



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**1721/283/1 - Anne-Lise Rosvold - Søknad om fradeling av ny boligomt på Fættan fra eiendommen "Kjæran"**

<b>Saksbehandler:</b> Jon Arthur Kristiansen	<b>Arkivref:</b> 2010/865 - /1721/283/1
<b>E-post:</b> jon.a.kristiansen@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74048511	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	16.03.2010	26/10

**Rådmannens forslag til vedtak:**

*"Med hjemmel i Kommunedelplan for Verdal by, samt pbl. § 19 avslås søknad om dispensasjon for fradeling av 1 da. til etablering av ny boligomt fra eiendommen "Kjæran", 1721/283/1.*

*Vedtaket kan påklages i hht. forvaltningslovens § 28.  
Det er 3 ukers klagefrist fra mottak av vedtaket."*

**Vedlegg:**

- 1 Situasjonskart

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Søknad om fradeling dat. 29.01.2010 fra Anne-Lise Rosvold, eier av "Kjæran" 1721/283/1
2. Søknad dat. 01.02.2010 om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF)
3. Søknad om tillatelse til etablering av ny avkjørsel fra Fættavegen (kommunal veg)
4. Gjenpart av nabovarsel
5. Vårt brev av 02.02.2010 til høringsinstansene
6. Uttalelse av 17.02.2010 fra Fylkesmannen i Nord trøndelag
7. Uttalelse av 17.02.2010 fra Nord-Trøndelag fylkeskommune
8. Uttalelse av 18.02.2010 fra ISK, landbruksjefen (jordlovsbehandling)
9. Uttalelse av 01.03.2010 fra Driftssjefen i Verdal kommune

## Saksopplysninger:

Det søkes om fradeling av en parsell på ca. 1 da. fra eiendommen "Kjæran" 1721/283/1.

Parsellen ligger i innenfor Kommuneplan for Verdal by og er definert som LNF-område, og der åpnes det normalt ikke for nyetablering av spredt bebyggelse.

Saken må derfor behandles som en dispensasjonssøknad – jfr. egen dispensasjonssøknad av 01.02.2010.

Parsellens beliggenhet er på Fættan, og den tenkes brukt til å etablere ny boligtomt.

Parsellen grenser mot eksisterende boligtomt, og ligger inntil/på sørsiden av Fættavegen, ca. 100 meter vest fra E-6.

Arealet er ikke dyrket mark – består av noe gran- og løvskog.

Tiltakshaver tenker å flytte "vaktmesterboligen" ved TINE-anlegget til omsøkte parsell. Denne innehar 2 bo-enheter, men må fjernes grunnet pågående utvidelser ved TINE-anlegget.

I dispensasjonssøknaden står bl.a:

*Årsaken er at vi har fått kjøpt den gamle "Vaktmesterboligen" ved TINE.*

*Denne må flyttes innen en måned for å frigjøre plass til utvidelse ved TINE.*

*Det haster derfor med en avgjørelse.*

*Vi ønsker å vente med tilkobling av vann og avløp til Verdal kommune har ført fram kommunalt VA-ledningsnett til Fætta-området.*

*Arealet er ikke dyrket, ikke drivverdig, består av sandjord med noe gran- og løvskog.*

*Anser tiltaket som miljøgunstig gjenvinning/restaurering av eksisterende bolig, i stedet for at den blir revet og sanert.*

*Huset tenkes flyttet helt, med eksisterende grunnmur, noe som også gir god miljøgevinst."*

Saken er sendt på høring, og vi har mottatt uttalelser fra følgende instanser:

- **Landbruksjefen ISK: Har den 18.02.2010 gitt samtykke etter jordloven.**
- **Nord-Trøndelag fylkeskommune: Uttalelse av 17.02.2010 – Har ikke regionale interesser som tilsier merknader til saken.** Minner som vanlig om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen oppdager kulturminner i forbindelse med gravearbeidene.
- **Fylkesmannen i Nord Trøndelag: Uttalelse av 17.02.2010 inneholder bl.a:** "Etter landbruksdirektørens vurdering ligger tomta relativt sentrumsnært og i et større sammenhengende jordbruksområde. Eiendomsgrensene i dette området med

tilliggende boligeiendom gjør at landbruksdirektøren, etter en samlet vurdering, ikke går så langt som å gå i mot, men finner likevel grunn til å fraråde omsøkte fradeling/omdisponering.”

- **Driftssjefen i Verdal kommune:** Uttalelse av 01.03.2010 – Driftssjefen har ingen merknad til plassering av ny tomt. Driftssjefen opplyser videre pr. telefon at Verdal kommune skal starte opp framføring av kommunale VA-ledninger på Fætten-området inneværende år, og at disse arbeidene vil bli ferdigstilte i løpet av 2010/2011 – Driftssjefen forutsetter at parsellen blir tilkoblet kommunale VA-ledninger så snart disse er ferdigstilt.

### **Vurdering:**

I følge Kommunedelplan for Verdal by, er det ikke åpnet for etablering av ny spredt bebyggelse i LNF-områder såpass nært sentrum. Det er lett å forstå at dispensasjoner i slike tilfeller kan danne presedens for lignende saker.

Det er usikkerhet med tanke på framtidig E-6 føring i dette området.

Samtidig er ikke problematikken rundt utvidelse av eksisterende industriområde avklart.

Når det gjelder vurdering av dispensasjonssøknaden, må kommunen bringe på det rene om pbl,s krav i hht. §§ 65 og 66 er oppfylt, dvs. at evt. ny tomt vil få tilgang på adkomst, vann og avløp – og ovennevnte høringsuttalelser bekrefter at dette blir i orden.

Tiltaket syns ikke å medføre vesentlig ulempe for allmennheten eller andre.

Pbl's krav vedrørende helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet synes å være oppfylt.

Tiltaket medfører at eksisterende hus blir flyttet og renovert i stedet for revet og sanert, noe som må betraktes som miljømessig gunstig.

Hvis fradeling blir innvilget som omsøkt, må tiltakshaver søke om byggetillatelse før byggearbeidene kan oppstartes, og en vil måtte ta forbehold om at det ikke vil bli gitt brukstillatelse på boligen før eiendommen er tilkoblet kommunale VA-ledninger, noe tiltakshaver er klar over.

Med bakgrunn i ovenstående høringsuttalelser og vurderinger, vil plan- og byggesakssjefen foreslå at Plan- og utviklingskomiteen fatter følgende vedtak:

*”Med hjemmel i Kommunedelplan for Verdal by, samt pbl. § 19 avslås søknad om dispensasjon for fradeling av 1 da. til etablering av ny boligtomt fra eiendommen ”Kjæran”, 1721/283/1.*

*Vedtaket kan påklages i hht. forvaltningslovens § 28.  
Det er 3 ukers klagefrist fra mottak av vedtaket.”*