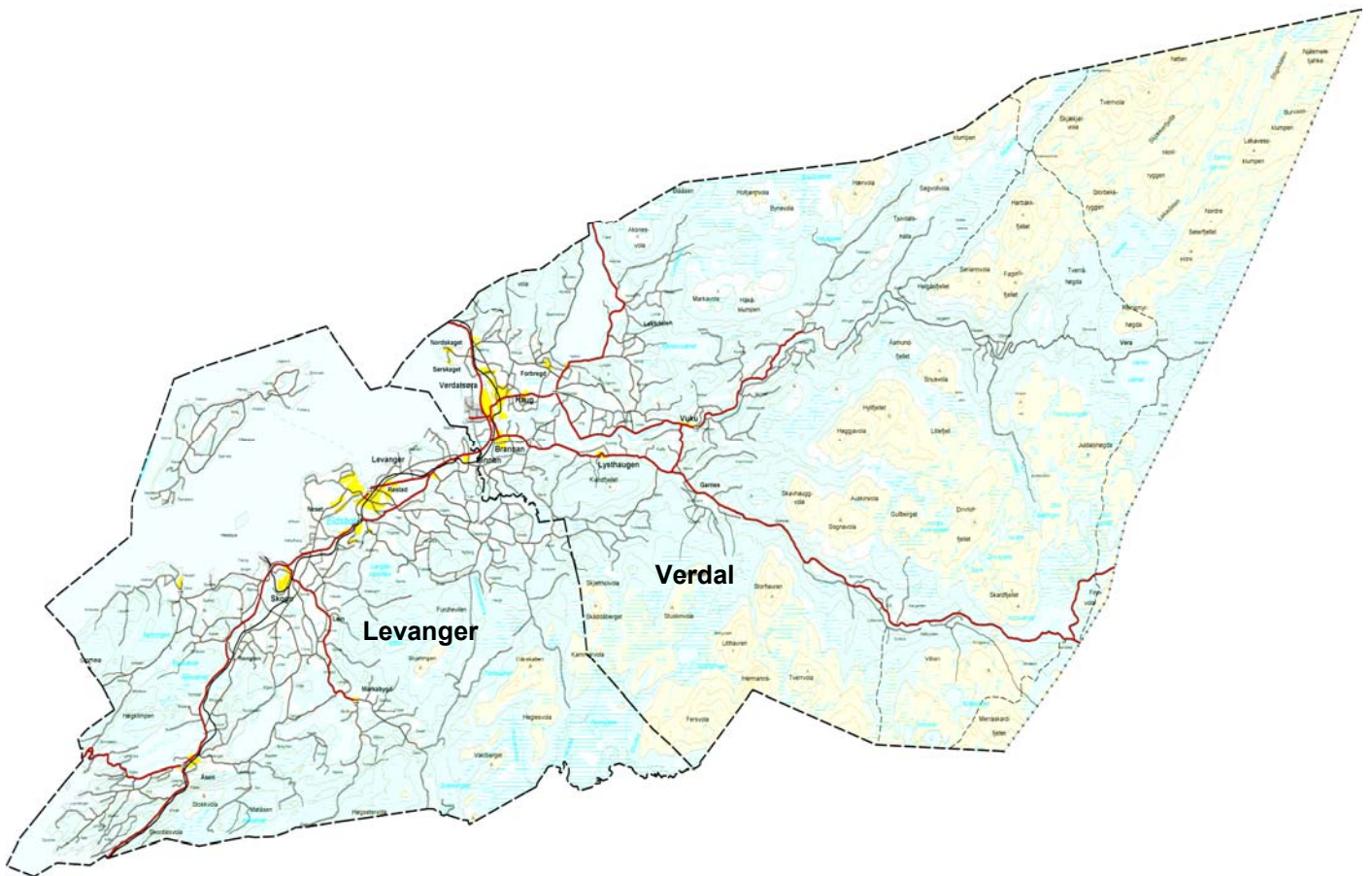




**Levanger kommune – Verdal kommune**

**KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
2008 - 2020  
PLANPROGRAM**



Høringsforslag dat. februar 2007.

INNHALDSFORTEGNELSE	side
1. MÅL OG RAMMER	3
1.1 Bakgrunn	3
1.2 Mål for prosjektet	4
1.3 Rammer	4
2. OMFANG OG AVGRENSNING	5
2.1 Oppgaveomfang	5
2.2 Avgrensninger	5
2.3 Planhiarki	6
3. ORGANISERING	7
3.1 Prosjektledelse	7
3.2 Øvrige roller og bemanning	7
4. BESLUTNINGSPUNKTER OG OPPFØLGING	8
4.1 Krav til beslutningspunkt	8
4.2 Oppfølging/statusmøter	8
5. PLANUTREDNINGER	8
5.1 Generelt	8
5.2 Planstatus	9
5.3 Byggeområder	9
5.4 Landbruks- natur- og friluftsområder	11
5.5 Områder for råstoffutvinning	12
5.6 Båndlagte områder	12
5.7 Områder i sjø og vassdrag	12
5.8 Kommunikasjonssystem	13
5.9 Bærekraftig utvikling	13
5.10 Bevaring av 100-metersbeltet langs sjø/vassdrag	13
5.11 Støy- og luftforurensning	14
5.12 Vind- og mindre vannkraftanlegg	14
5.13 Samfunnssikkerhet	15
5.14 Energi	15
5.15 Utbyggingsavtaler	15
5.16 Uaktuelle planer	15
6. KONSEKVENsutREDNING	16
6.1 Utredningsbehov	16
6.2 Vurderingskriterier	16
7. FRAMDRIFTSPLAN	17
8. MEDVIRKNINGSOPPLEGG	17

## 1. MÅL OG RAMMER

### 1.1 Bakgrunn.

Kommuneplanens arealdel er en del av kommunens langsiktige planlegging. Med langsiktighet må det her legges til grunn et tidsperspektiv som vil fange opp viktige utviklingstrekk som følger av forventet befolkningsutvikling, behov for boliger og tjenestetilbud, veger og annen infrastruktur m.v. Arealdelen skal i forhold til miljø, naturressurser og samfunn samordne viktige behov for vern og utbygging, slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer og raskere å fatte beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk.

Målsettingene for Innherred samkommune er bl.a. å prøve ut en best mulig samordning av felles ressurser. For planlegging etter Plan- og bygningsloven gjelder dette en felles arealstrategi for bruk og vern av naturressursene, og en felles politikk for en bærekraftig utvikling av lokalsamfunnet. Planarbeidet ønskes i denne sammenheng organisert slik at det vil være mulig å vurdere kommunenes samlede ressurser innenfor de områder samarbeid skal foregå. Samkommunestyret behandlet program for dette i møte den 27.05.04, sak nr. 27/04, der det ble vedtatt at bl.a. revisjon av kommuneplanenes arealdeler skulle samordnes om en felles planprosess.

Ny forskrift om konsekvensutredninger ble fastsatt og iverksatt 1. april 2005, og gjelder for bl. a. kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner der det angis områder for utbyggingsformål. Forskriften innebærer at det;

- som ledd i varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet skal det utarbeides et forslag til planprogram, som etter høring fastsettes av ansvarlig myndighet. I plansaker vil dette normalt være planmyndigheten.
- ved utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn skal det redegjøres for konsekvensene av planforslaget.
- ved behandling og vedtak av plan skal det redegjøres for hvordan konsekvensutredningen og uttalelsene til denne er vurdert og tatt hensyn til, samt vurderes og eventuelt stilles vilkår for gjennomføring og krav om oppfølgende undersøkelser.

#### **Planprogrammet skal:**

- **avklare rammer og premisser samt klargjøre formålet med planarbeidet,**
- **være et verktøy for å styrke tidlig medvirkning og gode planprosesser,**
- **beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet,**
- **vise behovet for nødvendige utredninger,**
- **vise opplegg for informasjon og medvirkning,**
- **vise organisering og framdrift,**

### 1.2 Mål for prosjektet.

Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy som sikrer at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen skal brukes som aktivt styringsredskap både til å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter. Arealdelen skal dessuten sørge for at enkelttiltak planlegges og gjennomføres innenfor en helhetlig ramme.

### 1.2.1 Konkrete mål for prosjektet.

- Tilrettelegge for utbyggingsmønster som reduserer arealbehov og transportbehov for den enkelte.
- Tilrettelegge for økt næringsutvikling og bosetting i grendene.
- Forvalte arealressursene slik at naturmiljø og biologisk mangfold ikke blir skadelidende.
- Sikre kulturminner og kulturmiljø som identitetsskapere og historisk forankring.
- Sikre sammenhengende grønnstruktur for god kontakt med naturen og de nære rekreasjonsområdene.
- Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for planløsninger.

### 1.3 Rammer.

Gjennom Innherred samkommune skal Levanger og Verdal kommuner oppnå livskvalitet og vekst på de områder hvor det antas å være hensiktsmessig å samarbeide. Innherred samkommune skal bidra til å gi innbyggerne bedre tjenester, bidra til effektiv offentlig ressursbruk som skal gi reduserte driftsutgifter på sikt, være grunnlag for helhetlig politisk styring over regionale oppgaver og styrkede fagmiljøer. Det er vedtatt følgende hovedmål for samkommunen;

- bedre tjenester innenfor eksisterende økonomiske rammer
- opparbeide/øke beredskap til å møte nye utfordringer
- være drivkraften i utviklingen av samarbeidet i Innherredsregionen
- være tyngdepunkt for regional utvikling(kulturbasert forretningsutvikling)
- det skal skapes et positivt bilde/image av regionen
- reduserte driftsutgifter på sikt

Plan- og bygningsloven skal legge til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet gjennom helhetlig avveining og utøvelse av myndighet i plansaker. Den gir også grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging. Gjennom planlegging og ved særskilte krav til det enkelte byggetiltak, skal det legges til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig til gagn for den enkelte og samfunnet. Det er særskilt nevnt i formålsparagrafen at planlegging etter loven skal sikre estetiske hensyn og gode oppvekstvilkår for barn.

Når det gjelder de overordnede målene for planpolitikken, framheves det i bl.a. stortingsmeldinger og fylkesplaner at følgende hensyn skal ivaretas i planleggingen:

- sikre samfunnet arealer til utbyggingsformål
- finne løsninger som sikrer kostnadseffektivitet
- ivareta hensynet til helse, trivsel og levekår
- sikre økologisk bærekraftig utvikling
- ivareta biologisk mangfold
- redusere behovet for bilbruk i dagliglivet
- integrere estetiske hensyn, landskaps- og kulturminner
- legge til rette for rekreasjon og friluftsliv
- ivareta behovene til grupper med spesielle arealbehov

## 2. OMFANG OG AVGRENSNING

### 2.1 Oppgaveomfang.

Kommuneplanens arealdel skal utarbeides som en oversiktsplan for hele samkommunen. Både Levanger og Verdal kommune har tidligere vedtatt arealdelen til kommuneplanen, og planarbeidet nå blir da hovedsaklig fokusert om oppgaver der det behov for revisjoner. Kommunene har i tillegg flere kommunedelplaner som er mer detaljerte arealplaner for mindre geografisk avgrensede områder, for eksempel sentrumsområder/tettsteder. Dessuten er det i forbindelse med større utbygginger utarbeidet reguleringsplan som arealplan for det aktuelle tiltak, for eksempel boligfelt, hyttefelt, massetak m.m. Det vil i denne revisjonsrunde også være nødvendig å vurdere disse planers videre status.

Etter plan- og bygningsloven er det i første rekke kommunene som gjennom planleggingen former det fysiske miljø og sikrer kvalitet og muligheter for bygging og vern ut fra egenart og lokale forutsetninger. Det er videre den enkelte kommune som har ansvaret for å legge de organisatoriske forhold til rette for den konkrete planlegging etter loven. Men kommunen må i sin planlegging følge retningslinjer og mål som statlige organer og fylkeskommunen bringer inn i planprosessen. Det er opp til disse organer å sikre at viktige nasjonale og regionale hensyn til en hver tid kommer med i planvurderingene og blir ivaretatt. Planleggingen skal dessuten sikre at avveiningene skjer i åpenhet og offentlighet, med mulighet for alle berørte til å påvirke utviklingen av sitt lokalsamfunn og nærmiljø. Det må derfor legges til rette for bred medvirkning både under høring av planprogram, utarbeidelse av planforslag og høring av planforslag.

Kommuneplanens arealdel består normalt av plankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet viser de arealbrukskategoriene som benyttes og fastlegges i planen. Bestemmelsene utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken. Plankartet og bestemmelsene utgjør til sammen den juridisk bindende delen av kommuneplanens arealdel.

Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi følgende arealbrukskategorier:

1. Byggeområder.
2. Landbruks-, natur- og friluftsområder.
3. Områder for råstoffutvinning.
4. Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover og områder for Forsvaret.
5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier.
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

### 2.2 Avgrensning.

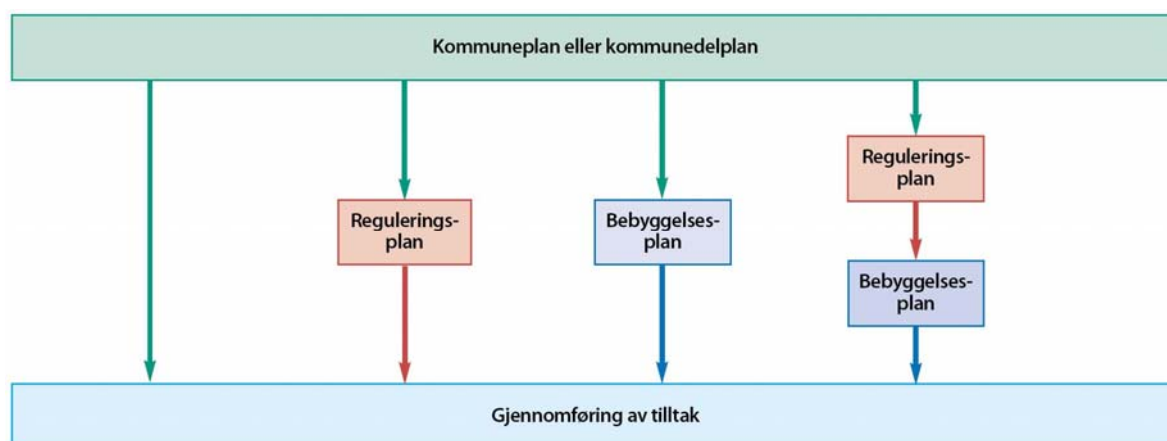
Plan- og bygningsloven forutsetter at kommuneplanens arealdel skal ha en overordnet og grovmasket karakter. Formålet med arealdelen er blant annet å sørge for at enkelttiltak planlegges og gjennomføres innenfor en helhetlig ramme, og andre plantyper kan vanskelig erstatte denne funksjonen. Planarbeidet bør legges opp slik at temavalg, detaljering og planprosess får et håndterlig omfang ut fra de behov som foreligger og kommunens ressurser. Unødige detaljer på dette plannivået vil lett øke antall konflikter og svekke muligheten for å få fram hovedprioriteringer, langsiktige strategier og eventuelle utvalg av nødvendige endrings- og gjennomføringsbehov.

Begge kommuner er i avsluttende fase med planprosesser for sine byområder. Nødvendige utviklingsbehov på arealsiden er for Levanger by utredet gjennom kommunedelplan sentrum m/omegn samt pågående reguleringsplanarbeid for selve byområdet, og for Verdal by gjennom en kommunedelplan. Videre pågår revisjon av kommunedelplanen for Skogn, med spesielt fokus på utvidelse av næringsareal i forbindelse med eventuell gassterminal. Disse planområdene inngår derfor ikke i den utredning av kommuneplanens arealdel som nå igangsettes. Det er videre drøftet om Ytterøy og Åsen skal utredes som egne delplanområder, men konklusjonen er at disse områdene også inngår i totalplanen for hele samkommunen. For å vise helheten i arealdelen må planløsningene for alle disse områder også inngå i sluttdokumentene for kommuneplanens arealdel.

### 2.3 Planhiarki.

Gjennomføring av tiltak kan skje med grunnlag i planavklaringer på flere nivå. Generelt vil kommuneplanens arealdel kunne være grunnlag for behandling og avgjørelser av en rekke tiltak både i byggeområder og LNF-områder. Plan- og bygningsloven åpner dessuten for at det kan utarbeides arealplan som gjelder for del av kommunen, som da ofte er mer detaljert i arealavklaringer f.eks. for et tettsted. En slik kommunedelplan er en del av kommuneplanens arealdel, og har samme formelle innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en samlet arealdel for hele kommunen.

I områder med komplekse og detaljerte problemstillinger vil det ofte bli stilt krav om utarbeidelse av regulerings- eller bebyggelsesplan i forbindelse med behandling av arealdelen. Dette gir mulighet for at planprosessene kan tilpasses detaljeringsbehovet, slik at mange avveininger kan foregå i forbindelse med aktuelle utbyggingsoppgaver. For større bygge- og anleggsarbeider gjelder dessuten et generelt krav om utarbeidning av reguleringsplan. Bebyggelsesplan kan bare kreves og utarbeidet i de tilfeller det er fastlagt i bestemmelser til kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan at slike planer skal foreligge før det settes i verk bygge- og anleggstiltak.



Figuren viser de formelle muligheter / alternativer loven gir for å gå fra kommuneplan til gjennomføring av tiltak.

#### Viktige avgrensninger mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan:

- Kommuneplanens arealdel er en oversiktsplan, mens reguleringsplan er en mer detaljert plan.

- Kommuneplanens arealdel gir ikke ekspropriasjonsgrunnlag, reguleringsplan gir ekspropriasjonsgrunnlag.
- Kommunestyrets egengodkjenningsvedtak om arealdel til kommuneplan kan ikke påklages, reguleringsplanvedtak kan påklages.
- Kommuneplanprosessen har mindre omfattende varslingsbestemmelser enn for reguleringsplan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke adgang til å stille direkte vilkår for utbygging og arealbruk i samme utstrekning som i reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser, f. eks. krav om gjennomføring av støytiltak som vilkår for byggetillatelse.
- Kommuneplanen har en noe annen og grovere inndeling av arealbrukskategorier, slik at en del formål bare sikres midlertidig i arealdelen, blant annet ved båndlegging som må følges opp med reguleringsplan. Dette gjelder blant annet visse bevarings- og verneformål, visse offentlige formål, rene landbruksområder og rene friluftsområder.

### 3. ORGANISERING

#### 3.1 Prosjektledelse.

**Prosjektansvarlig (PA):** ISK enhetsleder for plan, byggesak oppmåling og miljø  
Har hovedansvaret for at prosjektet gjennomføres innenfor tildelte rammer.

**Prosjektleder (PL):** ISK fagansvarlig for plan og miljø.  
Har ansvaret for å lede det daglige arbeidet i prosjektet.

#### 3.2 Øvrige roller og bemanning.

**Prosjektgruppe:** ISK plan og miljø.  
ISK byggesak.  
ISK enhet for landbruk og naturforvaltning.  
Andre aktuelle representanter fra morkommunene (f. eks veg, vann, avløp).  
Næring/Innherred Vekst.  
Rådmannens stab.

Gjennomfører arbeidsoppgavene i prosjektet.

**Styringsgruppe:** Samkommunestyret som planutvalg for kommuneplanens arealdel.  
Ledere av komiteene.  
Rådmennene.

Skal avklare prinsipielle spørsmål, gi tilrådninger og innspill i planarbeidet.

**Referansegruppe:** Fagmyndigheter og interesseorganisasjoner.  
Morkommunens planutvalg.

Skal gi innspill til planarbeidet, være høringsparter og ellers medvirke etter behov.

### **Planbehandling:**

Det er ikke krav om politisk behandling av planprogrammet, men samkommunen legger opp til at det skal fastsettes av samkommunestyret.

I henhold til forskrift om samkommunen opptrer samkommunestyret som det faste utvalg for plansaker, for planer som berører begge kommuner. Planforslag med konsekvensutredning legges fram for høring og offentlig ettersyn av samkommunestyret. Samkommunestyret innstiller også når det gjelder vedtak på planen, mens morkommunenenes kommunestyre skal vedta planen for sin enkelte kommune.

## **4. BESLUTNINGSPUNKTER OG OPPFØLGING**

### **4.1 Krav til beslutningspunkt**

BP	Mnd/år	Tema	Dokumentasjon
1	Feb/2007	Høring av planprogram, varsling og kunngjøring av planoppstart	Administrativt vedtak
2	Apr/2007	Fastsetting av planprogram	Vedtak i styringsgruppe/planutvalg
3	Feb/2008	Høring av planforslag med konsekvensutredning	Vedtak i styringsgruppe/planutvalg
4	Jun/2008	Vedtatt plan	Vedtak i kommunestyret (morkommunene)

*Oversikt over beslutningspunkt*

### **4.2 Oppfølging/statusmøter.**

Prosjektgruppen vil ha jevnlig møter. Det skrives referat fra disse møtene som framlegges for prosjektansvarlig og styringsgruppen etter behov.

## **5 PLANUTREDNINGER**

### **5.1 Generelt.**

Planutredningen vil bli konsentrert om de arealbrukskategorier som inngår i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 første ledd, og spesifiserte tema slik det framkommer nedenfor. Loven angir uttømmende hvilke arealbrukskategorier som kan nyttes i kommuneplanens arealdel, og som gir rettsvirkninger. Noen av arealbrukskategoriene kan underdeles nærmere.

For arealbrukskategoriene og de spesifiserte tema vil det bli vurdert hva det kan gis bestemmelser om etter pbl. § 20-4 andre ledd. Bestemmelsene utfyller og utdyper arealbruken. Adgangen til å gi rettslig bindende bestemmelser er uttømmende angitt i plan- og bygningsloven. I tillegg til bestemmelsene vil det bli vurdert retningslinjer for å klargjøre planinnholdet samt hvordan planen kan påregnes praktisert og fulgt opp. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men har bare veiledende og informativ karakter.

Kommuneplanens arealdel framstilles med planbeskrivelse der det redegjøres for aktuelle konsekvenser av planforslaget, plankart med tilhørende bestemmelser og veiledende retningslinjer. Konsekvensutredninger knyttes bare til de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan.



Plankartet og bestemmelsene utgjør til sammen den juridisk bindende delen av kommuneplanens arealdel.

## 5.2 Planstatus.

Planstatus for arealplaner på oversiktsnivå for den enkelte kommune er følgende:

Levanger;	Kommuneplanens arealdel	vedtatt 27.09.2000,
	Kommunedelplan Levanger sentrum	vedtatt 27.09.2000,
	Kommunedelplan Skogn	vedtatt 15.05.2002,
	Kommunedelplan Sundet – Havna	vedtatt 14.05.2003,
	Kommunedelplan Åsen/Åsenfjord	vedtatt 21.11.1991,
	Kommunedelplan Okkenhaug	vedtatt 04.12.1997,
	Kommunedelplan Vordal – Vedul	vedtatt 01.12.1996,
Verdal;Kommuneplanens arealdel		vedtatt 25.03.1996,
	Kommunedelplan Verdal sentrum	vedtatt 27.08.2001,
	Kommunedelplan Stiklestad	stadfestet 29.11.2000,
	Kommunedelplan Vuku	vedtatt 15.02.1989,
	Kommunedelplan Tromsdalen	vedtatt 28.02.2000,
	Kommunedelplan/flerbruksplan Verdalsvassdraget	vedtatt 10.02.1993,
	Kommunedelplan masseuttak	vedtatt 29.01.2001,

## 5.3 Byggeområder.

Byggeområdene underspesifiseres og detaljeres nærmere med utgangspunkt i pbl. § 25, og det skilles mellom planlagte og eksisterende byggeområder. Hovedtyngden av byggeområdene ligger i tilknytning til byområdene og grendesentra, der det foreligger egne mer detaljerte planer. For Levanger og Verdal by er det igangsatt egne planprosesser som utreder utviklingsbehovet for disse områdene, og løsningene her innarbeides i arealdelen for hele kommunen. Utfordringene innenfor denne arealbrukskategori vil derfor i denne planrevisjon hovedsaklig være knyttet til mulig bosettings- og næringsutvikling i grendesentra samt tilrettelegging for nye hytteområder. Som oftest vil det for byggeområder være nødvendig med mer detaljerte planer, enten som regulerings- eller bebyggelsesplaner.

### 5.3.1 Boligområder

Her må det vurderes behov for utvidelser eller nye boligfelt som skal inngå i planforslaget. Foruten for byområdene der det pågår egne planprosesser, vil dette være aktuelt i de etablerte tettstedene og grendene som allerede har boligfelt, servicetilbud og utbygd infrastruktur. Det vil i den sammenheng være viktig å vurdere muligheter for både å styrke og utnytte de etablerte tilbud.

År pr. 1. jan	2006	2010	2015	2020
Totalt i Levanger	18080	18544	19083	19651
Totalt i Verdal	13900	14093	14364	14640

*Framskrivning av folketall (middels vekst)*

I følge siste folke- og boligteiling i 2001 var det i gjennomsnitt 2,5 personer bosatt per bolig. Antatt befolkningsvekst gir etter dette et boligbehov fram til 2020 på ca. 630 nye boliger i

Levanger (45 per år) og ca 300 nye boliger i Verdal (21 per år). Dette er imidlertid ikke alene dimensjonerende for boligbyggingen, da også forhold knyttet til fornying/standardheving av boligmassen vil bidra til økt boligbehov.

Storparten av den nye boligbyggingen vil skje i tilknytning til byområdene. Det må imidlertid være en utfordring å få endret noe på den sentralisering som skjer, slik at det kan opprettholdes levedyktige lokalsamfunn i grendene. Gjennom tidligere planbehandlinger er det i Levanger avklart areal utenfor byområdet for ca 900 nye boliger og i Verdal utenfor byområdet areal for ca 100 nye boliger.

### **5.3.2 Næringsområder.**

Her må det vurderes behovet for utvidelse av eksisterende næringsområder eventuelt nye områder. Også her vil dette være mest aktuelt i tilknytning til etablerte grendesentra. I tillegg har det flere steder i tilknytning til gårdsbruk, blitt etablert næringsvirksomheter som har et langt større omfang enn som tilleggsnæring i landbruket. Dette gjelder for flere masseuttak, campingplasser, gartneri, verksteder m.m. Det må vurderes hvordan disse skal reguleres og gis utviklingsmuligheter.

Prognoser for utviklingen i planperioden og videre framover signaliserer økt vekst på Innherred både i antall innbyggere og i antall arbeidsplasser. Når det gjelder etablering av nye arbeidsplasser, så er en av de viktigste faktorene for å lykkes med dette å kunne tilby nye og attraktive næringsareal til enhver tid. Ut fra registrert aktivitet i næringslivet og omsetningen av næringsareal i de siste årene, vil knappheten på attraktive næringsareal gjøre seg gjeldende tidlig i planperioden. Derfor er arbeidet med å lokalisere og legge til rette for ny næringsvirksomhet et prioritert tiltak. Det foregår nå prosesser for å legge til rette nye næringsareal på Ørin i Verdal (kommunedelplan Verdal by) og på Skogn i Levanger (revisjon av kommunedelplan Skogn). Revisjon av kommuneplanens arealdel tar sikte på å lokalisere nye, sentrale og attraktive næringsareal. Om nødvendig så kan dette arbeidet tas ut som en egen delprosess.

### **5.3.3 Hytteområder.**

Både Levanger og Verdal er store hyttekommuner med henholdsvis ca. 2000 og ca. 1300 antall hytter. Mens Levanger har store hytteområder både ved sjøen og i fjellet, er hytteområdene i Verdal hovedsaklig knyttet til fjellområdene. Gjennom tidligere planbehandlinger er det i Levanger avklart areal for ca 80 nye hyttetomter og i Verdal areal for ca 110 nye hyttetomter. Det er de senere årene etterspurt og gjennomført en betydelig vegbygging i mange hyttefelt, som i utgangspunktet var planlagt uten bilveg. Dette gir muligheter for økt tilgjengelighet og større bruk av hyttene, men er i en del tilfelle konfliktskapende i forhold til de som fortsatt ønsker en hytte i områder med ”villmarkspreget”.

Mye av utfordringene i denne planrevisjonen vil være å vurdere muligheter for fortettinger innenfor eksisterende hytteområder kombinert med skånsom vegutbygging i tillegg til eventuelle nye områder. Det må også vurderes områder der det ikke bør åpnes for hyttebygging (inngrepssfrie naturområder).

## **5.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF).**

Under denne arealkategori skal områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring legges ut sammen med natur- og friluftsområde i bunden kombinasjon. Det

innebærer at forholdet mellom de ulike formål innenfor denne kategorien styres av annet lovverk som landbrukslovgivningen, naturvernloven, kulturminneloven, friluftsløven, reindrifsløven m.v. I områder som i arealdelen blir lagt ut til LNF-områder, er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet). Storparten av kommunenes arealer er LNF-områder, og det vil dermed ligge store utfordringer her i å få gjort gode nok avveininger mellom bruk og vern av disse områdene.

#### **5.4.1 Spredt bolig- og ervervsbyggelse.**

Under arealkategorien LNF-områder er det åpnet for å gi bestemmelser som tillater spredt bolig- og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Hensikten med dette er å gi rom for å innpasse annen bebyggelse enn den som nyttes av primærnæringen, uten å gjøre det nødvendig med planrevisjon eller dispensasjon i det enkelte tilfelle. Utgangspunktet er spredt bebyggelse, dvs. at områdets overveiende karakter skal være åpen og ikke tett bebygget. Det er videre krav om at bestemmelsene både må angi omfang, lokalisering og type bebyggelse som tillates. Bestemmelsen kan brukes på 2 måter. Enten ved at det gis adgang til bygging direkte på grunnlag av kommuneplanens arealdel, eller det stilles krav om bebyggelsesplan.

Levanger har i sin arealdel bestemmelser der det tillates spredt boligbebyggelse på nærmere vilkår i de mindre sentrale strøk av kommunen. Det er lagt vekt på å finne fram til områder som egner seg til formålet og samtidig styre unna områder som er viktig å beskytte mot slik bebyggelse. Bestemmelsene om spredt boligbebyggelse i Verdals sin arealdel er funnet ugyldig av Miljøverndepartementet, da kravet om lokalisering ikke er entydig nok. Spredt boligbebyggelse må i Verdals etter dette behandles som reguleringsplan eller dispensasjon.

Utfordringer til dette tema vil da for Levanger bli å vurdere aktuelle endringer i forhold til de områder, omfang og vilkår som er gitt i dagens plan. For Verdals må områder hvor spredt boligbebyggelse skal tillates vurderes på nytt, slik at avgrensning og omfang oppfyller plan- og bygningslovens krav.

#### **5.4.2 Spredt fritidsbebyggelse.**

Det er også under arealkategorien for LNF-områder åpnet for å gi bestemmelser som tillater spredt fritidsbebyggelse. Forutsetningene er de samme som for spredt bolig- og ervervsbebyggelse at bestemmelsene må angi omfang og lokalisering på en entydig måte. Levanger har i sin arealdel åpnet for en begrenset grad av spredt fritidsbebyggelse med vilkår om bebyggelsesplan. I arealdelen for Verdals er det ikke åpnet for spredt fritidsbebyggelse.

For begge kommuner vil det nå være aktuelt å vurdere om og eventuelt hvor og i hvilket omfang spredt fritidsbebyggelse skal tillates.

#### **5.4.3 Tilleggsnæring i landbruket (Landbruk Pluss).**

Landbruk Pluss er en satsing som skal bidra til utvikling av ny næringsaktivitet og bosetting knyttet til landbruket. Arealbruk og bygging knyttet til Landbruk Pluss-tiltak skal vurderes i forhold til kommunens plansituasjon og reglene i plan- og bygningsloven. Landbruk Pluss-tiltak vil i enkelte tilfeller falle utenfor LNF-kategorien og det kan da gjennom kommuneplanens arealdel tilrettelegges for at slike tiltak allikevel kan gjennomføres, bl.a. ved å gi åpning for spredt ervervsbebyggelse som nevnt under pkt. 5.3.1.

Levanger og Verdal er viktige landbrukskommuner som har målsettinger om en aktiv satsing både når det gjelder tradisjonelt landbruk og tilleggsnæringer. Tilrettelegging for et større mangfold av aktiviteter knyttet til landbruket er dessuten grunnlaget for å styrke bosettingen i grendene. Det vil her være utfordringer knyttet til hvilke Landbruk Pluss-tiltak som faller utenfor landbruksbegrepet i plan- og bygningsloven, og hvordan disse kan sikres en god og effektiv saksbehandling. I tillegg til at det kan åpnes for slik etablering gjennom bestemmelsene, kan det også være aktuelt å gi retningslinjer om i hvilke områder slik etablering bør kunne tillates og hvor omfattende etablering som bør kunne tillates. Det kan også gis retningslinjer om behandling av enkeltsaker.

### **5.5 Områder for råstoffutvinning**

Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi områder for råstoffutvinning, og bør omfatte alle eksisterende og planlagte tiltak for råstoffutvinning som faller inn under denne kategorien. Tiltak som faller inn under denne arealbrukskategorien vil blant annet omfatte følgende virksomheter; sand- og grustak, pukkverk, steinbrudd, bergverk og torvtak. For eksisterende tiltak som forutsettes drevet videre, og for planlagte nye tiltak, må plankartet vise ytre grenser for framtidig uttak. Masseuttak utenom områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt. Unntatt fra dette er masseuttak til husbehov. Husbehov er f. eks. å regne som behov som følger av alminnelig landbruksdrift på eiendommen, såfremt de enkelte grustak er av beskjedne størrelse.

Kommunene må her vurdere hvordan disse ressursene skal kunne nyttes på beste måte. Levanger kommunen har ingen vedtatt forvaltningsplan for sand- grus- og steinressursene. Verdal kommune har en vedtatt kommunedelplan om dette tema fra 2001, og løsninger i denne planen videreføres i arealdelen. Flere uttak i begge kommuner drives i dag ut fra reguleringsplaner som er vedtatt de senere årene.

### **5.6 Båndlagte områder.**

Kategorien omfatter områder som er sikret eller skal sikres gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven eller vedtak etter andre lover. Dette vil gjelde for eksempel områder som er vernet eller skal vernes i medhold av naturvernloven, viltloven, kulturminneloven, luftfartsloven, lakse- og innlandsfiskloven, sikringssoner rundt vannkilder og områder som skal reguleres til øvingsområde for Forsvaret. Rettsvirkningen av båndleggingen er begrenset til 4 år.

Aktuelle utfordringer her vil være å oppdatere arealdelen i henhold til gjennomførte vernevedtak siden siste revisjon, samt oppdatering i forhold til eventuelle nye temakart. De må også vurderes om det er aktuelt å båndlegge særskilte arealer som senere skal reguleres etter plan- og bygningsloven.

### **5.7 Områder i sjø og vassdrag.**

Denne arealkategori skal i nødvendig utstrekning angi områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier. Denne arealbrukskategorien omfatter både vannspeilet, vannet og bunnområdene som er dekket av vann.

Storparten av sjø- og vassdragsarealene innenfor kommunene vil det være aktuelt å sikre til allmenn friluftsbruk, som kan angis som en kombinasjon mellom ferdsel-, fiske-, natur- og friluftsområder. For enkelte sjø- og vassdragsområder kan det være aktuelt å sikre en mer intensiv bruk, bl.a. for fiske og ferdsel. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag skal

legges til grunn for de områder som her berøres (Forra, Verdalsvassdraget og Skjækra). Ut fra registrerte verneverdier og arealtilstand bør vannstrengen sikres som naturområde, friluftsområde eller som en kombinasjon av disse.

### **5.8 Kommunikasjonssystem.**

Denne kategorien er en mer permanent arealbruksreservasjon spesifisert for kommunikasjonsanlegg og tiltak av ymse slag, bl.a. overordnet nett for kjøreveger, trafikkterminaler, havner, flyplasser, jernbaner, overføringsanlegg for teletjenester og overføringsanlegg for elektrisk kraft. Kommunikasjonssystem og båndlagte områder har det til felles at de forutsetter en videre oppfølging med detaljplaner eller eventuelt vedtak etter andre lover for å gjennomføre arealbruk og tiltak.

Her vil det være viktig å få vurdert aktuelle nye kommunikasjonsanlegg eller større omlegginger av eksisterende anlegg. E 6 og Nordlandsbanen går gjennom begge kommuner, og det anses som særs viktig å sikre areal for aktuelle omlegginger av disse transportårer. Det må også foretas en vurdering om i hvor stor utstrekning eksisterende overføringsanlegg for elektrisk kraft skal vises i planen, og om det er aktuelt med nye slike anlegg. Kalktransporten fra Tromsdalen planlegges overført til transportbånd, og trase for dette må inngå i planutredningen.

### **5.9 Bærekraftig utvikling.**

En bærekraftig utvikling vil si en utvikling som tilfredsstillende dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter for å tilfredsstille sine. Innenfor arealplanleggingen vil mye av grunnlaget for bærekraftig utvikling legges, da målene for lokal og regional utvikling skal forenes med målene for bevaring av natur- og kulturverdier gjennom en samordnet arealpolitikk.

Utfordringer her er knyttet til hvordan arealplanen kan tilrettelegge for en ønsket utvikling av lokalsamfunnene, samtidig som hensynet til biologisk mangfold, miljøvennlig utbyggingsmønster og transportsystem, jordvern, estetikk, landskapbilde og kulturmiljø skal ivaretas på best mulig måte.

### **5.10 Bevaring av 100-metersbeltet langs sjø/vassdrag.**

Plan- og bygningsloven inneholder en egen bestemmelse om forbud mot oppføring av bygninger m.v. i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet gjelder ikke tiltak som det av hensyn til driften av landbruk, fiske, forsvaret, samferdsel m.v. er nødvendig å plassere i 100-metersbeltet. Loven gir dessuten muligheter for å sette krav om regulerings- eller bebyggelsesplan samt forbud mot nærmere bestemte bygge- og anleggstiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag. Med vassdrag menes alle elver, bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har kontinuerlig tilløp.

Levanger har lang strandlinje mot sjøen, som er utsatt for betydelig utbyggingspress av fritidsbebyggelse. Det vil ligge store utfordringer i å kunne bevare strandsonen best mulig for allment friluftsliv, samtidig som det i en viss grad må kunne tilrettelegges for fritidsbebyggelse. Verdal har ikke denne strandsoneproblematikken langs sjøen, da aktuell strandlinjen her er kort, for en stor del vernet og ikke i samme grad attraktiv for fritidsbebyggelse.

Innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag for øvrig må det vurderes om og i hvilken utstrekning muligheter for å sette plankrav og forbud mot nærmere bestemte bygge- og anleggstiltak skal benyttes. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag skal legges til grunn for planlegging i de områder som her berøres (Forra, Verdalsvassdraget og Skjækra). Vassdragsbeltets avgrensning og forvaltning bør her differensieres etter registrerte verneverdier og arealtilstand.

#### **5.11 Støy- og luftforurensning.**

Siden kommuneplanens arealdel fastlegger arealbruk, utbyggingsmønster og lokalisering av ulike tiltak, er den et viktig redskap for både å forebygge og å løse støykonflikter. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved arealplanlegging som blant annet omfatter veger, jernbaner, flyplasser, havner og terminaler i forhold til støyømfintlige områder og bebyggelse. Tilsvarende skal retningslinjen legges til grunn ved planlegging av støyømfintlige områder og bebyggelse i forhold til slike støykilder. Etter retningslinjen skal det utarbeides støysonekart. Kommunen har ansvaret for å inkludere og synliggjøre støysonekart i kommuneplanen på en egnet måte, for eksempel på kommuneplanens arealdel, som eget temakart i kommuneplanen eller som tematisk kommunedelplan. Grenseverdier for lokal luftforurensning og støy er fastsatt i forurensningsforskriften. Forskriften utløser krav om kartlegging av miljøtilstanden og pålegger tiltak overfor eksisterende miljøproblemer i de områdene der grenseverdiene overskrides.

Det vil være utfordringer her å få de forskjellige anleggseiere til å gjennomføre kartlegging av miljøstandarder, slik at resultatene kan sammenstilles og synliggjøres på en egnet måte i denne planprosess.

#### **5.12 Vind- og mindre vannkraftanlegg.**

Utbygging av større vindkraftanlegg (vindmølleparker) synes på nåværende tidspunkt å være en lite aktuell problemstilling innenfor samkommunen. Det er imidlertid registrert interesse for enkeltmøller som anlegg til egen energiforsyning og anlegg som kan kobles til nettet for videresalg av energi. Etablering av slike anlegg krever utarbeidelse av reguleringsplan, dersom det ikke er tiltak i forbindelse med landbruksdrift som i det vesentlige skal forsyne gården med egen energi. Vindmøller som kobles til høyspentnettet må også ha konsesjon etter energiloven.

Den senere tid er det også registrert interesse for etablering av private kraftverk i mindre vassdrag, såkalte mikro- og minikraftverk som ligger under grensen for konsesjon (< 1000 kW). På samme måte som for vindkraft vil disse anlegg også være en del av landbruksdriften dersom de i det vesentligste forsyner gården med energi.

Dersom kommunene finner det ønskelig å tilrettelegge for utbygging av enkeltmøller og mindre vannkraftanlegg, må det vurderes retningslinjer om hvilke kriterier som skal legges til grunn for å tillate slik utbygging og hvor omfattende utbygging som bør kunne tillates. Det kan også gis retningslinjer om behandling av enkeltsaker. Forøvrig har samkommunen igangsatt arbeid med kommunedelplan for etablering av vindkraftanlegg.

#### **5.13 Samfunnsikkerhet.**

Kommunene har ansvar for å få kartlagt og analysert risiko- og sårbarhetsforhold i forbindelse med arealplanleggingen, både når det gjelder kommuneplanens arealdel og regulerings-

/bebyggelsesplaner. Nødvendige utredninger skal tilpasses plannivået, og detaljeringen må være relevant i forhold til de beslutninger som skal tas. Integrasjon av samfunnsikkerhet i planleggingen forutsetter at kunnskap og føringer er på plass tidlig i planprosessene, og er sammen med å vurdere konsekvenser av planforslaget med på å legge premisser for planleggingen og arbeidet med å utvikle løsninger.

I tilknytning til kommuneplanens arealdel bør det være en grovanalyse med hensyn til risiko- og sårbarhetsforhold for alle områder der det skal foregå utbygging. Dersom grovanalysen avdekker behov for mer detaljerte undersøkelser for å fastlegge risikonivået, kan det i planbestemmelsene settes krav om dette blir gjennomført enten i forbindelse med detaljplan eller utbyggingstiltak.

#### **5.14 Energi.**

En nødvendig forutsetning for samfunnsutviklingen er tilgang på energi og god infrastruktur for energiforsyning. Samtidig er produksjon og forbruk av energi i forskjellige former en kilde til miljøproblemer i form av naturinngrep, utslipp av klimagasser m.v. Det er vedtatt nasjonale mål om begrensning i energiforbruket og tilrettelegging for fornybare energikilder.

Energispørsmålet vil derfor være avgjørende for både samfunnsutviklingen og miljøforholdene i framtiden.

Utfordringer i forbindelse med arealplanen vil derfor være å finne løsninger som bidrar til en fornuftig energiutvikling og effektiv utnytting av energiressursene.

#### **5.15 Utbyggingsavtaler.**

Både Levanger og Verdal har høsten 2006 gjort prinsippvedtak om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i samsvar med nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Det ble da gjort vedtak om at hele kommunen omfattes av adgangen til å kreve utbyggingsavtaler når øvrige forutsetninger for avtaleinngåelse er tilstede. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, og vil i hovedsak omfatte teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i § 67 og 69 i plan- og bygningsloven, boligpolitiske tiltak og bygningers utforming samt andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

Vedtaket forutsettes fulgt opp ved rullering av kommuneplanen, og i den sammenheng må det nå vurderes eventuelle endringer og oppfølginger i forhold til dette.

#### **5.16 Uaktuelle planer.**

Arealdelen av kommuneplanen gjelder normalt foran eldre overordnede planer, eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan. Planvedtaket innebærer ikke at eldre planer oppheves, men at rettsvirkningen av dem settes til side. Arealdelen gjelder ikke i den utstrekning den strider mot reguleringsplan som senere blir gjort gjeldende.

For å unngå tvil om hvilke planer som gjelder for de aktuelle områder, må det komme fram av plankartet hvilke eldre planer som fortsatt skal gjelde. Eksisterende planer som ikke skal gjelde bør oppheves, og den formelle prosessen i forbindelse med dette kan da samordnes i tid med behandlingen av arealdelen.

## 6 KONSEKVENsutREDNING

### 6.1 Utredningsbehov

Ved utarbeidelse eller revisjon av kommuneplanens arealdel er det i henhold til forskriften om konsekvensutredninger bare de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan, som skal konsekvensutredes. Det er da viktig å avgrense konsekvensutredningen til spørsmål som er av betydning for den aktuelle planen. Spørsmål som naturlig hører hjemme på et senere plannivå som for eksempel knyttet til senere utarbeidelse av reguleringsplan, skal ikke inngå i konsekvensvurderingene av oversiktsplaner.

Utredningsbehovet i tilknytning til kommuneplanens arealdel vil da i hovedsak omfatte:

- nye områder avsatt til utbyggingsformål (dvs. omdisponering av tidligere LNF-områder),
- endret utbyggingsformål (f. eks. fra næring til bolig, fra råstoffutvinning til næring, nye veier eller baner osv.),
- åpning for spredt boligbygging i LNF-område,
- båndlegging etter pbl § 20-4 første ledd nr. 4 kan være omfattet av utredningsplikt dersom hensikten er å sikre areal med tanke på senere avklaringer,
- endringer i utfyllende bestemmelser kan også medføre utredningsplikt, for eksempel der de utfyllende bestemmelsene for et område gir endret antall bygg for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, andre kriterier for lokalisering av ulik utbygging, rammer for utforming, utnytting m.m, uten at formålet eller avgrensning for sonen endres.

### 6.2 Vurderingskriterier.

For de deler av planforslaget som innebærer krav om konsekvensutredning etter forskriften, skal antatte virkninger av foreslåtte utbyggingsstrategier og arealdisponeringer beskrives. Her vil viktige forhold knyttet til miljø, naturressurser og samfunn som sannsynligvis blir vesentlig påvirket av planforslaget, inngå i vurderingsgrunnlaget. Disse vurderinger bør ta utgangspunkt i relevante nasjonale, regionale og lokale mål for miljø- og samfunnsutviklingen, og bør så langt som mulig baseres på foreliggende kunnskap. Mye av denne kunnskapen ligger godt tilgjengelig på ulike databaser.

Aktuelle tema som vil inngå i vurderingene vil være:

#### **Miljø og naturressurser.**

- Naturverdier, biologisk mangfold
- Jord- og skogbruksressurser
- Landskap
- Kulturminner, Kulturmiljø
- Forurensning, støy
- Andre miljøkonsekvenser

#### **Samfunn.**

- Friluftsliv og rekreasjon
- Barn og unge
- Samfunnssikkerhet



- Tettstedsutvikling
- Transportbehov
- Næringsliv og sysselsetting
- Infrastruktur og kommunalt tjenestetilbud
- Annet

## 7 FRAMDRIFTSPLAN

Hovedaktivitet	Tidsplan mnd.																	
	2007						2008											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
Utarbeidelse planprogram	■	■																
Høring av planprogram, kunngjøring planoppstart		■	■															
Fastsetting planprogram				■														
Utarbeidelse planforslag og konsekvensutredning					■	■	■	■	■	■	■	■						
Høring av planforslag og konsekvensutredning														■	■			
Bearbeiding planforslag																■	■	
Vedtatt plan																		■
Beslutningspunkt	1			2										3				4

## 8 MEDVIRKNINGSOPPLEGG

Aktivitet	Tidsplan mnd.																	
	2007						2008											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
Høring av planprogram: Innspill fra regionale myndigheter Innspill fra organisasjoner/private		■	■															
Møte med regionale myndigheter, organisasjoner				■														
Åpne møter					■						■							
Nettbaserte temainnspill						■	■	■	■	■	■	■						
Høring av planforslag														■	■			