



Verdal kommune
Møteinnkalling

Komité plan og samfunn.

Det innkalles med dette til følgende måte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Møterommet i 3. etasje, Herredshuset
Dato: 14.02.2012
Tid: 09:00-ca. kl 13:00

I starten av møtet vil det bli orientert om:

*Universell Utforming v/prosjektleder/koordinator Kari Gregersen Næss.
Virksomhetsområdet Teknisk drift v/virksomhetsleder Bård Kotheim.*

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

Verdal, 8. februar 2012

Ove M. Haugan /sign./
leder

SAKLISTE

KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN

MØTE 14. FEBRUAR 2012

Saksnr	Innhold
PS 11/12	Godkjenning av møteprotokoll
PS 12/12	Referatsak
PS 13/12	Utbygging personalrom omsorgsboliger Lysgård - Sluttrapport
PS 14/12	Verdal Stasjon - Ny jernbaneundergang - Sluttrapport
PS 15/12	Verdal kommunale vannverk - Pålegg fra Mattilsynet om tiltak for å forhindre forurensing av Leksdalsvatnet som drikkevannskilde
PS 16/12	Reguleringsplan for Urvold grustak på eiendommen Mønnes Vestre gnr.247 bnr.1 i Vuku, Verdal kommune
PS 17/12	Endring av reguleringsplan Elvegården barnehage - 1721/18/148
PS 18/12	Søknad om utvidelse av eksisterende brakkerigg med 44 enkeltrom - 1721/18/1369 Akervegen 2 - Ørin Overnatting
PS 19/12	Søknad om fradeling av ny matrikkel - innløsning av festekontrakt - 1721/18/4/2 - dispensasjonssøknad
PS 20/12	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fradeling av tilleggsareal til 1721/116/4 fra eiendommen 1721/116/1 Rosvold Søndre til boligtomt
PS 21/12	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fradeling av tilleggsareal til 1721/116/3 fra eiendommen 1721/116/1 Rosvold søndre til boligtomt.
PS 22/12	Andre saker

PS 11/12 Godkjenning av møteprotokoll

PS 12/12 Referatsak

- 1. Endring vedrørende melding om ny driftsbygning - 1721/227/1 Vestgaarden - Dagrun Suul Grande - ingen merknader**
- 2. Søknad om bruksendring for del av garasje til boligformål - 1721/38/120 Grååsvegen 2 - Tora Indahl og Stig Arild Ekseth - innvilget**
- 3. Søknad om endringstillatelse vedrørende vannforsyningsanlegg ved Leksdalsvatnet - Verdal kommune - innvilget**
- 4. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/37/35 Moholt vestre - Per Hallem - Fradeling av generasjonsbolig - Godkjent**
- 5. Søknad om oppføring av redskapsbod - 1721/217/1 - Godkjent**
- 6. Vedtak - Fradeling av bebygd tomt fra eiendommen 1721/36/1 Hallem vestre - Karl Petter Lian - Godkjent**
- 7. Søknad om tilbygg til bolig - 1721/10/62 og 77 - Kløvervegen 2 - Pål Schjei - innvilget**
- 8. Vedtak - Deling av eiendommen - 1721/234/7 Sandvika hyttefelt - Sandvika Eiendomsselskap AS - Tomt/feste 91 - Godkjent**
- 9. Søknad om endring av gitt tillatelse, endret trase for VA-anlegg og strømkabler - 1721/240/10 Kvernmo Motor BA - innvilget**
- 10. Søknad om oppføring av brakkerigg - 1721/23/14 Kassefabrikkvegen 6 - Øra Bygg AS - Godkjent**
- 11. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/263/1 Valstad østre - Lars Iver Valstad - Tilleggsareal til Vinne Kirkegård - Godkjent**
- 12. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/262/1 Vinne - Siri-Gunn Vinne - Tilleggsareal til Vinne kirkegård - Godkjent**
- 13. 1721/18/593 - Sandheim Terrasse AS - Påbygg/tilbygg - Tangevegen 5-7 - igangsettingstillatelse for 3. byggetrinn**



Utbygging personalrom omsorgsboliger Lysgård - Sluttrapport

Saksbehandler: Bård Kotheim E-post: baard.kotheim@verdal.kommune.no Tlf.: 74048527	Arkivref: 2010/8311 - /H41
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	14.02.2012	13/12
Verdal formannskap	16.02.2012	
Verdal kommunestyre		

Rådmannen foreslår at Komite plan og samfunn innstiller slik ovenfor formannskap og kommunestyre

Sluttrapport utbygging av personalrom omsorgsboliger Lysgård tas til orientering

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Utbygging av nytt personalrom ved Lysgård omsorgsboliger ble oppstartet med planlegging av prosjektet høsten 2010. Byggestart fant sted november 2010 etter forutgående anbudskonkurranse.

Følgende aktører deltok i prosjektet:

Byggherre: Verdal kommune
Arkitekt: Letnes Arkitektkontor A/S
Entreprenør: Byggmesteran A/S

Byggmesteran A/S hadde med seg følgende underentreprenører:

- Sveberg rør A/S på rørlegging
- Elman A/S på elektrikerarbeid
- Aircomfort Trøndelag A/S på ventilasjon

- Saksvik A/S på inventar

Prosjektets kostnad:

- Prosjektering: Kr. 190.199,-
- Entreprenørkostnader: Kr. 961.434,-
- Inventar og utstyr: Kr. 249.578,-
- Offentlige avgifter: Kr. 4.857,-
- Merverdiavgift: Kr. 350.303,-
- Totalt inkl.merverdiavgift: Kr.1.756.371,-

Finansiering:

Prosjektet er sin helhet finansiert ved bruk av investeringsmidler avsatt i budsjettet for 2010 og 2011 tiltak 5183 Verdal Bo og Helsetun.

Vurdering:

Bygget ble ferdigstilt våren 2011. Ferdigattest ble gitt den 26.april 2011.
Personalrommet er nå i full bruk og ser ut til å fungere som planlagt.



Verdal Stasjon - Ny jernbaneundergang - Sluttrapport

Saksbehandler: Bård Kotheim E-post: baard.koheim@verdal.kommune.no Tlf.: 74048527	Arkivref: 2005/10131 - /Q60
--	---------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	14.02.2012	14/12
Verdal formannskap	16.02.2012	
Verdal kommunestyre		

Rådmannens foreslår at Komite plan og samfunn innstiller slik ovenfor formannskap og kommunestyre:

Sluttrapport utbygging Jernbaneundergang ved Verdal stasjon tas til orientering.

Vedlegg:

Kopi av K-sak 02.09

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Utbygging av ny jernbaneundergang inkludert parkområde ble startet opp våren 2009. Anlegget ble ferdigstilt sommeren 2011. Anlegget har foruten selve jernbaneundergangen innbefattet opparbeidelse av et flott urbant parkområde samt en komplett utskifting av alle vann- og avløpsledninger i anleggsområdet.

Utbyggingsramme for prosjektet ble vedtatt av Verdal kommunestyre i møte den 26.01.2009 som K-sak 2/09. Følgende vedtak ble gjort:

Verdal kommunestyre godkjenner utbygging av ny jernbaneundergang ved Verdal stasjon innenfor en kostnadsramme på 25 mill.kr. Eventuell ytterligere ekstern finansiering kommer i tillegg til denne rammen.

- Utbyggingen finansieres på følgende måte:
Verdal kommune: 17,85 mill.kr
Nord-Trøndelag Fylkeskommune: 0,65 mill.kr

Jernbaneverket Utbygging:	6,50 mill.kr
<u>Totalt:</u>	<u>25,00 mill.kr</u>

2. Verdal kommunes andel finansieres slik:	
Ubenyttede lånemidler sentrumstiltak 2005/2006:	1,70 mill.kr
Ubenyttede lånemidler sentrumstiltak 2007:	2,30 mill.kr
Oppført på økonomiplan for 2008/2009	6,00 mill.kr
Vann/avløp:	4,50 mill.kr
BRA-midler:	0,50 mill.kr
<u>Oppføres ved revisjon av økonomiplanen for 2010:</u>	<u>2,85 mill.kr *)</u>
<u>Totalt:</u>	<u>17,85 mill.kr</u>

*) Dette lånet ble ikke tatt opp. I stedet ble rest av gamle lånemidler, ca kr 1,5 mill, benyttet. Samlet finansiering er derfor lik prosjektets kostnad, kr 27,3 mill.

Følgende ytterligere ekstern finansiering er bevilget etter ovennevnte vedtak:

• Jernbaneverket:	2,0 mill.kr
• Nord-Trøndelag Fylkeskommune:	0,3 mill.kr
• <u>Amfi/COOP</u>	<u>1,0 mill.kr</u>
• <u>Totalt:</u>	<u>3,3 mill.kr</u>

Regnskap for prosjektet:

Prosjektets kostnad: Kr.27.304.777

Byggelånsrenter for 2011 og gjerde over planlagt fossefall vil komme i tillegg, total kostnad anslagsvis kr.100.000,-.

Dette er finansiert på følgende måte:

• VK, tiltak 5128, Jernbaneundergang:	Kr.11.045.108,-
• VK,tiltak 5404, Vann Jernbanegata:	Kr. 2.671.072,-
• VK, tiltak 5426, Kloakk Jernbanegata:	Kr. 3.138.597,-
• Nord-Trøndelag Fylkeskommune:	Kr. 950.000,-
• Jernbaneverket:	Kr. 8.500.000,-
• <u>Amfi/COOP.</u>	<u>Kr. 1.000.000,-</u>
• <u>Totalt:</u>	<u>Kr.27.304.777,-</u>

Vurdering:

Den nye jernbaneundergangen har gitt en sikrere forbindelse mellom øst og vestsiden av Verdalsøra. I tillegg har anlegget blitt ett flott parkanlegg midt i sentrum av Verdalsøra. Prosjektet kan av den grunn også ses på som et næringslivsprosjekt. Sentrum har etter hvert fått en god tiltrekningskraft gjennom satsing på attraktivitet, bolyst, trivsel og tilgjengelighet. Jernbaneundergangen med jernbaneparken styrker denne satsingen.

Anlegget er fullfinansiert som beskrevet ovenfor.



Verdal kommune
Sakspapir

Verdal kommunale vannverk - Pålegg fra Mattilsynet om tiltak for å forhindre forurensing av Leksdalsvatnet som drikkevannskilde

Saksbehandler: Bård Kotheim	Arkivref: 2005/8603 - /216
E-post: baard.koheim@verdal.kommune.no	
Tlf.: 74048527	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	14.02.2012	15/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

Vedlegg:

- Kopi av brev fra Mattilsynet datert 09.01.2012

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Mattilsynet gjennomførte den 07.12.2011 tilsyn ved virksomheten Verdal kommunale vannverk.

Fokus var forurensingsfare ved kommunens drikkevannskilde Leksdalsvatnet.

I brev av 09.01.2012 fra Mattilsynet har Verdal kommunale vannverk fått følgende pålegg:

1. Verdal kommune må treffe tiltak slik at landbruksaktiviteten ved Holmen gård kommer under kontroll med hensyn til forurensing av Leksdalsvatnet.
2. Prosessen med utbedring av kloakkforholdene ved Leksdal skole må igangsettes slik at utslippet av urensset kloakk blir tilkoblet kommunens kloakkanlegg og ført ut av nedbørsfeltet til Leksdalsvatnet.
3. Steinbruddet i Klinga må følges opp slik at driften eventuelt avpasses etter tillatelsen. Det synes som steinbruddet drives utenfor tillatelser og kontroll.

Vurdering:

Det er vannverkseiers ansvar å sørge for at det treffes tiltak som sikrer vannkilden mot fare for forurensing. Ut fra pålegg gitt fra Mattilsynet må følgende iverksettes.

- Verdal kommune må gjennomføre forhandlinger med gårdbruker på Holmen gård for å sikre at forurensing av Leksdalsvatnet ikke finner sted.
- Verdal kommune må tilkoble Leksdal skole til kommunens kloakkanlegg. Planlegging av dette anlegget er alt satt i gang. Anlegget er også tatt med som tiltak i vedtatt økonomiplan.
- Når dagens tillatelse til uttak av stein i Klinga går ut må ytterligere tillatelse ikke gis. Steinbruddet ligger innenfor vedtatt klausuleringszone hvor det skal føres en meget streng holdning til menneskelig aktivitet. Mattilsynet er spesielt skeptisk til forurensing av vannet med hensyn på olje/diesel.



Reguleringsplan for Urvold grustak på eiendommen Mønnes Vestre gnr.247 bnr.1 i Vuku, Verdal kommune

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2009/2032 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komiteé plan og samfunn i Verdal	14.02.2012	16/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Reguleringsplan for Urvold Grustak legges ut til offentlig ettersyn i medhold av Plan og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Beskrivelse
- 4 Driftsplan
- 5 Arealdisponeringskart
- 6 Plan etapper
- 7 Snitt etapper
- 8 Snitt ferdig
- 9 Detalj istandsetting og skjerming

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Planprogram vedtatt 13.04.10
NGU rapport vedrørende undersøkelse av grusforekomsten
Vurdering av fare for kvikkleireras gjennomført av Multiconsult
Arkeologisk rapport utarbeidet av NTFK

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Planstyring AS har på vegne av Frøseth AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for oppstart av grustak på eiendommen Mønnes Vestre gnr. 247, bnr. 1 som eies av Ove

Urvold. Bakgrunnen for reguleringsplanen er ønske om å kunne levere gode stein- og grusmasser til bl.a. betong og asfaltproduksjon.

Kommunen har i forbindelse med oppstart av planprosessen i 2009 gjennomført en vurdering av hvorvidt tiltaket falt inn under Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 4-1 og 4-2. Kommunen fant da at det var riktig, i samsvar med PBL § 12-9, å kreve at det ble utarbeidet planprogram iht. til § 4-1. Med bakgrunn i Forskrift om konsekvensutrednings §§ 2 og 3 litra A-K fant kommunen at tiltaket ikke utløste krav om konsekvensutredning iht. PBL § 4-2. Vurderingene ble gjort i samråd med representanter fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen.

Planprogrammet ble lagt ut på høring i perioden 29.10.2009 - 01.12.2009. Det kom inn fem uttaler til planprogrammet, fra hhv. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag fylkeskommune, NVE, NTE og nabo. Disse merknadene er punktvis oppsummert i planbeskrivelsens pkt. 6. Revidert planprogram ble fastsatt av Verdal kommunestyre i møte den 13.04.10, sak nr. 037/10.

Planområdet:

Det aktuelle området ligger i Vuku i Verdal kommune. Adkomst er fra Rv 757 og Rv 758 over elva og videre langs Bollgardssletta frem til planlagt avkjørsel. Området består per i dag av noe dyrket mark og noe lauvskog. Området er bratt, og skogen har lav bonitet. Området ligger i en nordhelling, synlig fra Vuku sentrum, men på grunn av terrengets utforming og valgt plan for uttak vil innsyn til grustaket være til liten sjenanse.

Planstatus:

Det aktuelle uttaksområdet er i kommuneplanens arealdel disponert til område for Landbruks-, Natur- og Friluftsområde samt Reindrift (LNFR). Området omfattes/berøres ikke av noen gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget:

Det aktuelle planområdet dekker et område på 153 daa, og av dette er ca. 117 daa masseuttak. Det totale uttaksvolumet er på ca. 1 800 000m³. Med et antatt midlere årlig uttak på 30 000m³ vil uttaket ha en driftstid på 60 år.

Selve uttaket skal drives slik at det ligger skjermet til i driftsperioden, slik at både støy- og støvplager vil være svært begrenset. Det er også nedfelt i bestemmelsene at gjeldende krav til støy og støy i henholdsvis T-1442 "retningslinjer for støy i arealplanlegging" og Forurensningsforskriftens §§ 30-7 og 30-5 skal overholdes. Planområdet skal benyttes til uttak av grus, og opplasting og transport til foredling på Ørin. Noe foredling (knusing/sikting) på plassen må påregnes.

Planforslaget hjemler ellers at det oppføres midlertidige bygninger som skal benyttes til kontor, spisebrakker og andre anlegg som har med driften av uttaket å gjøre. I tillegg skal det etableres fangdam for å forhindre at finstoff og slam fra produksjonen renner ut i bekken og forurenses denne.

Det nye uttaket skal drives i etapper med utgangspunkt i avlingsveg langs grensa mot nabo i øst. Det drives mot vest fram mot ryggen, og avsluttes etappevis slik at driften ikke blir synlig fra riksvegen. Området vest for ryggen fjernes etappevis fra toppen og nedover, og hver etappe isåes/beplantes etter hvert som man går nedover. På ytterkanten mot vest vil gjenliggende masser for hvert enkelt

nivå fungere som skjerming mot både innsyn, støy og støv til såing og planting er ferdig etablert i bakvegg mot øst. Hver etappe avsluttes med at denne skjermvullen fjernes.

Adkomst til uttaket skal skje via eksisterende landbruksveg som går øst for uttaksområdet. Denne skal opprettholdes i minst like god standard som per i dag og avkjørsel fra off. veg skal utformes i henhold til Statens Vegvesen sin vegnormal for dette.

Det kommer av planbeskrivelsen frem at det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med DSBs veileder for slike analyser. Fire tema er nærmere vurdert, nemlig flomfare, grunnforhold, orkan og storm samt trafikk. I forhold til påviste problemstillinger er det bestemt at bekk skal sikres i samråd med NVE slik at denne ikke kan endre løp og gå inn i uttaksområdet. I tillegg er det i forhold til påvist mulig rasfare sør for planområdet, med mulig utløp til planområdet, bestemt at det skal etableres ledevoll som forhindrer at planområdet rammes. Dette er markert som hensynssone som er gitt egne bestemmelser som sikrer at det i dette området ikke kan oppføres bygningsmasse.

Vurdering:

Kommunen vurderer at planforslaget som nå foreligger virker godt gjennomarbeidet og oppfyller gjeldende krav iht. plan- og bygningslovgivningen. Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av planprogram fastsatt av Verdal kommunestyre 13.04.10, sak. nr. 037/10.

Riktignok er det aktuelle arealet avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel, men det kommer samtidig fram på s. 32 i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel at Urvold er et tiltak som vurderes disponert som framtidig uttaksområde, da avklaringer i forbindelse med reguleringsprosess er igangsatt.

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Kommunen vurderer også at de tiltak som er innarbeidet iht. til ROS-analysen med grunnundersøkelser er relevante og riktige. Det er også gjennomført en arkeologisk flateavdekking i tråd med/regi av fylkeskommunen uten at det der fremkommer konflikter i forhold til kulturminner. Videre aktsomhetsplikt iht. kulturminnelovens § 8 er nedfelt i bestemmelsene.

Oppsummert finner kommunen at planforslaget på en god måte legger til rette for en fornuftig og langsiktig utnyttelse av grusressursene på eiendommen Mønnes Vestre. Åpningen av et nytt grusuttak i dette området vurderes hensiktsmessig også i lys av at

Slapgaardgruva er utdrevet og i ferd med å gjenlegges. Kommunen vektlegger også at det er hjemlet i bestemmelsene at det skal gjennomføres en etappevis reetablering og tilbakeføring av området til landbruksformål når drifta for hvert enkelt område er over.

Kommunen har gjennomført en helhetlig vurdering av planforslaget slik det nå foreligger og ikke funnet noe som ligger til hinder for at forslaget legges ut til off. ettersyn. Tiltaket er som over nevnt også omhandlet i kommuneplanens arealdel som et mulig fremtidig uttaksområde iht. til igangsatt planprosess. Planforslaget legges således ut til off. ettersyn i seks uker i samsvar med PBL § 12-10.



Endring av reguleringsplan Elvegården barnehage - 1721/18/148

Saksbehandler: Ingrid Okkenhaug Bævre E-post: ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048500	Arkivref: 2009/7823 - /L12
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	14.02.2012	17/12
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Forslag til endring av reguleringsplan Elvegården barnehage, datert oktober 2011, vedtas i hht. Plan- og bygningslovens §12-12.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse med reguleringsbestemmelser, datert oktober 2011
- 2 Plankart, datert 05.10.2011

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunestyresak nr. 62/06

Saksopplysninger:

Bakgrunn

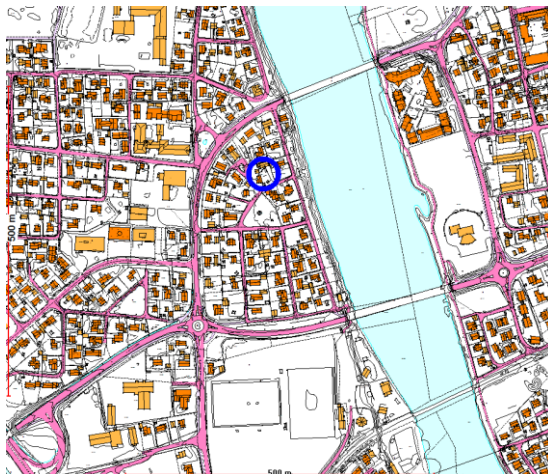
Planforslaget er utarbeidet av RG-prosjekt as på vegne av grunneier Øystein Helden. Eiendommen Elvegården var opprinnelig gårdsbruk med dyrehold, men etter at gårdsdriften opphørte, har den blitt brukt som boligeiendom. Fjøsbygningen ble etter hvert erstattet med bygning som huser barnehage, mens stabbur ble gjort om til kontor og personalrom for ansatte. Det har blitt opparbeidet parkeringsplasser for ansatte og brukere av barnehagen ut fra Verdal kommunes vedtekter om parkering.

Planforslaget legger til rette for fortsatt drift av barnehagen ved at uteområdet utvides. Planen vil være en revisjon av gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget er ikke av slik karakter at det utløser krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredning.

Planområdet

Området Elvegården, gnr. 18 bnr.148, ligger på Verdalsøra, like ved den gamle brua for fv. 757, i kort avstand fra Verdal sentrum. Planområdet er på 1,7 daa.



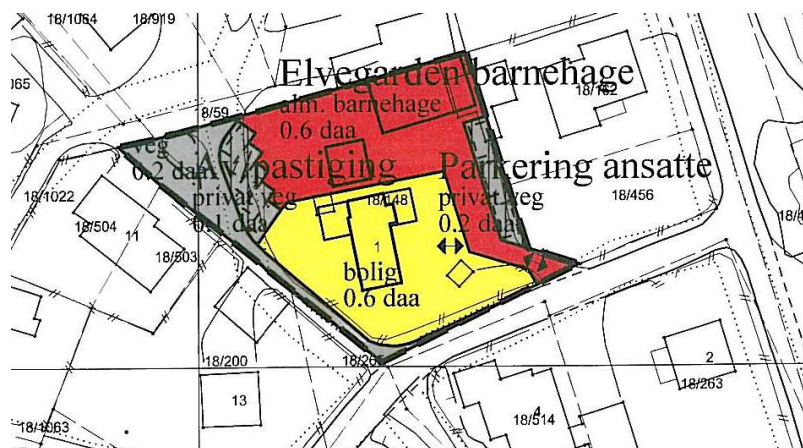
Planområdets beliggenhet på Ørmelen

Planstatus

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Verdal sentrum, vedtatt av kommunestyret

26.03.2007. Der er den aktuelle tomte vist som boligbebyggelse (B5).

Tomta ble regulert i 2006, stadfestet av kommunestyret 28.08.2006.



Gjeldende reguleringsplan

Planforslaget

Området for barnehage er noe utvidet mot vest i forhold til gjeldende plan, noe som vil gi ca. 100 m² større uteareal for barnehagen. Videre planlegges det satt opp et støydempende gjerde mot vest. Ansattparkering forutsettes på barnehagetomta, og henting/bringning av barn i barnehagen forutsettes fra parkeringsplass vest for barnehagen. Denne plassen forutsettes å kunne bli benyttet av naboeiendommene når de ikke benyttes av barnehagen. Totalt er det plass for 3 ansattebiler og 4 biler for henting/bringning.

Området reguleres til følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg, dvs. boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse) og barnehage
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, dvs. veg og parkeringsplasser
- Hensynssoner, dvs. sikringsone (frisikt)

Planlagt arealbruk på planområdet som er 1,70 daa:

- Boliger 0,63 daa
- Barnehage 0,72 daa
- Veg 0,25 daa
- Parkeringsplass 0,10 daa

Bebyggelsen

På område BF (se plankart) kan det føres opp bygninger i inntil 2 etasjer for bolig eller annen bygning til boligformål. Grad av utnytting skal ikke overstige 30 % beregnet som % BYA etter NS 3940.

Bygninger på eiendommen skal utformes slik at gårdstunet bevarer sin identitet. Dette tilsier at takvinkel, takutforming, gesimshøyder og mønehøyder skal være innenfor de mål som eksisterende bygninger har.

På område BH (se plankart) kan det føres opp bygninger i 2 etasjer for barnehage eller annen bygning knyttet til områdets bruk som barnehage. Grad av utnytting skal ikke overstige 35 % beregnet som % BYA etter NS 3940.

Bygninger på eiendommen skal utformes slik at gårdstunet bevarer sin identitet. Dette tilsier at takvinkel, takutforming, gesimshøyder og mønehøyder skal være innenfor de mål som eksisterende bygninger har.

Det skal settes opp gjerde som vist i plankartet. Gjerdet skal bygges lydtett med høyde minimum 1,3 m.

Biladkomst

Tomta har adkomst fra Oberst Lemforts gate via Elvevegen.

Adkomst for ansatte og beboere skjer via innkjørsel til eiendommen.

Adkomst i forbindelse med levering og henting av barn skal skje på adkomstveg på eiendommens vestside.

Parkering

For området BF er parkeringsdekning sikret med 2 garasjeplasser i barnehagens underetasje. Dersom disse tas i bruk av barnehagen, må de erstattes av 2 parkeringsplasser innenfor BF.

Innenfor BH skal det være minimum 3 parkeringsplasser for ansatte.

4 parkeringsplasser på eiendommens vestside skal benyttes i forbindelse med levering og henting av barn i barnehagen. Disse kan benyttes av naboeiendommene når de ikke er i bruk av barnehagen.

Universell utforming

Områdene skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

Støy

For bebyggelse og uteoppholdsarealer skal støynivå innendørs og utendørs ikke overskride Miljøverndepartementets retningslinjer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planområdet forutsettes benyttet til boliger og barnehagedrift. Det er gjennomført en enkel ROSanalyse i tråd med DSB's veileder. Aktuelle fare- og risikomomenter er identifisert og beskrevet.

Rasfare

I følge kvartærgeologisk kart består grunnen av elveavsetning. Det er ingen registrerte kvikkleiresoner innenfor rimelig nærhet i NGU sin database.

Flomfare

Planområdet ligger på ca. kote +5. I følge NVEs flomsonekart for Verdalen er det her ingen fare for flom med 200-års gjentaksintervall.

Vind

Planområdet er ikke spesielt utsatt for vind.

Støy

Ingen av de nærliggende vegene har så stor trafikkmengde at vegtrafikkstøy vil være noe problem. En kan heller ikke se for seg andre potensielle støykilder.

Luftforurensning og forurensning i grunnen

En er ikke kjent med mulige forurensningskilder i nærområdet.

Beredskap og ulykkesrisiko

Vannforsyningen i området er dimensjonert for uttak av brannvann. For øvrig er det kort avstand og god kommunikasjon til akuttmottak på Levanger sykehus.

Trafikkfare

Planområdet ligger i et rolig boligområde med lite trafikk.

Andre relevante ROS-tema

Tiltaket vil ikke medføre spesielle endringer for risiko- og sårbarhetsforhold i området.

Planprosess

Medvirkning

Det ble avholdt forhåndskonferanse 21.02.2011. Planarbeidet ble kunngjort i Verdalingen 14.03.2011. Videre ble naboer og aktuelle offentlige instanser varslet i eget brev 05.04.2011. Frist for uttalelser ble satt til 28.04.2011. En del naboer hadde reaksjoner på kunngjøringen. Det ble derfor avholdt et informasjonsmøte i barnehagen, hvor aktuelle problemstillinger ble belyst.

På møtet ble det enighet om å lage 4 plasser for bringing og henting av barn til barnehagen, samt å etablere et støyskjermende gjerde mot vest.

Følgende forhåndsuttalelser er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen: Sametinget, fylkeskommunen og Fylkesmannen.

I kommunen er saken forelagt teknisk drift og barnerepresentanten, og vi har mottatt uttalelse fra:

Barnerepresentanten, 10.11.2011:

Ut fra de opplysninger som jeg sitter med, har jeg som barn og unges representant i plansaker ingen kommentarer og innsigelser på det framsatte forslaget. Og dersom jeg forstår forslaget rett så betyr det at barnas lekeareal utvides med ca. 100 m², noe som jeg opplever som svært positivt.

Høring/offentlig ettersyn

Komite Plan og samfunn i Verdal har i møte den 22. november 2011, sak 16/11, vedtatt at reguleringsplan for Elvegården barnehage, datert oktober 2011, fremlegges for høring og offentlig ettersyn, i hht. plan og bygningslovens § 12-10.

Offentlig ettersyn ble kunngjort 17. desember 2011. Berørte parter ble tilskrevet med brev av 23. november 2011. Høringsfristen var satt til 30. januar 2012.

Følgende uttalelser er mottatt:

- 1 Pinsemenigheten Sion Verdal, 25. januar 2012
- 2 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 26. januar 2012
- 3 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 26. januar 2012

1 Pinsemenigheten Sion Verdal, 25. januar 2012

Krever at Pinsemenighetens eiendomsarealer blir respektert og at ikke noe av deres område blir brukt til offentlig vei eller parkeringsplass, da de ønsker å kunne ha mulighet til å bygge ut lokalitetene sine ved en senere anledning.

Kommentar:

Det er ikke planlagt å bruke av Sions eiendom, da barnehagen parkerer og snur på egen eiendom og på kommunens.

En eventuell senere utbygging på Sions egen tomt, vil ikke komme i konflikt med planforslaget.

2 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 26. januar 2012

Har ingen merknader til planforslaget.

3 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 26. januar 2012

Har ingen merknader ut ifra regionale interesser.

Kulturminner

Vi har undersøkt om tiltaket er i konflikt med Kulturminnelovens (KLM) § 3. (Denne uttalelsen gjelder automatisk freda kulturminner). Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget finner vi at det ikke foreligger slik konflikt, jfr også KML § 8.4. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.

Det kan likevel fortsatt ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

Kommentar:

Aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven forutsettes hensyntatt av tiltakshaver.

Vurdering:

Plansaken legger til rette for at barnehagens uteområde skal utvides for å gi plass til et større lekeareal for barna, og i tillegg at parkeringsforholdene forbedres. Ved at parkeringsmønsteret endres, vil uteområdet kunne utvides og gi ca. 100 m² større uteareal for barnehagen. I tillegg skal det settes opp et støydempende gjerde mot vest. Alt dette vil være svært positive tiltak, både for brukere av barnehagen, ansatte og naboer.

Det er gjennomført offentlig ettersyn uten at det har kommet uttalelser som er til hinder for gjennomføring av planforslaget.

Planforslaget anbefales vedtatt i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.



**Søknad om utvidelse av eksisterende brakkerigg med 44 enkeltrom - 1721/18/1369
Akervegen 2 - Ørin Overnatting AS**

Saksbehandler: Torbjørn Sirum	Arkivref: 2012/558 -
E-post: tsi@innherred-samkommune.no	/1721/18/1369
Tlf.: 74048555	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	14.02.2012	18/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19 – 2 gis det midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan Ørin, for oppføring av en brakkerigg med kapasitet på 44 rom for midlertidig innleid arbeidskraft.

Dispensasjon gjelder ut året 2012.

Verdal kommune har et regionalt ansvar som næringslivskommune og behovet for arbeidskraft vil være sterkt varierende i forhold til konkurranseutsatte og konjunkturbaserte næringsliv.

Dispensasjonen vil bidra til å redusere mangel på bolig til midlertidig innleid arbeidskraft.

Etter en samlet vurdering inklusive presedens og rettferdighetshensyn, vil fordelene ved en dispensasjon i dette tilfellet være klart større enn ulempene.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20 – j godkjennes søknad om tillatelse til tiltak som omsøkt. Tiltaket skal være fjernet innen utgangen av år 2012.

Odin Granheim, leder i Trio-Bygg AS, vil assistere Ørin Overnatting AS med byggeledelse.

Røstad Entreprenør AS vil utføre nødvendig grunnarbeider og grøfter til VA-anlegg. Elektroservice Verdal utfører elektriske arbeider.

Stord Innkvartering AS har leveranser av moduler samt montering av disse.

Vedlegg:

Situasjonskart 1: 1000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om dispensasjonssøknad fra gjeldende reguleringsplan Ørin
2. Gjenpart av nabovarsel
3. Plan- og fasadetegninger

Saksopplysninger:

I brev datert 20.1.2012 søker Ørin Overnatting AS v/ daglig leder Erling Solvik om dispensasjon fra reguleringsplan Ørin for utvidelse av eksisterende brakke/ boligrigg. Søknaden gjelder i denne omgang en brakkerigg med 44 enkeltrom.

I likhet med de fleste andre etableringer ved Ørin Overnatting AS, er også det omsøkte tiltaket midlertidig, og det søkes om dispensasjon ut inneværende år, i likhet med resten av brakkeriggen.

Kværner Verdal har pr. i dag et akutt behov for større kapasiteter, først og fremst pga inngåtte kontrakter/ avtaler. Det samme gjelder også andre aktører og bransjer på industriområdet.

Ørin Overnatting AS har pr. i dag 148 senger hvorav tun IV og V med 88 rom er midlertidige og skal fjernes innen utgangen av 2012.

Omsøkte rigg tun VI blir helt lik tun IV og V, og samlet kapasitet blir da 192 rom.

Ørin Overnatting AS poengterer at brakkeriggen holder en høy standard både mht. boligteknisk standard og til brannsikring, boforhold og energiforbruk.

Brakkeriggen står til disposisjon for alle entreprenører som har behov for midlertidig arbeidskraft for en kortere eller lengre tid.

På Ørin Industriområde har det vært drevet innkvartering fra 1970. Fram til 1999 var det Aker Verdal som eide og driftet anlegget.

Stord Innkvartering AS kjøpte anlegget i 1999, som på det tidspunkt besto av 10 boligrigger med totalt 217 boligenheter. Stord Innkvartering AS drev anlegget fram til 2005. Det er opplyst at på det meste var brakkeriggen driftet for omkring 500 mennesker.

Etter den tid overtok så et lokalt selskap, Ørin Overnatting AS. Ørin Overnatting AS kjøpte 20 rom fra Stord Innkvartering AS og overtok driften. Anlegget har i dag 15 ansatte og det opplyses at dette må økes i takt med utvidelsen.

Arealet som boligriggen beslaglegger er i hht. gjeldende reguleringsplan regulert til industriformål, men har historisk sett blitt brukt til plassering av boligrigger. Bakgrunnen for tidligere godkjenninger er industriens varierende behov for boligmasse.

Til sist i dispensasjonssøknaden skriver Erling Solvik at det ikke vil være behov for eller lønnsomt å drive et anlegg som har permanent kapasitet til å avhjelpe behov ved så høy aktivitet som det har vært de siste år og vil være de neste år 1 til 2 år.

Vurdering:

De to siste utvidelsene innen overnattingskapasiteten kom i 2010 og 2011.

Begge disse sakene ble behandlet som dispensasjonssaker, og godkjent midlertidig plassert ut 2012. Den første saken omfattet en boligrigg med 44 rom og et kantinebygg. Den andre saken omfattet også en boligrigg med 44 rom samt en utvidelse av kantina og et mindre kjøleanlegg.

Det er ingen av gangene innkommet merknader fra naboer, tvert i mot så har naboene gitt skriftlig samtykke til tiltakene.

Tidligere behandling av disse sakene har vært gjort administrativ, men rådmannen finner det nå riktig å legge fram denne søknaden til politisk behandling i komité for plan og samfunn på bakgrunn av at utvidelsen nå skjer på tilstøtende nabotomt og at det er registrert et stort politisk engasjement vedrørende midlertidig bosetting av gjestearbeider i Verdal kommune.

Omsøkte tiltak er ingen nyetablering, kun en utvidelse av eksisterende drift av boligriggen.

Rådmannen mener at området "tåler" en midlertidig utvidelse som omsøkt, og viser til at driften har vært godt tilrettelagt og gjennomført med langt større belegg enn det vi opplever i dag.

Rådmannen har betenknings i forhold til at lokalitetene delvis blir brukt til annet enn boligrigg for midlertidig innleid arbeidskraft. Lokalitetene er markedsført som både cateringdrift og selskapsservering, sommerhotell med mer.

Slik drift må lokaliseres i områder som er bedre tilrettelagt til formålet, områder som kan skjermes fra selve industriområdet med dets potensielle fare det kan utgjøre både for barn og andre.

I tillegg til betenkningen knyttet til slik utadrettet virksomhet i et regulert industriområde er dette et forhold som er av stor betydning for det ordinære serverings- og overnattingstilbudet i Verdal.

Rådmannen finner det riktig å fremføre disse betenkningene i denne saken, i og med at de konjunktorene vi nå ser vil kreve at det på sikt må etableres forutsigbare og strukturerte løsninger for å møte behovene for innkvartering av midlertidig arbeidskraft på toppen av den fast tilsatte kapasiteten.

Målet må hele tiden være at det er relevante og gode muligheter for fast bosetting, men vi må erkjenne at det vil være et varierende behov for midlertidig kapasitet i tillegg. Dette må søkes innarbeidet på en strukturert måte.



Søknad om fradeling av ny matrikkel - innløsning av festekontrakt - 1721/18/4/2 - dispensasjonssøknad

Saksbehandler: Oddvar Govasmark	Arkivref: 2011/8488 -
E-post: oddvar.govasmark@innherred-samkommune.no	/1721/18/4/2
Tlf.: 74048531	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komiteé plan og samfunn i Verdal	14.02.2012	19/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om fradeling til uendret bruk godkjennes i samsvar med kartvedlegg merket ”uendret bruk”. Hjemmel for godkjenningen finnes i plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m.

Søknad om dispensasjon vedrørende tilleggsareal ut over det areal som godkjennes fradelt til uendret bruk innvilges ikke. Som begrunnelse vises det til saksframstillingen med vurdering og konklusjon.

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningslovens § 28. Klagefrist er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket har kommet fram til vedkommende part, jfr forvaltningslovens § 29.

Vedlegg:

- 1 Kartutsnitt merket uendret bruk
- 2 Flyfoto 1983, 1991, 1992
- 3 Fylkeskommunens uttalelse
- 4 Fylkesmannens uttalelse
- 5 Søknad om dispensasjon og fradeling
- 6 Situasjonsskart vedlagt søknad

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Festekontrakt av 28.10.1956

Saksopplysninger:

Advokatfirmaet Christensen – Ertsaas – Kjøren – Smalås ANS søker på vegne av grunneier Ole Borgen om dispensasjon og fradeling av eksisterende festetomt med tilleggsareal.

Søker beskriver det blant annet slik:

Avtalepartenes primære ønske er at det opprettes ny matrikkelenhet på eiendommen som sammenføres med arealet som inngår i festetarealet. Festekontrakten skal deretter slettes. Subsidiært søkes det om fradeling av en egen matrikkelenhet for de arealer som ikke inngår i festeeiendommen, men som pr i dag brukes av MC-klubben.

Eksisterende festetomt er gnr. 18, bnr. 4, fnr 2. Kjøper er Poltergeist MC som også er fester i dag. Det opplyses i søknaden at det er Poltergeist MC som eier bygningsmassen på stedet.

Søknaden:

Det søkes om tillatelse til fradeling av et areal som omfatter festetomta samt et tillegg på ca 400 – 500 m². Søker er av den forståelse at det aktuelle området er regulert til friområde i henhold til kommunedelplanens arealdel, og at det av den grunn kreves dispensasjon fra planen. Søker antar også at eiendommens nærhet til vassdrag medfører at bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag) kommer til anvendelse.

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanen vedrørende formål samt fra plan- og bygningslovens § 1-8.

I søknaden anføres det at partene er villig til å delta på befaring i området, dersom kommunen mener det er nødvendig før saken behandles.

Planforhold:

Området saken angår ligger i området til kommunedelplanen for Verdal By (ingen reguleringsplan). Planen ble vedtatt den 26.03.2007.

I kartdelen til kommunedelplanen er både festetomta og området rundt, fra gangvegen til elv/sjø, vist med formål ”friområder”. Det er ikke lagt bestemmelser til dette formålet i tekstdelen til planen. I retningslinjene til planen står det blant annet:

Det er et overordnet mål å ta vare på strandsonen, kulturlandskap, elver og bekkedrag. Ved spørsmål om dispensasjon og eller omdisponering av grøntareal, skal det gjennomføres en selvstendig grøntfaglig vurdering. Det vises til retningslinjenes pkt 9.

Før kommunedelplanen fra 2007 var det kommunedelplan for Verdalsøra som gjaldt. Denne planen ble vedtatt i 1995 og revidert i 2001. Plankartet viste det aktuelle området som ”grøntdrag, parker, friområde”. Det vil si tilsvarende som dagens kommunedelplan.

Eksisterende forhold:

Eksisterende festetomt 18/4/2 ble opprettet i 1956. I matrikkelen er arealet oppgitt til 613 m² som er i samsvar med tomtkart over parsellen.

Bygningsmassen på parsellen er endret/utvidet flere ganger og det er i tillegg bruksendret. I følge kommunens arkiv er det registrert følgende saker/tillatelser:

Byggetillatelse for slakteri i 1956

Byggetillatelse for tilbygg til slakteri i 1968

Byggetillatelse for bruksendring fra slakteri til klubblokale for Poltergeist MC i 1985

Byggetillatelse for tilbygg til klubbhus i 1989

Byggetillatelse for tilbygg til klubbhus i 1992

Byggetillatelse for tilbygg til klubbhus i 1994

Byggetillatelse for påbygg til klubbhus i 1996

Bygningsmassen er utvidet uten at tomta er endret. Det har medført at bygningen går ut over grensene til festetomta, jfr kartutsnittet. Ingen av de ovennevnte byggesakene angår eller omtaler uteområde eller tomt.

Andre myndigheter:

Søknaden er sendt på høring til Fylkeskommunen og Fylkesmannen i samsvar med plan- og bygningslovens § 19. Ingen av instansene har innvendinger mot søknaden.

Fylkesmannen har ingen merknader, mens Fylkeskommunen har en merknad som er framført slik:

Vi anbefaler generelt at kommunene ikke godkjenner fradelinger hvor tomtegrensene trekkes helt ned til sjø eller vassdrag. Av hensyn til allmennhetens tilgang og frie ferdsel i strandsonen bør et belte i strandsonen beholdes som utmark, med fri ferdselsrett. Ut over dette har vi ikke merknader til saken.

Nabovarsling:

I søknaden anføres det at det er ikke andre naboer til parsellen enn Ole Borgen, det er derfor ikke gjennomført noen nabovarsling.

Vurdering:

Nabovarsling:

Rådmannen kan ikke se at nabovarsling er påkrevet ved fradeling som har til formål innløsning av eksisterende festetomt og/eller formalisering av eksisterende forhold. I tillegg er det ingen andre naboer til omsøkte tilleggsarealet enn Ole Borgen.

Nabovarsling anses unødvendig, det vises til plan- og bygningslovens § 21-3.

Fradeling til uendret bruk:

Deling av eiendom er søknadspliktig tiltak, jfr plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m. Dersom det ved delingen oppstår forhold som strider mot loven, forskrift, vedtekt eller plan, kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt.

Det over betyr at fradeling til uendret bruk ikke medfører forhold som strider mot lov, forskrift etc. Begrepet ”fradeling til uendret bruk” er tolket noe ulikt over tid. I uttalelse fra Sivilombudsmannen datert 04.10.2010 (sak 2010/108) er begrepet omtalt og tolket. Sivilombudsmannen skriver blant annet:

En søknad om fradeling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eiendommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan.

I Planjuss 1/2003 har Miljøverndepartementet gitt uttalelse vedrørende blant annet fradeling av tilleggsareal til bebygd eiendom sett opp mot begrepet uendret bruk.

Her anføres det blant annet:

Spørsmål om fradeling av tilleggsareal til bebygd fritidseiendom i landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel. Fradeling til endret bruk, dvs. fradeling som medfører bruksendring, krever dispensasjon. Fradeling av mindre tilleggsarealer for å formalisere allerede etablert bruk kan være å anse som fradeling til uendret bruk, som ikke krever dispensasjon. Det må vurderes konkret om det faktisk skjer fradeling til endret bruk.

Etter departementets oppfatning er hovedspørsmålet ved fradeling av tilleggsarealer til bebygd eiendom i LNF-områder om det dreier seg om fradeling til endret bruk.

Fradeling til endret bruk, dvs. fradeling som medfører bruksendring, krever dispensasjon. Fradeling av mindre tilleggsarealer for å formalisere allerede etablert bruk kan være å anse som fradeling til uendret bruk. Slik fradeling vil normalt ikke være i strid med forutsatt arealbruk, og følgelig kreves ikke dispensasjon. Det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle av hvorvidt det faktisk skjer fradeling til endret bruk, og denne vurderingen kan i praksis være vanskelig.

I dette tilfellet anser rådmannen det slik at fradeling av parsellen med festenummer 2 med 613 m² kan fradeles til uendret bruk. Det vil si at det ikke kreves dispensasjon fra kommunedelplanen. Vi antar også at det kan fradeles noe tilleggsareal uten dispensasjon, det vises her til at bygningsmassen er utvidet og går ut over grensene til feste nummer 2. Denne ”overskridelsen” er godkjent av bygningsmyndigheten etter søknad og bør derfor kunne fradeles til uendret bruk. Likeens kan det anses som rimelig at det kan fradeles noe uteareal til bygningsmassen med hensyn på faktiske forhold og behov for å komme til med vedlikehold av bygningsmassen.

Det søkes om et tilleggsareal på ca 400 – 500 m² noe som er et betydelig areal i forhold til festenummer 2 med 613 m². Det må bli et vurderingsspørsmål som tilsier hvor stort tilleggsareal som kan fradeles som uendret bruk og eventuelt hvor stort areal som skal vurderes med hensyn på dispensasjon slik det søkes om.

Kommunens kartverk viser at det er opparbeidet gårds plass mellom bygget og elva med utfylling i elva. Ut fra kartverk og bilder ser det ut som at det vesentligste av denne opparbeidelsen/utvidelsen skjedde i tidsrommet 1991 – 1992, jfr flyfoto fra 1991 og fra 1992. Vi kan ikke finne søknader som omhandler utvidelsen av gårds plassen i kommunens arkiver. På den bakgrunn mener vi det ikke blir rett å betrakte hele gårds plassen/utfyllingen som uendret bruk.

Rådmannen vil, med henvisning til det over, foreslå at tomt som vist i vedlegg ”uendret bruk” godkjennes som fradeling til uendret bruk. Det vil si uten dispensasjonsbehandling. Det øvrige arealet som søkes fradelt må i så fall vurderes med hensyn på dispensasjon, jfr søknaden.

Virkning av kommunedelplanen:

Plan- og bygningslovens § 11-6 angår rettsvirkning av kommuneplan/kommunedelplan: *Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.*

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak etter reglene i § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 og 20-3.

Med hensyn til det over konkluderer vi med at fradeling av areal regulert til ”grønndrag, parker, friområde” til formål tomt for klubbhus er i strid med kommunedelplanen og plan- og bygningslovens § 11-6. Eventuell tillatelse til fradeling kan bare skje etter dispensasjon.

Virkninger av plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrif):

I henhold til første ledd skal det tas særlige hensyn også langs vassdrag.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Bygge- og delingsforbudet etter andre ledd gjelder imidlertid for sjø og ikke vassdrag. *Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.*

Det er ikke satt byggegrenser mot vassdrag i kommunedelplanen. Det betyr at lovens § 1-8 tilsier at hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser skal vurderes i saken.

Vurdering av dispensasjon:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til 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.

I søknad om dispensasjon har søker gitt begrunnelse slik (sammendrag):

- På 1960- og 1970-tallet ble det drevet industrivirksomhet på tomta av selskapet Brækkens Eft A/S. Selskapet hadde etter hvert behov for større bygningsmasse og sørget for oppføring av tilbygg til eksisterende bygningsmasse, men uten at grensene for festeeiendommen samtidig ble justert. Grensene ble heller ikke blitt tilpasset utearealet virksomhetene hadde behov for. Festekontrakten med påstående bygninger ble overdratt til Poltergeist MC den 19. juli 1985.
- Situasjonen i dag er slik at deler av bygningsmassen er anlagt inne på gnr. 18, bnr. 4 tilhørende Ole Borgen, mens bygningsmassen i sin helhet tilhører Poltergeist. Partene har funnet det hensiktsmessig å ”rydde opp” i de uhensiktsmessige eiendomsforhold i forbindelse med innløsning av festekontrakten ved at areal som pr i dag brukes av Poltergeist MC og naturlig inngår som del av festeeiendommen overdras til MC-klubben.
- Arealet det her er tale om å fradele brukes ikke som friareal for allmennheten. Arealet er gjennom flere ti-år blitt brukt av Brækkens Eftf A/S og senere Poltergeist MC. Opprettelsen av en ny matrikkelenhet vil kun bidra til at ”kartet stemmer med terrenget” bl.a. ved at hele bygningsmassen faller innunder samme matrikkelenhet. Klare eiendomsforhold er en fordel ikke bare for partene/naboer, men også for kommunen som kontroll- og reguleringsmyndighet. Det kan i denne saken ikke være tvil om at fordelene ved å gi dispensasjon fra loven er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.
- Det følger av § 1-8 annet ledd at bestemmelsen ikke er til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven. I dette tilfellet vil tiltaket medføre mer enn fradeling av selve festekontrakten, men dette vil være nødvendig bl.a. som følge av at deler av eksisterende bygningsmasse er lokalisert utenfor grensene for festeeiendommen. Det etableres gjennom fradelingsprosessen m.a.o. ingen ny situasjon som kommer i berøring med sentrale naturverninteresser eller allmennhetens interesser.

Argumenter som kan tale mot dispensasjon kan være:

- Ved en tillatelse til fradeling som vist på kartvedlegg ”uendret bruk” vil bygningsmassen samt et mindre uteareal komme inn under ny matrikkelenhet (tomt). Forholdene blir dermed ryddet slik at kart og terreng stemmer langt på veg uten tilleggsareal som krever dispensasjon.
- I dette tilfellet har regional myndighet ved Fylkeskommunen anbefalt, på generelt grunnlag, at kommunen ikke godkjenner fradelinger hvor tomtegrensene trekkes helt ned til sjø eller vassdrag. Av hensyn til allmennhetens tilgang og frie ferdsel i strandsonen bør et belte i strandsonen beholdes som utmark, med fri ferdselsrett.

- Rådmannen tviler ikke på at arealet nærmest elva ikke benyttes i særlig grad av allmennheten i dag, imidlertid bør kommunen være tilbakeholden med fradeling av slike strandnære områder med tanke på mulige endringer på lang sikt. For eksempel kan det være tenkelig at gang/sykkelvegen som i dag ligger på motsatt side i forhold til bygningene ønskes omlagt i framtiden, eventuelt også med parkmessig opparbeidelse. Det vises til retningslinjene til kommunedelplanen i pkt 9 vedrørende grøntfaglig vurdering.
- I 100- metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jfr lovens § 1-8. Fradeling av slike arealer kan virke mot de særlige hensyn på kort og/eller lang sikt.

Ut fra det over kan rådmannen ikke se at fordelene med en dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må i tillegg vises til at Fylkeskommunen (regional myndighet) har uttalt seg negativt til fradeling helt ned til sjø/vassdrag. Det vises her til plan- og bygningslovens § 19 (dispensasjon).

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at søknaden innvilges delvis, slik at det området som vist på vedlagte kart merket med uendret bruk, godkjennes fratelt. Søknad om dispensasjon for tilleggsareal som omsøkt utover uendret bruk innvilges ikke.



Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fradeling av tilleggsareal til 1721/116/4 fra eiendommen 1721/116/1 Rosvold søndre til boligtomt.

Saksbehandler: Audhild Slapgård	Arkivref: 2011/6815 - /1721/116/1
E-post: audhild.slapgard@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	14.02.2012	20/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 (dispensasjon) gis Erik Lian (grunneier) dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Verdal kommune, om fradeling av parsell på ca. 1800 m² fra eiendommen gnr/bnr 116/1 til 116/4 som omsøkt. Fradelte parsell skal benyttes som tilleggsareal for eksisterende boligtomt. Det forutsettes at fradelte areal sammenføres med gnr/bnr 116/4.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 20-1 litra b, (tiltak som krever søknad og tillatelse) godkjennes søknad fra Erik Lian om fradeling av parsell som tilleggsareal til boligtomt.

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Delingssøknaden
2. Vedtak fra Innherred samkommune Landbruk og Naturforvaltning.
3. Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvern avdeling.
4. Uttalelse fra Fylkeskommunen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder fradeling av eiendom på ca. 1800m² slik at samlet tomt vil bli på omtrent 3336m².

Omsøkte tiltak omfattes av kommuneplanens arealdel 2008008, hvor området er merket LNFR – landbruk-, natur-, og friluftsområde. Fradeling til utvidelse av boligtomt, er ikke

i henhold til planen. En slik deling krever altså dispensasjon i henhold til § 19-2. Det fremgår ikke klart av søknaden at søker ønsker dispensasjon fra reguleringsformålet av det aktuelle området, men kommunen velger likevel å tolke søknaden dithen at den også gjelder for dette. Dette med hensyn til videre progresjon i saken.

Denne fradelingen innebærer også at boligtomten vil få et areal større enn 2 dekar. I kommuneplanens arealdel punkt 1.5.2 er det slått faste at fradelt boligtomt ikke kan være større enn 2 dekar. Tiltaket krever altså dispensasjon også på dette punkt.

Kommunen opplyser samtidig om at arealet som søkes fradelt ligger innenfor et område med ras og skredfare.

Søknaden lyder som følger;

“Søknad om dispensasjon fra loven om boligtomter over to dekar.

Gjelder tidligere søknad om fradeling av tilleggsareal 1721/116/3 fra eiendommen 1721/116/1 Rosvold s. — Erik Lian. Dat. 19.08.11.

Opplysninger: Det arealet som det er søkt om fradeling på, er i realiteten disponert som tilleggs areal til eiendommen 116/3 fra først på syttitallet til d.d. Det har sikret oss fri adkomst til tomtene og muligheter til å rydde kratt og skog mot øst slik at vi har hatt fritt utsyn fra tomten. Tomten ligger på toppen av en bratt skråning som har en helling på ca. 40 grader og er ca. 18 m høy.

Hovedeiendommen 116/1 er eid av min onkel, men skal nå legges ut for salg, derfor er det ønskelig med dispensasjon fra reglene kommuneplanens arealdel på 2da.

Begrunnelse av dispensasjonssøknaden:

- Det finnes ingen naboer som vil bli berørt, eller hindret tilgjengelighet.*
- Dispensasjonssøknaden ar ingen betydning for kommunale eller statlige planer.*
- Det området som er søkt fradelt har en helningsvinkel på 40 grader og kan ikke bebygges.*
- Sikre kulturlandskapet ved at jeg som i dag kan rydde kratt og skog og sikre fri utsikt fra boligtomta.*
- Sikre kulturlandskapet ved å eie bakken nedenfor tomta slik at en ny eier av gården (116/1) ikke kan begynne med masseuttak (grusgruve) i skråningen.*
- Sikre veirett fram til tomta.*

Etter at fradelingssøknaden kom inn til kommunen, har den vært sendt til Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for uttalelse. Det fremkommer ingen bemerkninger som tilsier negativ behandling av søknaden. Innherred samkommunens enhet for landbruk- og naturforvaltning har fattet positivt vedtak utfra jordlovens bestemmelser § 9 og § 12.

Vurdering:

Vurdering av dispensasjonssøknad

Dispensasjon fra LNFR-område.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 første ledd, har kommunen ”*adgang til å gi varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov*”.

Utgangspunktet er således at kommunen kan gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål. Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at ”*hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) [ikke] blir vesentlig tilsidesatt*” og videre at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er ”*klart større enn ulempene*” jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Ordlyden i § 19-2 annet ledd gir som utgangspunkt uttrykk for en høy terskel for at dispensasjon skal kunne gis. Dette bekreftes i bestemmelsens forarbeider (Ot.prp.nr.32 2007- 2008) hvor det uttales at dispensasjon ikke skal være en kurant sak. Det vises til at dispensasjon ikke må undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

I dette tilfellet er det ikke snakk om å oppføre noen ny bolig eller bygninger som på eiendommen. Slik det fremgår av søknaden, ønsker kjøper å sikre seg utsikten fra egen bolig ikke forsvinner ved et salg av eiendommen 116/1. Slik det er i dag er det kjøper selv som rydder og holder området fritt for vekster. Området er udyrka og har delvis vært benyttet som tomteareal til søker. Dette medfører at den reelle bruken på området ikke vil bli forandret som følge av fradelingen. Her vil forholdet mellom eierskap og bruk bli mer riktig som følge av fradelingen. Høringsinstansene har uttalt seg med bakgrunn i at dette er en ren fradelings sak, der det ikke vil bli foretatt noen inngrep i området.

Innherred samkommunes landbruk og naturforvaltningsenhet har vært på befaring i området og kommet med en vurdering i forhold til dette spesifikke LNFR området. Det området som ønskes fradelt er udyrket og gir liten eller ingen avkastning til bruket slik det står i dag. De har fattet et positivt vedtak etter jordloven, sett ut fra landbruksmessige hensyn.

Fordelene ved å tillate denne fradelingen er at man er med på å sikre at området blir ryddet på samme måte som i dag, samt at familien oppnår den løsningen som fremstår som mest hensiktsmessig i dette tilfellet. Denne fradelingen må kunne anses som en hensiktsmessig og god utnyttelse av det aktuelle området. I forarbeidene til pbl § 19-2 er det understreket at vilkårene for dispensasjon ikke må bli så strenge at de hindrer hensiktsmessig utnyttelse av gjenstående arealer. Kommunen kan ikke se at kommuneplanens arealdels formål, hindrer denne fradelingen. Da det ikke skal foretas noen inngrep i området.

Kommunen kan heller ikke se at dispensasjonen som sådan vil danne noe mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde. Vi har vurdert saken og kommer frem til at hensynene bak bestemmelsen der søkes dispensasjon fra, ikke vil bli ”*vesentlig*

tilsidesatt” samt at fordelene ved dispensasjon kan være *“klart større enn ulempene”*. Kommunen anser vilkårene i pbl § 19-2 for oppfylt, slik at dispensasjon kan gis.

Dispensasjon fra pkt. 1.5.2 i bestemmelsen etter kommuneplanens arealdel

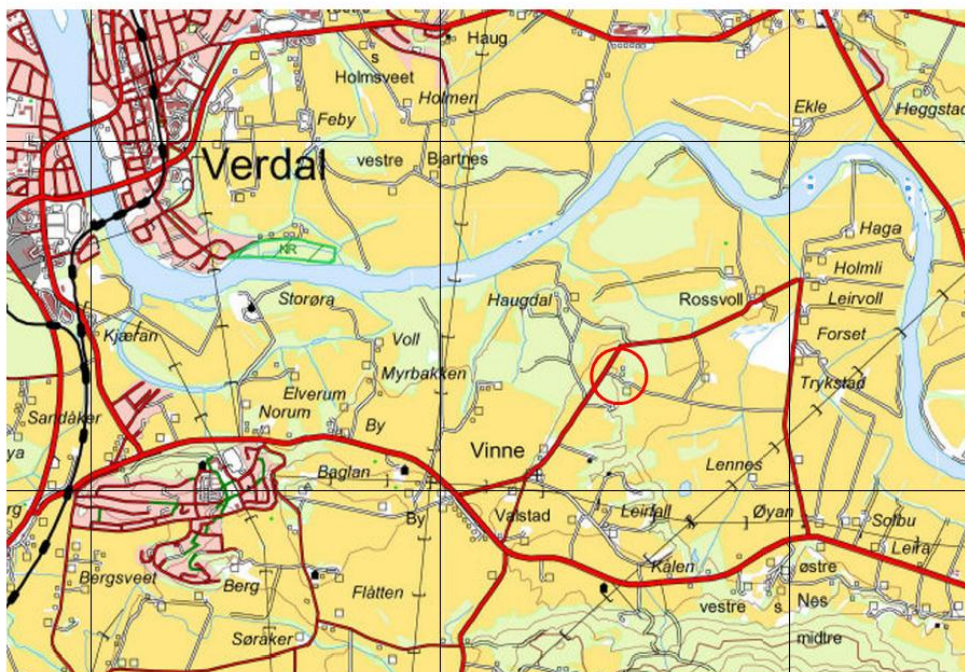
En slik fradeling som dette, medfører at boligtomten vil overstige 2 dekar i areal, og bli tilnærmet 3,3 dekar. Dette er i strid med planens punkt 1.5.2 der det slått fast at fradelt boligtomt ikke kan være større enn 2 dekar. Hensynene bak denne bestemmelsen om maksimalt 2 dekar tomt, vil være å hindre at boligtomtene blir for store og opptar unyttig stort areal som ellers kunne ha blitt benyttet til andre formål. I denne saken er det lite trolig at området kunne ha blitt benyttet til noe annet. Kjøper har ikke til hensikt å hverken bebygge området eller foreta noen andre inngrep på arealet enn hva som alt gjøres pr i dag. Man må ut fra dette kunne hevde at kommuneplanens arealdel ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av innvilgelse av søknaden.

Kjøper påpeker også at han vil sikre seg mot at ny eier av 116/1 får tillatelse til uttak av grus. Slik kommunen ser det, er uttak av grus på dette område lite aktuelt. Dette på grunn av at arealet ligger innenfor faresoneområder for kvikk leire.

Til slutt ønsker kjøper å sikre veiretten frem til tomten. Kommunen er av den oppfatning at dette også kan sikres på andre måter enn ved fradeling. Det man i mange tilfeller gjør, er at man tinglyser den veiretten man har opp mot gnr/bnr. På denne måten vil veiretten alltid følge eiendommen uavhengig av hvem som er eier av eiendommene.

Ut fra en helhetlig vurdering av saken har kommunen kommet til at hensynene til formålsbestemmelsen ikke blir *“vesentlig tilsidesatt”* samt at fordelene med å gi dispensasjon til søker i dette tilfellet er *“klart større enn ulempene”*. Kommunen finner med bakgrunn i dette at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 må anses som oppfylt.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med nødvendige samfunnssikkerhetshensyn i henhold til pbl. §§ 4-3 og 19-2 tredje ledd.



Oversiktskart.



Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fradeling av tilleggsareal til 1721/116/3 fra eiendommen 1721/116/1 Rosvold søndre til boligtomt.

Saksbehandler: Audhild Slapgård	Arkivref: 2011/6817 - /1721/116/1
E-post: audhild.slapgard@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	14.02.2012	21/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 (Dispensasjon), gis Erik Lian (grunneier) dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Verdal kommune, til fradeling av parsell på ca. 1602 m² fra eiendommen gnr/bnr 116/1 til gnr/bnr 116/3 som omsøkt. Fradelt parsell skal benyttes som tilleggsareal for eksisterende boligtomt. Det forutsettes at fradelt areal sammenføres med gnr/bnr 116/3.

Med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 20-1 litra b, (tiltak som krever søknad og tillatelse) godkjennes søknaden fra Erik Lian om fradeling av parsell som tilleggsareal til boligtomt.

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om fradeling/dispensasjon
2. Uttalelse i saken fra Fylkesmannen
3. Uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune
4. Jordlovsbehandling

Saksopplysninger:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fradeling av tilleggsareal til 1721/116/3 fra eiendommen 1721/116/1 Rosvold søndre til bolig tomt.

Søknaden gjelder fradeling av eiendom på ca. 1602m², slik at samlet bolig tomt blir ca 3 dekar.

Omsøkte tiltak omfattes av kommuneplanens arealdel 2008008, hvor området er disponert til LNFR – landbruk-, natur-, friluftsføremål samt reindrift. Fradeling til utvidelse av boligtomt krever derfor dispensasjon fra plan.

Denne fradelingen innebærer også at boligtomten vil få et samlet areal på 3 dekar. Dette krever dispensasjon fra planens punkt 1.5.2, er det er slått fast at fradelte boligtomter ikke kan være større enn 2 dekar.

Kommunen opplyser samtidig om at arealet som søkes fradelte ligger innenfor et område med ras og skredfare (kvikk leire).

Søknaden lyder som følger;

“Søknad om dispensasjon fra loven om boligtomter over to dekar.

Gjelder tidligere søknad om fradeling av tilleggsareal 1721/116/3 fra eiendommen 1721/116/1 Rosvold s. — Erik Lian. Dat. 19.08.11.

Opplvsninger: Det arealet som det er søkt om fradeling på, er i realiteten disponert som tilleggs areal til eiendommen 116/3 fra først på syttitallet til d.d. Det har sikret oss fri adkomst til tomtene og muligheter til å rydde kratt og skog mot øst slik at vi har hatt fritt utsyn fra tomten. Tomten ligger på toppen av en bratt skråning som har en helling på ca. 40

grader og er ca. 18 m høy.

Hovedeiendommen 116/1 er eid av min bror, men skal nå legges ut for salg, derfor er det ønskelig med dispensasjon fra reglene kommuneplanens arealdel på 2da.

Begrunnelse av dispensasjonssøknaden:

- Det finnes ingen naboer som vil bli berørt, eller hindret tilgjengelighet.*
- Dispensasjonssøknaden har ingen betydning for kommunale eller statlige planer.*
- Det området som er søkt fradelte har en helningsvinkel på 40 grader og kan ikke bebygges.*
- Sikre kulturlandskapet ved at jeg som i dag kan rydde kratt og skog og sikre fri utsikt fra boligtomta.*
- Sikre kulturlandskapet ved å eie bakken nedenfor tomta slik at en ny eier av gården (116/1) ikke kan begynne med masseuttak (grusgruve) i skråningen.*
- Sikre veirett fram til tomta. “*

Etter at fradelingssøknaden kom inn til kommunen, har den vært sendt til Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for uttalelse. Det

fremkommer ingen bemerkninger som tilsier negativ behandling av søknaden om fradeling. Miljøvern avdelingen har imidlertid uttalt at eiendomsgrensen ikke må trekkes så nært bygningene at det blir vanskelig å komme forbi med store landbruksmaskiner. Utfra kartet ser ikke dette til å bli noe problem i denne saken, men oppmålingsenheten vil se på dette ved grenseoppmålingen.

Innherred samkommuneenhet for landbruk og naturforvaltning har fattet positivt vedtak i saken etter jordlovens bestemmelse § 9 og § 12.

Vurdering:

Dispensasjon fra LNFR-område.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 første ledd, har kommunen ”*adgang til å gi varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov*”.

Utgangspunktet er således at kommunen kan gi dispensasjon fra gjeldende plan. Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at ”*hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) [ikke] blir vesentlig tilsidesatt*” og videre at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er ”*klart større enn ulempene*” jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Ordlyden i § 19-2 annet ledd gir som utgangspunkt uttrykk for en høy terskel for at dispensasjon skal kunne gis. Dette bekreftes i bestemmelsens forarbeider (Ot.prp.nr.32 2007-2008) hvor det uttales at dispensasjon ikke skal være en kurant sak. Det vises til at dispensasjon ikke må undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

I dette tilfellet er det ikke snakk om å oppføre noen ny bolig eller bygninger som på eiendommen. Slik det fremgår av søknaden, ønsker kjøper å sikre seg utsikten fra egen bolig ikke forsvinner ved et salg av eiendommen 116/1. Slik det er i dag er det kjøper selv som rydder og holder området fritt for vekster. Området er udyrka og har delvis vært benyttet som tomteareal til kjøper. Dette medfører at den reelle bruken på området ikke vil bli forandret som følge av fradelingen. Her vil forholdet mellom eierskap og bruk bli mer riktig som følge av fradelingen. Høringsinstansene har uttalt seg med bakgrunn i at dette er en ren fradelings sak, der det ikke vil bli foretatt noen inngrep i området.

Innherred samkommunes landbruk- og naturforvaltningsenhet har vært på befaring i området om kommet med en vurdering i forhold til dette spesifikke LNFR området. Det området som ønskes fradelt er udyrket og gir liten eller ingen avkastning rent økonomisk til bruket slik det står i dag. De har innvilget søknaden etter jordlovens paragraf 9 og 12.

Kommunen har lagt stor vekt på at dette er udyrket mark som ikke er egnet til å dyrke opp.

Fordelene ved å tillate denne fradelingen er at man er med på å sikre at området blir ryddet på samme måte som i dag, samt at familien oppnår den løsningen som fremstår som mest hensiktsmessig i dette tilfellet. Denne fradelingen må kunne anses som en hensiktsmessig og god utnyttelse av det aktuelle området. I forarbeidene til pbl § 19-2 er det understreket at vilkårene for dispensasjon ikke må bli så strenge at de hindrer hensiktsmessig utnyttelse av gjenstående arealer. Kommunen kan ikke se at kommuneplanens arealdels formål, hindrer denne fradelingen. Da det ikke skal foretas inngrep i området.

Hensynene til landbruk er ikke særlig tyngende i denne saken. Kommunen har ingen særlige hensyn som taler i mot denne fradelingen. Slik at fordelene ved fradelingen må være klart større enn ulempene i denne saken.

Kommunen kan heller ikke se at dispensasjonen som sådan, vil danne noe mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde. Kommunen har vurdert saken og kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke vil bli *“vesentlig tilsidesatt”* samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er *“klart større enn ulempene”*. Vi finner dermed at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt, slik at dispensasjon kan gis.

Dispensasjon fra bestemmelsens pkt 1.5.2 i kommuneplanens arealdel.

En slik fradeling som dette, medfører at boligtomten vil overstige 2 dekar i areal, og bli tilnærmet 3 dekar. Dette er i strid med punkt 1.5.2 i planen, det slått fast at fradelt boligtomt ikke kan være større enn 2 dekar. Hensynene bak denne bestemmelse er å hindre at boligtomtene blir for store og opptar unyttig stort areal som kunne ha blitt benyttet til andre formål. I denne saken finner kommunen det litentrolig at området kunne ha blitt benyttet til noe annet. Kjøper har ikke til hensikt å hverken bebygge området eller foreta andre inngrep enn hva som alt gjøres. Man må ut fra dette kunne hevde at kommuneplanens arealdel ikke blir vesentlig satt tilsidesatt som følge av innvilgelse av denne søknaden.

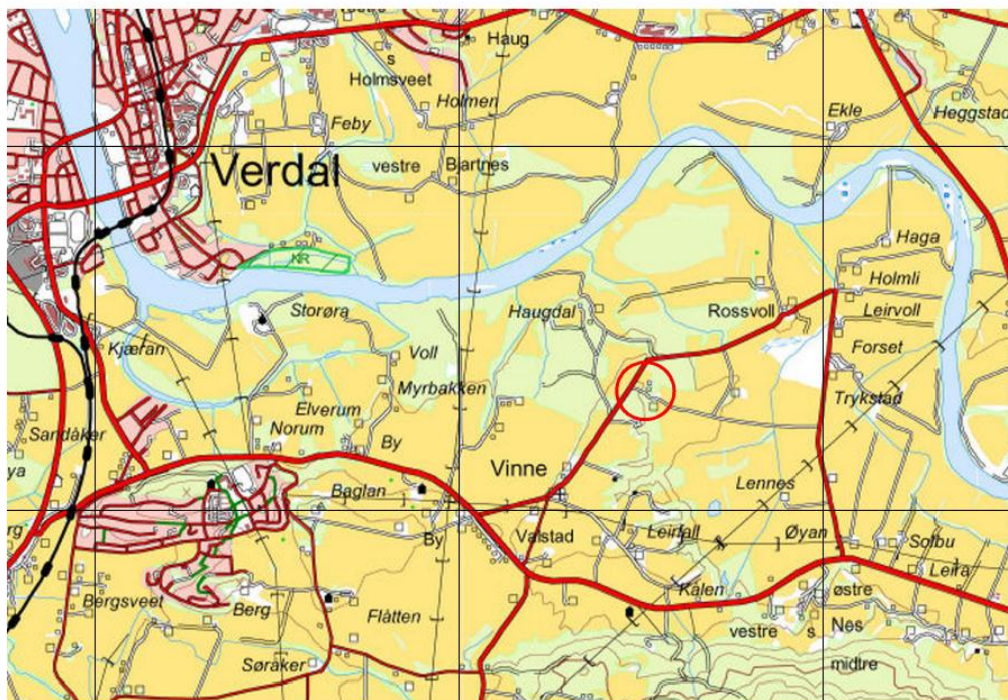
Kjøper påpeker også at han vil sikre seg mot at ny eier av 116/1 får tillatelse til uttak av grus. Slik kommunen ser det, er uttak av grus på dette område lite aktuelt. Siden at arealet ligger innenfor faresoneområdet for ras/kvikk leire.

Til slutt ønsker kjøper å sikre veiretten frem til tomten. Kommunen er av den oppfatning at dette også kan sikres på andre måter enn ved fradeling. Det man i mange tilfeller gjøres er at man tinglyser den veiretten man har opp mot gnr/bnr. På denne måten vil veiretten alltid følge eiendommen uavhengig av hvem som er eier av eiendommene.

Ulempene med å gi en slik dispensasjon som dette, er at vedtak som dette er med på å uthule en kommunedelplan som nylig er vedtatt. Som nevnt ovenfor skal det ikke være en kurant sak å få innvilget dispensasjon. Dette kan tale i mot at kommunen innvilger søknaden. I dette tilfellet er området regulert til landbruksformål. Men siden området er udyrka og lite egnet til landbruksformål, samt at den reelle bruken ikke er til landbruksformål. Kan ikke kommunen se at hensynene til planen blir vesentlig tilsidesatt ved denne fradelingen.

Ut fra en helhetlig vurdering av saken har kommunen kommet til at hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir “*vesentlig tilsidesatt*” samt at fordelene med å gi dispensasjon til søker i dette tilfellet er “*klart større enn ulempene*”, slik at vilkårene for å gi dispensasjon i § 19-2 må anses som oppfylt.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med nødvendige samfunnssikkerhetshensyn i henhold til pbl. §§ 4-3 og 19-2 tredje ledd.



Oversiktskart.

PS 22/12 Andre saker