

Rådmannens stab
7650 VERDAL
Tlf. 74 04 85 03
Telefaks 74 04 85 01

Verdal 10.09.2004

Til medlemmene i Plan- og utviklingskomiteen.

Deres ref.

Vår ref.
04/01660-006

Arkiv

Saksbehandler
Karin Vangstad

MØTE I PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN DEN 16.09.2004

De blir med dette innkalt til møte i PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN torsdag 16.09.2004 kl. 0900 på Herredshuset, møterom 3. etg..

Kl 0920: Befaring i f.m. sak 061/04: Grustaket.

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 Tlf.: 740 48253

Varamedlemmer vil i tilfelle bli innkalt særskilt.

Tomas Hallem
sign.

SAK NR: 0061/04
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0061/04	PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN	16.09.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
16.09.2004	04/00839	613 L51 &00	Øivind Holand

GRUSTAKET. ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN.

SAMMENDRAG:

1) Oppsitterne i Grustaket 4 søker om å få sette opp en garasje og bygge 4 biloppstillingsplasser med atkomst fra Kvislavegen. Dette skal delvis på egen grunn og på areal avsatt til friområde. Saken legges frem med positiv innstilling.

2) Det er bygd bilveg på fellesareal og utfylt for parkering av lastebil på friområde. Saken legges fram med anmodning om at tiltakshaver redegjør skriftlig for hvorfor tiltaket er utført.

VEDLEGG:

Skisse dat. 08.05.04

Søknad dat 08.05.04

Brev dat. 18.08.04 fra Tinden Velforening.

Skisse over areal som benyttes som trafikkareal for lastebil.

KLAGEADGANG

I henhold til lovverket

SAKSOPPLYSNINGER:

1) Beboerne i nr. 4 søker om egen avkjørsel fra Kvislavegen, plass for bygging av 1 garasje og plass for 4 parkeringsplasser. I h.h.t. reguleringsbestemmelsene er kravet 1 garasje og 1 p-plass pr leilighet. Resterende p-plasser/garasjer (utenom de omsøkte) forutsettes dekket på tidligere areal avsatt til parkering.

Begrunnelsen for dette er: Praktisk atkomst, nær atkomst for person med bevegelseshemming (opplyst ved befaring) samt å unngå tilfeldig biltrafikk etter gangveg langs vinduer/soverom og terrasser til nr 6.

Arealet som søkes omregulert er på ca. 120 kvm. Mindre del av dette arealet er regulert til friområde tilhørende Verdal kommune.

Tinden Velforening er tilskrevet og har i brev av 18.08.04 ikke innvendinger mot å ta i bruk friarealet som omsøkt.

Velforeningen tar opp andre forhold som har med trafikksikkerheten å gjøre. Dette vil bli tatt opp som egen sak ved en senere anledning.

2) Plan- og utviklingskomiteen ble i møte den 10.04.03 gjort kjent med at det var ønske om å bygge parkeringsplass/garasjer på friområdet mellom nr 8 og nr 10 mot Kvisla. Komiteen gav det råd at det ikke burde utarbeides reguleringsforslag i h.h.t ønsket, da det ikke var ønskelig å legge beslag på friområdet til parkering. Denne vurdering ble meddelt de aktuelle tiltakshavere.

I ettertid har en lastebileier allikevel tatt i bruk fellesareal og friområde til trafikk- og oppstillingsareal for lastebil. Gangvegen er utfylt til en bredde på 4 – 4,5 m (normalbredde 2,10 m). Deler av parkeringsplassen er opparbeid med en oppfylling og beslaglegger friområde tilhørende Storstad.

Kommunen har mottatt mange klager både på selve opparbeidelsen av veg, parkeringsplass og på bruken. Det klages på trafikk av lastebil på ubekvemme tidspunkt.

VURDERING:

1) Søknaden om å få etablere avkjørsel til Kvislavegen, bygge en garasje samt 4 biloppstillinger delvis på friområdet synes å gi trafikale, praktiske og trivselsmessige forbedringer i forhold til regulert situasjon. Friområde tilhørende kommunen må ved positivt vedtak innløses av tiltakshaver.

I h.h.t. PBL § 28-1 kan Plan- og utviklingskomiteen foreta mindre vesentlig endringer i reg.planen.

2) Opparbeidelsen av trafikkareal og parkeringsplass for lastebil er å bedømme som selvtakt. Situasjonen er trafikksikkerhetsmessig meget uheldig ved at lek og oppholdsareal er delt opp. Reguleringsplanen er bygd opp ut fra et prinsipp om et skille mellom trafikk og oppholdsareal. Reguleringsplanen setter krav om 2 parkeringsplasser pr boenhet. Kravet er akkurat tilfredsstillt. Parkeringsplassene er dimensjonert for personbiler.

Kommunen kan i h.h.t. PBL § 113 kreve ”fjerning eller retting av ulovlig utført arbeid”. Før en evt. vedtar tilbakeføring/opparbeidelse av areal i h.h.t. til reguleringsplan/bebyggelsesplan skal parten ha anledning å uttale seg.

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen fatter slikt vedtak:

1. Plan- og utviklingskomiteen vedtar i h.h.t. PBL § 28-1 mindre vesentlig reguleringsendring i følge søknad. Friområdet omreguleres til boligformål som vist på skisse mottatt 08.05.04. Areal tilhørende Verdal kommune skal innløses av tiltakshaver. Endringen legges ut til offentlig ettersyn.

2. Tiltakshaver bes å forklare skriftlig om etablering av ulovlig kjøreveg og parkeringsplass for lastebil. Saken legges fram for neste møte i Plan- og utviklingskomiteen.

Verdal, 03.09.04

Øivind Holand
Fagansv. Plan og Miljø

Hans Melby

SAK NR: 0062/04
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0062/04	PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN	16.09.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
16.09.2004	03/02633	G 37/290	Jon A. Kristiansen

DRIFTSBYGNING/UTHUS ULOVLIG TATT I BRUK TIL BOLIGFORMÅL
GNR. 37 BNR 290

SAMMENDRAG:

På ovennevnte eiendom tilhørende Tom Anders Hansen, ble det i 2001, uten forutgående søknad/godkjennelse, innredet 2 stk. utleieleiligheter i det som tidligere var eiendommens driftsbygning. Tomta er fradelt fra hovedbruket. Eiendommen må derfor nå betraktes som boligeiendom (spredt boligbebyggelse), selv om den omkranses av LNF-område.

Tiltakshaver har i ettertid (under "Aksjon ulovlig beboelse") søkt om bruksendring av deler av uthuset til boligformål. Saken ble framlagt for Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 28.08.03, som avsto søknaden.

Det er ikke innkommet klage fra tiltakshaver innen fristens utløp, men tiltakshaver ble bedt om en nærmere redegjørelse, som kom som brev/klage datert 12.11.03 (Vedlegges i sin helhet, jfr. vedlegg 3).

Tiltakshaver er villig til, for egen regning, å sørge for framføring/tilknytning til kommunal kloakkledning, samt etterkomme øvrige tekniske krav inkludert gjeldende brannforskrifter, men bare hvis de to utleieleilighetene i uthuset kan bestå som i dag.

VEDLEGG:

1. Kartutsnitt
2. Kopi av sak 0094/03, behandlet 28.08.03 av Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk
3. Uttalelse/klage datert 12.11.03 fra Tom Anders Hansen

KLAGEADGANG

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker fra mottatt varsel. Eventuell klage sendes Verdal kommune.

SAKSOPPLYSNINGER:

Saken er forelagt driftssjefen, som den 05.02.04 skriver:

”Det vises til notat fra driftsavdelingen datert 28.07.03 ((hele notatet er gjengitt i sak 0093/03, vedlegg 1)) der det anbefales at begge eiendommer tilknyttes kommunalt avløpsanlegg. Dersom dette gjennomføres vil krav om godkjente avløpsforhold være oppfylt.

Det forutsettes at grunneiere selv anlegger/bekoster stikkledning (og eventuell pumpestasjon ved behov) slik at avløpsvann føres fram til anvist plassering og høyde ved riksvegen mellom Verdalsøra og Stiklestad. Kommunen vil anlegge/bekoste ledningsanlegg gjennom riksvegen og videre fram til eksisterende kommunalt avløpsanlegg.”

Leilighetene er tilkoblet kommunal vannforsyning, noe driftsavdelingen ikke var informert om før under befaringen.

Eksisterende private avløpsanlegg for til sammen 3 boenheter tilfredsstillende på langt nær dagens forskrifter. Utslippsproblematikken er forøvrig nøye belyst, se tidligere behandling, sak0094/03, (vedlegg 2).

Den aktuelle bygningen framstår fortsatt i dag utvendig som et uthus/driftsbygning. 1 av de 2 leilighetene er pr i dag utleid.

VURDERING:

Avløpsproblematikken *kan* løses ved tilkobling til kommunale avløpsledninger, bekostet av tiltakshaver.

De 2 leilighetene er ”omringet” av uthus-areal, både på begge sider og på loftsetasje/hell, så en ser praktiske problemer med å greie å tilfredsstille gjeldende brannforskrifter, og dette må utredes av brannteknisk konsulent, som evt. må ta ansvar for og beskrive en løsning som blir minst like bra som ordinære preakseptable løsninger.

Øvrige tekniske krav, som f.eks. bærekonstruksjoner, isolering, ventilering, støybegrensing, brukbarhet osv. *kan* sannsynligvis tekniske konsulenter gå god for.

Vurderingen blir om det kan foretas **bruksendring/fortetting** på eksisterende boligtomt fra 1 til 3 boenheter, da under forutsetning av at alle krav blir etterkommet.

Videre må en vurdere om det er ønskelig med en slik utvikling som innebærer at kommunen har liten innflytelse på **hvor** i kommunen det blir etablert nye boenheter. En må da legge gjeldende retningslinjer for etablering av nye boenheter til grunn, og dermed se også slike fortettinger på samme måte som ordinær ”spredt boligbygging”, med det unntak at det her ikke er snakk om fradeling av de nye boenhetene. Verdal kommune har pr. i dag ingen definisjon på tillatt utnyttelsesgrad i forbindelse med slik fortetting utenfor boligfelt/regulert område.

Kommunen har praktisert en restriktiv holdning når det gjelder spredt bebyggelse i sentrumsnære strøk, hvor det er tilrettelagt for boligbygging i boligfelt. Det finnes pr. i dag flere boligfelt med ledige tomter.

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen fatter slikt vedtak:

Ut fra ovenstående vurderinger, og sett i forhold til innarbeidet praksis og kommuneplanens arealdel sine retningslinjer, er Plan- og utviklingskomiteen av den oppfatning at det i dette området ikke bør tillates etablert flere boenheter. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §93c avslås søknad om bruksendring fra deler av uthus til boligformål. Ulovlig bruk skal opphøre snarest, siste frist fastsettes til 31.12.2004. Bekreftelse på opphør av bruk sendes Verdal kommune.

Klageadgang.

Verdal, 08.09.04

Øivind Holand
Fagansvarlig Plan og miljø.

Jon A.
Kristiansen

SAK NR: 0063/04
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0063/04	PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN	16.09.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
16.09.2004	03/05209	G 37/9	Jon A. Kristiansen

GARASJE ULOVLIG TATT I BRUK TIL BOLIGFORMÅL GNR 37 BNR 9

SAMMENDRAG:

I 1988 meldte Benn Hansen oppføring av driftsbygning (verksted/vedbod), 80m² i en etasje. Det ble i stedet oppført et garasjebygg og etter hvert innredet 2 mindre leiligheter, den ene på bygningens loftetasje, den andre i bakkant av garasjen.

Saken ble behandlet under "Aksjon ulovlig beboelse", med vedtak fra Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 28.08.03. Vedtaket gikk i korthet ut på at ulovlig bruk skulle opphøre, tiltakshaver skulle gis anledning til å uttale seg, for deretter igjen å framlegge saken til politisk behandling. Det innkom ikke formell klage innenfor klagefristens utløp.

Benn Hansen skriver imidlertid i en uttalelse/klage som kommunen krevde, at han vil for egen regning, sørge for framføring/tilknytning til kommunal kloakkledning samt etterkomme evt. brannkrav. Tiltaket gjennomføres bare hvis de to leilighetene kan bestå som i dag.

Det er dette spørsmålet komiteen må ta stilling til.

VEDLEGG:

1. Kartutsnitt
2. Kopi av sak 0093/03, behandlet 28.08.03 av Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk
3. Uttalelse/klage datert 12.11.03 fra Benn Hansen

KLAGEADGANG

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker fra mottatt varsel. Eventuell klage sendes Verdal kommune.

SAKSOPPLYSNINGER:

Saken er forelagt driftssjef og landbrukssjef til vurdering.

Driftssjefen skriver den 05.02.04:

”Det vises til notat fra driftsavdelingen datert 28.07.03 ((hele notatet er gjengitt i sak 0093/03, vedlegg 1)) der det anbefales at begge eiendommer tilknyttes kommunalt avløpsanlegg. Dersom dette gjennomføres vil krav om godkjente avløpsforhold være oppfylt.

Det forutsettes at grunneiere selv anlegger/bekoster stikkledning (og eventuell pumpestasjon ved behov) slik at avløpsvann føres fram til anvist plassering og høyde ved riksvegen mellom Verdalsøra og Stiklestad. Kommunen vil anlegge/bekoste ledningsanlegg gjennom riksvegen og videre fram til eksisterende kommunalt avløpsanlegg.”

Det er ikke mottatt noen skriftlig uttalelse fra landbrukssjefen

1 av de to leilighetene er pr i dag utleid.

VURDERING:

Bygningen er ulovlig tatt i bruk til boligformål. Før avgjørelse fattes, må en ”nullstille” saken. Vurderingen må ta utgangspunkt i en tenkt situasjon med en ny søknad om byggetillatelse for ny garasje med to leiligheter på denne eiendommen. Saken må behandles som en ”spredt bebyggelse-sak” uten fradeling.

Det aktuelle området har formål LNF i kommeplanens arealdel. Tiltak som ikke har direkte tilknytning til stedbunden næring eller allmenne friluftsmål, er ikke tillatt innen LNF-område. Eventuell dispensasjon krever ”særlige grunner”.

Utenom disse to leilighetene i det aktuelle bygget, har tiltakshaver fra før av våningshus med kårleilighet, altså 2 boenheter.

I praksis har det vært vanskelig å få tillatelse til oppføring av kårboliger, ikke minst rene utleieleiligheter på gårdsbruk. Det er dagens drift av gården som er avgjørende for utfallet når det gjelder kårbolig, og det er landbruksmyndighetene som vurderer behovet. I dette tilfellet finnes allerede kårleilighet.

I nærområdet har det vært flere tilfeller av folk som har ønsket å etablere nye boenheter, både kårbolig og etablering av ny ”spredt bebyggelse”, altså boenheter utenfor boligfelt. Disse har ikke blitt godkjent, først og fremst med bakgrunn i gjeldende arealplan, manglende tilknytning til kommunale avløpsledninger, samt landbruksmyndighetenes restriktive holdning (jordlovsbehandling).

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen fatter slikt vedtak:

Tiltakshavers søknad/klage avvises, og vedtak i sak 0093/03 opprettholdes.

Dette innebærer at deler av den oppførte driftsbygning/garasjebygg ikke tillates brukt til boligformål. Ulovlig bruk må opphøre snarest, og siste frist fastsettes til 31.12.2004.

Bekreftelse på opphør av bruk sendes Verdal kommune.

Administrasjonen skal følge opp saken videre med forføyningstiltak grunnet ulovlig oppføring og bruk av bygning.

Vedtaket er gjort med hjemmel i kommuneplanens arealdel, jfr. avsnitt om LNF-områder. Eventuell dispensasjon er nøye vurdert, men en har ikke funnet tilstrekkelig ”særlig grunner” for å innvilge dispensasjon. Avgjørelsen begrunnes videre i innarbeid praksis i lignende saker.

Klageadgang.

Verdal, 08.09.04

Øivind Holand
Fagansvarlig Plan og miljø

Jon A. Kristiansen

SAK NR: 0064/04
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0064/04	PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN	16.09.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
16.09.2004	04/00294	L12 &21	Hans Melby

SØKNAD OM REGULERINGSENDRING - NORD-VERA OG STORLUNET

SAMMENDRAG:

Værdalsbruket as, Storlunet og flere hytteeiere i Nord-Vera hytteområde søker om å få bygge veger fra fylkesvegen og frem til hyttene. Værdalsbruket as ønsker også en mindre fortetting med 6 hytteenheter.

Et planforslag med vegene og de nye hyttene ble behandlet i møte den 05.03.04, sak 0017/04, og vedtatt sendt særlovsmyndighetene til høring og utlagt til off. ettersyn. Planen var mangelfull, og en har nå valgt å utarbeide en ny fullverdig reguleringsplan.

Saken legges frem med innstilling om at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes særlovsmyndighetene og til hytteeierne i området til uttalelse.

VEDLEGG:

Reguleringsforslag
Reguleringsbestemmelser

KLAGEADGANG

I h.h.t lovverket.

SAKSOPPLYSNINGER:

Reguleringsplanforslaget har innarbeid en oppdatert versjon av den gamle disposisjonsplanen fra 1960- årene for Værdalsbrukets areal og den digitale reg.planen for Storlunet. Enkelte veger i området er bygd uten søknad. Disse er innarbeid i planforslaget. Dette gjelder veg nr. 2 (delvis), 3, 6 og nr 7 fra P 3 og nordover.

Endringene i forhold til forrige utsendelse er betydelige ved at planområdet er utvidet, men er innen tidligere plans begrensninger. Enkelte endringer er gjort som resultat av forrige høringsrunde. Av mer spesielle forhold som er medtatt/endret i planen nevnes:

- **Alle hyttene i hyttefelt Storlunet og Nord-Vera er inntegnet.**
- **Veg 1. Strekning fra P 11 til P 14 i den opprinnelige planen utgår.**
- **Det er vist 2 nye alternative løsninger veg 8 a og b som betjener størstedelen av de samme områdene.**
- **Ny veg 9 er inntegnet.**
- **Parkeringsplasser ved fylkesvegen er inntegnet.**
- **Frisiktsoner (77x4 m) ved avkjørslene er inntegnet.**
- **Byggelinje mot fylkesvegen er inntegnet.**
- **Naust ved Veresvatnet og Bomlunet er inntegnet.**
- **Høyspentlinje m/ fareområde er inntegnet.**

Vegstrekningen fra P11 til P 14 utgår etter anbefalinger under befaringer, og brukerne har foreslått en ny trace` (veg 8a).

Veg 9 inntegnes etter ønske fra hytteeier.

Planforslaget vil påvirke grensene for ”Inngrepsfrie naturområdene i Verdal”. Dette gjelder for: Veg 1, fra kryss til P11. Veg 8, fra hytte 46. Veg 7, fra P3 (bygd).

Endringene som er gjort er av tegneteknisk art og overført fra eldre planer, og tar ikke standpunkt/hensyn til uttalelser som er innkommet. Alle uttalelser vil bli behandlet under ett etter at høringsfristen er gått ut.

I forbindelse med utsendelsen i mai har de høringsinstansene som hadde behov for befaring gjort dette, og enkelte har avgitt uttalelse. Noen har avvendt det nye planforslaget med å avgi uttalelse, og de som har levert kan selvfølgelig revidere/komme med ny uttalelse innen høringsfristen.

Skogsjefen har i notat dat. 13.08.04 avgitt følgende landbruks- og naturfaglig uttalelse:

Landbruk.

Endringen omfatter nye/gamle hytteveger og nye hytter. Dyrka og dyrkbar mark omfattes ikke av inngrepene. Skogsmarka er for en stor del trebevokst impediment (furumark), marginalt med produktiv skogsmark - om noe berøres. Ungskog berøres ikke i nevneverdig grad. Evt produktiv skog er av lav bonitet. Veger går delvis på myr og i gamle traktorveg/sti - traseer. Vernskogsgrensen i området er på 400 m.o.h., drøyt halyparten av området er derfor vernskog.

Konklusjon – en kan ikke se at inngrepet har negative effekter for jord- og skogbruk.

Natur.

Generelt. Presset for å bygge veger til gamle og nye hytter er tiltakende. Dette resulterer i at sårbar fjellnatur blir oppdelt av varige inngrep. Samt at det blir biltrafikk/parkering i de samme områder. Både i denne og tidligere saker savnes en overordnet politisk diskusjon (prinsipper) for hvordan man ønsker utviklingen. Slik vegtettheten nå utvikler seg er den tilfeldig styrt av aktuelle hytteeiere, alder/helse, forhold til friluftsliv og andre behov.

Da dette er varig inngrep i sårbar natur, og med varig virkning for opplevelsen av friluftslivet i kommunen – så bør kommunen legge inn flere parametere enn den enkeltes behov der og da.

***Konkret.** Området ligger i randsonen mot ny nasjonalpark. Det er ikke registrert spesielle forekomster når det gjelder biologisk mangfold som berøres av inngrepene. Landskap – plassering av nye hytter bør være akseptabelt. Selve trasevalg for veger og terrenget gjør at vegene som inngrep nok ikke vil være spesielt skjjemmende mhp skjæringer og lignende.*

Vegene 2, 3, 4, 5 og 6 er korte og bidrar til lite fragmentering av landskapet. Disse bør derfor være relativt uproblematisk. Veg 1 er redusert i forhold til opprinnelige planer, men framstår likevel som et unødig stort inngrep. De innerste hyttene har en ikke urimelig lang adkomst med utgangspunkt i Storlunet/gårdsveg. Det bør vurderes å avslutte vegen ved parkeringsplass nr 3 og 2 der det kan lages samlingsplasser for aktuelle hytter. Slik sparer man det ovenstående plataet/høydenivået for inngrep. Slik planen og terrenget framstår er noen av de aktuelle p-plassene lagt på forholdsvis framskutte /synlige plasser, spesielt plass nr 5 og 6. Alternativt bør avstikkere til henholdsvis p-plass 5, 6 og 11 unngås.

Veg nr 7 er allerede bygd. Ut fra tilsvarende vurderinger burde ikke den vært anlagt lenger enn til bekken ved hytte 36. Den innerste hytta vil likevel ikke være lenger enn ca 450 m i luftlinje fra vegtilknytning. Dermed hadde man unngått å forsere et nytt høyde-trinn i landskapet. Vegen er tidligere ikke behandlet/registrert og det kan se ut som vegen reduserer sonen for inngrepsfritt areal i kommende nasjonalpark. Det kan muligens veg 8 (ny) også gjøre. Denne ligger svært nær veg 1 og bidrar til en unødig tett vegføring. Den anbefales ikke bygd. Evt kan vegen til P2 på veg 1 justeres litt nordover og inn i en slak bekkedal. Avstanden til den innerste hytta (200/27) som ønsker veg blir da ca 400-500 m i luftlinje.

VURDERING:

De veger som er bygd uten søknad til kommunen, er av de ulike tiltakshavere klarert med Verdalsbruket og Statens vegvesen. Forutsatt at det ikke blir nedlagt innsigelse mot disse vil vegene bli godkjent gjennom reguleringsplanen.

Nordre deler av vegene 1, 8 og 7 (bygd) påvirker grensene for ”Inngrepsfrie naturområder i Verdal”.

I St. meld nr 29 (1996-97) om "Regional planlegging og arealpolitikk" er det fokusert sterkt på at de resterende inngrepsfrie naturområdene må forvaltes som en viktig del av vår nasjonale arv. Videre er det sagt at kommunene så langt som mulig må unngå inngrep i naturområder som er tilnærmet fri for tyngre tekniske inngrep. Tilsvarende er det i St meld nr 58 (1996-97) om "Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling", uttrykt som et mål at inngrepsfrie naturområder skal bevares. Regjeringen og Stortinget peker på at inngrepsfrie naturområder er viktig av flere hensyn; bl.a. nasjonal arv og identitet, friluftsliv og biologisk mangfold.

Ved bygging etter planforslaget vil grensene for de inngrepsfrie naturområdene både for sone 1, sone 2 og villmarkspregede områder måtte trekkes lenger nord. De inngrepsfrie naturområdene blir mindre.

Problemstillinger/alternative løsninger:

Å vurdere terrenginngrepene i naturen i en slik planprosess er maktpåliggende, men det er også andre sider som må vurderes ved bygging i fjellet. Slike forhold kan være støy, biologisk mangfold og fragmentering av omgivelsene.

I forhold til nordre del av veg 1 og 8 blir det en vurdering om de nasjonalpolitiske målsetninger for de "Inngrepsfrie naturområder" skal ha betydning.

P5 og P6 er plassert på et lokalt lavere nivå på et høydedrag med lavbonitet glissen skog. Alternativt kan parkeringsplassene samles (4 hytter) ved foten av høydedraget. Prinsippet om fellesparkering er ellers gjennomført i planen. Avstanden til hyttene vil fortsatt være innen en avstand på 110 m.

Atkomsten til P11 er i forslaget på ca 150 m og vegen må krysse en bekk og en bekkedal som vil få betydelig inngrep. Parkeringsplassen betjener 3 hytter. Alternativt kan dette vegstykket utgå og parkeringsplassen legges ved "hovedvegen"

Veg 8a og 8b. Veg 8a følger en bekk og krysser den umiddelbart nord for parkeringsplassen.. Det er begrenset innsyn til området. Inngrepstettheten av veger synes stor.

Veg 8b forutsetter bygging som en fortsettelse av veg 2. Området er flatt og veginngrepet begrenset. Antall avkjørsler og størrelsen på terrenginngrepet (også kostnaden) blir mindre enn etter alt.8a. Eier av hytte 8 ønsker ikke veg i nærheten av sin hytte.

TILRÅDING:**Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen fatter slikt vedtak:**

Plan- og utviklingskomiteen vedtar planforslaget sendt særlovsmyndighetene til uttalelse. Forslaget legges ut til offentlig ettersyn, samt sendes hytteeierne i området.

Verdal, 07.09.04

Øivind Holand
Fagansvarlig plan- og miljø

SAK NR: 0065/04
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0065/04	PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN	16.09.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
16.09.2004	04/01488	L12 &18	Hans Melby

**SØKNAD OM DISP. FRA REG.PLANEN - ADKOMSTVEG TIL HYTTE 234/1
F.152 INN STATSALLMENNING. Dispensasjonssøknad.**

SAMMENDRAG:

Inge Jostein Lundås, Inderøy, søker i brev av 11.08.04 om å få bygge veg til hytte på gnr.234 bnr 1 feste nr 152 Inns Statsalmenning. Saken legges frem med innstilling om å utsette saken i påvente av evt. utarbeidelse av reguleringsplan for området.

VEDLEGG:

Oversiktskart.
Situasjonskart

KLAGEADGANG

I h.h.t lovverket

SAKSOPPLYSNINGER:

Søkeren skriver i sitt brev av 11.08.04:

”Vil med dette brev søke om tillatelse til å ordne vei/oppkjørsel m/bom til vår hytte nr. 152 i Sandvika, Verdal. Vår begrunnelse for søknaden er at vi har noen venner med lettere handikap og eldre mennesker som har problemer med balansen som gjerne vil komme oftere på besøk, samt at vår egen bil vil bli mindre utsatt for hververk, tyveri o.l. Vi har også vært ute for at parkeringsplassen som vi benytter, og betaler brøyting for, kan være fullparkert og da er det ikke plass til vår bil. Håper på hurtig og positiv avgjørelse.”

Avstanden fra gamlevegen/parkeringsplassen opp til hytta er ca 70 meter. Traseen synes å være hogd ut for flere år siden. Høydeforskjellen er ca. 10 m. Vegen vil ikke bli synlig verken fra parkeringsplass eller Riksveg 72. Det er ikke flere hytter som kan benytte seg av vegen.

Statsskog har i brev av 27.08.04 gitt grunneiertyllatelse.

VURDERING:

For dette området finnes ingen reguleringsplan. Kommunen ønsker i størst mulig grad å behandle søknader i henhold til reguleringsplaner.

Reguleringsplan skal gi en sikkerhet for lik og enhetlig behandling. Behandling av dispensasjonssøknader kan gi presedens som en ikke har oversikt over. I den aktuelle saken er det godt tilrettelagt med fellesparkering i nærområdet til hytta, og en har ingen oversikt over evt. andre tilsvarende ønsker. For å få en enhetlig og lik behandling er det derfor ønskelig å foreta en helhetlig vurdering gjennom en reguleringsplan.

Vanligvis når det er blitt spørsmål om hytteveg i områder uten reguleringsplan har en bedt grunneieren om å utarbeidet reguleringsplan som tar standpunkt til nye veier, naust osv. I dette tilfelle er det ønskelig at hytteeieren tar dette opp med grunneieren som igjen tar kontakt med de andre hytteeierne/hytteeierforeningen for å få laget en reguleringsplan for området. Reguleringsplanen vil avklare også andre forhold. En kjenner bl.a. til at det er ønsket om å få bygge naust på Statens grunn. På denne måten vil en få en helhetsvurdering av området.

Vil et slikt arbeid ikke være mulig/ønskelig for grunneier/Inns Hytteeierforening vil kommunen for å foreta en behandling av saken allikevel kreve grundig dokumentasjon for området.

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen fatter slikt vedtak:

Saken utsettes i påvente av reguleringsplan for området.

Plan- og utviklingskomiteen oppfordrer søkeren til å ta kontakt med grunneieren/hytteeierforeningen for å få utarbeidet en reguleringsplan for statens grunn ved Innsvatnet.

Verdal, 07.09.04

Øivind Holand
Fagansv. plan- og miljø

Hans Melby

SAK NR: 0066/04
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0066/04	PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN	16.09.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
16.09.2004	04/01632	143	Åge Isaksen

KOMMUNEDELPLAN VERDAL BYOMRÅDE. PROSJEKTPLAN.

SAMMENDRAG:

Revisjon av kommunedelplanen for Verdal byområde er i planprogrammet for Innherred Samkommune prioritert først av de større planoppgaver i Verdal. Planarbeidet forutsettes gjennomført som et forprosjekt, og i den forbindelse er det utarbeidet en prosjektplan som grunnlag for arbeidet med kommunedelplanen. Plan- og utviklingskomiteen er her tiltenkt rollen som styringsgruppe for forprosjektet, og er samtidig planutvalg for kommunedelplanen.

VEDLEGG:

Kommunedelplan Verdal byområde, prosjektplan dat. sept. 2004.
 Kommunedelplan Verdal byområde, utfordringsnotat, dat. sept. 2004.

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunedelplanen for Verdal sentrum er senest behandlet og vedtatt av kommunestyret i 2001. Etter den tid har det kommet flere innspill om å ta i bruk sentrumsnære landbruksarealer til utbyggingsformål. Framtidig utvikling av byområdet må vurderes i en helhetlig sammenheng, og alle forhold knyttet til natur, miljø og samfunn må inngå i denne vurderingen. Det er ikke fastlagt noen framtidig utviklingsretning for Verdal by, samt at sentrumsavgrensning i forhold til Fylkesplanens retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester heller ikke er avklart. Forøvrig står vi overfor flere utfordrende oppgaver på vegen videre i å utvikle byen til et attraktivt bo- og handelssentrum. Med grunnlag i dette finner vi det nå nødvendig å prioritere arbeidet med en revisjon av kommunedelplanen for Verdal byområde.

Planarbeidet forutsettes organisert som et forprosjekt i henhold til prosjektlederprosessen. Det er i den sammenheng utarbeidet en prosjektplan som gir en nærmere beskrivelse av mål, organisering og gjennomføring av prosjektet. I tillegg er det utarbeidet et utfordringsnotat, som gir en utdyping av de oppgavene planarbeidet bør konkretiseres

om. Dette utfordringsnotatet er ment å være et drøftingsgrunnlag mellom partene i planarbeidet, slik at det kan etableres en felles forståelse om oppgavene og de løsninger som søkes oppnådd (felles planforutsetninger).

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at Plan- og utviklingskomiteen gjør slikt vedtak:

Arbeidet med kommunedelplan for Verdal byområde gjennomføres som et forprosjekt i samsvar med prosjektplan dat. sept. 2004.

Plan- og utviklingskomiteen arrangerer drøftingsmøte om felles planforutsetninger med de aktuelle fagmyndigheter.

Verdal, 07.09.2004

Øivind Holand
Fagansvarlig plan/miljø

Åge Isaksen

SAK NR: 0067/04
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0067/04	PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN	16.09.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
16.09.2004	03/05858	033	Inger Marie Bakken

ANDRE SAKER

SAK NR: 0068/04
SAKSFRAMLEGG

VERDAL KOMMUNE
MØTEBOK

SAKEN BEHANDLES AV:

Saksnr.	Utvalg	
0068/04	PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITÈEN	16.09.2004

Møtedato	Arkivsaksnr.	Arkiv	Saksbehandler
16.09.2004	04/00143	G 6/93	Hans Melby

Kristine Lykke og Nils Petter Strand. Klage på vedtak i sak 37/04. Søknad om omregulering.

SAMMENDRAG:

Det klages på vedtak i sak 37/04. Klagerne påstår at kommunedelplanens arealdel er ufullstendig og ber om at det foretas nyregulering på Nordskaget. Saken legges frem med tilråding at saken avslås og sendes Fylkesmannen til avgjørelse.

VEDLEGG:

Oversiktskart
 Brev dat. 24.05.04 fra Kristine Lykke og Nils Petter Strand.

KLAGEADGANG

I h.h.t lovverket

SAKSOPPLYSNINGER:

Hans Jonsson søkte om byggetillatelse for ei hytte i 1 etasje + loft og sokkel. Søknaden ble behandlet etter befaring den 06.05.04 og følgende vedtak i sak 37/04 ble fattet:

- Plan-og utviklingskomiteen viser til stadfestet reguleringsplan med reg.bestemmelser for Nordskaget og finner ikke å kunne godkjenne et bygg med 1 etasje med loft + sokkel på omsøkte tomt. Tegningene kan påregnes godkjent hvis reg.planen følges. Byggesaken vurderes etter skjønnhetsparagrafen § 74.2. Plan-og utviklingskomiteen har vurdert om dispensasjon fra reg.planen kan gis, men i henhold til tidligere praksis finner komiteen ikke grunnlag for dette. Plan- og utviklingskomiteen viser til at tomte er velegnet til å bebygges med ei hytte som ivaretar reguleringsplanens og tidligere vedtaks intensjoner.*
- Kotehøyde for overkant gulv for sokkel/evt første etg., må fastsettes.*

Klageadgang i h.h.t. lovverket.

Det er dette vedtaket det klages på i brev av 24.05.04 som legges ved i kopi.

-Det stilles spørsmål ved om kommuneplanens arealdel som var til rullering i 1992 er behandlet riktig - om Nordskaget var uteglemt. i behandlingen.

Kommuneplanens arealdel ble godkjent i 1989 og senere i 1996. Nordskaget er ikke uteglemt vedr. hyttebygging. Det er reguleringsplanen som gjelder. Kommunedelplanens arealdel kan ikke påklages av privatpersoner.

-Lykke/Strand krever at det legges ned byggeforbud etter PBL §33 og at kommunen utarbeider ny reguleringsplan med bestemmelser.

HULMT behandlet byggesak for bolighus på tomte i 00 og fattet følgende vedtak i sak 0046/00:

"1. Planutvalget viser til forhandlingsmøtets konklusjon hvor berørte parter kan akseptere at det på eiendommene 6/93, 105 og 357 kan bygges en hytte/fritidshus. Reguleringsaken utgår og avsluttes.

2. Planutvalget går inn for at det kan gis dispensasjon fra PBL §7 for følgende:

a. på eiendommen gnr 6/93, 105 og 357 kan det oppføres en hytte/fritidshus.

b. Parkeringsplass til hytte/fritidshus legges til kommunens eiendom 6/235 ved sjøen.

Som særlige grunner oppgis at eiendommene har vært benyttet til hyttetomt siden 1966, at adkomsten ikke er tilfredsstillende for å kunne godkjennes som helårsveg for et bolighus og for å løse en konflikt i området. Saken sendes berørte grunneiere/naboer og fylkeskommunen og statlige myndigheter som gis høve til å uttale seg."

Under behandling av byggesaken i mai d.å. ble det vedtatt at reguleringsplanen for Nordskaget skulle legges til grunn for planlegging av hytta.(sak 37/04)

VURDERING:

Klagen går på ei hytte som det ble avslag på. (sak 37/04), uten at det foreligger nye tegning

Klagen går ikke alene på hytta og høyden på den, men på forholdet til eksisterende reguleringsplaner for området, som etter klagerens vurdering ikke er tilfredsstillende.

Til det er å tillegge at kommuneplanens arealdel er behandlet på riktig måte, og at det i forbindelse med forutgående politiske behandlinger med en tidligere byggesak på samme tomte ikke er vedtak om at området skulle reguleres, tvert i mot er det vedtak om at reguleringsaken utgår og avsluttes. (sak 0046/00).

Klageren tar tydeligvis feil når det gjelder hvilket år kommuneplanens arealdel rullerte da det var kommunedelplan Verdalsøra sentrum som rullerte i 1992.

TILRÅDING:

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen fatter slikt vedtak:

Plan- og utviklingskomiteen finner ikke at det foreligger nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å utarbeide ny reguleringsplan for området.

Klagen sendes Fylkesmannen til avgjørelse.

Verdal, 13.09.04

Øivind Holand
Fagansv. plan-miljø

Hans Melby
