Sak 42/18 Verdal KU, 21/9-2018 - HENVENDELSE 5

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Henvendelse fra innbygger Roar Morland.

**11.04.2018**

**PS 037/18 [Detaljregulering for nytt område til fritidsbebyggelse - Trones gård](http://www.verdal.kommune.no/Politikk/Plan-og-samfunn-2015-2019/20180411/3718-Trones-gard/)**  
**[<http://www.verdal.kommune.no/Politikk/Plan-og-samfunn-2015-2019/20180411/3718-Trones-gard/](http://www.verdal.kommune.no/Politikk/Plan-og-samfunn-2015-2019/20180411/3718-Trones-gard/)**

**>**

**Saksprotokoll i komite plan og samfunn - 11.04.2018**

**BEHANDLING:**

**AP v/[Ove Morten Haugan](#)**

**[<http://www.verdal.kommune.no/Organisasjon/Personer/Haugan-Ove-Morten-/>](http://www.verdal.kommune.no/Organisasjon/Personer/Haugan-Ove-Morten-/>)**

**Sitat: Eventuell flytting av turstier skal utredes og alternative plasseringer sikres i plankartet med egne bestemmelser om at disse skal opparbeides før ferdigstilling av ny fritidsbebyggelse.**

**Påstand: Ved gjennomføring av tiltaket gjøres det oppmerksom på at stier ikke kan erstattes, det er det ikke geografisk plass til. Dette er kun ord og er ikke gjennomførbart!**

**Jeg finner heller ikke et juridisk plankart hvor dette er implementert.**

**Nederste del av [Plan og samfunn 11.09.2018- PS 77/18 Detaljregulering for nytt område til fritidsbebyggelse Trones gård - sluttbehandling](#)**

Utdrag fra Fylkeskommunens uttalelse datert 13.02.2018

## **Friluftsliv**

Kommunen gjorde ved førstegangsbehandling rede for at Verdal kommune har begrenset tilgang på friluftsområder i tilknytning til sjø. Dette bekreftes av kommunens friluftskartlegging som er gjennomført i perioden mellom høring og offentlig ettersyn og begrenset høring. Ved førstegangsbehandling ble det trukket frem at området ligger høyt over havet og at det ikke vil ha store konsekvenser for utbygging, siden

turstier som berøres blir erstattet av bilveg og vil ha tilknytning til stier utenfor området. Man hadde den gang relativt lite kjennskap til området i seg selv.

Planforslaget slik det foreligger i dag sikrer ikke turstier og offentlig adkomst tilstrekkelig, og det er som følge av friluftskartleggingen funnet en større verdi på område A enn først antatt.

Det er kjent at mye av strandsonen i kommunen er utsatt for støy som følge av industri og E6, eller privatisert gjennom industri eller boligbebyggelse, men det er også mye som er vernet av hensyn til naturmangfold - hvilket er på sin side er positivt. Naturvernområdene har også en viktig friluftsverdi, men det er i perioder ønske om begrenset allmenn ferdsel i disse av hensyn til den definerte verneverdien. Samtidig er det få områder som er skjermet for støy fra industriområdet på Ørin eller E6.

Område A i planen, som nå søkes utbygd er skjermet fra støy, både fra E6 og Ørin, og fremgår av friluftskartleggingen som en helhetlig del av Elvepromenaden inn til Verdal sentrum. Området er i kommunens kartlegging betegnet som et «særlig kvalitetsområde» med «svært høy» friluftsverdi, med bakgrunn i kartleggingsarbeidet som er gjort i området. Kriteriene går frem av vedlagt veileder for kartlegging og verdisetting av friluftsområder.

Naturvernforbundets uttalelse kommer med rekke momenter som er vesentlig å ta i betraktning før vedtak av reguleringsplanen. Dette er særlig knyttet til friluftslivsinteressen i området og privatiseringen av 100-metersbeltet.

Planforslaget foreslår fritidsbebyggelse så nært som 15-25 meter.

Tar man område A i betraktning er det som følge av friluftskartleggingen kvaliteter som gode støyforhold, gode opplevelseskvaliteter deriblant beliggenheten i forhold til kulturminnet, samt nærheten til golfbanen og sjøen som definerer friluftsverdien her, selv om det ligger nordvendt og er i bratt helling nedover mot sjøen. Kommunen må være bevisst på at fritidsbebyggelse er et privat formål som vil privatisere 100-metersbeltet i Verdal kommune ytterligere.

Når det er sagt, vitner imidlertid dagens drift på Trones gård om en åpen kultur som legger mer til rette for allmenn ferdsel på Trones enn den privatiserer. Kommunen oppfatter det derfor, i sammenheng med ønske om arkitektonisk frihet, ikke å være intensjonen til grunneier å privatisere området, men heller det å skaffe seg den juridiske friheten til å realisere sin visjon for området.

### **Vurdering:**

Saken har pågått i relativt lang tid og har med det fått en omfattende historikk. Kommunen har i løpet av prosessen fattet vedtak om å legge saken ut på høring og har med det gitt et retningsgivende signal om videre behandling.

Endringene som er gjort i etterkant av sakens behandling i KPS den 11.04.2018 åpner for at området i seg selv samt kulturminnet blir mer tilgjengelig for allmennheten enn ved opprinnelige planforslag, i tillegg til at det er lagt inn begrensninger i bebyggelsens volum. I tillegg er vei inn i området plassert mer tilpasset i området, samt at det er gitt mer fleksibilitet i forbindelse med parkering på området. Med endringene som ble gjort av forslagsstiller anser Rådmannen at planen gir et godt grunnlag for utvikling av hytteområde på Trones, i tillegg til at vedtak i Komite plan og samfunn den 11.04.2018 er besvart.

### **Konklusjon**

**Rådmannen vurderer innkomne innsigelser og vilkår for egengodkjenning som imøtekommet. Rådmannen tilrår at planforslaget vedtas. Digresjon i lovverket: Er det mulig for rådmannen å imøtekomme innsigelser og vilkår for egengodkjenning på denne måten? I praksis så setter han intensjonen i lovverket " Plan- og bygningslovens § 1-8" til side for egen vurdering når det gjelder 100-metersgrensen**

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2020 dat. mai 2010.

### nederst side 29

Kommunens egen målsetting i kommuneplanens arealdel:

Store og ubebygde arealer langs sjøen skal i største mulig grad holdes fri for fritidsbebyggelse.

### side 49

Byggeforbudet i strandsonen er videreført og innskjerpet i § 1-8. Strandsonen omfatter landområder med naturlig tilknytning til sjøen, enten landskapsmessig, biologisk eller bruksmessig. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen og langs viktige vassdrag. I områder med sterk konkurranse om strandsonen er det spesielt viktig å unngå bygging, av hensyn til allmenne interesser. Kommuneplanens arealdel kan gi nærmere bestemmelser om oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag for landbruk, reindrift, fiske, fangst og akvakultur, og anlegg for ferdsel til sjøs. Slike tiltak er dermed ikke som tidligere generelt unntatt fra forbudet, men kommunen har hånd om hvordan de skal reguleres, og kan også gi bestemmelser som tillater slike bygninger og mindre anlegg i 100-metersbeltet. Ved å kreve plan og planbestemmelser for slike tiltak, vil spørsmålet være gjenstand for vanlig planprosess med høring og medvirkning. *Bestemmelsen klargjør at det i kommuneplanens arealdel må være fastsatt en byggegrense i områder hvor det skal tillates utbygging dersom byggeforbudet i § 1-8 skal falle bort. Kan ikke se at det er fastsatt byggegrense mot sjø som erstatter 100-meters grensen. Ser kun igjennom hele planprosessen at dette er vurdert av rådmann men ikke hvordan denne prosessen har foregått. En slik prosess må og bør dokumenteres skikkelig.*

I tillegg kan det henvises til bygging i LNFR-områder i den samme planen. Mye relevant lesning men dette utmerker seg.

Tiltak: side 46

Det gis bestemmelser som tillater oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur eller næringsrelatert ferdsel til sjøs, innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

MORLAND SKRIVER: Hvordan er denne prosessen dokumentert? Jeg kan ikke se noen plass i prosessen med reguleringsplan at det er tatt særlige hensyn til andre enn tiltakshaver i denne saken. Fylkeskommunen har tvert i mot advart mot dette vedtaket om bygging innenfor 100-metersgrensen sammen med en rekke andre med innsigelsesrett, samt andre berørte parter.

Tiltakshaver hevder også at fylkeskommunens innsigelse mot utstrakt bygging innenfor grensen er imøtekommet ved at felt B er tatt ut av reguleringsplanen. Dette hjelper imidlertid ingenting for byggingen i felt A. Her er inntil 19 bygg tillatt oppført innenfor 100-metersgrensen. Dette er etter min oppfatning et forsøk fra tiltakshaver på å tåkelegge fakta i saken.

Etter mange års arbeid med reguleringsplanen er ikke kommunen i stand til å svare på relevante spørsmål. Det er etter hva jeg erfarer nå den 6. saksbehandleren som er inne i saken. Man kan ikke klandre vedkommende for mangel på svar, men det er kommunens plikt å kunne svare for seg ved henvendelser og spørsmål om behandlingen så langt.

Summen av alt dette vitner om svak kommunal styring og alt for stor frihet til avgjørelser på tiltakshavers hender i forhold til forvaltning av felles områder, bruk og utnyttelse av naturverdier.

Jeg vil derfor hevde at det foreligger en rekke mangler/saksbehandlingsfeil ifm reguleringsplanen. De mest iøynefallende er:

**-komplekst og rotete dokumentasjon**

**-kommunens saksbehandler kan ikke saken/kan ikke svare. Hvis kommunens representant ikke kan svare hvem kan da?**

**-manglende dokumentasjon av rådmannens pennestrøk av Plan- og bygningslovens § 1-8**

**-svært mangelfullt faktagrunnlag rundt behandling av reguleringsplanen generelt. Spesielt gis det et inntrykk av at felt B er tatt ut av planen for å imøtekomme fylkeskommunens innsigelse om bygging innenfor 100-metersgrensen**

**-manglende dokumentasjon av rådmannens pennestrøk av kommuneplanens arealdel hva gjelder bygging innenfor 100-metersgrensen og utnyttelse an LNFR område, for eksempel side 29, 45, 46 og 49**

**-kan ikke se nødvendig markering av turstier i det juridiske plankartet.**

«Kart for sosi Trones gård Delområde A», revidert 24.08.18, ligger som vedlegg nr 3 i saken «Plan og samfunn 11.09.2018-PS 77/18 Detaljregulering for nytt område til fritidsbebyggelse Trones gård-sluttbehandling»

Det er på bakgrunn av dette også grunn til å tro at det er flere ting å undersøke med denne saksgangen.

Gjør også oppmerksom på at flere naboer ikke er registrert som berørt i saken. Se vedlegg Nr 2 «Plan og samfunn 11.09.2018-PS 77/18 Detaljregulering for nytt område til fritidsbebyggelse Trones gård-sluttbehandling» Nederst i dokumentet som er revidert 24.08.2018 Naboliste for eiendom: 1721 - 6/1

Her mangler alle beboerne i Sørskagvegen. Disse blir berørt av prosjektet grunnet trafikk

Avslutningsvis vil jeg påpeke at gjeldende arealplankart vedtatt i Verdal Kommune 27.08.2001 ikke samsvarer med virkeligheten. Dette viser bare at tiltakshaver finner å ta seg til rette som det passer seg.