



Verdal kommune
Møteinnkalling

Komité plan og samfunn.

Det innkalles til følgende måte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Kommunestyresalen, Verdal rådhus
Dato: 21.11.2017
Tid: 09:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgsssekret r på e-post: inger.storstad@verdal.kommune.no eller tlf. 740 48250. Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Evt. spørsmål omkring referater bes sendt inn i forkant av møtet slik at det kan gis utfyllende svar.

Verdal, 14. november 2017

Ove M. Haugan/sign./
leder

SAKLISTE
MØTE I KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
21. NOVEMBER 2017

Saksnr	Innhold
PS 57/17	Godkjenning av møteprotokoll
PS 58/17	Referatsak
PS 59/17	Budsjett 2018 og Økonomiplan 2018-2021 Verdal kommune
PS 60/17	Behandling av klage - Søknad om oppføring av bygg for detaljhandel - 1721/18/36 Magnus den godes veg 1 - Holberg Plass Eiendom AS
PS 61/17	Søknad om dispensasjon fra kommuneplan - Fradeling av to boligtomter fra eiendommen 1721/36/1 Leksdalsvegen 134 - Johan Olav Valseth Lian
PS 62/17	Andre saker
PS 63/17	B-SAK: Bolystprisen 2017. <i>Saksframlegget blir utdelt i møtet.</i>

PS 57/17 Godkjenning av møteprotokoll

PS 58/17 Referatsak

- 1. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av enebolig med 2 etasjer - 1721/10/194 Nordbergshaugvegen**
- 2. Forhåndsvarsel om pålegg om søknadsplikt, retting og tvangsmulkt - Oppføring av støttemur og bruksendring av garasje til boligformål - 1721/72/40 Lundskammen 11 - Beate Hågensen**
- 3. Søknad om endring av ansvarsrett våtrom - tilbygg til bolighus - 1721/276/21 - Fætta 57 - Godkjent**
- 4. Godkjent - Revidert søknad om tilbygg av inngangsparti til bolighus - 1721/118/31 Interimsvegen 14**
- 5. Godkjent - Søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt krisesenter - 1721/18/234 Nyvegbakken 21**
- 6. Godkjent - Søknad om fasadeendringer og tilbygg til bolighus - 1721/18/1358 Gamle Storgate 17 - Leif Egil Grøtan**
- 7. Godkjent - Søknad om oppføring av enebolig med garasje - 1721/38/161 Andevegen 1 - Lise og Robert Strømmen**
- 8. Ikke godkjent - Søknad om ettergodkjenning av bruksendring/ombygging av kjeller i bolighus - 1721/19/549 Tindvegen søndre 13 - Ørnulf Strand**
- 9. Godkjent - Søknad om tilbygg til fritidsbolig - 1721/230/26 Godbekken 19 - Ella Berit Sveberg**
- 10. Godkjent - Søknad om rammetillatelse for oppføring av Vuku Barnehage - 1721/140/35 Vukusletta 1 - Verdal kommune**
- 11. Forhåndsvarsel om pålegg om søknadsplikt, retting og tvangsmulkt - 1721/27/4 Stiklestad Allé 190 - Bernt Hårberg**
- 12. Godkjent - Revidert søknad om oppføring av hytte - 1721/287/1/20 Grønningen 6 - Harald Røstad**
- 13. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av enebolig med 2 etasjer - 1721/10/192 Nordbergshaugvegen 6 A**
- 14. Godkjent - Revidert søknad om tilbygg til bolighus - 1721/255/12 Jamtlandsvegen 1087 - Ragnhild Indal og Jon Martin Østgård**
- 15. Forhåndsvarsel om pålegg om søknadsplikt, retting og tvangsmulkt - Oppføring av garasje - 1721/16/81 Tore Hunds gate 12 - Øystein Holien Hjelde**
- 16. Godkjent - Revidert søknad om tilbygg til anneks - 1721/61/9 Haukåvegen 197 - Jorunn Dahling**

17. Delvis godkjent - Søknad om plassering av midlertidig boligrigg - 1721/18/1353
Neptunvegen 4 B - Stord Innkvartering AS
18. Utslippstillatelse for sanitært avløpsvann fra rasteplasstolett - 1721/501/1
Jamtlangsvegen - Statens vegvesen
19. Forhåndsvarsel om pålegg om søknadsplikt, tvangsmulkt og forelegg -
Oppføring av tilbygg og garasje - 1721/121/1 - Håvard Bjørken
20. Godkjent - Søknad om tilbygg og fasadeendring bolighus - 1721/283/82
Kjærenget 14 - Anne Lise Rosvold
21. Vedtak etter Plan- og bygningsloven - Deling av eiendommen 1721/278/3
Sandstien 24 - Knut Svein Råstad/Otte Høgli - Tilleggsjord - Godkjent
22. Søknad om ombygging og renovering av fritidsbolig - 1721/75/21 Leksdalsvegen
640 - Anne Grethe H og John K Solvold - Godkjent
23. Godkjent - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for
oppføring av nytt rasteplasstolett - 1721/501/1 Jamtlandsvegen - Statens
Vegvesen
24. Godkjent - Søknad om oppføring av enebolig og uthus - 1721/46/16
Husanvegen33 - Ragnhild Elise Hildrum Olsen og Håvard Minsaas
25. Godkjent - Søknad om oppføring av fritidsbolig - 1721/196/26 Tomt nr 12 Nord
Vera - Knut Arne Myhre
26. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av enebolig med 2
etasjer - 1721/10/193 Nordbergshaugvegen 6 B
27. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/6/32 Bårdshaugen 23 - Verdal kommune -
Tilleggsareal til 1721/6/307 Sognan 1 - Boligformål - Godkjent
28. Forhåndsvarsel om pålegg om søknadsplikt, retting og tvangsmulkt - Plassering
av og tilbygg til midlertidig konstruksjon - 1721/2/14 Bjørgavegen 25 - Svein
Åge Wigen
29. Godkjent - Søknad om rammetillatelse for tilbygg/påbygg til bolighus -
1721/18/1078 Ringveg Nord 17 - Turid Hofstad og Stein Jonny Valstad
30. Godkjent - Søknad om tilbygg til kårbolig og garasje - 1721/121/1
Jamtlandsvegen 733 - Håvard Bjørken
31. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1721/18/1203 Tangenvegen 19 -
Nils Robin Bjørklund
32. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av nytt krisesenter -
1721/18/234 Nyvegbakken 21

- 33. Godkjent - Søknad om tilbygg/påbygg til bolighus - 1721/18/482 Bergstuvegen 2
- Arild Norum Holberg**
- 34. Forhåndsvarsel om pålegg om søknadsplikt, pålegg, forelegg og tvangsmulkt -
Oppføring av utebod - 1721/37/85 Orrevegen 1 - Bjørn Kjesbu**
- 35. Innvilget konsesjon for erverv av 1721/130/10 og 1721/255/5 Tromsdalsvegen
251 - Annfrid Staven og Geir Åge Kristiansen**



Budsjett 2018 og Økonomiplan 2018-2021 Verdal kommune

Saksbehandler: Arnstein Kjeldsen E-post: arnstein.kjeldsen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048255	Arkivref: 2017/7514 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	21.11.2017	59/17
Komité mennesker og livskvalitet		
Verdal Administrasjonsutvalg		
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

- Budsjett 2018 og Økonomiplan 2018-2021 vedtas.
- Det settes av 11 % av skatteinntekter i margin.
- I medhold av [eiendomsskatteloven §§ 2 og 3](#) fastsettes eiendomsskattesatsen for 2017 til 4,5 o/oo generelt, også for verker og bruk.
I medhold av [eiendomsskatteloven § 7](#) blir eiendommer som er nevnt i paragrafens bokstaver a, b og c fritatt for eiendomsskatt med følgende presiseringer:
 - Det generelle fritaket for boliger som er nevnt i bokstav c, skal være avgrenset til 3 hele kalenderår regnet fra utgangen av året boligen var ferdig.
 - For øvrig fritas:
 - Verdal kirkelige fellestråds eiendommer
 - Verdal videregående skoles eiendommer
 - Stiklestad Nasjonale Kultursenters A/S' eiendommer
 - Stiftelsen Stiklestad Museums eiendommer
 - Bakketun Folkehøgskole (skole-, internat- og administrasjonsbygg)
 - Idrettslag, religiøse, humanitære og lignende organisasjoners eiendommer som brukes til organisasjonens primæroppgaver
 - Innherred Renovasjons eiendommer
 - Trondheim havn IKS' eiendommer
 - Ecopro AS' eiendommer for andel ikke-kommersiell aktivitet.

Eiendomsskatten skal betales i tre terminer.
- Ved taksering og utskrivning av eiendomsskatt benytter kommunen tidligere vedtatte skattevedtekter.

5. Det vedtas økonomireglement for 2018 i samsvar med lenke i budsjettdokumentet.
6. Det vedtas nye gebyr- og betalingssatser for 2018 slik det fremgår av lenke i budsjettdokumentet.
7. Ramme for låneopptak til videreutlån/startlån settes til kr. 30.000.000,-.
8. Ramme for låneopptak til finansiering av investeringer (utover Startlån) i 2018 inkl. selvfinansierende investeringer settes til kr. 146.550.000,-. Lånene skal opptas uten fastsatt avdragstid – lån betales ned vektet etter maksimal avdragstid. Det delegeres til rådmannen å velge långiver samt godkjenne rentevilkår i lånenes løpetid.
9. Rådmannen får fullmakt til å foreta endelige justeringer av budsjettet og økonomiplan, samt fullmakt til oppstilling av budsjettet etter de gjeldende forskrifter og justeringer som følge av evt. organisasjonsmessige endringer.

Vedlegg:

- 1 Budsjett 2018 og Økonomiplan 2018-2021 Verdal kommune

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Alle vedlegg til budsjett/økonomiplan ligger som lenkedokument i plandokumentet. Obligatoriske økonomioversikter vil bli utarbeidet og framlagt til Formannskapetets behandling av saken.

Tidligere år har rådmannen fått fullmakt til å foreta endelige justeringer av budsjettet og økonomiplan etter Kommunestyrets vedtak. Det anses hensiktsmessig at denne ordningen videreføres.

Innstillingen til skal legges ut til alminnelig ettersyn i minst 2 uker før behandling i kommunestyret.

Vurdering:

Rådmannens vurderinger fremgår av budsjett-/økonomiplandokumentet.



**Behandling av klage - Søknad om oppføring av bygg for detaljhandel - 1721/18/36
Magnus den godes veg 1 - Holberg Plass Eiendom AS**

Saksbehandler: Odin Magnus Johnson	Arkivref: 2015/3793 -
E-post: odin.magnus.johnson@innherred-samkommune.no	/1721/18/36
Tlf.: 474 69127	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	21.11.2017	60/17

Rådmannens innstilling:

Vedtak med datert: 27.06.2017, saksnummer: 554/17, opprettholdes.

Klage fra Plan Arkitekter AS, på vegne av Norgesgruppen AS, tas ikke til følge.

Saken sendes klageinstansen, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon datert 09.06.2015
- 2 Situasjonsskart
- 3 Vedtak om avslag datert 27.06.2017
- 4 Klage på avslag datert 07.07.2017
- 5 Plankart
- 6 Planbestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Det ble søkt om oppføring av bygg for detaljhandel i søknad datert: 10.06.2015. Bygget er tenkt å inneholde dagligvareforretning og er vist på vedlagte situasjonsskart og skisser i søknaden. Omsøkte tomt er regulert gjennom detaljreguleringen «Holbergs plass», plan-id: 2010013, vedtatt i kommunestyret den 23.03.2015. Formålet er i planen satt til forretning/kontor innenfor plass- eller transportkrevende varehandel i henhold til gjeldende retningslinjer for avlastningsområde/bransjesenter.

Søknaden var således i strid mot formålet i planen og det ble søkt om dispensasjon for oppføring av bygg for detaljhandel.

I påvente av behandling av ny kommunedelplan for Verdal by, vedtatt 29.05.2017, ble saken lagt på vent, før det ble fattet administrativt vedtak om avslag datert den 27.06.2017.

Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i klage datert 07.07.2017.

Saken er i utgangpunktet en administrativ sak i henhold til delegasjonsreglementet for Innherred samkommune. Der står det i punkt 2.1 at «*all delegasjon gjelder saker som ikke er av prinsipiell betydning, jfr. kommunelovens § 23 nr. 4.*». Videre i punkt 2.2 står det at «*om en sak har prinsipiell betydning vurderes ut fra vedtakets karakter og konsekvenser og i hvor stor grad avgjørelsen anses kartlagt gjennom politiske vedtak, instruksjer eller tidligere praksis.*»

I denne saken er «*avgjørelsen kartlagt gjennom politiske vedtak*», i form av at kommunestyret vedtok detaljreguleringen for tomta den 23.03.2015, samt at kommunestyret vedtok å videreføre detaljreguleringen den 29.05.2017, gjennom vedtaket av ny kommunedelplan for Verdal by. Dette gjør at saken i utgangpunktet er en administrativ sak.

I møte i komite for plan og samfunn den 15.08.2017, var vedtaket om avslag med som referatsak. Det ble da bestemt av klagesaken skulle behandles politisk.

Klagen:

«Ansvarlig søker i saken har i sin klage skrevet følgende;

«Søknaden er behandlet delegert. Ifølge Verdals kommunes delegasjonsreglement kan formannskapet og komitéene «delegere videre til rådmannen å treffe vedtak i enkeltsaker eller i type saker som ikke er av prinsipiell betydning, jfr. kommunelovens § 23 (sic) nr. 4».

Samtidig skriver kommunen følgende i sitt vedtak:

«Innvilgelse av dispensasjon kan medføre at vedtaket kan danne et mønster for senere avgjørelser, hvilket betyr at man i praksis går vekk fra gjeldende reguleringsplan. Dette taler mot at det bør innvilges dispensasjon».

Kommunen sier her selv at saken er av prinsipiell betydning, hvilket går imot betingelsen for å fatte delegert vedtak. Vedtaket sier at innvilgelse ville gitt presedens, men som det står i kommuneloven § 23 er det saken og ikke utfallet som avgjør om en behandling er av prinsipiell betydning. Vi mener, som kommunen, at saken er av prinsipiell betydning, og søknaden burde derfor vært lagt fram for politisk behandling, uavhengig av utfall.

Kommunen skriver også at innvilgning ville gitt presedens til å gå vekk fra gjeldende reguleringsplan, og at dette er en uheldig presedens som taler imot innvilgning. Dette

mener vi er en feilframstilling av dispensasjonsinstituttet, og et sirkelargument. Alle dispensasjoner medfører et avvik fra plan, så at søknaden vår også gjør det kan ikke brukes som et argument mot å innvilge. PBL kapittel 19 og spesielt § 2 spesifiserer hvordan en søknad kan kvalifisere for innvilgning, men vi kan ikke se at vilkårene er vurdert.

Sirkelargumentet oppstår fordi vedtaket i sitatet over forveksler to ulike vurderinger, nemlig betingelsene for å innvilge/avslå dispensasjonssøknad (PBL § 19-2), og vurderingen av om saken er av prinsipiell betydning (kommuneloven § 23) Dette er to selvstendige vurderinger, der den første handler om utfallet, og den andre om prosessen. At saken er av prinsipiell betydning taler ikke imot innvilgning av søknad, slik det står i vedtaket. Vi mener derfor at denne delen av kommunens begrunnelse er basert på et feilslått argument, og faller bort. Søknaden er begrunnet jf. PBL § 19-1, det vises til søknaden i sin helhet. Det ble søkt om dispensasjon fra disse bestemmelsene:

1.1 Formål:

Formålet skal være i henhold til avlastningssenter, slik dette er definert i Regional plan for arealbruk av 25.4.2013. Dette omfatter handel med motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer (...)

3.1.1 Type virksomhet:

Bebyggelsen skal benyttes til forretningsvirksomheter/kontor med tilhørende anlegg. Forretningsvirksomhet kan bare etableres som virksomhet med plass- eller transportkrevende varehandel i henhold til gjeldende retningslinjer for avlastningsområde/bransjesenter.

Kommunen begrunner avslaget med at det medfører «vesentlig tilsidesettelse» av reguleringsplanen, fordi (min utheving): «Hovedformålet med bestemmelsene angående plasskrevende handel er at Verdal kommune ønsker en slik virksomhet på dette området, noe som kommer frem gjennom vedtatt detaljregulering fra 23.03.2015. Det ble også vedtatt ny kommunedelplan for Verdal by, plan-id: 2013011, som ble vedtatt den 29.05.2017. Her ble det angitt av eksisterende detaljregulering for området skal videreføres(...) Kommunen mener (i dispensasjonsvurderingen) helt klart, at en dispensasjon fra bestemmelsen angående plasskrevende handel, vil gjøre at detaljreguleringen mister sin funksjon og dermed blir vesentlig tilsidesatt. Reguleringen er kun 2 år gammel og også tenkt videreført i den helt nye kommunedelplanen for Verdal by. Slik at en evt. dispensasjon fra plasskrevende handel på området vil gjøre at planen blir satt på sidelinjen».

Som i tidligere sitat fra vedtaket er argumentet fra kommunen et sirkelargument: Søknaden oppfyller ikke vilkår for dispensasjon fordi den avviker fra planen, noe alle dispensasjonssøknader gjør. Det vises ikke til noen av argumentene i søknaden, men en «helhetlig vurdering» som ikke er gjengitt. Dette er ikke i tråd med FVL § 24 og 25:

«Enkeltvedtak skal grunngis. Forvaltningsorganet skal gi begrunnelsen samtidig med at vedtaket treffes (...) De hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn, bør nevnes».

Følgende er hentet fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus Fylkeskommunes dispensasjonsveileder:

«Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelse(n)e, må kommunen ta utgangspunkt i den konkrete planen: Hva har begrunnet den bestemmelse man ønsker å fravike eller hvilke hensyn skal den ivareta? Hvilke konkrete hensyn ligger bak planen eller reguleringsformålet det nå søkes dispensasjon fra? Forhåpentligvis vil plandokumentene, eller forarbeidene til disse, gi svar på dette».

Hovedformålet med en bestemmelse er altså ikke lik arealbruken, slik det står i vedtaket (understreket tekst), men det bakenforliggende hensynet.

I dette tilfellet er hensynet bak bestemmelsen om å ikke tillate detaljhandel, å sikre gode trafikkforhold på stedet. Siden trafikksituasjonen i ettertid er forbedret ved at statens vegvesen har regulert om vegen, kan dispensasjonen gis uten at hensynene bak bestemmelsen tilsidesettes. Dette er så vidt vi kan se i tråd med siterte veileder.

Merk også at dispensasjon kan gis selv om hensynene bak tilsidesettes – det er vesentlig tilsidesetting som utelukker innvilgning. Ved ikke-vesentlig tilsidesetting av hensynene må også samlede fordeler og ulemper ved søknaden vurderes, men det utelukker altså ikke innvilgning.

Nærbutikk er for øvrig i tråd med arealformålet, men altså ikke med spesifisering i bestemmelsen. Søknaden redegjør også for positive konsekvenser ved tiltaket. Det vises til søknaden i sin helhet.

Konklusjon:

Jf. FVL § 32 d) ber vi om at det foretas en reel vurdering av argumentene i vår søknad om dispensasjon, slik at den kan vurderes i forhold til PBL § 19-2. Vi mener at søknaden oppfyller vilkår for å kunne innvilges, og at den er av prinsipiell betydning og dermed ikke kan behandles delegert.»

Høring:

Siden saken skal opp til politisk behandling ble saken sendt Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for uttalelse. De har kommet med følgende svar på høringsbrevene;

Nord-Trøndelag fylkeskommune:

«Vi viser til oversendelse angående klagebehandling vedrørende avslag på dispensasjon for etablering av detaljhandel på gnr 18/36 – Holbergs Plass - i Verdal kommune.

Nord-Trøndelag fylkeskommune støtter Verdal kommunes vurderinger i forbindelse med vedtaket om å gi avslag på dispensasjon.

Vi viser også til vår tidligere uttalelse i brev datert 21.1.2015 hvor vi støttet Verdal kommunes vurdering om at det aktuelle området ikke kan benyttes til detaljhandel og at det kun kan etableres plass- og transportkrevende varehandel.

I den aktuelle søknaden om dispensasjon vises det til Regional plan for arealbruk (2013) som siteres på at det i avlastingsområder kan etableres dagligvarebutikk på inntil 1200m² BRA hvis butikken har funksjon som nærbutikk.

Til dette vil vi bemerke at formuleringen i regional plan er at det kan etableres dagligvarebutikk i slike områder, det ligger altså ingen automatikk her og vår vurdering er videre at det det er opp til kommunen å vurdere om det aktuelle området mangler et nærbutikktilbud slik at etablering dekker et lokalt behov.

Vi vurderer denne saken å være av planfaglig karakter. Vi har derfor ikke innhentet kulturminnefaglig uttalelse.»

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:

«Saken gjelder dispensasjon fra reguleringsplan Holbergs plass på gbnr 18/36 i Verdal kommune. Formålet er i planen satt til forretning/kontor og skal inneholde plasskrevende handel. Det søkes om dispensasjon fra pkt. 1.1 og 3.1.1 i planbestemmelsene for oppføring av bygg til detaljhandel i stedet for plasskrevende handel.

Saken er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger som etter dette har følgende merknader:

Miljøvernavdelingen:

Planområdet ligger i nærhet til sentrumsfunksjoner og andre boligområder. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn for planleggingen. Planleggingen skal bidra til å fremme kompakte byer og tettsteder, og styrke sykkel og gange som transportform. Vi vil med det som utgangspunkt tilrå at kommunen vurderer hvorvidt den omsøkte dispensasjonen vil medføre økt bilbruk.

I søknaden argumenteres det for at en dagligvareforretning vil kunne fungere som nærbutikk, og at det er gode adkomstforhold for gående og syklende. I følge reguleringsplanens bestemmelser skal det opparbeides minimum 1,5 sykkelparkeringsplass pr 100 m² BRA. Vi oppfatter det som at dette er tilpasset det opprinnelige formålet i reguleringsplanen; plasskrevende handel, som i stor grad er bilbasert. En endring til detaljhandel vil med grunnlag i SPR-BATP etter vår vurdering kreve en ytterligere tilrettelegging for bruk av sykkel.

Hvis kommunen velger å innvilge dispensasjon som omsøkt, vil vi sterkt tilrå at kommunen setter som vilkår at normtallene for sykkelparkering som er brukt i kommunedelplan for Verdal by, jfr. bestemmelsen § 1.6.9, tas inn i reguleringsplanens bestemmelser. Dette vil si minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr 50 m² BRA.

Miljøvernavdelingen har ut fra regionale og nasjonale miljøhensyn ikke øvrige merknader til søknaden.

Kommunalavdelingen:

Avdeling for samfunnssikkerhet og beredskap legger til grunn at kravene til tilstrekkelig

sikkerhet iht. plan og bygningslovens § 28-1, jf. TEK 10 kap. 7 er oppfylt ved et evt. positivt dispensasjonsvedtak. Vi har ikke ytterligere merknader til saken.»

Vurdering:

Vurdering om klagen er rettidig:

I henhold til Forvaltningslovens § 28 (vedtak som kan påklages, klageinstans) kan enkeltvedtak påklages. En avslag av en dispensasjonssøknad anses som et enkeltvedtak i henhold til Forvaltningslovens § 2b. Klageinstansen er Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.

I følge Forvaltningslovens § 29 (klagefrist) er fristen for å klage på 3 uker fra underretning om vedtak er mottatt.

I dette tilfelle ble underretning om vedtak sendt i brev datert 27.06.2017. Klagen er datert 07.07.2017. Med bakgrunn i ovennevnte vurderes klagen som rettidig fremsatt.

Vurdering av klagen:

I klagen skriver ansvarlig søker at de mener saken er av prinsipiell betydning og mener at saken burde vært oppe til politisk behandling. Slik det er skrevet lengre opp i saksframlegget under saksopplysninger, så forholder administrasjonen seg til delegasjonsreglementet for Innherred Samkommune. Der står det i punkt 2.1 at «*all delegasjon gjelder saker som ikke er av prinsipiell betydning, jfr. kommunelovens § 23 nr. 4*». Videre i punkt 2.2 står det at «*om en sak har prinsipiell betydning vurderes ut fra vedtakets karakter og konsekvenser og i hvor stor grad avgjørelsen anses kartlagt gjennom politiske vedtak, instruksjer eller tidligere praksis.*»

Siden denne saken er avklart politisk gjennom vedtaket av detaljregulering «*Holbergs plass*» og at denne senere er vedtatt videreført gjennom «*kommunedelplanen Verdal by*», er **ikke** saken å oppfatte som en prinsipiell sak i med tanke på delegasjonsreglementet.

Videre skriver ansvarlig søker at de mener søknaden deres oppfyller vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon.

I denne saken omfattes tomte av detaljreguleringen «*Holbergs plass*», plan-id: 2010013. Formålet er i planen satt «*forretning/kontor*» og det videre beskrevet i planbestemmelsene pkt. 3.1.1 at det *forretningsvirksomhet kan kun etableres som virksomhet med plass- eller transportkrevende varehandel i henhold til gjeldende retningslinjer for avlastningsområde/bransjesenter*. Det ble derfor søkt om dispensasjon fra bestemmelsen og det ble fattet vedtak om avslag den 27.06.2017.

For å kunne innvilge dispensasjon fra detaljreguleringen så er det to vilkår som må være oppfylt jfr. pbl. § 19-2. Første punkt er at planen ikke må være «*vesentlig tilsidesatt*», mens andre punkt er at «*fordelene må være vesentlig større enn ulempene*». Dette er kumulative vilkår, noe som vil si at begge disse kriteriene må være oppfylt for at man kan innvilge en dispensasjon.

I vedtaket er det beskrevet at i dette tilfellet vil planen bli «*vesentlig tilsidesatt*». Dette med bakgrunn i at det i denne saken er snakk om en nylig vedtatt detaljregulering, samt

at denne er videreført gjennom ny kommunedelplan vedtatt så sent som i mai 2017. Når det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen som angir hvilken type handel som er tillatt, så vil planen miste sin funksjon, som i dette tilfellet er å legge til rette for plass- eller transportkrevende handel. Dette gjør at detaljreguleringen, som ble vedtatt i 2015, blir «*vesentlig tilsidesatt*» som følge av dispensasjonen.

For at det skal kunne gis dispensasjon, må to kumulative vilkår være oppfylt. Ettersom det første vilkåret ikke blir oppfylt, gjennom at planen blir «*vesentlig tilsidesatt*», vil det ikke være avgjørende for saken hvorvidt fordelene er større eller mindre enn ulempene. Denne vurderingen er derfor ikke tatt med i vedtaket om avslag. På grunn av klagebehandlingen finner kommunen det likevel hensiktsmessig å foreta en vurdering av fordelene og ulempene i denne saken.

For tiltakshaver sin del vil det være en fordel å få utnyttet tomta slik de selv ønsker. Det ønskes å oppføre bygg for detaljhandel. Forretningen vil være sentralt plassert med tanke på tilgjengelighet, både når det kommer til bil-, gang-/ og sykkeltrafikk. Samtidig sikrer man at tomta blir tatt i bruk og ikke blir stående tom.

Ulempene ved å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at en slik tillatelse kan danne et mønster for hvordan kommunen skal behandle lignende saker tilsvarende planer i fremtiden. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. De planmessige ulempene ved å evt. gi en dispensasjon i denne saken vil være store.

Kommunen kan etter denne vurderingen ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er *klart større enn ulempene*. Ettersom heller ikke det første vilkåret ble oppfylt, har kommunen kommet fram til at det ikke kan gis dispensasjon i denne saken.

Alle disse forholdene var kjent ved førstegangsbehandlingen av dispensasjonssaken. Rådmannen vurderer derfor at klagen ikke inneholder noe vesentlig nytt.

Konklusjon:

Rådmannen har vurdert klagen fra ansvarlig søker nøye. Rådmannen vurderer det ikke er kommet til nye momenter som tilsier at vedtaket datert: 27.06.2017, saksnr: 554/17, bør endres. Høringsuttalelsen fra Nord-Trøndelag fylkeskommune støtter også kommunens vedtak om avslag. Rådmannen anbefaler derfor at komite for plan og samfunn opprettholder vedtaket og at saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse. Dersom omsøkte tiltak skal gjennomføres bør dette skje gjennom en planendring, og ikke gjennom en dispensasjon fra en detaljregulering som er vedtatt så sent som i 2015.



Søknad om dispensasjon fra kommuneplan - Fradeling av to boligtomter fra eiendommen 1721/36/1 Leksdalsvegen 134 - Johan Olav Valseth Lian

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2016/9068 - /1721/36/1
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	21.11.2017	61/17

Rådmannens forslag til vedtak:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksframlegg, innvilges ikke søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for Verdal kommune til fradeling av to boligtomter i LNFR-område. Avslaget hjemles i kommuneplanen for Verdal kommune, Plan- og bygningslovens § 11-6 (Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) og Plan- og bygningslovens § 19-2 (Dispensasjonsvedtaket)

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages, jf. Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

Vedlegg:

- 1 Søknad
- 2 Dispensasjonssøknad
- 3 Situasjonsskart
- 4 Oversiktskart 1 : 50 000
- 5 Oversiktskart 1 : 5 000
- 6 Utsnitt av kommuneplan
- 7 Uttalelse Fylkesmannen i Nord-Trøndelag 23.03.2017
- 8 Uttalelse Nord-Trøndelag fylkeskommune 22.03.2017
- 9 Uttalelse Nord-Trøndelag fylkeskommune 30.10.2017

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Høringsbrev datert 24.02.2017
2. Foreløpig svar datert 24.02.2017
3. Uttalelse fra Sametinget datert 28.02.2017
4. 1.gangs jordlovsbehandling sak 72/17 datert 18.04.2017
5. Klage på jordlovsbehandling, e-post datert 13.05.2017

6. 2.gangs jordlovsbehandling KPS sak 24/17 08.06.2017
7. Spørsmål til Nord-Trøndelag fylkeskommune e-post datert 26.10.2017
8. Uttalelse Verdal kommune teknisk drift - behandling etter vegloven e-post 09.11.2017

Saksopplysninger:

Johan Olav Valseth Lian har sendt inn en søknad om deling av grunneiendom og søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for Verdal kommune. Søknaden ble mottatt 09.12.2016.

Søknaden:

Søknaden gjelder fradeling av to nye boligtomter, hver på ca. 1000 m², fra eiendommen Hallem vestre med gnr/bnr 36/1 i Verdal kommune.

Planstatus:

De omsøkte boligtomtene omfattes av kommuneplanen for Verdal kommune. Parsellene ligger i område for Landbruks-, Natur-, Friluft- og Reindriftsformål (LNFR). Det er ikke åpnet for spredt boligbebyggelse i dette området. Deler av de omsøkte tomtene ligger innenfor hensynssone – sikringssone nedslagsfelt drikkevannskilde. Søknaden er dermed i strid med kommuneplanen. Det er søkt om dispensasjon.

Andre myndigheter/behandling etter andre lovverk:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19-1 og § 21-5 ble saken sendt 02.01.2017 sendt andre myndigheter til uttalelse og til behandling etter andre lovverk enn Plan- og bygningsloven.

Sametinget sier i brev datert 28.02.2017 at etter deres vurdering av beliggenhet, omfang og annet så kan de ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltak kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. De har derfor ingen merknader til søknaden. Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. Kulturminnelovens § 8. Det forutsettes at pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin landbruksavdeling sier i brev datert 23.03.2017 at **de vil gå imot at det gis dispensasjon som omsøkt og ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken.**

Uttalelsen begrunnes med følgende:

«I følge NIBIOS gårdskart ligger de to omsøkte tomtene på dyrkbar jord. Parsellene ligger i henhold til kommuneplanens arealdel i et LNFR-område, hvor det ikke tillates annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som er tilknyttet stedbunden næring. Det aktuelle området er med andre ord ikke åpnet for spredt boligbygging. Tomtene ligger knappe 200 meter nordøst for østligste del av boligfeltet Forbregd/Lein, og på nordre side av vegen som avgrenser boligfeltet mot nord, og som går videre til renseanlegget og videreføres i gårdsveg/avlingsveg ned til driftssentret på eiendommen.

Området på nordsiden av omtalte veg preges av store sammenhengende jordbruksarealer, etterhvert hellende ned mot Leksdalsvatnet. I dette sammenhengende LNFR-/jordbruksområdet er det en del «tunger» med skog/myr som av NIBIO er angitt som dyrkbar jord. Søker vurderer det konkrete omsøkte arealet som mindre dyrkbart, men etter landbruksavdelingens vurdering vil graden av dyrkbarhet være av mindre betydning for vår vurdering av saken. Omsøkte tomter ligger uansett i et større sammenhengende jordbrukslandskap, der nettopp vegen er den helt vesentlige grensa mellom Forbregd/Lein-feltet/boligbygging, og de sammenhengende jordbruksarealet/LNFR-formålet nordover/østover i dette området. Områdene nord/nordøst for vegen er preget av aktiv jordbruksdrift, og gårdsbebyggelse i naturlig sammenheng med dette. Etter landbruksavdelingens vurdering vil de to boligtomtene som her er omsøkte i vesentlig grad bryte med plangrepet i området, de ligger i et sammenhengende jordbruksområdet, og de vil klart kunne representere en utfordring for jordvernet på lengre sikt.

Det at rensaneanlegget ligger på denne siden av vegen, vurderer ikke landbruksavdelingen som en start på at boliger kan bygges videre utover i jordbrukslandskapet i dette området. Et rensaneanlegg vurderes som en samfunnsinteresse av større vekt, på en annen måte enn boligbygging som her omsøkt. Det er fortsatt ledige tomter i Forbregd/Lein-feltet, og etter landbruksavdelingens vurdering bør ytterligere framtidig boligbygging i dette området avklares gjennom en revisjon av kommuneplanens arealdel hvor blant annet naturlige og langsiktige grenser mht til jordvernet må vektlegges. Vi viser herunder til nylig vedtatt Nasjonal jordvernstrategi.

Vi kan ikke se at det foreligger bosettingshensyn eller tunge samfunnsinteresser som tilsier at jordvernet her skal måtte vike. Vi vil på denne bakgrunn og ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser **gå i mot** at det åpnes for dispensasjon som her omsøkt.

Landbruksavdelingen ber om å bli orientert om et eventuelt positivt vedtak.»

Fylkesmannens miljøvernnavdeling sier at de ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser ikke har merknader til søknaden. De minner om at kommunen selv har et ansvar for å ta lokale miljøhensyn og vurdere saken etter prinsippene i naturmangfoldloven.

Fylkesmannens kommunalavdeling legger til grunn at kravene til tilstrekkelig sikkerhet iht til Plan- og bygningslovens § 28-1, jf. TEK 10 kap 7 er oppfylt ved et evt. positivt dispensasjonsvedtak. De har ingen øvrige merknader.

Fylkesmannens reindriftsavdeling har ingen merknader til søknaden.

Innherred samkommunes landbruksavdeling behandlet søknaden etter Jordloven i delegert landbrukssak 72/17 den 18.04.2017. Søknaden om omdisponering ble avslått, med begrunnelsen at en omdisponering ville bryte opp et helhetlig kulturlandskap, skape en dårlig arrondering og bidra til å vanskeliggjøre bruken av dyrkbart areal i et stort

sammenhengende jordbruksområde. En omdisponering vil ikke være i samsvar med gjeldende plan for området og i sin helhet være i strid med formålet med jordloven. Søknad om fradeling av tomtene ble avslått med begrunnelsen at det ikke er forenelig med formålet i jordloven å omdisponere og dermed ikke fradele arealet.

Johan Olav Valseth Lian påklaget vedtaket i e-post datert 13.05.2017

Klagen ble behandlet av Innherred samkommunestyre i sak 24/17 i samkommunestyremøte 08.06.2017 i sak 24/17. Klagen ble tatt til følge. Begrunnelsen var at området ligger i nærheten til etablert boligområde, og forringer derfor ikke kulturlandskapet nevneverdig. Området oppfattes som lite egnet til oppdyrking. Oppfyller kommunens kriterier for spredt boligbygging.

Verdal kommunes enhet for teknisk drift har ingen innvendinger til omsøkte tiltak. De forutsetter at avløp til eiendommene knyttes til offentlig avløpsanlegg. Utvidet bruk av avkjørsel til kommunal veg innvilges med hjemmel i veglovens § 40.

Mattilsynet fikk også tilsendt søknaden. De har ikke svart på søknaden. Manglende svar fra disse tolkes av kommunen som at disse ikke har noen merknader til omsøkte dispensasjon

Kulturminner:

I følge Riksantikvarens database over automatisk freda kulturminner, Askeladden, er atkomstvegen tegnet inn gjennom et automatisk freda kulturminne, lokaliteten Hallem nedre med id 16705.

Nord-Trøndelag fylkeskommune sa i brevet datert 22.03.2017 tomtene er tenkt fradelt rett nord for den vestligste delen av gravfeltet Hallemsmarka. Hallemsmarka er et svært viktig kulturmiljø, både i lokal, regional og nasjonal sammenheng. Her er det minst 60 større og mindre gravhauger, hvorav minst 13 er i lokaliteten Hallem nedre. På grunn av nærheten til denne kulturminnelokaliteten og kulturmiljøet Hallemsmarka generelt, er fylkeskommunen kritisk til en fradeling av boligtomter i dette området. En fradeling vil vanligvis også medføre bygging på de aktuelle tomtene, og dette kan virke utilbørlig skjæmmende på kulturminnene.

Videre sier fylkeskommunen at det ifølge deres opplysninger er lenge siden denne lokaliteten har vært kontrollregistrert. Kartfestingen av både selve lokaliteten og de enkelte kulturminnene kan derfor være misvisende. Det var derfor behov å gjennomføre en kontrollregistrering før fylkeskommunen kunne gi en endelig uttalelse. Fylkeskommunen sa derfor at kommunen ikke kunne gjøre vedtak i saken før de hadde fått tid til å gjøre nødvendig kontrollregistrering av den berørte lokaliteten.

Nord-Trøndelag fylkeskommune sier i brev datert 30.10.2017 at det er gjennomført kontrollregistrering av den berørte lokaliteten våren 2017. Lokaliteten var på dette tidspunkt temmelig overgrodd og gjorde avgrensningen av enkeltminnene vanskelig. Selve fradelingen av tomtene vil ikke skape konflikt med kulturminnene. Imidlertid stiller fylkeskommunen seg på generelt grunnlag seg kritisk til boligbygging i et ennå ubebygde område såpass nært en kulturminnelokalitet.

I begge brevene fra fylkeskommunen så står det at den foreslåtte vegføringen inn til tomtene krysser det nordvestlige hjørnet av lokaliteten. Dette vil kreve en egen søknad om tillatelse til inngrep i automatisk freda kulturminne som avgjøres av Riksantikvaren.

Kommunen kan derfor ikke gi endelig delingstillatelse før dette er avklart. Dersom kommunen velger å gi dispensasjon fra kommuneplanen, må det være under forutsetning av at søknad om tillatelse til inngrep i kulturminne blir innvilget før endelig delingstillatelse kan gis.

Veg, vann og avløp:

I søknaden er det anført at de omsøkte tomtene skal ha avkjørsel til kommunal veg, og de skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsledninger. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel er gitt av Verdal kommune teknisk drift i e-post datert 09.11.2017.

Ved evt. fradeling må det tinglyses avtale for de to tomtene til å ha atkomst over annen privat eiendom frem til offentlig veg. Tilsvarende også for rettigheter til å ha privat vann- og avløpsledning frem til offentlig ledning.

Biologisk mangfold:

I følge Naturmangfoldlovens § 7 skal det i saker som behandles etter Plan- og bygningsloven fremgå at prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert. Det foreligger ingen vitenskapelig eller erfaringsbasert informasjon i registre eller temakart som omhandler arter, naturmiljø, naturtyper og biologisk mangfold som tilsier at søknaden kan komme i konflikt med slike interesser i det aktuelle området, verken direkte eller i umiddelbar nærhet.

Samfunnssikkerhetshensyn:

I følge Plan- og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

I følge de kart kommunen har tilgjengelige så ligger ikke det omsøkte arealet i noen faresone for verken ras, skred eller flom. Kommunen er heller ikke kjent med at endret klima vil ha noen innvirkning på området.

Vurdering:

I henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 19 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av Plan- og bygningsloven. Det må foreligge en begrunnet søknad.

Kommunens dispensasjonsadgang er imidlertid ikke ubegrenset. PBL § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En naturlig forståelse av ordlyden tilsier at terskelen for å gi dispensasjon skal være høy. Dette bekreftes i bestemmelsenes forarbeider i Ot.prp. nr. 32 s.207-208), hvor det uttales at det ikke skal være noen kurant sak å få dispensasjon. Det vises til at planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og at disse omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk, vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsverktøy.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter fra loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Dispensasjonssøknaden:

I redegjørelse til søknaden anføres at området det skal bygges på er uproduktiv myr. Søker kan ikke la løvtrærne vokse i dette området da de forhindrer mobilsignalet til Leksdalen. Det er derfor meget begrenset hva området kan benyttes til. Boligene er tegnet slik at de ikke skal være til hinder for mobilsignalet.

Nærmeste naboer til tomtene er slekt av søkeren. Omsøkte fradeling ligner mye på delingen som ble gjort da disse tomtene ble fradelt. Ingen av naboene kommer til å bli berørt av endringen, da innkjørsel til tomtene blir på motsatt side av rensaneanlegget. Det er søsken av søkeren som er tiltenkt tomtene.

Tomtene blir liggende i utkanten av boligfeltet Forbregd Lein, og det blir naturlig å benytte hovedvegen gjennom feltet som adkomstveg. Både vann- og avløpsledninger ligger nært og skal være enkelt å koble seg på. Søker ser at det er bemerket at området ligger innenfor sikringssonen for Leksdalsvatnet, men kan ikke se at to boliger skal påvirke dette.

Klagen på jordlovsvedtaket:

Klagen på førstegangsbehandlingen etter Jordloven hvor søknaden ble avslått anføres at søker har vært i kontakt med de som driver jorda rundt tomtene. De kan ikke se at det skal være hensiktsmessig å dyrke opp arealet som følge av at det er et myrområde. Søker sier også at han har vanskelig for se at omdisponeringen vil bryte opp et helhetlig kulturlandskap, og spesielt at det skal påvirke bruken av dyrkbart areal.

På deler av område som det er søkt om fradeling i fra, har søker latt kommunen få tømme sand fra rensaneanlegget som følge av feil med en sil. Det skal da ha blitt kjørt ut 50 tonn sand. Det stilles da spørsmål om dette vanskeliggjør bruken av dyrkbart areal.

Rådmannens vurdering:

Hensynet bak å regulere areal til LNFR-formål er å sikre områdene/areal til fremtidig matproduksjon for samfunnet/fellesskapet, ta vare på skogsområder for fremtidig produksjon av trevirke og som areal for plante-, dyre- og fuglearter, bevare kulturlandskapsmiljø og sikre utmark som i utgangspunktet kan være åpen for fri ferdsel.

Hensynet bak sikringssonen for nedbørsfeltet er å hindre forurensning av drikkevannskilden til kommunen. Dette hensynet vurderes ikke bli vesentlig tilsidesatt, da de planlagte tomtene skal tilkobles offentlig avløpsanlegg. I tillegg så har Verdal kommune teknisk drift ingen merknader til søknaden og Mattilsynet har ikke kommet med innvendinger til søknaden.

Kommuneplanen er kommunens styringsdokument for hvor det er ønske om at boligbygging skal skje. Å utarbeide en kommuneplan og kommunedelplaner er omfattende prosesser. Alle grunneiere og andre har mulighet til å komme med innspill. Lokale og regionale myndigheter involveres i flere omganger i arbeidet gjennom behandlinger og høringsrunder, og evt. meglings. Det må tenkes helhetlig og ofte kommer ulike interesser i konflikt med hverandre, som feks ønske og boligbygging opp mot landbruks- og miljøinteresser. Kommuneplanen og kommunedelplanen er derfor et resultat/kompromiss av flere innspill og ofte motstridende interesser.

I arbeid med kommuneplan eller i enkeltsaker/dispensasjonssaker som omhandler lokalisering av fremtidig boligbebyggelse, så er det mange momenter som må vurderes opp mot hverandre. Avstand til skole, barnehage og andre servicefunksjoner; en samordnet, trygg, samfunnsøkonomisk og miljøvennlig transportplanlegging; støy, kulturlandskap, landbruk, fornminner, biologisk mangfold, samfunnssikkerhet, ønske om å opprettholde bosetting i bygdene/skolekretsene med mer.

Ved å regulere områder til fremtidig boligbebyggelse eller lage reguleringsplan for boligområder, gjøres det et plangrep som skal bidra til å minske presset på omkringliggende landbruksområder, samt hindre privat nedbygging med boliger eller annen type bebyggelse på slike arealer. Gjennom reguleringsplan tilstrebes også å bygge ut området på best mulig måte med hensyn til utnyttingsgrad, infrastruktur, transportformer, lekeareal etc.

I kommuneplanen for Verdal kommune og den nye kommunedelplanen for Verdal by er ny boligbebyggelse lokalisert til eksisterende reguleringsplaner og områder avsatt til framtidig boligbebyggelse. I kommuneplanen er det også åpnet for spredt boligbebyggelse i enkelte LNFR-soner, men da under forutsetning av at et sett med kriterier oppfylles. I øvrige LNFR-områder er det ikke åpnet for spredt boligbebyggelse.

De omsøkte tomtene ligger i et LNFR-område hvor det ikke er åpnet for spredt boligbebyggelse. Om det hadde vært åpnet for spredt boligbebyggelse i dette området, så ville søknaden likevel vært i strid med planen, da den ikke oppfyller flere av kravene til spredt boligbebyggelse. Både atkomstvegen og de omsøkte tomtene ligger ifølge NIBIOS gårdskart er klassifisert som dyrkbar jord, og ifølge lokal kulturminnemyndighet fylkeskommunen så vurderes boligbebyggelse på tomtene å kunne være til forringelse kulturminnet på Hallem vestre.

I tidligere saker har blant annet Fylkesmannen i Nord-Trøndelag uttalt at dispensasjon kun bør benyttes i de tilfeller som skiller seg klart fra andre saker. Å gi dispensasjon i saker som ikke skiller seg klart fra andre saker, vil ha en uheldig virkning og vanskeliggjøre behandlingen av andre saker. Det kan skapes en presedens og føre at evt.

avslag i andre saker kan oppfattes som forskjellsbehandling. Dispensasjoner bidrar også til å uthule kommuneplanen og svekke plangrunnlaget som informasjons- og beslutningsverktøy.

I utgangspunktet så vurderer Rådmannen at de grunner som anføres fra søker i dispensasjonssøknaden som generelle og som ikke skiller seg klart fra andre landbrukseiendommer. De fleste landbrukseiendommer har areal som kan vurderes som uproduktive både til dyrkajord og som skog. På de fleste landbrukseiendommer kan det også være behov eller ønske om å tilby tomter til slekt. Nærhet til infrastruktur som veg, vann- og avløpsledninger er alltid en fordel ved ny boligbebyggelse, men alene ikke grunn til at man skal gi dispensasjon fra LNFR-formålet.

Siden kommuneplanen ble vedtatt er det gitt flere dispensasjoner til spredt boligbebyggelse i LNFR-områder hvor det ikke er åpnet for slik bebyggelse.

- Øgstad, gnr/bnr 33/1 (vår ref 2011/3709) KPS 6/11 møte 25.10.2011
- Øgstad, gnr/bnr 32/8 og 33/1 (vår ref 2011/3713 og 2012/1424) KPS 7/11 møte 25.10.2011
- Steine østre, gnr/bnr 242/2 (vår ref 2012/8665) KPS 87/14 møte 09.12.2014
- Sand, gnr/bnr 57/1 (vår ref 2013/2384) KPS 64/14 møte 14.10.2014
- Forset, gnr/bnr 253/9 (vår ref 2015/1255) KPS 26/16 møte 12.04.2016
- Skjærset søndre, gnr/bnr 46/3 (vår ref 2016/6289) KPS 12/17 møte 14.02.2017

De fleste av disse er ikke helt sammenlignbare, ved i denne saken ligger også de omsøkte tomtene nært inntil viktige automatisk freda kulturminner, og en omdisponering og nedbygging av dyrka/dyrkbar jord kan forringe kan virke skjemmende på dette kulturminne.

I tillegg ovennevnte saker har det vært et par saker hvor det er blitt gitt dispensasjon av særskilte grunner unntatt offentlighet som ikke er sammenlignbare med de grunner som anføres i denne saken.

Saken er innvilget av lokal landbruksmyndighet gjennom klagebehandlingen i samkommunestyret, med begrunnelsen at tomta ligger i nærheten av etablert boligområde, så det foringer derfor ikke kulturlandskapet nevneverdig. I tillegg oppfattes området som lite egnet til oppdyrking, og søknaden oppfyller kommunens kriterier for spredt boligbygging.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin landbruksavdeling sier de går imot at det åpnes for dispensasjon, og de ber om å bli orientert om vedtak dersom kommunen gir dispensasjon. Når en regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt til en dispensasjonssøknad, så følger det av Plan- og bygningslovens § 19-2 at kommune ikke bør gi dispensasjon. Ved at Fylkesmannen sier de går imot søknaden og ber om å bli orientert om vedtak, kan dette være et signal på at de kan komme til å påklage en evt. innvilgelse av dispensasjonssøknaden. Det finnes flere eksempler på at dette har skjedd. I de aller fleste av sakene hvor kommunen har gitt dispensasjon, så har en klage fra Fylkesmannen blitt tatt til følge og endt med avslag likevel.

Nord-Trøndelag fylkeskommune sier de har ingen merknad til selve fradelingen, men fraråder boligbygging på tomtene av hensyn til de automatisk freda kulturminnene, da nybygg på tomtene kan virke utilbørlig skjemmende og hindre gravminnes siktlinjer ned til Leksdalsvatnet. Fylkeskommunen krever at de får oversendt en evt. byggesøknad på høring.

Dersom boligbebyggelse kan virke skjemmende for kulturminnene, vil det også klart bli et fremmedelement og skjemmende i kulturlandskapet i området. Dersom det er slik at boligbebyggelse ikke bør tillates på tomtene, bør tomtene heller ikke fradeles.

Etter en samlet vurdering av saken, så mener Rådmannen at hensynet bak LNFR-formålet blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon i saken. Rådmannen mener at uttalelsene til Fylkesmannens landbruksavdeling og Nord-Trøndelag fylkeskommune må tillegges stor vekt. Det legges vekt på at landbruksavdelingen velger å gå imot søknaden og ber om å bli orientert vedtaket, samtidig som fylkeskommunen fraråder boligbebyggelse på tomtene med hensyn til kulturminnene i Hallemsmarka.

Fordelene søker har ved å få fradelt tomter, få utnyttet et areal han vurderer som uproduktivt og samtidig kunne tilby slekt boligtomter, vurderes ikke å være klart større enn ulempene en dispensasjon vil gi som at kommuneplanen svekkes som informasjons- og beslutningsverktøy.

Rådmannen mener derfor det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon i saken. Rådmannens planfaglige anbefalingen til Komite Plan og Samfunn blir derfor å avslå søknaden om dispensasjon.

Et avslag vil være et enkeltvedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

Dersom Komite Plan og Samfunn velger å innvilge dispensasjonssøknaden, vil dette også være et enkelt vedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens § 28 med samme klagefrist.

Jf. avsnittet om kulturminner så kreves det at det må søkes om tillatelse til inngrep i automatisk freda kulturminne for kryssing av kulturminnet med atkomstvegen til tomtene. En slik søknad behandles av Riksantikvaren.

En dispensasjon må være under forutsetning av at en slik søknad om tillatelse til inngrep godkjennes.

Endelig delingstillatelse kan ikke gis før forholdet til kulturminneloven er avklart, og heller ikke dersom et vedtak om dispensasjon blir påklaget av Fylkesmannen og klagen tas til følge.

PS 62/17 Andre saker