



Verdal kommune
Møteinnkalling

Komité plan og samfunn.

Det innkalles med dette til følgende måte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: **Kommunestyresalen**, Verdal Rådhus
Dato: 17.09.2013
Tid: 09:00 – ca. kl 12:00

Obs! Merk møtested.

Etter at møtet er satt, blir det befaring i Orrevegen 6, jfr. sak 65/13.

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, 11. september 2013

Ove Morten Haugan/leder/
sign.

SAKLISTE
KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
MØTE 17. SEPTEMBER 2013

Saksnr	Innhold
PS 63/13	Godkjenning av møteprotokoll
PS 64/13	Referatsak
PS 65/13	Søknad om oppføring av garasje - 1721/37/90 - Orrevegen 6 - Lars Otto Tiller
PS 66/13	Dispensasjon fra reguleringsplan Stortjern/Bringsåsen - hytteveg
PS 67/13	Detaljregulering for fv. 759 Valum - Hallem, gang- og sykkelveg - klage
PS 68/13	Detaljregulering Magnus den godes veg - planforslag til høring og offentlig ettersyn
PS 69/13	Andre saker

PS 63/13 Godkjenning av møteprotokoll

PS 64/13 Referatsak

- 1. 1721/19/184 - Hofstad Vist Eiendom AS - Bolighus m/2 leiligheter - Kroken 2 - endring av ansvarsretter - godkjent.**
- 2. Søknad om oppføring av leilighetsbygg - 1721/20/151 Jernbanegata 5 - Nordseth Amfi AS - rammetillatelse - godkjent.**
- 3. Behandling av klage på vedtak - Klagen avvises - Søknad om oppføring av leilighetsbygg i 4 etasjer med parkeringskjeller - 1721/20/12 og 1721/20/26 Hanskemakergata 1 - Hanskemakergården AS**
- 4. Vedtak - Punktfeste - 1721/171/1 Tomt nr 3 Varslåttan - Lillian Elvereng - Godkjent**
- 5. Søknad om endring av tillatelse ansvarlig søker - Lars Kjenstadbakk - Hellemslia 28 - 1721/278/11 - innvilget**
- 6. Vedtak -Deling av eiendommen 1721/18/1050 Merkurvegen 12 - Takstol Industri AS - Bebygd industritomt - Godkjent**



Søknad om oppføring av garasje - 1721/37/90 - Orrevegen 6 - Lars Otto Tiller

Saksbehandler: Hilde Røstad	Arkivref: 2012/4618 - /1721/37/90
E-post: hmr@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	17.09.2013	65/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§ 3b og 4b, samt fra plan- og bygningslovens § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan), innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 (dispensasjon).

Dispensasjon fra reguleringsplanen vedr. utnyttingsgrad og nøyaktig plassering (omriss), samt fra plan- og bygningslovens § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan), innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 (dispensasjon).

Dispensasjon fra PBL § 21.4 (byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense) innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 (dispensasjon).

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 (tiltak som krever søknad og tillatelse) og vedtatte delegasjonsbestemmelser godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje, murer og veranda på følgende vilkår:

- Det settes opp rekkverk/levegg på garasjetak mot nabo for å hindre innsyn med en høyde på 1.8 meter (forutsatt at nabo er enig i dette).
- Det beplantes langs murvegger mot nabo og veg.

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra underretning av vedtak er mottatt.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om garasje og parkeringsplass med vedlegg datert 4.6.2012
2. Retur av søknad datert 12.6.2012
3. Tegninger av garasje datert 19.6.2012
4. Revidert søknad om garasje og parkeringsplass datert 19.6.2012
5. Søknad om dispensasjon datert 19.6.2012
6. Vedtak i sak 464/12 – tillatelse gis datert 19.6.2012
7. Brev til Tiller - krav om ny søknad med ansvarsrett, nye tegninger, nytt situasjonskart, nytt nabovarsel, ny naboerklæring med mer datert 17.8.2012
8. Ny søknad med ansvarsrett, ansvarsrett og tidligere erklæring følger som vedlegg datert 6.9.2012
9. Vedtak i sak 706/12 – tillatelse gis datert 6.9.2012
10. Brev til Trøndelag Forskaling AS, Tiller, Midthjell og Bugge vedr. innmåling av høyder datert 11.1.2013
11. Brev fra Midthjell og Bugge – merknader til byggesaken datert 29.1.2013
12. Oversendelsesbrev for behandling – teknisk drift datert 21.3.2013
13. Høydemålinger datert 3.6.2013
14. Ny søknad om garasje, mur og veranda inkl. dispensasjonssøknad datert 24.7.2013
15. Nabomerknader fra Midthjell og Bugge datert 28.7.2013
16. Reviderte nabomerknader fra Midthjell og Bugge med bilder og dispensasjonssøknad datert 29.7.2013
17. E-post - oppsummering av merknader fra Midthjell og Bugge datert 31.7.2013
18. Brev til ansvarlig søker vedr. redegjørelse for håndtering av nabomerknad datert 13.8.2013
19. Ansvarlig søker – redegjørelse for håndtering av nabomerknad datert 26.8.2013

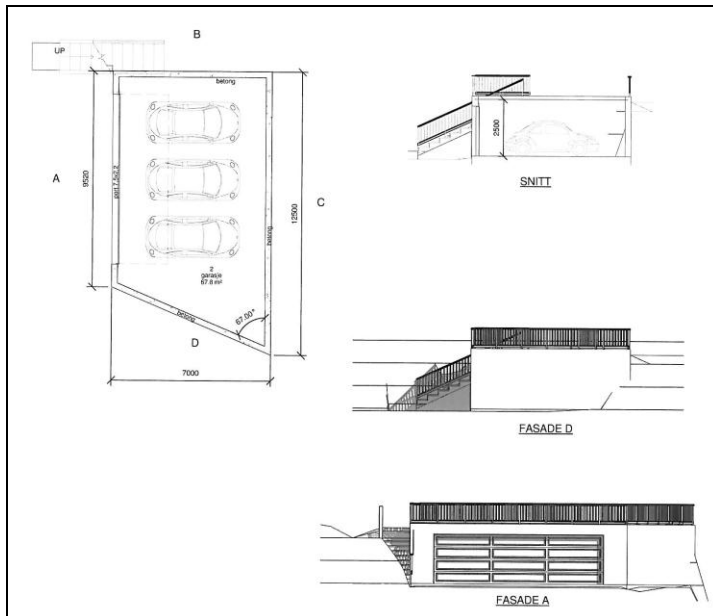
Saksopplysninger:

Historikk:

Lars Otto Tiller søkte første gang den 4.6.2012 om tillatelse til oppføring av garasje og parkeringsplass. Ved søknaden fulgte nabovarsel og naboerklæring. Følgende ble presisert i naboerklæringen:

”Vi vil i tillegg til utfylt egenerklæring presisere: Tegning fra Delineo er feil; høyden på mur mot vår tomt blir mye høyere enn det som framgår av tegningen. Kommentar til dispensasjonssøknad: Det at garasjen ikke blir synlig gjelder selvsagt ikke sett fra vår tomt, der det blir en mur på 2 meter, og avstanden til vårt hus minkes. Kommentar til Egenerklæringen: Vi godtar at garasjen kommer nærmere enn 4 meter fra vår felles tomtegrense, men stiller som forutsetning at avstanden til vårt bygg (terrasse) ikke blir mindre enn de angitte 8.0 m, og at garasjen felles inn i skråningen som anført, slik at høyden på bygget/ muren mot nivået på plena foran vårt hus ikke blir høyere enn 2.0 meter.”

Den 12.6.2012 ble søknaden returnert på grunn av manglende fagmessige tegninger, situasjonskart, dispensasjonssøknad, søknad med ansvarsrett og ansvarsrett, det siste på grunn av at garasjen hadde et bebygd areal på over 70m².



Tegninger av omsøkt garasje

Revidert søknad, nye tegninger og søknad om dispensasjon vedr. størrelse på garasje mottok vi den 19.6.2012. Det ble imidlertid fortsatt søkt om tillatelse uten ansvarsrett.

Byggesaken ble behandlet den 19.6.2012, sak 464/12, tillatelse ble gitt.

Den 17.8.2012 ble det sendt brev til tiltakshaver om at garasjen ikke ble bygd slik den var omsøkt og godkjent i sak 464/12. På grunn av at garasje oversteg 70m^2 bebygd areal (77m^2) måtte det søkes med ansvarsrett. I brevet konkluderes det med følgende:

"Det må søkes på nytt om tiltaket slik det framstår. Det betyr nye og mer omfattende/detaljerte tegninger, nytt nabovarsel, nytt situasjonskart med angivelse av avstand til vegkant og eiendomsgrenser, ny naboerklæring, ny søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett for SØK/PRO og UTF inkl. kontroll, ny dispensasjon mv. De gis en frist på 3 uker på å framskaffe dette."

Den 31.8.2012 mottok kommunen ny søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett, søknad om ansvarsrett og kopi av tidligere naboerklæring.

Byggesaken ble behandlet på nytt den 6.9.2012, sak 706/12, tillatelse ble gitt. Dette uten at nye tegninger, nytt nabovarsel, nytt situasjonskart, ny naboerklæring og ny dispensasjonssøknad var mottatt. Kun ny søknad med ansvarsrett og ansvarsrettssøknad var mottatt.

Den 11.1.2013 ble det sendt et brev til ansvarlig søker (Trøndelag Forskaling AS), tiltakshaver Lars Otto Tiller og naboene Kristian Midthjell og Kari Bugge. Resultater fra oppmåling/ innmåling ble oversendt. Dersom noen hadde merknader til forholdet, ble de bedt om å komme med dette skriftlig innen 1.2.2013.

Den 30.1.2013 mottok vi merknader til forholdet fra Kristian Midthjell og Kari Bugge. I merknaden står følgende:

"Vi viser til melding fra Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten i Innherred Samkommune av 11.1.2013, mottatt 14.01.2013 (deres ref. JOKR 2012/4618).

Kort resyme av saksgang så langt:

Vår nabo Lars Otto Tiller opplyste alt i 2011 at han planla å bygge ny garasje, bl.a. fordi utkjørsel fra gammel garasje var uhensiktsmessig i forhold til ferdsel i Orrevegen og plassforhold, og vi uttrykte forståelse for dette.

Vi mottok et nabovarsel fra Lars Otto Tiller 6/3 2012, der det var krysset for "Endring av fasade", "Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m²" og "Bygging av garasje og parkeringsplass" på naboeiendommen Orrevegen 6. Sammen med dette fulgte en håndskrevet skisse hvor det var tegnet inn et grunnriss på en bygning på (12.5 / 7.5) x 7m, hvilket skulle tilsi 70m². Det var anført "Garasjen blir like høy som dagens garasje, bare med flatt tak". Samtidig fikk vi forespørsel om underskrift på egenerklæring på skjema fra Innherred Samkommune der det var anført "Får tillatelse til å føre opp garasje senket in i skråning".

Vi ville da ikke skrive under fordi det ikke forelå noen tegning som viste hvordan garasjen ville se ut. Tiller sa at de planla at taket skulle komme like høyt som mønet på gammel garasje. Vi sa at vi ikke ville godta et bygg med mur/vegg mot vår tomt med en høyde som vi vurderte til å bli 3 m over nivået på plena foran vårt hus.

Tiller fikk da utarbeidet en tegning av Delineo tegning og prosjektering, datert 19/4 2012. Denne tegningen viser en garasje med inntegnede mål (9.25 / 12.5) m x 7m. Dette tilsvarer 75.18m². Samtidig er inntegnet høyde på muren mot vår tomt på anslagsvis 1m. Dette er, bortsett fra det grunnrisset vi fikk 6/3 2012, den eneste tegningen av bygningen vi har fått se. Samtidig fikk vi kopi av en dispensasjonssøknad, der det bl.a. går fram at det søkes om dispensasjon fra Verdal kommune for en garasje på 75m². Det sies bl.a.: "Garasjen er i betong og blir felt inn i skråning, slik at den ikke blir synlig. Og: "Bygget blir lite synlig pga. plen på toppen slik at den går i et med omgivelsene". Og: "Har også blitt enig med nabo om å senke topp mur/tak 1 meter ut fra dagens møne". Dette siste ble tilføyd etter at vi satte krav om dette.

Med disse dokumentene som bakgrunn skrev vi 25/4 2012 under på kvittering for nabovarsel og krysset for at "Varsel er mottatt" og "Samtykker i tiltaket", men med henvisning til utfylt og underskrevet Erklæring (samtykke fra nabo til å oppføre bygning nærmere enn 4.0 meter fra felles tomtegrense i henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr. 2) med vedlegg. Vårt vedlegg henviste bl.a. til mottatt kopi av dispensasjonssøknad fra Tiller beskrevet ovenfor og til feil på tegningen fra Delineo. Etter at vi hadde målt høyden til møne på den gamle garasjen til å være minst ca. 3m over plena foran vårt hus, utdypet vi kravet til høyde angitt i dispensasjonssøknaden fra Tiller (for å ha et målepunkt å gå ut fra når gammel garasje var revet) ved å si at "høyden på bygget/muren mot nivået på plena foran vårt hus ikke blir høyere enn 2.0 meter".

I mottatt kopi av svar Tiller fikk fra samkommunen datert 19/6 2012 sies det bl.a. "Det søkes her om dispensasjon for oppføring av garasje på 70 m², og begrunnes med at denne blir delvis nedgravd i terrenget, utføres av betong, lite synlig og neppe til

vesentlig ulempe for noe, verken naboer eller andre". Og: "Det vil bli plen oppå garasjens takkonstruksjon som vil gå i ett med terrenget". Med henvisning til dette og en del andre forhold refereres et vedtak som gir dispensasjon begrunnet i at "fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene". Og: "slik at garasjen kan oppføres med en størrelse på inntil 70 m²". Det henvises i vedtaket til at "Det forutsettes at krav fra nabo Kristian Midthjell og Kari Bugge blir etterkommet, jfr. deres erklæring med forbehold, datert 16/5 2012". Og: "Det forutsettes at plassering ikke kommer i konflikt med eksisterende kommunale VA-ledninger, noe som må avklares med Driftssjefen i Verdal kommune før byggearbeidene kan oppstartes".

Da forskaling for sålen til bygget ble laget, forespurte jeg Tiller 16/7 2012 muntlig om han hadde fått målt opp tomtegrensa slik at vilkåret om avstand til vår tomt var oppfylt. Jeg fikk da beskjed om at dette var unødvendig. Jeg var litt bekymret for dette da det ikke var vanskelig å se at grunnflata var annerledes enn angitt på den tegninga vi hadde fått. Dette var ang. gjort for å imøtekomme samkommunens krav om reduksjon til 70m². For å ha dokumentert min bekymring og forutsetning for samtykke, og fordi det ville være lettere å justere dette før såle var støpt og murer reist, sendte jeg fordi vi var bortreist, brev om dette til Tiller datert 18/7 2012. Jeg gikk jo ut fra at endringen av utformingen av bygget var meldt til samkommunen.

Mens vi var bortreist på ferie fikk vi telefonisk beskjed fra en av naboene som syntes forskalingen tydet på at murene kom til å bli voldsomt høye. Da fylling av betong i veggene var i gang 30/7 2012 og vi var tilbake fra ferie, gikk jeg bort på tomta for å spørre hvor høyt på forskalinga de kom til å fylle. Svaret var at de selvsagt ikke skulle fylle helt opp. Jeg spurte da, fordi jeg ikke hadde observert noen måling i forhold til nivået foran vårt hus, "Det betyr da at toppen på dekket kommer 2 meter, eller i hvert fall ikke over 2 meter over plena vår?". Svaret var da et klart og utvetydig "Ja".

Jeg tok så kontakt med kommunen for å høre om det forelå noen nye tegninger som korrigerde de vi hadde fått fordi bygget åpenbart var endret. Jeg reiste også spørsmål om størrelsen. Kommunen gjorde da så vidt jeg forstår en måling og fant at bygget var større enn det som det var søkt om. Viser til kopi av brev fra Innherred Samkommune til Trøndelag forskaling AS datert 6/9 2012, der Tiller får innvilget dispensasjonssøknad for garasje på 77m². Her gjentas fra den tidligere godkjenningen dette med nedgravd i terrenget, lite synlig og neppe til vesentlig ulempe for noe. Det vises i tillatelsen til vår naboerklæring med tillegg (her var det en trykkfeil, som da jeg påpekte dette, ble rettet opp i en nyutsendelse av godkjenningen).

Siden bygget, på tross av alle forsikringer fra nabo ser ut til å være alt for høyt, oppsøkte jeg så fagleder byggesak Torbjørn Sirum for å høre hvordan vi skulle gå fram om vi skulle klage på at bygget ikke synes å tilfredsstillende forutsetningene i godkjenningen fra samkommunen. Det ble da etter dette foretatt oppmåling, jeg viser til brev fra samkommunen datert 11/1 2013. Det framgår her at kravet til avstand fra vår tomtegrense er tilfredsstillende, men at høyden på bygget er den samme som mønehøyde på tidligere garasje, videre at plasseringen på tomta ikke er i samsvar med arealplan det er søkt ut fra.

Jeg viser til ovenstående saksforløp, og vil med dette i henhold til uttalelsen fra Innherred Samkommune 11/1 2013 og vedtatt reguleringsplan for Forbregd Lein, del 1, be om at kommunen vurderer tiltak mot det reiste bygget på følgende grunnlag:

- 1. Bygget er etter kommunens måling 1 m høyere enn forutsatt i avtale med oss som naboer og i henhold til de godkjenninger Tiller har fått fra samkommunen. Dette betyr at bygget er reist uten at det er tatt hensyn til den dispensasjonssøknad fra Tiller vi fikk oss forelagt som grunnlag for vårt samtykke, og til godkjenningen fra samkommunen.*
- 2. Det er anført at garasjen skal felles inn i terrenget og "ikke bli synlig" ihht. dispensasjonssøknaden forelagt oss i forbindelse med nabovarsel. Av kommunens godkjenninger anføres blant argumentene for dispensasjon at garasjen blir "lite synlig", "takkonstruksjon som vil gå i ett med terrenget". Vi kan vanskelig forstå at disse beskrivelsene på noen måte kan brukes på det bygget som nå står der, slik at denne delen av forutsetningene for samkommunens godkjenning må være brutt.*
- 3. Det anføres i godkjenningen fra kommunen at garasjen neppe vil være til ulempe for noe, verken naboer eller andre. Det at bygget har blitt så høyt er åpenbart til ulempe for oss og vil utvilsomt redusere salgsværdien av vårt hus og vår tomt. På garasjetaket er det dessuten plassert et badebasseng av betydelig størrelse, som ble heist på plass med kran 6/12 2012, og neppe kan sies å være flyttbart. Dette betyr en bruksendring av bygget som ikke vi, og så vidt jeg skjønner heller ikke samkommunen, er informert om. Dette er også klart til ulempe for oss, og vi er bekymret for hvordan evt. avløp av vann fra bassenget er planlagt.*
- 4. Vi mener at bygget strider mot flere punkter i reguleringsplanen for Forbregd Lein, del 1 (og som, så vidt jeg kan forstå, i henhold til kommunens hjemmeside fortsatt er gjeldende). De viktigste av avvikene er:*
 - §3b) Det er fra samkommunen gitt dispensasjon i forhold til angitt størrelse på maks. 35 m², men vi mener som angitt ovenfor at forutsetningene for denne dispensasjonen er brutt. Det anføres også at garasjer skal være tilpasset bolighuset mhp. materialvalg, form og farge. Garasjen kan umulig sies å oppfylle dette.*
 - §3b) Det anføres at avstand til kantstein (teoretisk vegkant på offentlig veg) skal være minst 2 m når garasjen står langsetter vegen. Vi forstår av kommunens melding at garasjen er plassert nærmere vegen enn angitt på plan. Vi antar kommunen har fulgt opp dette, men registrerer at (i hvert fall slik det har vært siden bygget ble tatt i bruk) søppelkasser er plassert utenfor en oppsatt forstøtningsmur mot vegen slik at de blokkerer fortau og det ofte kommer søppel ut på vegen.*
 - §4b og c) Bygningene skal ha en takvinkel som ikke skal være mindre enn 18 grader, og bygninger i samme byggefelt skal ha en harmonisk utforming.*

Garasjen er åpenbart ikke i overensstemmelse med det første punktet, og vi kan ikke skjønne at den, slik den har blitt, kan sies å ha en harmonisk utforming i forhold til andre bygninger i boligfeltet, slik den gamle garasjen gjorde og de aller fleste andre garasjer i byggefeltet gjør. Vi har også muntlig mottatt flere henvendelser fra naboer som påpeker dette.

Vi mener således at bygget ikke er oppført i henhold til godkjenningen fra samkommunen og i henhold til de vilkår som lå til grunn for at vi underskrev naboerklæring.”

Erklæring/ høyder/ søknad om dispensasjon fra PBL § 29-4 (avstand fra nabogrense):
For garasjer over 50m² er det krav om erklæring fra nabo dersom bygningen er plassert nærmere nabogrense enn 4 meter (PBL § 29-4).

Midthjell og Bugge skriver i sitt vedlegg til naboerklæring følgende:

”Vi godtar at garasjen kommer nærmere enn 4 meter fra vår felles tomtegrense, men stiller som forutsetning at avstanden til vårt bygg (terrasse) ikke blir mindre enn de angitte 8.0 m, og at garasjen felles inn i skråningen som anført, slik at høyden på bygget/ muren mot nivået på plena foran vårt hus ikke blir høyere enn 2.0 meter.”

Det er gjort målinger av høyden på plena flere ganger og høyden varierer etter hvor på plena en måler. I og med at det ikke er spesifisert hvor på plena en skal måle ut i fra blir dette vanskelig å forholde seg til.

I følge kopi av en dispensasjonssøknad (oversendt av Midthjell og Bugge), som ikke fulgte med byggesaken, skulle ny garasje være 1 meter lavere enn tidligere garasje. Men i og med at gammel garasje skulle rives, ble høyden fastsatt ut i fra plena isteden. I opplysninger fra gammelt kartverk kan vi lese av at raftehøyde på gammel garasje var på kote 94,45, mønehøyden var på kote 96,42 og 96,51. Høyde ny garasje uten rekkverk er på 95,99. Ny garasje slik den er oppført er derfor 43-52 cm. lavere enn gammel garasje.

Ugyldig vedtak:

Forvaltningslovens § 41 sier noe om virkningen av saksbehandlingsfeil.

Med saksbehandlingsfeil menes at tilsynsmyndigheten ikke har overholdt saksbehandlingsregler for enkeltvedtak.

Det er ikke slik at alle feil som avdekkes vil medføre at vedtaket må kjennes ugyldig. Det er kun i de tilfeller hvor feilen kan ha påvirket resultatet at vedtaket må kjennes ugyldig. Forvaltningslovens § 41 har følgende ordlyd:

”Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.”

Hensikten med saksbehandlingsreglene er først og fremst å fatte riktige avgjørelser, og det ville være ”flisespikkeri” hvis ubetydelige feil skulle medføre at et vedtak kjennes

ugyldig. Bestemmelsen må likevel ikke anvendes ukritisk. Det er ikke et absolutt krav om at feilen faktisk skal ha påvirket resultatet. Det er tilstrekkelig at det foreligger en mulighet for at feilen kan ha virket inn på vedtakets innhold.

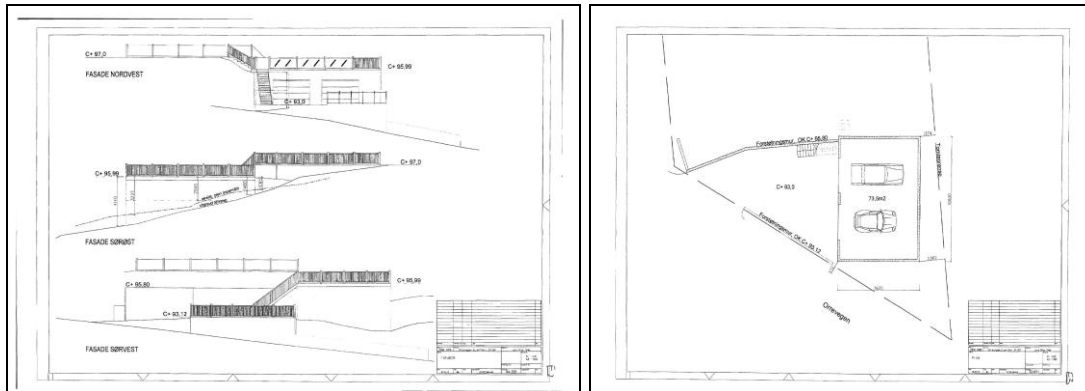
Som en ”tommelfingerregel” kan man si at jo mer inngripende et vedtak er, og jo grovere feilen er, desto større grunn er det til å kjenne et vedtak ugyldig, selv når det er lite sannsynlig at feilen kan ha påvirket resultatet. Vedtak fattet av tilsynsmyndigheten påfører stort sett plikter for adressaten og vil av den grunn ofte oppfattes som inngripende. Det er viktig at tilsynsmyndigheten legger dette til grunn når kriteriene i forvaltningsloven § 41 skal vurderes.

Med bakgrunn i følgende anses vedtakene i sak 464/12 og 706/12 som ugyldige:

1. Ikke samsvar mellom omsøkte tegninger og ferdig bygning.
2. Ikke samsvar mellom omsøkt plassering og endelig plassering.
3. Nabo har ikke fått nabovarsel med riktige tegninger og situasjonsplan som viser riktig plassering av garasje.
4. Nabo har gitt erklæring på omsøkte tegninger, ikke tegninger av garasjen slik den er bygd.
5. Det er ikke søkt om dispensasjon vedr. takvinkel, avstand til kantstein, utnyttelsesgrad, plassering og PBL § 29-4 (avstand fra nabogrense).

I tillegg er det avdekket at det ikke er søkt om tillatelse til oppføring av murer og veranda. Tiltakshaver er derfor bedt om å ta dette inn i ny søknad.

Ny søknad:



Nye tegninger

Den 24.7.2013 mottok vi ny søknad om garasje, murer og veranda, inkludert søknad om dispensasjon. I dispensasjonssøknaden står følgende:

”Det søkes med dette om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3b vedr. størrelse på garasje, reguleringsbestemmelsene § 3b vedr. avstand fra garasje til (kantstein) teoretisk vegkant på offentlig veg og reguleringsbestemmelsenes § 4b vedr. takvinkel. Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utnyttelsesgrad. Det søkes om dispensasjon fra PBL § 29-4 vedr. byggverkets avstand fra nabogrense (4m).

*Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:
Reguleringsbestemmelsen om maks størrelse på 35 m² er «uthullet». Det er en rekke garasjer i feltet som er større enn 35m². Det er også garasjer med omtrent samme størrelse som den garasjen det nå søkes om i feltet fra før.*

Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av garasje med samme størrelse i sak 706/12. Vegg mot nabo var da lengre enn den nå er (endret fra 12.5 m til 10.4 m). Dette mente nabo var en bedre løsning. Har fått godkjennelse på vegg med lengde 12,5 meter av nabo, den er nå bare 10 meter. Vi har 3 biler og behov for en såpass stor garasje.

Gammel garasje hadde innkjøring direkte fra kommunal veg, noe som var svært trafikkfarlig. Besøkende måtte parkere langs veien. Dette er også en bedre løsning for kommunen i forhold til vedlikehold, brøyting og strøing. Fagleder veg godtok denne løsningen. Nåværende løsning gir en god og romslig gårdsplass, med plass til 3 biler for besøkende.

På grunn av bratt skråning opp mot huset var det vanskelig å plassere garasjen lenger vekk fra veien. Bak garasje er det løse masser, dette kunne føre til setninger ved graving nær bolighuset. Garasjen fører ikke til tap av sol og utsikt fra naboeiendommen. Nabo kom ikke med merknader i nabovarslet hvor tegningene viste en lengre vegg mot nabo. Vi mener også at kravene i naboerklæringen er tilfredsstillt. Det er ikke angitt noe eksakt punkt høyden skal måles ut i fra, og det finnes punkt på plena hvor høyden er tilfredsstillt.

Kommentarer til brev fra nabo datert 29.1.2013:

Pkt.1: Vi avtalte ikke noe punkt vi skulle måle i fra, så vi har målinger som kommunen har tatt som tilfredsstillt deres krav.

Pkt.2: vanskelig å få til en garasje på 77m² lite synlig. Vi ble enige om å ordne det skikkelig bak garasjen mot naboens tomt (sammen). Fulle i slik at det går jevnt med deres tomt. Hadde vi fått fylt opp terreng tidligere, hadde garasjen blitt mindre synlig enn den er nå. Vi hadde en avtale om å fylle ut og planere ut naboens plen etter deres ønske. Men da vi var ferdige takket naboene nei til dette.

Pkt.3: Garasjen til ulempe for nabo? Nabo har allerede godkjent garasjen slik den var tegnet ved første utkast. Den er ikke mer til hinder/ ulemper nå enn den forrige tegningen. Bassenget er allerede flyttet utenfor 4-meters grense mot nabo. Hva vi velger å ha på taket av garasjen er vel opp til hver enkelt.

Pkt.4: Vi har satt opp en garasje som er godkjent av kommunen. Og det er vel ikke opp til naboen å vurdere hva som er rett og ikke.

Vi har prøvd å finne en løsning, men naboene vil ikke snakke med oss. De har sendt mail via Verdal kommune istedenfor å snakke med oss. Vi og Verdal kommune har innkalt til møte, men de er ikke interessert. Vi stiller da spørsmålet: Hva er de ute etter? Når de ikke er interessert i å finne en løsning?

Den 28.7.2013 ble det oversendt følgende merknad fra nabo (Midthjell og Bugge) til ansvarlig søker, med kopi til kommunen:

”Vi viser til nytt nabovarsel ang. gnr. 37, bnr. 90, Orrevegen 6 i Verdal, mottatt

rekommendert fra Lars Otto Tiller, datert 02.07. 2013, men poststempelt 15.07. 2013, angitt ankomstdato Verdal postkontor 17.7.2013. Vi viser også til

- *Vår Erklæring om samtykke til oppføring av bygning nærmere enn 4.0 meter datert 16.5.2012 og til vedlegg til denne datert samme dato*
- *Melding fra Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten i Innherred Samkommune av 11.01.2013, (ref. JOKR2012/4618)*
- *Og til vårt tilsvaret til denne, datert 29.01.2013*

Vi stiler vårt svar til dere som formelle søkere.

Sammen med nabovarsel fikk vi følgende dokumenter:

- *Kopi av søknad om tillatelse til tiltak, datert 6/4 og 10/4 (årstall ikke angitt)*
- *Kopi av Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon, vedlegg til Byggblankett 5174 (udatert)*
- *Kopi av Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Forbregd/Lein, del 1, også udatert, signert Mona Johansson*
- *Kopi av 4 tegninger:
Situasjonsplan, datert 05.05.2013
Situasjonsplan, datert 05.05.2013, påført «Utvidelse av veranda»
Fasader, datert 05.05.2013
Plan, også datert 05.05.2013*

På Byggblankett 5174 er det anført at det er vedlagt søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan. For ordens skyld; denne er ikke vedlagt til oss, og det er vel heller ikke nødvendig. Nabovarslet er anført å gjelde ny garasje, murer og veranda. Vi erkjenner å ha mottatt varselet, men samtykker med den grunnigvelse som er gitt i vårt tilsvaret av 29.1.2013 og i de foreliggende merknadene anført her ikke i tiltaket.

Generelt om prosessen så langt:

Dette er en vanskelig sak for oss både som naboer og som samfunnsengasjerte verdalinger. Denne prosessen om garasjebygget burde jo ha foregått før byggingen startet, slik at vi unngikk å få endelig nabovarsel etter at endringene er gjort og byggene står der. Det virker litt underlig at man først kan lage en søknad, og på bakgrunn av denne få naboerklæring, så endre søknaden, så reise et bygg som på vesentlige punkter avviker fra søknad og godkjenning og reguleringsplaner, og så, når bygget står der, endre tegninger og søke om dispensasjon fra de avvik som blir påpekt fra kommunen og oss som naboer. For terrassens vedkommende, som ble bygd for flere år siden, synes det ikke å ha vært søkt, i hvert fall har vi ikke fått nabovarsel på denne før nå.

Kommentarer til mottatt naboerklæring med vedlegg:

Siden en del av den nye søknaden om dispensasjon omhandler vårt svar til samkommunen datert 29.1.2013, og inneholder en del feil, finner vi å måtte kommentere denne, selv om vi føler vi allerede har svart på det meste i det anførte svaret til Innherred Samkommune.

1. *Det hevdes i den nye søknaden: «Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av garasje i samme størrelse i sak 706/12». Vi formoder at det da er snakk om*

vedtak referert i kommunens brev til Trøndelag forskaling AS datert 6.9.2012. I dette vedtaket forutsettes det at krav fra oss datert 16.5.2012 blir etterkommet. Som vist til i vårt tilsvare av 29.1.2013 anser vi at våre krav ikke er etterkommet, slik at det ikke foreligger noen gyldig tillatelse for det nåværende bygget.

2. Det vises til at muren mot oss er endret fra 12.5 m til 10.4 m. Det er murens høyde og ikke lengde som har vært vårt hovedankepunkt. Siden dette med redusert lengde blir trukket fram i søknaden, så må vi kommentere at det i stedet er foretatt en betydelig oppfylling av tomtearealet bak garasjen, avsluttet mot vår tomt med to trestolper og en forskalingsplate som er over en meter høyere enn muren (bilde tatt 26-07-13, vedlegg 1). Arealet bak tidligere garasje lå anslagsvis 1m lavere enn den tilgrensende delen av vår tomt.



Garasjevegg sett fra eiendommen til Midthjell og Bugge

3. «Pga. bratt skråning opp mot huset var det vanskelig å plassere garasjen lenger vekk fra veien». Vi mener det godt kunne latt seg gjøre å senke grunnflaten av garasjen i terrenget slik at man hadde unngått at muren ble høyere enn det vi flere ganger påpekte før og under byggingen og som er implisitt i samkommunens brev av 06.09.2012. En slik senkning er gjort i de andre eiendommene i gata som skråner ned mot vegen.
4. «Garasjen fører ikke til tap av sol og utsikt fra naboeiendommen». Som det framgår av vårt tilsvare av 29.1.2013 er det ikke dette som har vært vår innvending, men at garasjen er bygd høyere enn det vi var enige om og som var implisitt i kommunens svar.
5. «Det er ikke angitt noe eksakt punkt høyden skal måles ut ifra, og det finnes punkt på plena hvor høyden er tilfredsstillt». Vi viser igjen til vårt tilsvare og vedlegger til orientering kopi av den søknaden vi fikk oss forelagt da vi fikk og besvarte første nabovarsel. Som denne viser var vi enige om en senkning på 1 m ut fra mønehøyde på tidligere garasje. Fordi vi trodde dette ikke kunne la seg kontrollmåle når gammel garasje var fjernet, utdypet vi dette i vårt tilsvare til «slik at høyden på bygget/muren mot nivået på plena foran vårt hus ikke blir høyere enn 2.0 meter».
6. Den nye søknadens omtale av vårt punkt 2: Her framgår det at argumentene snus nå når bygget først er reist. «Lite synlig» var hentet fra nabos egen søknad, og er gjentatt som en av begrunnelsene for kommunens godkjenning av 6.9.2012. I den dispensasjonssøknaden vi fikk kopi av i utgangspunktet, står det til og med «ikke

synlig». Resten av kommentaren er en forvrenging av våre samtaler med Lars Otto Tiller. Oppfylling av utgravd areal på egen tomt må jo være utbyggers ansvar og ikke nabos. Det vi spurte Tiller om mens muren ble bygd høsten 2012, var om han, når han likevel skulle ha maskin til å fylle bak muren, også kunne få maskina til å ta med to store steiner inne på vår tomt og dra ned litt masse som ble gjenlagt på vår tomt da tidligere nabo utbedret veggen på den gamle garasjen. Det antydes med «hadde vi fått fylt opp tidligere» og «da vi var ferdige takket naboene nei til dette» at vi har vært i mot oppfylling. Det er en urimelig påstand, tvert om er det jo en åpenbar ulempe for oss at nabo ikke fylte opp her da maskin foretok oppfyllingen av tomta mellom garasjen og huset. Da det ikke ble gjort, fant vi etter hvert at vi heller manuelt fikk flytte de angitte steinene og planere den lille skråningen på vår side selv, noe vi sa i samtale med Tiller. Dette arbeidet ble gjort på noen timer nå tidlig i sommer.

- 7. Omtalen av vårt punkt 3 og 4. Det sies at «naboen har allerede godkjent garasjen slik den var tegnet ved første utkast» og «vi har satt opp en garasje som er godkjent av kommunen». Det vi kommenterer er at garasjen ikke er satt opp slik den var tegnet og søkt om, og vi bestrider at den slik den er fyller de vilkår kommunen har satt for godkjenning.*

De fire siste linjene i søknaden retter beskyldninger mot oss som naboer på helt feilaktig grunnlag.

- Vi har aldri nektet å snakke med våre naboer*
- Den mailen det siktes til var et tilsvarende svar til Innherred samkommune på den kopien av vedtaket som vi mottok fra samkommunen, adressert 19.6.2012, og som vi hadde anledning til å uttale oss om overfor kommunen.*
- Vi er ukjent med at våre naboer og Verdal kommune har innkalt til et møte. Vi ble av samkommunens saksbehandler spurt om vi ønsket et møte med alle tre parter. Vi sa at vi i første omgang ønsket å avvente videre saksbehandling i kommunen, nettopp fordi som Mona Johansson sier: «det er vel ikke opp til naboen å vurdere hva som er rett eller ikke». Vi må først få avklart om bygget er lovlig etter gjeldende regler og vedtak, og så får vi etterpå sammen diskutere hvordan ulempene det kommunens vedtak medfører for hver enkelt av oss eller begge skal løses på best mulig måte.*

Vi opprettholder at vi mener at bygget ikke er oppført i henhold til godkjenningen fra samkommunen og i henhold til de vilkår som lå til grunn for at vi underskrev naboerklæring, og kan ikke samtykke i det som framgår av den nye dispensasjonssøknaden.”

En oppsummering av merknadene fra nabo Midthjell ble mottatt den 31.7.2013:

”Jeg viser til våre merknader til nabovarslet, sendt pr. rekommandert sending og brev, med kopi sendt pr. mail. Jeg tillater meg med dette på vegne av min kone og meg å ettersende en oppsummering/presisering fordi vi bare i begrenset grad omtalte den delen av søknaden som gjaldt den tidligere bygde terrassen rundt huset, og Mona Johannsons sluttbemerkning i søknaden om "Hva er de ute etter".



Bilde tatt fra terrasse til Midthjell og Bugge mot garasje til Tiller

Terrassen rundt huset er et negativt element i forhold til vår tomt og verdien av denne, fordi den medfører mer innsyn til vår terrasse, som ble bygd da huset ble reist i 1982. Det er derfor innlysende at det burde vært sendt nabovarsel og søkt kommunen da dette ble bygd. Arealet er ikke angitt i det nabovarslet vi nå har fått i ettertid, heller ikke i søknaden eller på tegningene, men anslås ut fra tegningen å være ca. 50 m².

Det som er hovedproblemet for oss med det nye bygget, er ikke selve garasjen, som ene og alene er det det er søkt om, men det er at taket på garasjen er bygd som og tatt i bruk som en ny terrasse på 70-80 m² med oppholdsareal, stort basseng, lys- og musikkanlegg osv. Dette kommer i tillegg til de ca. 50 m² terrasse som er oppsatt uten godkjenning knyttet til huset. dvs. tilsammen anslagsvis 120- 130 m². I både tidligere og någjeldende søknad er det kun søkt om garasje, og ikke om en ny terrasse. Når denne terrassen i tillegg er en meter høyere enn den garasjehøyden vi var enige om, betyr dette direkte innsyn til, og i omtrent samme høyde som vår terrasse og terrassedør/ hovedvinduer inn til vår stue. Det er klart at dette innebærer en betydelig forringelse av vår bruk av vår terrasse og av verdien av vår eiendom. Vi har godkjent at muren til garasjen kunne oppføres nærmere enn 4 m fra vår tomt, men ikke at taket er høyere og at det bygges og tas i bruk som terrasse, på det nærmeste angitt på tegningen til 8,7 m fra vår terrasse. I brev fra samkommunen av 11.1.2013 anføres at tidligere garasje hadde en mønehøyde på kote + 96.1, mens høyden som er målt og som er anført på situasjonsplan/ tegning vedlagt den nye søknaden er kote + 95.99. I tillegg er, målt på den nye tegningen, avstanden fra montert massasjebad, der det nå står på terrassen, til vår tomt betydelig mindre enn de 4 meter som oppgis i søknaden.

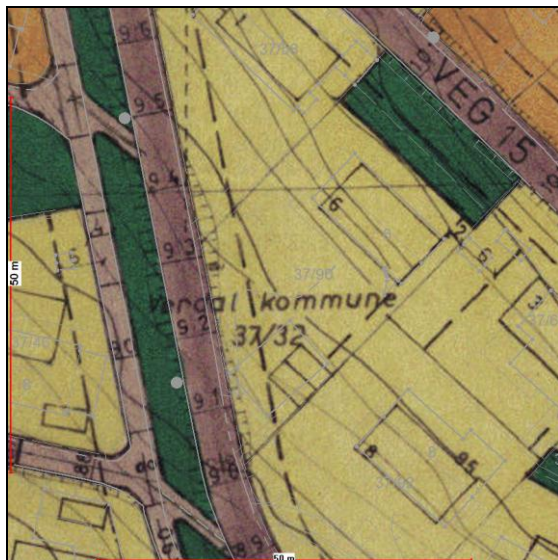
Vi håper dette utdypet "hva vi er ute etter" og hovedgrunnen til at vi ikke støtter søknaden."

Følgende redegjørelse for håndtering av nabomerknad fra ansvarlig søker ble mottatt den 26.7.2013:

"Trøndelag Forskaling og Lars Otto Tiller står fast ved at garasjen er oppført i henhold til naboens krav og kommunens godkjenning. Har prøvd å komme til enighet gjennom samtaler og innkallelse til møte gjennom kommunen, men har fått avslag. Så vi ser ikke noe vits til å fortsette med denne krangelen med naboen. Så kommunen får si hva som er riktig og galt."

Vurdering:

Planstatus:



Utsnitt av reguleringsplanen for Forbregd/ Lein

Området omfattes av reguleringsplanen for Forbregd/ Lein del 1, stadfestet 16.11.1978. Området er regulert til boligformål. I reguleringsplankartet er plassering av bolighus og garasje inntegnet. I og med at det ikke står at plasseringen er retningsgivende er plasseringen juridisk bindende. Regulert garasjeplassering ligger helt i grense til nabo. Omsøkt plassering ligger delvis innenfor regulert plassering, men er trukket lenger vekk fra nabogrense. Omsøkt garasje er i tillegg betydelig større enn garasjen som er vist på reguleringsplanen.

Veg og VA-ledninger:

Saken er oversendt enhet for teknisk drift på bakgrunn av at garasjen er oppført kun 0.5 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg (innenfor byggegrense mot veg i plan) og at det er tegner inn vann- og avløpsledninger omtrent i eiendomsgrense mot nabo. Til tross for gjentatte purringer har vi ikke mottatt skriftlig uttalelse fra enheten. Vi har fått muntlig bekreftet at de ikke kommer med merknader til tiltaket.

Basseng på tak:

Det vises til plan- og bygningslovens § 20-3. Kommunen vurderer det slik at bassenget kommer inn under "andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å fritta fra søknadsplikten". Det forutsettes at avstanden til nabogrense er min. 4 meter.

Veranda:

Avstand fra veranda til nabogrense er ikke målsatt på situasjonskartet, det kan se ut som om verandaen kommer nærmere nabogrense enn 3 meter (takutstikk, veranda o.l kan komme 1 meter nærmere nabogrense). Dersom denne kommer nærmere nabogrense enn

3 meter må det foreligge erklæring fra nabo. Det er ikke søkt om dispensasjon fra PBL § 29-4 (byggverkets avstand fra nabogrense). Søknaden om veranda tas ikke opp til behandling før dette er avklart.

Estetisk vurdering:

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3 b) står blant annet følgende:

”...Garasjer kan oppføres i 1 etasje med maks. grunnflate på 35 kvm og skal være tilpasset bolighuset med hensyn på materialvalg, form og farge.”

I § 4 c) står følgende:

”Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får harmonisk utforming. Farge på huset skal godkjennes av bygningsrådet.”

I henhold til plan- og bygningslovens § 29-2 skal ethvert tiltak etter kapittel 20 prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

I rundskriv H-1/10 fra direktoratet for byggkvalitet står blant annet følgende om visuelle kvaliteter:

”Bestemmelsen i § 29-2 erstatter pbl.85 § 74 nr. 2. Kravet om «god estetisk utforming», jf. pbl.85 § 74 nr. 2 andre punktum er nå erstattet med krav om at alle tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar «gode visuelle kvaliteter». Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, slik som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller et større kontorbygg vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig eller kiosk.

Det legges til grunn at den konkrete vurderingen etter bestemmelsen er underlagt kommunens frie skjønn. De lokale bygningsmyndighetene må anses best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen.”



Fasade mot veg

Fasaden mot vegen er mest iøynefallende. Denne kan imidlertid dempes med beplantning. Sett i forhold til hvordan

Andre garasjer i området:



Noen eksempler på garasjer i området



Noen eksempler på garasjer i området

Garasjene i området varierer stort i forhold til utforming, størrelse, volum, takvinkler med mer.

Dispensasjon:

Det søkes med dette om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3b vedr. størrelse på garasje, reguleringsbestemmelsene § 3b vedr. avstand fra garasje til (kantstein) teoretisk vegkant på offentlig veg og reguleringsbestemmelsenes § 4b vedr. takvinkel. Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utnyttelsesgrad.

Det søkes om dispensasjon fra PBL § 29-4 vedr. byggverkets avstand fra nabogrense (4m).

I tillegg behandles søknaden som en søknad om dispensasjon fra plasseringen som er vist i plan (begrunnelse for plassering er gitt i dispensasjonssøknaden).

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.

Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke se at konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet i stor grad blir berørt.

Argumenter som taler for dispensasjon fra PBL § 29-4 (4-meters grensen) for garasjen er:

- Garasjen berører utsikten til nabo i svært liten grad, utsiktsretningen er mot sørvest.
- Garasjen blir liggende nord, nordvest for naboens eiendom og fører derfor til lite tap av sol.
- Sikkerhet ved brann er ivarettatt ved at garasjen er oppført i betong.
- På grunn av bratt skråning opp mot huset var det vanskelig å plassere garasjen lenger vekk fra veien. Bak garasje er det løse masser, dette kunne føre til setninger ved graving nær bolighuset.
- Å trekke garasjen lenger vekk fra eiendomsgrensen ville ført til at gårdsplassen ble vesentlig mindre. Tiltakshaver ønsker en romslig gårdsplass. Nåværende løsning gir en god og romslig gårdsplass, med plass til 3 biler for besøkende.
- Omriss av planlagt garasje er i reguleringsplanen inntegnet på omtrent samme sted hvor garasjen nå søkes om, men plassert helt inntil tomtegrense.
- En plassering av garasjen på nordsiden av eiendommen ville gitt en bratt adkomst ved indirekte inn- og utkjøring.
- Direkte inn- og utkjøring ut i kommunal veg er lite heldig trafiksikkerhetsmessig. Gammel garasje hadde innkjøring direkte fra kommunal veg, noe som var trafikkfarlig. Besøkende måtte parkere langs veien.

- Det er vanskelig å fastsette riktig høyde på garasje når terrenget er skrått som i dette tilfellet. En noe lavere garasje vil kunne virke mindre ruvende sett fra veien, men samtidig vil mur på øvre side av gårdsplass bli høyere.

Argumenter som taler for dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedr. plassering, utnyttelsesgrad, størrelse, avstand til kantstein og takvinkel er:

- Utnyttingsgrad er uthullet, det er få eiendommer innenfor planområdet som har en utnyttelsesgrad $U=0.1-0.15$.
- Plasseringen av bebyggelsen i reguleringsplanen er uthullet. Innenfor planområdet finner man ikke en eneste tomt hvor bebyggelsen er nøyaktig plassert slik den er regulert inn.
- Bestemmelsen vedr. størrelse på garasje er uthullet. Man finner en rekke garasjer som er over 35m^2 , man finner også eksempler på garasjer over 50m^2 .
- Det finnes andre eksempler på garasjer som er bygd svært nær eiendomsgrense. Løse masser gjør det vanskelig å plassere garasjen lenger bak på tomte.
- Det er innenfor reguleringsplanen tidligere godkjent flere garasjer med flate tak.

Argumenter som taler mot dispensasjon fra PBL § 29-4 (4-meters grensen) og reguleringsbestemmelsene vedr. plassering, utnyttelsesgrad, størrelse, avstand fra nabogrense, avstand til kantstein og takvinkel er:

- Merknad fra nabo.
- Innsyn mellom naboenes uteplasser.
- Garasjens høyde.
- Bruk av garasjetak som uteplass.
- Det skal ikke være kurant å oppnå dispensasjoner fra vedtatte planer, som har blitt til etter en omfattende beslutningsprosess. Vedtatte planer bør ikke gjennom dispensasjoner miste sin betydning som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Videre bemerkes at hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen ikke må undergraves gjennom dispensasjoner.

Det vises til sivilombudsmannens uttalelse (SOM-2009-533). Der står blant annet følgende:

”Der det foreligger plasseringsalternativer og tiltakshavers ønske ikke er «forenelig med tilbørlig hensyn til naboens interesser og de formål bygningslovgivningen ellers skal ivareta», kan forvaltningen vurdere likevel å godkjenne plasseringen etter § 70 nr. 1 på vilkår som avbøter ulempene, jf. Ot.prp.nr.27 (1982-1983) s. 19.

At det kan stilles vilkår for en dispensasjon fremgår direkte av [plbl. § 7 første ledd siste setning](#). Av [Ot.prp.nr.56 \(1984-1985\)](#) fremgår på s. 102:

«Det er ikke hvilke som helst vilkår som kan settes, disse må ligge innenfor rammen av de hensyn loven skal ivareta. Det må også være en naturlig sammenheng mellom dispensasjon og vilkår, f.eks. slik at vilkår så langt som mulig kompensere for ulemper o.l. dispensasjon ellers kan medføre.»

Konklusjon:

PBL § 29-4: Hovedhensynene avstandskravene skal ivareta er brannsikkerhet, luft, lys innsyn og utsikt. Med unntak av innsyn er kravene godt ivaretatt. Plan- og bygningsloven regulerer de fysiske tiltakene. Det var også i de opprinnelige tegningene tegnet inn rekkverk på garasjetak. Evt. støy som følge av bruk er en politisak. Garasjevegg kan dempes ved beplantning. For å hindre innsyn kan det settes opp et høyere gjerde/ en levegg på garasjetak mot nabo (forutsatt at nabo er enig i dette).

Reguleringsplan og bestemmelser: Reguleringsplan og bestemmelser fra 1978 er uthulet ved at det gjennom flere tiår er gitt tillatelser som ikke er i samsvar med gjeldende plan- og bestemmelser.

Her er argumenter både for og mot dispensasjon. Vi vurderer imidlertid fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene når det gjøres avbøtende tiltak. Dispensasjon kan derfor gis.



Dispensasjon fra reguleringsplan Stortjern/Bringsåsen - hytteveg

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2012/8505 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	17.09.2013	66/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19 – 2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan Stortjern/Bringsåsen hytteområde (vedtatt 03.09.1986) for bygging av hytteveg i henhold til søknad dat. 26.11.2012.

Tiltakshaver må følge opp aktsomhets og meldeplikten i henhold til kulturminneloven § 8.

Det må søkes om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20 – 1 før gjennomføring av tiltaket.

Vedlegg:

Søknad fra Værdalsbruket as, dat. 26.11.2012.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

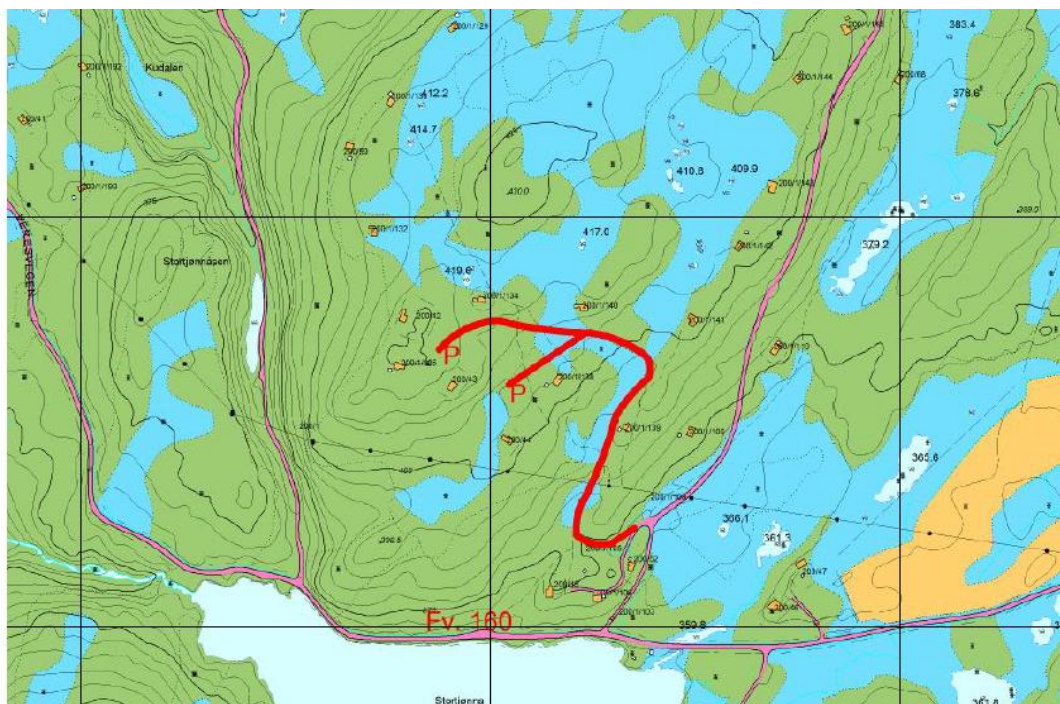
Ingen

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Værdalsbruket as som grunneier har den 26.11.2012 søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Stortjern/Bringsåsen hytteområde, for bygging av adkomstveg og parkering som skal betjene 11 hytter. Området ligger nord for fv. 160 like før Storlunet i Vera. Eksisterende reguleringsplan er fra 1986, og hytteområdet er nesten fullt utbygd med ca. 90 hytter. Reguleringsplanen innehar ikke formål eller bestemmelser som tillater

den omsøkte vegbygging, og søknaden ønskes vurdert om den kan behandles som eventuell dispensasjon fra planen.



Ny omsøkt vegtrase med parkering (rød strek).

Tiltaket.

Omsøkt vegtrase er totalt ca. 800 m, og skal være et fellesanlegg for 11 hytteeiere. Det forutsettes bygget 2 parkeringsplasser i tilknytning til adkomstene. Søknaden inneholder ikke opplysninger om vegbredde, men forutsetter at bredde på 3,0 m med noen møteplasser vil være tilstrekkelig. Dersom det blir gitt dispensasjon vil det i forbindelse med byggesøknaden kreves mer detaljerte byggeplaner som viser blant annet bredde, møteplasser og parkeringsareal.

Landskapet der vegen planlegges består av myr og skog. Vegtraseen legges i randsonene for å oppnå skjerming fra eksisterende vegetasjon, og vil i stor grad følge naturlige landskapselementer som bidrar til minimal fragmentering av landskapet. Vegen planlegges innenfor etablert hytteområde med eksisterende adkomstveger, og vil ikke bidra til ytterligere reduksjon av verdifulle naturområder (INON).

Tiltaket vil bety bedre tilgjengelighet til de aktuelle hytter, noe som er sterkt ønsket da alder på flere hytteeiere bidrar til redusert fysisk kapasitet. Det vil dessuten være en fordel for å redusere risiko for innbrudd i bilene, å få disse lengst mulig unna offentlig veg. Vegen forutsettes stengt med bom og vil ikke være tilgjengelig for allmenheten. I Vera har fastboende etablert hytteservice, som tar på seg snøbrøyting og andre tjenester for hytteeierne. Dette er et viktig bidrag til tradisjonelt landbruk for å opprettholde sysselsetting og bosetting i Vera.

Høring.

Saken er sendt på høring til berørte faginstanser og hytteeierforeningen. Innen høringsfristens utløp har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert.

1. Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag, dat. 02.01.2013.
Ingen merknader.

2. Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 04.01.2013.
Har ikke kjennskap til regionale interesser i området og saken vurderes å tilligge kommunen som planmyndighet. Vi har ut fra dette ingen merknader til omsøkte utbygging. Primært vil vi anbefale at saken behandles som en reguleringsendring. Dette må vurderes ut fra interessene i området og behovet for en helhetlig avklaring og avveining av interesser og arealbruk i en planprosess. Hytteeierne i området vil også bli ulikt berørt av anlegg og bruk.

Har undersøkt om tiltaket er i konflikt med Kulturminneloven, men finner at det ikke foreligger slik konflikt. Det kan likevel fortsatt ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. 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.

Tiltakshaver pålegges å følge opp aktsomhets- og meldeplikten i henhold til kulturminneloven § 8.

3. NVE, dat 07.01.2013.
Bygging av en atkomstveg på 800 meter vil være å betrakte som et større bygge- og anleggstiltak, og tiltaket anse derved som et klart reguleringspliktig tiltak. Etter det vi kjenner til innehar området verken spesielle verneverdier tilknyttet vann eller vassdrag eller kjente fare- eller aktsomhetsområder. Det er derfor ikke avgjørende for oss hvorvidt veganlegget hjemles gjennom omregulering av gjeldende plan eller dispensasjon fra denne. Det er imidlertid avgjørende at det tas tilstrekkelig hensyn til de allmenne interessene i vassdraget ved kryssing av- og nærføring til vann og vassdrag, ved at en søker å benytte bruer i stedet for kulverter og unngår å fjerne kantskog. Dette må tydeliggjøres enten i byggesaken eller arealplanen.

Kommentar.

I forbindelse med byggesøknaden lages mer detaljerte byggeplaner som viser blant annet vegbredde, møteplasser og parkeringsareal, samt de hensyn som påpekes ved eventuell nærføring og kryssing av vassdrag.

4. Statens vegvesen, dat. 15.01.2013.
Ingen innvendinger til omsøkt dispensasjon.

5. Sametinget, dat. 15.01.2013.
Ut fra vår generelle kjennskap til det aktuelle området, finner vi det sannsynlig at det kan være samiske kulturminner som ikke er registrert. Sametinget må derfor foreta en befaring før endelig uttalelse kan gis. Befaringen vil bli utført så tidlig som mulig i løpet av 2013. Tiltaket kan ikke iverksettes før vår endelige uttalelse foreligger.

Sametinget, dat. 28.08.2013.

Befaring er gjennomført, og det ble ikke påvist automatisk fredete samiske kulturminner. Kan ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget. Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kommentar.

Tiltakshaver pålegges å følge opp aktsomhets- og meldeplikten i henhold til kulturminneloven § 8.

6. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 23.01.2013.

Det aktuelle hytteområdet er relativt stort i både antall hytter og i arealutstrekning. Det gjør at det er et behovspotensial for etablering av nye vegger til hyttene i området. Nye vegger bør

derfor vurderes nøye i forhold til andre kvaliteter som hensynet til friluftsliv, biologisk mangfold og landskap. I landskapsbegrepet ligger også hensynet til inngrepsfrie naturområder

(INON). Vegplaner i eldre hyttefelt bør derfor vurderes konkret i hver enkelt sak, og som utgangspunkt bør det være krav om reguleringsendring for slike vegtiltak. Etter en samla vurdering og ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser har vi ingen merknader til omsøkte tiltak.

Minner om at nødvendig samfunnssikkerhet inkludert tilpasning til et endret klima skal vurderes. DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen» inneholder en sjekklister som kan benyttes til en vurdering av slike forhold.

Kommentar.

Inngrepsfrie naturområder blir ikke redusert som følge av vegbyggingen, da eksisterende hyttevegger ligger nærmere inngrepsfrie naturområder. I forbindelse med søknad om byggetillatelse må det dokumenteres at nødvendige vurderinger i forhold til samfunnssikkerhet er gjennomført.

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. Dispensasjon kan ikke 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. Det skal ikke være noen kurant sak å få dispensasjon. Planer er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og omhandler konkrete forhold. En utstrakt

dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsverktøy.

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.

Det er i forbindelse med høringen ikke påpekt forhold som gjør at dispensasjonen vil være i strid med statlige eller regionale rammer og mål. Det er heller ikke kommet innvendinger til saken fra berørte hyttenaboer/hytteforeningen.

Saken er også vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. Det foreligger ikke 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. Eksisterende kunnskapsgrunnlag basert på Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området, vurderes som tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og eventuell risiko for skade på naturmangfold, jfr. § 8.

Verdal kommune har vedtatt retningslinjer for behandling av saker som gjelder vegbygging til hytter i fjellet. I følge retningslinjene skal det vurderes om det bør utarbeides reguleringsplan før søknaden tas opp til behandling, alt etter inngrepets konfliktgrad i forhold til en rekke forhold. De to vegstrekningene på henholdsvis 0,9 og 1,1 km som er bygget, ble behandlet som reguleringsendring tidlig på 2000-tallet.

Hytteområdet er tilnærmet ferdig utbygd, og den nå omsøkte vegen vil bety økt tilrettelegging innenfor allerede utbygd område. Vegen vil ligge innenfor areal som i reguleringsplanen er disponert til byggeområde for hytter.

Kommunen ønsker å være en attraktiv hyttekommune, og må i den sammenheng være med å tilrettelegge for samfunnets krav om høyere standard, komfort og tilgjengelighet. Det er en målsetting at dette først og fremst bør skje innenfor allerede etablerte hytteområder, før det tas i bruk nye urørte områder.

Kommunen har vurdert at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi en dispensasjon for vegbyggingen. Det er videre vurdert at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene etter en samlet vurdering.



Detaljregulering for fv. 759 Valum - Hallem, gang- og sykkelveg - klage

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2011/8828 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	17.09.2013	67/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Klagene fra advokatfirmaet Simonsen, Vogt, Wiig på vegne av eierne av eiendommene gnr./bnr. 36/47, 36/34 og 36/32, 33 på kommunestyrets vedtak i sak nr. 100/12, tas ikke til følge.

Klagene oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig behandling.

Vedlegg:

Klage fra adv. Simonsen, Vogt, Wiig på vegne av eier av gnr./bnr. 36/47, dat. 17.06.2013,

Klage fra adv. Simonsen, Vogt, Wiig på vegne av eier av gnr./bnr. 36/34, dat. 17.06.2013,

Klage fra adv. Simonsen, Vogt, Wiig på vegne av eier av gnr./bnr. 36/32, 33, dat. 17.06.2013,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunestyresak nr. 100/12

Saksopplysninger:

Detaljregulering fv. 759, Valum – Hallem er vedtatt av Verdal kommunestyre i møte den 29.10.2012, sak nr. 100/12. Kommunestyrets vedtak var følgende:

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering for fv. 759, Valum

– Hallem dat.22.05.2012 og bestemmelser rev.02.10.2012.

Kommunen kan ikke akseptere at saken utsettes, men vil likevel be om at det foretas en ny vurdering av muligheten for å redusere avstandssonen ved de tre eneboligene (gnr./bnr. 36/47, 36/34 og 36/33) som vil få gang-/sykkelvegen nært på hus og hage.»

Ved utsending av orienteringsbrev om vedtatt plan til berørte grunneiere, ble 4 av grunneierne uteglemt. De har fått tilsendt orienteringsbrevet på nytt med utvidet klagefrist. Innen fristens utløp har vi mottatt klage fra eierne av følgende boligeiendommer:

Leksdalsvegen 98, gnr./bnr. 36/47,
Skoglyvegen 4, gnr./bnr. 36/34,
Skoglyvegen 3, gnr./bnr. 36/32, 33,

Samtlige klager har en begrunnelse om at reguleringsplanen slik den fremstår, vil ved gjennomføring i urimelig grad skade grunneiernes interesser. Boligeiendommene vil bli beskåret slik at den planlagte gang- og sykkelveg vil komme tett inn på boligene, noe som i vesentlig grad vil forringe eiendommenes kvaliteter og også dens verdier. Gang-/sykkelvegen vil i stor grad redusere boligenes private uteareal, samt også endre adkomst. Det bør derfor søkes andre vegløsninger enn den som fremgår av vedtaket. Under enhver omstendighet bør inngrepet i de aktuelle boligeiendommer reduseres betydelig i forhold til det som fremgår av planen.

Grunneierne er klar over at det fra tiltakshaver sin side er gjort fremstøt for å redusere omfanget av det planlagte inngrepet. Imidlertid er ikke det fremlagte forslag gjort forpliktende for tiltakshaver ennå. Under enhver omstendighet er ikke fremlagte forslag til reduksjon av inngrepet tilstrekkelig for å ivareta grunneiernes interesser.

Klagene er oversendt Statens vegvesen for vurdering, og de har i brev dat. 28.08.2013 gitt følgende svar:

«Alle ønskene fra grunneierne har blitt presentert tidligere, og vurdert i reguleringsplanprosessen. Det er ingen nye opplysninger som har kommet fram i klagene, og vi tilrår derfor at klagene ikke tas til følge.

Vi kan opplyse om at når det gjelder arealet avsatt til «Annen veggrunn–grøntareal» på reguleringsplankartet, så er det regulert tilstrekkelig areal til jordskråning. I dette prosjektet vil imidlertid hagearealet avsluttes med mur inntil gang-/sykkelvegen, noe som gjør at inngrepet vil bli begrenset med inntil ca. 1 m.»

Fra Statens vegvesen får vi dessuten opplyst at forslag om mindre bredden på trafikkdel mellom gang-/sykkelvegen og kjørevegen for å redusere omfanget av inngrepet på boligeiendommene, ikke er en løsning som det vil være aktuelt å gå videre med.

Vurdering:

De forhold det klages på og alternative løsninger har vært grundig vurdert i forbindelse med utarbeidelse og behandling av planen.

I forbindelse med planbehandlingen er det fra eier av eiendommen 36/47 ønsket at gang-/sykkelvegen legges vest for eiendommen. Eier er heller ikke fornøyd med dagens avkjørsel som ligger skrått ut på fylkesvegen og har dårlig sikt. Her ble det gjort den konklusjon at flytting av gang-/sykkelvegen vest for eiendommen ikke kan anbefales verken ut fra trafiksikkerhet eller jordvern hensyn. Avkjørsel er foreslått flyttet lengre sørover for å bedre siktforholdene.

For eierne av eiendommene 36/34 og 36/32, 33 var ønske primært at fylkesvegen flyttes østover slik at det blir plass for gang-/sykkelvegen uten inngrep i hagene. Eventuelt at den følger privat boliggate Skoglyvegen vest for eiendommene. For å redusere inngrep i hagene ønskes gang-/sykkelvegen sekundært lagt så nært inntil fylkesvegen som mulig. Planløsning med flytting av fylkesvegen vil bidra til betydelig økte kostnader og større inngrep i dyrka jord. Bruk av Skoglyvegen anbefales heller ikke, da det betyr omveg og ikke like attraktiv løsning samt at det vil medføre større inngrep i dyrka mark. I forbindelse med planbehandlingen har Statens vegvesen også vurdert løsning med redusert avstand mellom gang-/sykkelvegen og kjørevegen. Denne løsningen er imidlertid forkastet som aktuelt alternativ, da vegvesenet mener 3 meter avstand mellom gang-/sykkelvegen og kjørevegen er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig sikkerhetssone uten behov for rekkverk, samt at det innenfor denne bredden gis plass for oppsetting av belysning.

Med grunnlag i dette er det ingen nye opplysninger som er framkommet i klagen, og det tilrås derfor at klagen ikke tas til følge.



Detaljregulering Magnus den godes veg - planforslag til høring og offentlig ettersyn

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2010/8300 - /L12
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	17.09.2013	68/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Magnus den godes veg legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

- 1 Plankart rev. 9.9.2013
- 2 Planbestemmelser rev. 9.9.2013
- 3 Planbeskrivelse med konsekvensutredning rev. 9.9.2013
- 4 Geoteknisk rapport
- 5 ROS-analyse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Planprogram vedtatt 20.6.2011

Innkommne høringsuttalelser til varsel om oppstart med planprogram på høring

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Letnes Arkitektkontor AS har på oppdrag fra Midt-Norsk Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Magnus den godes veg. Formålet med planforslaget er å utvikle et næringsområde og legge til rette for næringsvirksomhet i henhold til de virksomhetskriterier som ligger til grunn for området avsatt til avlastningssenter/bransjesenter i kommunedelplan for Verdal by, vedtatt 26.3.2007 og i samsvar med Regional plan for arealbruk, vedtatt 25.4.2013. I tillegg er det en målsetting med planarbeidet å bidra til å utvikle et nærområde til et miljømessig triveligere sted og sanere et område som har ligget brakk i lengre tid.

Grunnlaget for planarbeidet ble initialt i prosessen vurdert til å falle inn under bestemmelsene i Forskrift om konsekvensutredninger, jf. Forskriftens § 2, bokstav f, vedlegg I nr. 1. På denne bakgrunn ble det utarbeidet forslag til planprogram som samtidig med kunngjøring av oppstart med lagt ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker fra den 20.10.2010.

Til forslag til planprogram kom det inn innspill fra NVE, Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Statens vegvesen og NTE. Disse innspillene er i stor grad ivare tatt gjennom planprosessen og planforslaget. Oppsummering og vurdering av innspillene er presentert innledningsvis i planbeskrivelsen.

Planprogrammet ble vedtatt av Verdal kommunestyre den 20.6.2011 (sak 54/11).

Planområdet

Planområdet består av en rekke parseller som helt eller delvis berøres av planforslaget. Dette er eiendommene: 18/26, 18/35, 18/389, 18/423, 18/459, 18/510, 18/558, 283/11, 283/20, 283/21, 283/43, 283/54, 283/55, 283/56, 283/57, 283/70, 283/155, 283/156, 283/163, 283/174, 283/177 og 501/6.

Planområdet ligger mellom E6 og Magnus den Godes veg, nord for Bobby'n kjøpesenter. Området ligger ved hovedavkjørselen til Verdalsøra, er eksponert mot E6 og vurdert til å ha utviklingspotensial for nye etableringer. Planområdet fremstår per i dag hovedsakelig som gammelt industriområde med noe boligbebyggelse i østre kant. Industriaktiviteten er nedlagt og området har stått uten aktivitet en tid. Dette bærer området preg av og det er et påtrengende behov for oppgradering.

Planstatus

Det aktuelle planområdet omfattes av gjeldende Kommunedelplan for Verdal By (planid. 2005008), vedtatt 26.3.2007. Planforslaget vil også erstatte gjeldende reguleringsplan Magnus den godes veg (planid. 1996007), vedtatt 14.10.1996. Planområdet vil også i den østligste avgrensning av den nordligste rundkjøringen berøre gjeldende planområde for reguleringsplan Verdal stadion/Folkeparken (planid. 1999004), vedtatt 15.11.2000.

Kommunedelplan for Verdal by vil være premissgivende for planforslaget. Arealformål i medhold av kommunedelplanen disponerer området hovedsakelig til forretning/kontor, men også en del boligformål langs Magnus den godes veg. Området som i kommunedelplanen er avsatt til forretning/kontor og forretning/industri (øst for Magnus den godes veg) er i tillegg avsatt til avlastnings/bransjesenter som forutsettes benyttet til plasskrevende varehandel og produksjonsvirksomheter. I og med at forretningsvirksomheten som det legges til rette for i medhold av planforslaget gjennom bestemmelsene er forutsatt å være i tråd med denne virksomhetsavgrensningen, vurderes planforslaget her til å være i samsvar med kommunedelplan for Verdal by. Når det gjelder kombinasjonsformålet bolig/forretning/kontor så vil forretning og kontor her være i strid med kommunedelplanen. Det åpnes gjennom reguleringsforslaget også for å strekke boligformålet noe lenger sørover enn hva kommunedelplanen angir som boligformål.

Planforslaget

Generelt

Planforslaget er grovmasket og avklarer kun de overordnede føringene for arealdisponeringen i planområdet. Den endelige plassering av og utforming av bebyggelse er ikke avklart ut over anførte byggegrenser samt bestemmelser knyttet til grad av utnytting, høyde og estetikk. Illustrasjoner som er vedlagt viser likevel langt på veg hva som er tenkt etablert i området. Hovedgrepene er å legge til rette for parkering lengst vest mot E6. Området vil struktureres og forskjønnes med grøntareal. Det er i bestemmelsene stilt krav om at søknad om byggetillatelse skal inneholde utomhusplan. Bygninger etablert i området avsatt til forretning/kontor vil ha inngang fra parkeringsplassen. Varemottak er tenkt etablert på østsiden.

Bebyggelsen

Bebyggelsen under formålet bolig/forretning/kontor tenkes planlagt slik at den danner en bymessig fasade mot Magnus den godes veg i øst og skjermede gårdsplasser mot vest. Fasaden mot vegen kan gjerne utformes slik at den i første etasje henvender seg utover, med større glasspartier, mens fasaden mot vest er mer privatisert med balkonger etc. Maks % BYA er lik 66% . Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde på 15 m. Høyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Minimum 40 % av boligene skal oppføres med tilgjengelig boenhet.

Bebyggelsen under formålet forretning/kontor planlegges som større volumer plassert på rekke med variasjon i størrelse og høyde. Bygningene henvender seg mot E6 og parkeringsplassen. Fasaden skal fremstå som en helhet med variasjoner og bør ikke bebygges som en slett lang vegg. Maks tillatt % BYA er lik 66%. Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde på 15 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Tak kan være flatt.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Det planlegges to nye rundkjøringer som vil utgjøre hovedadkomst til planområdet. Det forutsettes ved dette grepet at eksisterende envegs innkjøring til Bobby'n fjernes. For øvrig vil biltrafikken gå i ytterkant av planområdet med mulighet for gjennomkjøring nord-sør mellom planformålene forretning/kontor og bolig/forretning/kontor. Denne aksene vil også være adkomstvegen til bolig/forretning/kontor-areale. Det reguleres videre til gang- og sykkelveg langs adkomstvegen til bolig/forretning/kontor arealet, og også langs Magnus den godes veg gjennom rundkjøringene.

Parkering

Parkering er i hovedsak plassert mellom E6 og ny bebyggelse. I forhold til de ulike arealformålene skal det settes av 1 p-plass per 50 m² handel (bransjesenter), 1 p-plass per 50 m² kontor, 1 p-plass per 100 m² lager. Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet + 0,2 p-plass per boenhet til gjester. Minimum 5 % av p-plassene skal utformes for bruk av bevegelsehemmede og plasseres nær inngangsparti. Deler av parkeringsarealene kan være garasjer.

Lek og uteopphold

Det skal opparbeides felles arealer for uteopphold og lek. Arealene skal ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare. Uteareal for opphold og lek skal ferdigstilles sammen med boligene det skal betjene. Uteoppholdsareal og lekeareal kan anlegges på dekket (terrasser) over underliggende rom. Det skal avsettes 5 m² felles lekeareal for hver boenhet, innenfor hvert boligområde, balkong er å betrakte som tilleggsareal og inngår ikke i uteoppholdsareal. 40 % av felles lekeareal skal være utformet etter prinsipper om universell utforming.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelse og utomhusarealer som har offentlig tilgjengelige områder. Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegget med tilsvarende jevn overflate. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Derfor skal avslutning av fortau mot kjøreareal utføres med kantstein. Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere, skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

40 % av felles lekeareal skal være utformet etter prinsipper om universell utforming. Minimum 40 % av boligene skal oppføres med tilgjengelig boenhet.

Støy

Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller nye støykilder, skal støynivået tilfredsstillende kravene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse som bl.a. konkluderer med at grunnforholdene er stabile og egnet til utbyggingsformål. En vurdering av forholdene høy grunnvannstand, landheving, havstigning springflo og flom (200-årsflom) i Verdalselva, leder til en anbefaling om at det legges inn en reguleringsbestemmelse i reguleringsplanen som fastsetter laveste tillatte gulvnivå. Med en sikkerhetsmargin på 0,7 m blir anbefalingen til laveste tillatte gulvnivå, kote 4, jf. planbestemmelse 2.1.9. Videre vil det ved høyspentledningen over planområdet avsettes en hensynssone med fareangivelse som et eget reguleringsformål i den nye planen, jf. planbestemmelse pkt. 3.3.1.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Området ligger i et område som har vært berørt av Verdalselvas løp, og har dermed ikke vært et naturlig sted for etablering av bosetning eller installasjoner i eldre tider. Hvis en ved arbeid på byggetomt finner kulturminner, skal tiltakshaver varsle dette til kulturminnemyndighet iht. Kulturminnelovens § 8.2.

Biologisk mangfold

Området besitter ikke særlige kvaliteter med tanke på biologisk mangfold.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Det antas med ganske stor sikkerhet at det ikke vil være hensiktsmessig å benytte seg av det private vann- og avløpsanlegget til betongvarefabrikken. Det er tilstrekkelig kapasitet på det kommunale anlegget og det foreligger flere tilkoblingspunkter i umiddelbar nærhet til og på planområdet. Overflatevann ledes via eksisterende overvannsanlegg, men det forutsettes at åpen kanal på tomte legges i rør.

Utbyggingsavtale.

Det skal utarbeides forslag til utbyggingsavtale i tråd med PBL kap. 17 som skal legges ut til høring og offentligsyn i forkant av samtidig behandling med politisk andregangsbehandling av planforslaget.

Vurdering:

Kommunen vurderer forslaget til detaljregulering for Magnus den godes veg som en lenge etterspurt løsning for en oppgradering av det aktuelle området. Planområdet er sentralt, og i funksjon viktig, i en helhetlig sammenheng for Verdalsøra som stedets bransje- og avlastningssenter. Det at planforslaget i overveiende grad er i tråd med overordnede føringer gitt gjennom Kommunedelplan for Verdal by vurderes som veldig positivt.

Kommunen kunne i utgangspunktet gjerne sett at planforslaget var mer detaljert i forhold til innplassering av bygg, men har også forståelse for at dette vanskelig kan angis presist på nåværende tidspunkt. At hovedgrepene avklares med tanke på parkering og byggegrenser anses likevel som viktig, og dette vurderes som ivaretatt.

Kommunen har vært opptatt av at de infrastrukturgrepene som tas i forbindelse med dette planforslaget, også må gi en løsning for senere videreutvikling nord for planavgrensningen i retning FV 757. FV 757 er per i dag tungt belastet med trafikk, særlig i rushtiden, og det har vært viktig ikke å åpne for grep som kunne ha bidratt til å forverre den trafikale situasjonen på FV 757. Plangrepet som er gjennomført med etablering av to rundkjøringer langs Magnus den godes veg anses som en god løsning i så måte.

Kommunen vurderer at de utredninger og analyser som er gjennomført iht. Plan- og bygningslovens §§ 4-2 og 4-3 tilbyr et tilfredsstillende grunnlag for utarbeiding av planforslag. Viktig i denne sammenhengen er også den miljøtekniske grunnundersøkelsen som er gjennomført og som finner gode forhold hva gjelder konsentrasjoner av metaller, PAH, PCB og BTEX. Når det gjelder oljeforbindelser er det avdekt masser som overstiger tilstandsklasse 1 på området. Forurensningsforskriften § 2-6 stiller da krav om utarbeidelse av tiltaksplan før terrenginngrep på området. Slik plan skal senest foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

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 Miljødirektoratet 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.

Planområdet er iht. Naturbasen til Miljødirektoratet omfattet av verneplan for vassdrag. I forhold til Verdalsvassdragets status som varig verna vassdrag vurderer kommunen at tiltaket ikke griper inn i det vernede vassdraget eller reduseres områdets verneverdi. Dette også fordi arealet verken innehar betydelige verdier knyttet til zoologi, botanikk, geologi, kulturhistorie, landskapsbilde eller friluftsliv.

Samlet sett vurderer kommunen at forslag for detaljplan for Magnus den godes veg representerer en sterkt ønsket og etterspurt oppgradering av et område med påtrengende behov for det. Planforslaget legger til rette for utvikling av et sentralt område i Verdal og videreutvikling av næringsaktivitet innenfor avgrensningene av bransje-avlastningssenterområdet.

Forslag til detaljregulering for Magnus den godes veg legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10.

PS 69/13 Andre saker