



1721/140/30 - Vuku IL - Utvidelse av kiosk og møterom ved idrettsplassen

Saksbehandler: Torbjørn Sirum	Arkivref: 2009/6022 - /1721/140/30
E-post: tsi@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048555	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal		

Rådmannens forslag til vedtak:

Med bakgrunn i uttalelser fra NVE og med hjemmel i pbl. § 68 avslås søknad om tillatelse til oppføring av møterom/kiosk plassert ved idrettsanlegget i Vuku. Det syns ikke å være tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av naturskader, i dette tilfellet i form av oversvømmelse eller flom.

Vedtaket kan påklages med hjemmel i pbl. § 1 - 9 og forvaltningslovens § 28.

Vedlegg:

- 1 Situasjonkart.pdf
- 2 Flomsonerkart.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Brev datert 07.07.2009 fra ISK til Vuku IL og NVE
2. Søknad om byggetillatelse datert 10.07.2009 med vedlegg
3. Brev/uttalelse datert 16.07.2009 fra NVE
4. Brev datert 28.07.2009 fra Vuku IL
5. Brev datert 14.09.2009 fra ISK til NVE
6. Brev datert 15.10.2009 fra NVE

Saksopplysninger:

Vuku IL v/ Snorre Hjelde søkte i juli d.å. om tillatelse til tilbygg på 77m² til sin eksisterende kiosk (opprinnelig 18m²) som er plassert på idrettsstadion i Vuku. Tilbygget skal brukes til utvidelse av kiosk samt til møterom/klubbløkal for idrettslaget.

Området inngår i Reguleringsplan for Vuku sentrum, og ca halvparten av bygget ligger på Vuku ILs egen eiendom, 140/30, som er regulert til idrettsformål. Den andre halvparten ligger på Verdal kommunes eiendom, 140/32, som er regulert til trafikkformål.

Det er framlagt erklæring som viser at kommunen samtykker i dette.

Saken må behandles som en dispensasjonssøknad i forhold til at bygget delvis plasseres på areal definert som trafikkareal.

Vuku IL eier pr. i dag et klubbhus i 1 etasje med sokkel, men dette bygget er utleid til barnehageformål, noe som gjør at idrettslaget selv mangler møterom/klubblokale.

Tiltaket er i hht. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 93 søknadspliktig tiltak, og kan dermed ikke oppføres før kommunen har gitt tillatelse til dette.

Vedrørende flom-fare:

Pbl. § 68 omhandler byggegrunn og miljøforhold, og lyder:

”Grunn kan bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kommunen kan for grunn eller område som nevnt i første ledd, om nødvendig nedlegge forbud mot bebyggelse eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.”

I kommentarutgaven til pbl, står bl. a under § 68:

”.....”Fare” innebærer fare både for menneskeliv og materielle verdier..... Utgangspunktet er at det ikke må bygges på steder hvor det er markert risiko for at fare kan oppstå. I vurderingen av hvorvidt tomten kan bebygges eller ikke må kommunen i nødvendig utstrekning legge vekt på ekspertuttalelser.....”

Kommunen har fra NVE fått nye flomsonekart som er lagt inn i våre kartbaser. I følge NVEs retningslinjer 1/2008 bør bygninger plasseres høyere enn nivået for en 200-årsflom.

Oppmålingsavdelingen har den 24.07.2009 målt terrenget på byggetomta til kote +19,30 m.o.h. I følge NVEs flomsonekart for 200-årsflom i Vuku – profil 27 som går over idrettsplassen – kan høyder under kote +21,20 m.o.h. bli skadet eller liggende under vann, altså 1,90 meter over eksisterende terreng.

Med dette som bakgrunn ble saken den 07.07.2009 oversendt til NVE for ekspertuttalelse og vurdering (i følge ovennevnte kommentarer til pbl. § 68).

Tiltakshaver ble samtidig orientert om dette forholdet.

I brev datert 16.07.2009 uttaler NVE:

”Det planlagte tiltaket ligger på flomutsatt areal, se NVEs flomsonekart, prosjekt Verdal, kartblad Vuku.

NVEs retningslinjer 1/2008 om planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag kapittel 4.2 angis sikkerhetsnivå mot flom. Her anbefales det at tiltak, som det omsøkte, skal være sikret mot skader ved en 200-årsflom. Der det er fare for tap av liv og helse gjelder sikkerhetsnivå i TEK.

*På bakgrunn av det mottatte materialet fra kommunen, anser vi det planlagte tiltaket å være i strid med NVEs retningslinjer 1/2008. Vi **fraråder derfor kommunen å gi tillatelse til tiltaket.**”*

Etter at tiltakshaver ble gjort oppmerksom på dette, mottok kommunen et brev datert 28.07.2009 fra tiltakshaver, Vuku IL, om likevel å få oppføre tiltaket under nivå for 200-årsflommen:

”Vuku IL v/Snorre Hjelde søker hermed om å få bygge møterom/kiosk under nivå for 200 års flommen.

Har snakket med Torgeir Wisth ved NVE og han mener at det kan bygges under nivå for 200 års flom, da dette er møterom i forbindelse med kiosk. Han mener det bør være strengere regler for bolighus.

Det må være Verdal kommune som må ta avgjørelsen da det er dem som har byggesaks myndighet.

Vuku IL mener at 1 meter høyere enn forballbanen bør være tilstrekkelig.

Bakgrunnen for byggesøknaden er at Verdal Kommune hadde behov for å leie hele første etasje i klubbhuset til barnehageformål.

Det medførte at vi mistet vårt klubblokale.

Håper på en positiv avgjørelse.”

Med bakgrunn i denne søknaden, og med tilsynelatende uoverensstemmende uttalelser fra NVE, valgte vi å oversende saken på nytt til NVE, for ny uttalelse, og vi mottok svar fra NVE, brev datert 15.10.2009 som konkluderer slik:

”NVE opprettholder sitt syn som gitt i brev fra NVE til Verdal kommune datert 16.07.2009 om at vi frarår å gi tillatelse til det omsøkte tiltaket. Det har ikke kommet fram vesentlige nye momenter i saken. NVE kan ikke dispensere fra retningslinjene i forhold til å bygge flomutsatt. Vi gjør oppmerksom på de økonomiske konsekvensene Verdal kommune kan bli stilt overfor i tilfelle bygging i flomutsatt område blir gitt. Begrunnelse: NVEs retningslinjer er entydige på dette området, og vi må derfor fraråde å bygge flomutsatt:”

Tiltakshaver er gjort kjent med NVEs uttalelse, og at saken vil bli fremmet for Plan- og utviklingskomiteen.

Byggearbeidene er imidlertid oppstartet, overkant støpt grunnmur ligger ca. 1,0 meter over eksisterende terreng, ca. kote + 20,30 m.o.h. altså ca. 0,90 meter under nivå på 200-årsflommen.

Vurdering:

Tiltakshaver har tatt noe hensyn til at tiltaket er plassert i et flomutsatt område, ved å bygge ringmur og heve bygget med nesten en meter i forhold til terrenget.

Imidlertid er overkant golv nesten en meter under nivå for en 200-års flom.

Overkant golv antas å ligge på ca. samme nivå som oversvømmelsene/flommen i Vuku i januar 2006.

NVE er klar i sine uttalelser når de fraråder kommunen å gi tillatelse til tiltaket. De minner også om de økonomiske konsekvensene som Verdal kommune kan bli stilt overfor hvis det blir gitt tillatelse til tiltaket, og det oppstår ødeleggelser eller skader på bygget etter en oversvømmelse eller flom.

Hvis en da tar hensyn til kommentardelen til pbl. § 68, som slår fast at ”i vurderingen av hvorvidt tomten kan bebygges eller ikke må kommunen i nødvendig utstrekning legge vekt på ekspertuttalelser.....”, må plan- og bygningssjefen innstille på å avslå søknaden.

Plan- og bygningssjefen foreslår derfor at Plan- og utviklingskomiteen fatter følgende vedtak:

”Med bakgrunn i uttalelser fra NVE og med hjemmel i pbl. § 68 avslås søknad om tillatelse til oppføring av møterom/kiosk plassert ved idrettsanlegget i Vuku. Det syns ikke å være tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av naturskader, i dette tilfellet i form av oversvømmelse eller flom.

Vedtaket kan påklages med hjemmel i pbl. § 15 og forvaltningslovens § 28.”