

Teknisk etat
7650 VERDAL
Tlf. 74 04 85 04
Telefaks 74 04 85 01

Verdal 06.12.01

Til Hovedutvalgets medlemmer og andre med møterett

Deres ref.

Vår ref.
01/02493-002

Arkiv

Saksbehandler
Aud Ingunn Letnes Ramberg

MØTE I H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK DEN 13.12.01

De blir med dette innkalt til møte i H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK den
13.12.01 kl. 0900

på Møterom 3. etasje, teknisk etat.

Vi gjør merksam på at saker som er merket "**B-sak**" behandles konfidensielt.

Gjenpart av denne innkalling sendes også til varamedlemmer som bestemt.

Forfall bes meldt til

Varamedlemmer vil i tilfelle bli innkalt særskilt.

Bjørn Iversen

leder

SAK NR: 0125/01
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0056/00	<i>H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK</i>	27.04.00
0072/00	<i>FORMANNSKAPET</i>	11.05.00
0051/00	<i>KOMMUNESTYRET</i>	29.05.00
0149/00	<i>H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK</i>	05.10.00
0120/01	<i>H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK</i>	20.11.01
0125/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	13.12.01

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
13.12.01	00/00228	K53	Øivind Holand

KONSEKVENsutredning. MASSETAK I SJØ. ØRIN NORD

SAMMENDRAG:

Direktoratet for naturforvaltning (DN) oversendte Miljøverndepartementet (MD) sin tilrådning 23.11.01. Brev fra NOF m. fl. må ses i sammenheng med tilrådningen fra DN.

DN's tilrådning:

Tilrådningen inneholder både en forhistorie/status, naturfaglig vurdering, bruk av lovverk og tilrådning.

DN understreker områdets betydning som biotop, men også betydningen av arealene på Ørin Nord for industietablering. Elvedeltaer som truet naturtype understrekes generelt.

Det tillegges vekt at tiliggende areal tenkes foreslått som Ramsarområde. Det konkluderes med at bruk av naturvernloven/viltloven ville medføre fjerning av moloen, utløse risiko for at Staten må betale kommunen erstatning samtidig som dette vil bety en betydelig konflikt med kommunen.

DN anbefaler bruk av Plan- og bygningsloven. Dette betyr i praksis revisjon av eksisterende reguleringsplan noe kommunen hele tiden har hatt til hensikt å gjennomføre. Det settes viktige premisser for behandling etter pbl:

- målet med revisjon knyttes til å gjenskape et naturlig elveløp med rom for elvas naturlige prosesser
- vernegrensene for Kausmofjæra FF og ev. Ørin NR utvides og tilpasses den nye utformingen for industriområdet
- arealbruk på områder som grenser til verneområdene må tilpasses fuglelivets behov for å unngå forstyrrelser
- alternative arealer for industrietableringer bør utredes med sikte på reduksjon av industriområdet på Ørin Nord, slik kommunen er inne på.

Utbygging av Fættaskogen:

Som interesseorganisasjoner har NOF avd. NT, Norske Lakseelver, Verdal Naturforum fremmet forslag til å erstatte Ørin Nord med utbygging av industriområde i Fættaskogen samt noen tilleggsareal.

VEDLEGG:

Tilrådningsbrev fra DN til MD

Brev fra NOF m fl

KLAGEADGANG

Ihht gjeldende lovverk

SAKSOPPLYSNINGER:

DN's tilrådning:

”DN mener at store deler av Verdalselvdeltaet pr. i dag har internasjonal verdi jfr. forslaget om Ramsarstatus for Ørin naturreservat og det foreslåtte Kausmo fuglefredningsområde. Den naturfaglige verdien, både i forhold til elvedelta som naturtype og i forhold til fuglelivet ville øke ytterligere dersom moloen ble fjernet. Dersom bare den naturfaglig ideelle løsningen skulle legges til grunn, ville anbefalingen være at moloen ble fjernet og at hele deltaområdet ble vernet etter naturvernloven.

Innenfor de rammer som er gitt for vernearbeidet slik DN forstår dem, er det både økonomiske og sterke faglige argumenter mot å bruke særlov for å ivareta naturverdiene innenfor det regulerte området. Bruk av særlov vil i dette tilfellet også klart være et valg som vil innebære en betydelig konflikt med kommunen.

Innenfor rammene av MD's oppdrag, mener DN at revisjon av reguleringsplan for Ørin Nord med tilhørende KU-prosess er et bedre egnet verktøy enn bruk av særlov for å håndtere alle elementer i saken. Vi mener videre at det bør legges noen viktige premisser til grunn for en videre behandling etter plan- bygningsloven:

- målet med revisjon knyttes til å gjenskape et naturlig elveløp med rom for elvas naturlige prosesser
- vernegrensene for Kausmofjæra FF og ev. Ørin NR utvides og tilpasses den nye utformingen for industriområdet
- arealbruk på områder som grenser til verneområdene må tilpasses fuglelivets behov for å unngå forstyrrelser
- alternative arealer for industrietableringer bør utredes med sikte på reduksjon av industriområdet på Ørin Nord, slik kommunen er inne på.

En revidert reguleringsplan for Ørin Nord bør veies opp mot disse premissene, før en endelig beslutning om valg av virkemiddel tas. Ut fra kommunens holdning i saken, bør det etter vårt syn være mulig - innenfor de rammer som er gitt – å finne en akseptabel løsning ved revisjon av reguleringsplan”.

Fættaskogen:

Interesseorganisasjonene framlegger et konkret forslag om å utbygge Fættaskogen til erstatning for Ørin Nord. Gjennom framlegget beskrives fordeler med forslaget når det gjelder kommunikasjon, naturverdier, økonomi, areal, klima, reiseliv.

VURDERING:

DN's tilrådning er helt i tråd med de intensjoner kommunen har og har hatt. Samtidig berømmes kommunen for sitt arbeid med å finne en akseptabel helhetlig løsning med påfølgende revisjon av reguleringsplan. Dette vil medføre at moloen trekkes tilbake fra elva samtidig som arealet utvides vestover mot marebakken. Med utgangspunkt i målet om en helhetlig og miljøpositiv oppbygging av området vil en:

- gi området en organisk utforming og tilpasning av sideterreng
- etablere brede, kraftige vegetasjonsskjermer ved alle veger
- tilrettelegge for en skjermet fritidsbruk med et friområde vendt mot sjøen i nordvestre del av området

Arelstørrelse. Utgangspunktet har vært 600 da. DN har ikke tallfestet verken hvor langt en bør trekke moloen sørover eller reduksjon i areal. Dette kan en ta som et signal på at de tanker og ideskisser som er framlagt tilfredstiller DN's helhetlige mål. En er pålagt å lete etter erstatningsareal. Det er tidligere signalisert at en mindre utbygging langs Havfruvegen kan være mulig ut fra at infrastrukturen ligger der. Dette gir ikke de store arealbesparelser, men vil sammen med flytting av småbåthavna bli i størrelsesorden 50-70 da. Den endelige utforming og størrelse vil bli vurdert etter MD's svar etter slutført KU.

Fættaskogen:

Forslaget om utbygging av Fættaskogen må ses i sammenheng med DN's tilrådning. Det er betydelige betenkeligheter med å benytte skogen til industriformål, de viktigste kan oppsummeres slik:

- Størstedelen av området er i privat eie. En må forvente at arealet i tilfellet må ekspropieres. Dette er ingen god framgangsmåte og vil både være tidkrevende og kostbar.
- Oppbyggingen vil få betydelige kulturlandskapsmessige konsekvenser med bl a innsyn fra et større område. Skogen virker som en "rombygger" ved at den danner en kraftig vegg i et flatt og vidstrakt landskapsrom. Ivaretagelse av eksisterende som skjerm kan bli vanskelig pga vindpåvirkning. En må forvente at det blir fremmet innsigelse på dette grunnlaget
- Skogen har klimastabiliserende og vindreducerende effekter som ved fjerning vil få meget merkbare negative konsekvenser for klimaet og trivselen i nedre del av Verdalen.
- For nærområdet Fætta vil det være negativt å få industrien så nærme.

Å endre kommunedelplanen for området vil i plansammenheng ut fra de negative konsekvenser som er påpekt ovenfor, være meget arbeids- og tidkrevende samtidig som resultatet ikke er gitt.

Å tilrettelegge for industri betyr selvsagt at en også foretar en helhetlig vurdering av egnetheten av området. I dette tilfellet vil det bli en avveining av egnetheten mellom Ørin Nord og Fættaskogen. En slik avveining har en ikke prøvd å gjøre så langt. Dette må ses på bakgrunn av de negative konsekvenser som her er påpekt DN's tilrådning.

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at hovedutvalget for landbruk, miljø og teknisk gjør følgende vedtak.

1. Hovedutvalget sier seg fornøyd med/enig i de tilrådingene som Direktoratet for naturforvaltning har gitt og avventer Miljøverndepartementets svar.
2. Forutsatt forventet oppfølging fra departementet bes administrasjonen å arbeide videre med konsekvensutredningen etter de rammer som tidligere er gitt.
3. Evt. utvidelse av industriområdet på sørsida av Havfruvegen fremmes senere gjennom egen plan.
4. Planlegging av erstatningsareal for Ørin Nord i Fættaskogen begrenses til tiltak etter pkt. 3.
5. Videre planlegging av Ørin Nord avventes i påvente av MD's skriv samt avklaringer gjennom KU.

Verdal, 04.12.01

Rudolf Holmvik
teknisk sjef

Øivind Holand

SAK NR: 0126/01
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE

MØTEBOK**SAKEN BEHANDLES AV:**

Saksnr.	Utvalg	
0126/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	13.12.01

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
13.12.01	98/03824	L32	Hans Melby

GATENAUVKOMITEEN: FORSLAG TIL GATE-/VEGNAV N

SAMMENDRAG:

Fra Statens vegvesen, Nord-Trøndelag vegkontor har en mottatt brev vedr. FV 173, navn på bru inn til Verdalsøra sentrum.

Denne brua har brunummer 17-37 og skal hete **Ørbrua**.

SAK NR: 0127/01
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0174/00	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	14.12.00
0004/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	25.01.01
0030/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	05.04.01
0057/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	11.05.01
0110/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	20.11.01
0127/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	13.12.01

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
13.12.01	00/02647	151	Bård Kotheim

REGNSKAPSRAPPORT PR.12.DESEMBER 2001

SAMMENDRAG:

Regnskapsrapport pr.12.12.01 vil bli framlagt i møtet. En vil da være i stand til å anslå hvordan en vil komme ut for året 2001 med stor sikkerhet.

Administrasjonen vil holde en kort orientering om det ovennevnte i møtet.

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at hovedutvalget for landbruk, miljø og teknisk gjør følgende vedtak.

1. Saken tas til orientering.

Verdal, 04.12.01

Rudolf Holmvik
 Teknisk sjef

Bård Kotheim

SAK NR: 0128/01
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0128/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	13.12.01

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
13.12.01	01/00460	L12 &21	Hans Melby

**REGULERINGSPLAN TRONES. TORSTEIN VOLLAN. SØKNAD OM KJØP
 AV TILLEGGSSAREAL TIL EIENDOMMEN GNR 6 BNR 58.**

SAMMENDRAG:

Torstein Vollan/Torill Kjesbu søker om å få kjøpe et areal på ca 120 m2. Arealet eies av kommunen.

VEDLEGG:

Situasjonskart
 Utsnitt av stadfestet reguleringsplan

KLAGEADGANG

I h.h.t. lovverket.

SAKSOPPLYSNINGER:

Det søkes om å få kjøpe hele arealet som kommunen eier, dvs. 5m bredde i hele eiendommens lengde, ca 200 m2.

Arealet er sammen med areal fra naboen på stadfestet reguleringsplan avsatt til lek.

Reguleringsplanen er stadfestet den 06.01.76.

Arealet er ikke opparbeidet og blir ikke benyttet som lekeplass.

Regulert lekeareal er på ca 720 m2. Dette er langt over kravene til en småbarnslekeplass. I nærområdet. 20 meter unna ligger det en annen lekeplass.

Søknaden er forelagt Trones Vel som uttaler seg i brev av 03.10.01:

” Trones Vel har behandlet din henvendelse vedr.søknad om kjøp av tilleggsjord for å kunne opparbeide gårdsvei.

Etter befarung på plassen har Trones Vel ingen anmerkninger til at Verdal kommune avgir ca. 4m x 50m av friområdet mellom deg og Jan Østerås.

Forutsetningen er at eiendommen også for fremtiden vil kunne disponeres som friområde og at det ikke blir til ulempe for de øvrige naboene i området.

Slik vi er blitt forelagt din planlagte utbygging kan ikke vi se at denne reduksjon av friområdet vil påvirke bruken av dette området. ”

VURDERING:

Lekeplassen er på ca 720m².

Iflg. rikspolitiske retningslinjer må lekeplassen betraktes som en lekeplass i adkomstområde hvor det skal være mulighet for lek og opphold for barn og voksne hvor støynivået ikke overskrider 55 dB(A).

Det skal være mulighet for allsidig aktivitet for aldersgruppen 1-7 år. Arealkrav min 100 m².

Maks 50m fra bolig i tettbygd strøk. Område kan betjene maks 30 boliger.

Etter dette synes det som om at arealet til lekeplassen er større enn nødvendig og det synes ubetenkelig å etterkomme søknaden.

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at planutvalget fatter slikt vedtak:

Planutvalget viser til ovenstående og velforeningens uttalelse og finner å kunne vedta mindre vesentlig reguleringsendring som går ut på at ca 200 m² omdisponeres til boligformål.

Verdal, 04.12.01

Rudolf Holmvik
Teknisk sjef

Øivind Holand

SAK NR: 0129/01
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0209/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	03.09.01
0129/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	13.12.01

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
13.12.01	01/01506	G 19/807	Hans Melby

**HEGE AUSTAD/KRISTER SMULAN. BYGGESAK PÅ EIENDOMMEN GNR 19
 BNR 807. TINDEN GRUSTAK.**

SAMMENDRAG:

Tiltakshaver hadde i utgangspunktet boligtomt i Forbregd/Lein del 3, og fikk tegnet hus og garasje for tomta.

Under utstikking av eiendomsgrensene ble det konstatert at en hulveg som var tegnet inn på kartgrunnlaget for reguleringsplanen var feil inntegnet, det viste seg at den berørte tomta. Det ble da forhandlinger med tiltakshaveren om å tilpasse tomten – gjøre den større med en annen fasong, men tiltakshaveren ønsket ikke det.

Tiltakshaveren ble så tilbudt en tomt på Grustaket hvor han ønsket å benytte de samme tegningene av bolig og garasje.

På et møte den 26.07.01 sammen med fungerende teknisk sjef ble tegningene gjennomgått og det ble krevd følgende endringer:

- takvinkel endres fra 30 til 27 grader
- total mønehøyde vil da bli på 7,18m
- høyde golv-tak i loftsetasje 2,10 ved veggen
- høyde golv-tak i loftsetasje 2,20 hvor det er mulig
- 1. etasjers gulv senkes til kote 5,30 for å få samme mønehøyde som øvrig bebyggelse i feltet.

Garasjen

Tiltakshaverne ønsket i utgangspunktet å bygge en garasje på 70m². Dette betinget naboerklæring fra nabo i sør da plasseringen var ønsket til 2,0m fra nabogrense. Kravet er 4m uten naboerklæring. Krav til avstand mot eget hus 8m, ønsket avstand 6,5m som betinger tiltak mot brannspredning.

Nabo i sør ville ikke gi naboerklæring, dvs. godkjenne at garasjen kom nærmere enn 4m, men kunne gi naboerklæring dersom høyden på loftsetasjen senkes med 0,5m, dvs. max 1,90m.

Med dette som utgangspunkt er det gjort følgende delegert vedtak i sak 0209/01:

- I h.h.t. forskrift om lokal godkjenning av foretak § 16 og søknad om ansvarsrett gis godkjenning til følgende foretak:
Mikael Wik AS
- Følgende foretak som er sentralt godkjent deltar:
Sveberg Rør AS
- I h.h.t. forskrift om lokal godkjenning av ansvarsrett § 17.2 gis personlig godkjenning til selvbygger for oppføring av enebolig og garasje.
- Reviderte tegninger av garasje som ivaretar høyde og branntekniske tiltak mot nabohus/eget hus p.g.a. garasjens størrelse må fremmes.

Pr. i dag foreligger ikke reviderte tegninger.

Vedtaket må derfor forstås slik at det er gitt signaler om at dersom reviderte tegninger som ivaretar anmerkningene fremmes kan det gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om areal for garasje.

Som det fremgår av ovenstående er det ikke gitt endelig byggetillatelse for garasjen, den er heller ikke oppstartet pr. 01.12.01.

Det foreligger altså intet positivt vedtak, heller ingen skriftlige klager, men saken har fått en viss interesse. Planutvalget har anledning til å gå inn i byggesaken og sette retningslinjer for videre saksbehandling.

VEDLEGG:

Tegninger som viser reduksjon av høyden.

Brev datert 26.07.01 fra fungerende teknisk sjef

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at planutvalget fatter slikt vedtak:

1. Tiltakshaveren bes levere reviderte tegninger.
2. Når reviderte tegninger, samt evt, merknader på nabovarsel foreligger, legges søknaden frem for planutvalget for behandling.

Verdal, 03.12.01

Rudolf Holmvik
Teknisk sjef

Øivind Holand

SAK NR: 0130/01
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0130/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	13.12.01

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
13.12.01	01/01895	G 227/1	Åge Isaksen

**SØKNAD OM DISPONERING AV MYROMRÅDE TIL SNØSCOOTERBANE.
 VESTGÅRDEN 227/1 I SUL.**

SAMMENDRAG:

VEDLEGG:

Søknad om omdisponering, datert 09.09.01 m/skisse av banen.
 Tilleggsopplysninger mottatt 14.11.01.
 Oversiktskart.
 Høringsuttalelse fra Fylkesmannens miljøvern avdeling

SAKSOPPLYSNINGER:

Svein Frode Grande som eier Vestgården 227/1 i Sul, har søkt kommunen om tillatelse til å disponere et område på sin eiendom til crossbane for snøscooter. Arealet er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde, og omdisponeringen vil vi behandle som eventuell dispensasjon fra planen.

Området det søkes om er et ca 15 dekar stort myrområde som ligger på toppen av høydedraget nord for riksveg 72. Avstanden fra riksveg 72 er ca 1,5 km. Det går kommunal veg opp til Tømte, og privat veg videre fram til området. Bruken som crossbane for snøscootere er tenkt som et prøveprosjekt kommende vinter, og fysiske inngrep i terrenget vil være små. Området som søkes tatt i bruk har liten verdi som produksjonsareal, og en midlertidig omdisponering godkjennes av kommunens landbruksmyndighet. Det tas imidlertid forbehold om at arealet på en enkel måte kan tilbakeføres til landbruksareal, dersom bruken til crossbane opphører.

Omsøkt tiltak synes positivt for å få tilrettelagt for en aktivitet som har små muligheter for øvelseskjøring i bygda. Dette vil også være et bidrag til kjøring med snøscooter i mer kontrollerte former, slik at de miljømessige ulempene med aktiviteten reduseres.

Øvelseskjøringen skal foregå under ledelse av NMK Steinkjer Snøcross som er en godkjent organisasjon tilknyttet Norges idrettsforbund. Det planlegges 2 treningskvelder pr. uke i tidsrommet 1700 – 1900, og en lørdag pr. mnd. i tidsrommet 1100 – 1300. Det skal ikke foregå kjøring utenfor fastsatte treningstider.

Saken er sendt på høring til berørte fagmyndigheter, naboer og hytteeiere i området.

Det har kommet krav fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling om krav til utarbeidelse av reguleringsplan og går i mot at det gis dispensasjon fra kommuneplanen.

VURDERING:

Banen ligger fritt og bruken i seg selv bør forhåpentligvis ikke sjenere noen støymessig. Det er gitt nabovarsel og det er ikke innkommet protester/klager.

Det søkes om 1 sesongs prøvedrift. Dette vil også være positivt ut fra ønsket om å vinne erfaring. Det samme vil det være for lokalmiljøet.

Ved å kreve reguleringsplan nå ville tiltaket stoppe både ut fra tid og behov for å vinne erfaring. Arealet er i kommunens arealdel disponert til LNF-område. Det anbefales at det blir gitt midlertidig dispensasjon etter pbl §7. Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan etter prøveperioden. Dette er i tråd med bestemmelsene i Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag.

Med organisasjonstilknytning til Norsk motor klubb/Norges idrettsforbund håper en at organisasjonen vil fremme en positiv holdning til lovlig bruk av snøscooter.

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at hovedutvalget gjør følgende vedtak:

1. Svein Frode Grande, Vestgården 227/1, Sul, gis midlertidig dispensasjon etter pbl §7 til å disponer omsøkte areal til crossbane for snøscooter.
2. Dispensasjonen gjelder for sesongen 2001/2002
3. For drift ut over dispensasjonstiden kreves det utarbeidet reguleringsplan

Verdal, 17.10.01

Rudolf Holmvik
Teknisk sjef

Øivind Holand

SAK NR: 0131/01
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0131/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	13.12.01

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
13.12.01	01/02086	G 278/93	Øivind Holand

**HELEN BRUHEIM/RUNE INGEBRIGTSEN. PÅBYGG
 LOFTSETASJE/FASADEENDRING SKOMAKERVN. 6, GNR 278 BNR 93 OG
 141. INNSIGELSE FRA NABO.**

SAMMENDRAG:

Rune Ingebrigtsen/Helen Bruheim søker om tillatelse til påbygg av loftsetasje på sin enebolig i Skomakervn. 6 i Vinne. Boligen er i dag på en etasje, og vil etter påbygg fremstå som en 1 ½ etasjers bolig, noe også gjeldende reguleringsplan "Baglan-Berg, felt L-O" åpner for.

Nabo i Skomakerveien 8, Torhild og Per G. Johannessen har den 24.10.01 sendt innsigelse på byggesaken.

VEDLEGG:

1. Situasjonsskart, M 1:1000
2. Fasadetegninger, nedfotografert
3. Snitt, nedfotografert
4. Plan loft, nedfotografert
5. Sammenligning av fasader i området, nedfotografert

KLAGEADGANG

Vedtaket kan innen 3 uker fra mottatt varsel påklages til fylkesmannen i Nord-Trøndelag. Evt. klage sendes til teknisk etat i Verdal kommune.

SAKSOPPLYSNINGER:

Det angjeldende området er bebygd med flest 1 etasjers boliger, men også enkelte 1 ½ etasjers boliger. Gjeldende reguleringsplan "Baglan Berg felt L-O" stadfestet 17.02.1975 tilsier "i området kan oppføres bolighus i inntil 1 ½ etasje med tilhørende garasjer."

Hallemsbygg AS leverte den 01.10.01 komplett søknad om tillatelse til påbyg av loftsetasje. Bebygd areal er fra før 118 m², og blir ikke endret. Eksisterende takvinkel er 22 grader. Rafhøyde tenkes løftet 1,0 meter og ny takvinkel blir 35.

Nabo, Per G. Johannessen, gav den 17.10.01 muntlig beskjed til teknisk etat at de ville komme med skriftlig innsigelse til byggesaken, (nabovarsel sendt rekommandert) og teknisk etat mottok den 24.10.01 følgende innsigelser:

” Angående påbygg av eksisterende bolig med ½ etasje.

Hvis dette blir gjort etter tegning som ble vist med på teknisk etat, har vi to ankepunkter:

Når huset blir påbygd i høyden vil dette medføre at solen forsvinner tidlig på ettermiddagen på terrassen. Det er kun 8m mellom disse husene, så en høyde til 7,40 vil gjøre stort utslag.

Det andre ankepunktet er at huset blir utbygd 1m mot våres hus. Dette vil medføre at det blir enda trangere/mørkere mellom husene. Vi regner med at byggetillatelsene ikke vil bli gitt før dette er avklart. ”

Teknisk etat sendte kopi av innsigelsene til søker, og mottok den 06.11.01 følgende brev fra Ingebrigtsen/Bruheim:

” Uttalelse/tilleggsopplysninger til byggesøknad.

Vi har mottatt kopi av innsigelse fra en av våre naboer i forhold til vår byggesøknad. Vi ønsker å komme med noen betraktninger og begrunnelser vedrørende søknaden.

Vi mener å søkt byggetillatelse innenfor gjeldende lover og byggeforskrifter. Vi har hele tiden, i samråd med tegner av hus/fasade, prøvd å tatt hensyn til de naboer som blir direkte berørt av utbyggingen. En utbygging av denne art vil bety en betydelig investering i en privatøkonomi. Det vil da være viktig å få mest mulig ut av hver krone. Vi mener at vi i vår søknad har kommet frem til en god løsning, både for oss selv og naboene.

Vi har i tillegg hatt jevnlig dialog med teknisk etat v/Kristiansen. Vi har også drøftet byggesøknaden med Per Gunnar Johannessen, den av naboene som levert skriftlig innsigelse på søknaden. Vi har stilt Johannessen spørsmål om hva vi bør endre på tegninger og fasade, som kan gjøre sitt til at han trekker innsigelsen. Johannessen hevder at et takløft, uansett høyde vil ha så mye å si for ettermiddagssolen på hans terrasse, at han ikke ønsker dette gjort. I tillegg hevder Johannessen at et takuttrekk mot han, vil gjøre det trangere mellom eiendommene. Dette finner vi noe underlig. Johannessen tok kontakt med oss i sommer og spurte om vi ville være med å dele på kostnader til gjerde mellom eiendommene, noe vi bl.a. på grunn av trang oppkjørsel ikke ønsket. Vi tilbød heller nedlegging av kantstein mellom eiendommene. Dette ønsket ikke Johannessen. Vi finner det da svært underlig at argumentet om tranghet og mørkt mellom husene, blir brukt som innsigelse til byggesøknaden. Et gjerde på

120-150 cm vil etter vår oppfatning oppleves betydelig trangere enn takutstikk over husets inngangsparti.

På bakgrunn av dette opprettholder vi byggesøknaden sånn som den er. Vi mener å ha vært imøtekommende uten at dette har hatt noen innvirkning. Ber om at byggesøknaden blir behandlet så raskt som mulig, slik at inngåtte avtaler med byggeentreprenør og låneinstans kan iverksettes uten utsettelse. ”

Teknisk etat har hatt kontakt med både tiltakshaverne og nabo. For å etterkomme noe av naboens ønsker, har tiltakshaver fått utarbeidet korrigerede tegninger, de som må fremlegges for hovedutvalget. Her er takoverbygd inngangsparti mot nabo endret slik at forskriftenes krav om minst 4,0 meters avstand til nabogrense er ivarettatt. Videre er raft- og mønehøyde senket med 30 cm. Mønehøyde etter påbygging er opplyst til 7,10 meter, noe som er ca 2,0 meter høyere enn i dag. Til sammenligning har nabo Johannessens bolig en mønehøyde på ca 5,0 meter.

Tiltakshaverens nabo mot nord, fam. Jann Erik Grønn/Grethe Sveberg har i 1994 fått godkjent oppføring av bolig i 1 ½ etasje. Mønehøyde her iflg. tegningene ca 7,10 meter, altså cirka samme nivå som tiltakshaverens reviderte planer.

Teknisk etat har drøftet endringene med Johannessen, men han ønsker å opprettholde sine innsigelser.

VURDERING:

- Byggesaken er ikke avhengig av noen form for dispensasjoner. Boligens grunnflate øker ikke, og boligen vil etter utvidelsen fremstå som en 1 ½ etasjers bolig, noe som er hjemlet i gjeldende reguleringsplan. Minsteavstander mot eiendomsgrenser overholdes. Det samme gjelder brannforskriftene.
- Nabo Johannessen har påpekt at ... ” når huset blir påbygd i høyden, vil dette medføre at solen forsvinner tidlig på ettermiddagen på terrassen.” Johannessens bolig ligger øst for Ingebrigtsens/Bruheims bolig, boligene ligger parallelt. Det er klart at påbygg av loftsetasje, en heving av mønehøyde med ca 2,0 meter vil få en viss påvirkning for lys-/solforholdene på naboeiendommen, da på ettermiddag/kveld.

Tilbygg/påbygg i allerede eksisterende boligfelt er ofte en vanskelig balansegang. Det er verken første eller siste gang at det oppstår interessekonflikter når det skal foretas endringer i et område som allerede er utbygd.

Tap av sollys for naboeiendommen vil etter teknisk etats vurderinger ikke medføre såpass store/betydelige ulemper at det bør få avgjørende betydning for byggesakens utfall.

Tiltaket synes ikke å være til større sjenanse for naboene enn det som en må kunne tolerere i et boligfelt, spesielt da reguleringsbestemmelsene åpner for slik bygging det her søkes om.

Evt. privatrettslige forhold berøres ikke her.

- Vedr. estetiske hensyn/vurderinger, synes tiltaket å oppfylle rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Flere av naboene har oppført 1 ½ etasjers bolig, jfr. vedlagte situasjonskart som viser dette.

Teknisk etat har etter nøye vurderinger av alle momenter i saken, kommet frem til å anbefale at byggetillatelsen for påbygg innvilges. Naboens innsigelse er nøye vurdert, men teknisk etat mener at tiltaket ikke medfører såpass betydelige ulemper at det bør få avgjørende betydning for byggesakens utfall. Det er lagt avgjørende vekt på at byggesaken ikke er avhengig av noen form for dispensasjon.

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at hovedutvalget fatter flg. vedtak:

1. Med hjemmel i PBL § 93 og med henvisning til reguleringsplan "Baglan Berg felt L-O" stadfestet 17.02.1975, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak som omsøkt.
2. Innsigelser datert 24.10.01 fra nabo avvises.
3. Ytterligere behandling av byggesaken forestås av administrasjonen.
4. Vedtaket kan, i h.h.t. forvaltningslovens § 28 påklages innen 3 uker fra mottatt varsel. Evt. klage stiles til fylkesmannen i Nord-Trøndelag og sendes via Verdal kommune, teknisk etat.

Verdal, 03.12.01

Rudolf Holmvik
Teknisk sjef

Øivind Holand

SAK NR: 0132/01
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0132/01	H.UTV. FOR LANDBR.,MILJØ OG TEKNISK	13.12.01

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
13.12.01	01/02465	L12 &21	Hans Melby

**BLOCK WATNE. SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å KRENKE
BYGGELINJEN MOT TINDVEGEN.**

SAMMENDRAG:

Block Watne skriver slikt brev datert 26.11.01:

” Block Watne A/S har inngått utbyggingsavtale på tomter i boligområdet Tinden Grustak.
I forbindelse med at vi var i kontakt med saksbehandler på teknisk etat vedr. plassering av garasje på tomt Tindvegen 56 ble det opplyst at garasje skulle ligge innenfor byggelinje.

I mange boligfelt er det angitt i reguleringsvedtektene eller praktisert at garasje kan plasseres nærmere gate/veg enn byggelinje for bolig. I Tindvegen er det i planen avsatt en relativ bred byggebegrensning mot veg (12,5m fra senterlinje) noe vi mener er riktig for bolig, men burde kunne reduseres for garasje.

Vi tillater oss å søke om tillatelse til å plassere garasje i Tindvegen 56 med en avstand på 4m fra grense mot veg. Vi forutsetter at innkjørsel til garasje legges parallelt med veg.
Se vedlagte situasjonskart.

Vi har følgende begrunnelse for vår søknad:

- Areal mellom byggelinje og grense mot veg er ca 30% av tomtearealet, det arealet er mindre egnet og ikke ønskelig for opphold og lekeområde. Ved å benytte deler av nevnte areal til garasje og parkering, vil areal rundt bolig bli frigitt til uteplass og lekeareal noe som vil være en bedre løsning med hensyn til trafiksikkerhet og ulempe for vegtrafikk.
- Garasjen som vist på vedlagte situasjonskart vil også gi en bedre skjerming mot vær og vind.

- Tindvegen er regulert og opparbeidet med fartsdumper og hastighet på max 30 km/t. Med avstand på 4m fra garasjevegg til grense mot veg kan vi ikke se at trafiksikkerhet eller drift og vedlikehold av vegen blir problematisk.

Med plassering av garasje og få biloppstillingsplasser som vist i vårt situasjonskart, vil tomtens totale kvaliteter bli bedre, det må vel være et mål for alle parter. Håper på et snarlig og positivt svar. ”

VEDLEGG:

Situasjonskart
Oversiktskart

SAKSOPPLYSNINGER:

Det søkes om å plassere garasje i strid med byggelinjen mot Tindvegen med en avstand på 4,0m fra vegkant, 8,0m fra center veg.

Byggelinjen mot Tindvegen er på reguleringsplanen satt til 12,5m fra center veg. På vestsiden av Tindvegen er det tidligere godkjent garasjeplasser 9,0m fra centerlinje. Etter hvert som tomtene har blitt mindre har ønsket om å få bygge garasje i strid med byggelinja, økt. Aktuelle tomt er på ca 770 m².

Kommunen har i mange år praktisert følgende retningslinjer når byggelinjen krenkes:

- 5m fra regulert vegformål dersom porten vender mot gata.
- 2m fra regulert vegformål der innkjøringa til garasjen er parallell med gata.

Disse kravene sammen med vurdering av forholdene på stedet har resultert i en del gitte dispensasjoner. En er kjent med at nabokommunene praktiserer samme retningslinjer.

Samleveger som for eksempel Tangenvegen – Gml. Ferjeveg, Baglanvegen, Moholtvegen og flere er regulert fasadefri, dvs. uten private avkjørsler, behandles restriktivt.

Tindvegen er ikke fasadefri veg, det er 30 km's fartsgrense og det er bygd fartsdumper i vegbanen. 57 eiendommer bruker Tinvegen som eneste veg mot sentrum. I tillegg benytter de 17 eiendommene på andre siden vegen.

VURDERING:

Søknaden bør behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring etter PBL § 28 – 1.2 ledd som lyder:

- ” Mindre vesentlig reguleringsendring i reguleringsplanen kan gjøres av det faste utvalg for plansaker. Før det gjøres vedtak etter nr 2 eller nr 3, skal eierne, festerne av eiendommene som direkte berøres av vedtaket gis høve til å uttale seg. ”

Søknaden bør også gjelde øvrige tomter mot Tindvegen som ikke er bebygd.

I tillegg til ovenstående søknad er det et behov for å endre reguleringsbestemmelsenes § 2b om garasjestørrelse. § 2b fastsetter arealet til max 35 m².

Bygging av garasje opp til 50 m² behandles som melding.

Brannforskriftene har en grense ved 50m². Garasjer over 50m² behandles som søknad og det er forhold til brannsmitte og avstander til nabogrenser som må ivaretas.

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at planutvalget fatter slikt vedtak:

1. Planutvalget foreslår at byggelinjen for garasje settes til 8,0m fra centerlinje for eiendommene Tindvegen 50 – 56. Garasjen skal da stå parallelt med vegen.
2. Reguleringsbestemmelsenes § 2b endres slik at max garasjestørrelse settes til 50 m².
3. Forslaget legges ut til offentlig ettersyn, samt at berørte parter og Tinden Vel tilskrives.

Verdal, 04.12.01

Rudolf Holmvik
Teknisk sjef

Øivind Holand