



**Verdal kommune**  
Sakspapir

**Søknad om bygging av veg til hytte - 1721/200/1/45 - tomt nr 43 - Værdalsbruket**

<b>Saksbehandler:</b> Hilde Røstad	<b>Arkivref:</b> 2010/8671 -
<b>E-post:</b> hmr@innherred-samkommune.no	/1721/200/1/45
<b>Tlf.:</b> 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	25.01.2011	5/11

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bytningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen for Nord-Vera og Storlunet for oppføring av adkomstveg frem til hytte på eiendommen gnr.200 bnr.1 fnr.45.

Fullstendig byggesøknad må godkjennes av plan- og byggesakssjefen før igangsetting.

**Vedlegg:**

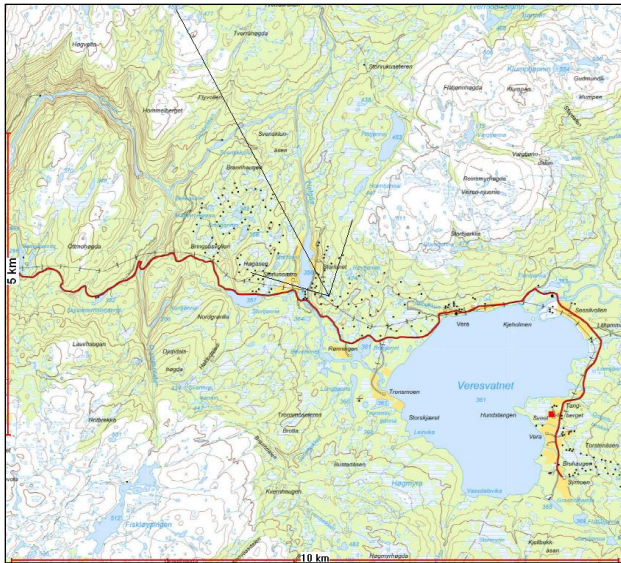
Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

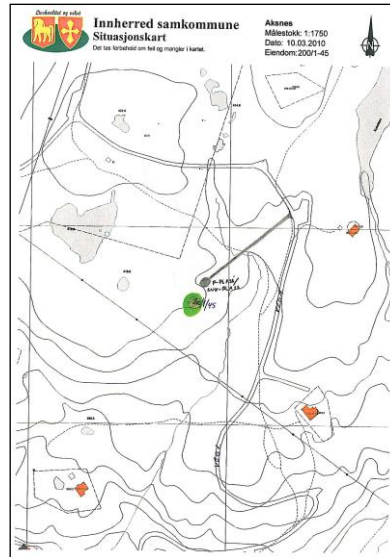
1. Søknad om dispensasjon med vedlegg datert 24.10.2010
2. Beskrivelse av hytteveg datert 22.12.2010
3. Uttalelse fra grunneier (Værdalsbruket) datert 22.12.2010
4. Uttalelse fra Sametinget datert 10.11.2010
5. Uttalelse fra Fylkesmannen datert 26.11.2010
6. Uttalelse fra Reindriftsforvaltningen datert 26.11.2010
7. Uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 7.12.2010
8. Uttalelse fra enhet for landbruk datert 20.12.2010

**Saksopplysninger:**

Tiltaket:



Oversiktskart



Situasjonskart

Trine Hynne og Bjørn Tore Aksnes søkte den 24.10.2010 om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å bygge en 90 meters lang hytteveg frem til gnr.200 bnr.1 fnr.45, Vera.

#### Plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsplanen for Nord-Vera og Storlunet.

I reguleringsbestemmelsene står blant annet følgende:

*”Hytter som ligger nærmere enn maksimalt 40 meter fra hytteveg, kan bygge veg inntil hytta. Forutsetningen er at naturterrenget skal påføres minimalt inngrep.”*

#### Søknad om dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende plan. Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

*”Viser til avholdt forhåndskonferanse med Dem 20.9.10. Vi søker med dette om dispensasjon for bygging av vei frem til hytte med gnr./bnr./fnr. 200/1/45 (tomt nr.43) på AS Værdalsbruket.*

*Veien er tenkt etablert som angitt på vedlagt kartutsnitt. Veilengde ut fra kart blir ca. 90 m fra veg 1. Byggesøknad er planlagt innsendt så snart evt. godkjenning foreligger. Vi håper derfor på rask og positiv tilbakemelding.”*

Tiltakshaver ble i e-post den 22.12.2010 bedt om å gi en mer beskrivelse av vegen. Om terrenget var bratt og om tiltaket ville føre til store inngrep (skjæring/ fylling).

Tiltakshaver har i e-post mottatt her den 22.12.2010 kommet med følgende beskrivelse av vegen og terrenget:

*”Vi har lagt vegen over ei tilnærmet flat myr fra eksisterende veg ved mast. Terrenginngrepene vil være minimale (utgraving for fylling av faste masser).”*

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken ble den 2.11.2010 oversendt Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag Fylkeskommune, enhet for landbruk, Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag, Skjækerfjell reinbeitedistrikt og Sametinget for uttalelse/ vurdering.

Sametinget kjenner i følge brev datert 10.11.2010 ikke til at det er registrert automatisk fredete kulturminner i det aktuelle området. Men gjør samtidig oppmerksom på at dersom det under arbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnevernet ved Sametinget og Nord-Trøndelag Fylkeskommune omgående.

Fylkesmannen (landbruksavdelingen og miljøvernavdelingen) har i følge brev datert 26.11.2010 ingen merknader til tiltaket.

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag har i følge brev datert 26.11.2010 ingen merknader til søknaden.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune har i følge brev datert 7.12.2010 følgende merknader:

*”Generelt: Reguleringsplanen for Nord-Vera og Storlunet ble vedtatt i 2006. Forut for kommunens vedtak var det mekling hos fylkesmannen etter innsigelse fra reindriftsforvaltningen. Innsigelsesgrunnlaget var bygging av nye veger og meklingen resulterte i at veger ble tatt ut av planforslaget. Reindriftsforvaltningens innsigelse resulterte også i at det ble tatt inn en begrensning i reguleringsbestemmelsene mht vegbygging internt i feltet;*

*Hytter som ligger maks 40 m fra hyttevegen, kan bygge veg inntil hytta. Forutsetningene er at naturterrenget får minimalt inngrep.*

*Gjeldende hytte ligger 90 m fra hyttevegen og det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen. Vi vil påpeke at bestemmelsen kom inn i forbindelse med en nylig foretatt mekling og kommunal behandling av en innsigelse til planen. Vi vil derfor ikke anbefale at det gis dispensasjon. Kommunen må imidlertid som planmyndighet foreta en konkret vurdering av saken.*

*Kulturminner: Vi har undersøkt om tiltaket er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) § 3 (denne uttalelsen gjelder automatisk freda kulturminner). Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget finner vi at det ikke foreligger slik konflikt, jfr også KML § 8.1. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.*

*Det kan likevel fortsatt ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi 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.*

*Vi gjør for øvrig oppmerksom på at denne uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner. Når det gjelder slike, viser vi til egen uttalelse fra Samisk kulturminnevern. Det oppfordres til bruk av askeladden; <http://askeladden.ra.no> og mittkulturminne; <http://www.mittkulturminne.no> for informasjon om kulturminner i Nord-Trøndelag.”*

Enhet for landbruk har i følge e-post datert 20.12.2010 følgende merknader:

#### ”Spesielt

*Det er ikke registrert spesielle forekomster som berøres av veien. Skogsmarka er en blanding av myr og lavbonitets skog. Isolert sett er det derfor ingen spesifikke merknader til den konkrete saken. Veggen berører heller ikke INON.*

#### Generelt

*Flere av de nye hyttefeltene har bestemmelser om at man kan bygge veg inntil hytta når den er maksimalt 40 m fra hyttevei. Generelt sett oppleves det en "jevn" tendens til søknader om bygging av veier for hytter som er lengre unna en 40 m. I de fleste saker vil man ikke finne stedsspesifikke momenter som taler mot bygging.*

*Det er likevel bekymringsfullt om man allerede for relativt nye reguleringsplaner skal uthule bestemmelsene. Reguleringsbestemmelsene var en av prinsippene som høringspartene kunne ta stilling til når feltene ble anlagt. Det var også et kjent kriterium for de som investerte i hytte.*

*En slik steg for steg utvikling over tid gir økt privatisering og "urbanisering" av utmarka. Hvordan skal en "rød tråd" i dispensasjonssaker kunne holdes framover når man begynner å gi slike dispensasjoner? Hvor lange veier skal tillates når 40 m ikke holder? Likebehandling mellom hytter i samme felt? Kommer de tidligere utarbeidede hytteveikriteriene til anvendelse?*

*Trolig er det felt der man heller i reguleringsbestemmelsene burde åpne for lengre veier der landskapet og forholdene ellers ligger tilrette for dette, og i stedet være svært restriktiv til dispensasjoner. Det vil også være besparende mhp saksbehandlingsressurser.*

*Det kan være verdt at PBOM vurderer en strategi for hvordan alle disse enkeltsakene skal håndteres. Det at et stadig økende antall ønsker å kjøre til hytteveggen er i hvert fall en forutsigbar trend.”*

Skjærkerfjell reinbeitedistrikt har ikke besvart henvendelsen innen tidsfristen.

### Tillatelse fra grunneier:

Værdalsbruket (grunneier) har i følge e-post datert 22.12.2010 ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon til bygging av veg til nevnte eiendom. Det forutsettes at vegen legges slik at tiltaket medfører minst mulig terrenginngrep.

### Retningslinjer for vegbygging til hytter i fjellet:

Verdal kommune har vedtatt retningslinjer for behandling av saker som gjelder vegbygging til hytter i fjellet. I følge disse retningslinjene er forutsetningene for en positiv holdning følgende:

- God landskapstilpasning uten vesentlig sjenerende terrenginngrep/ landskapsvirkning.
- Positiv vurdering av andre begrensende faktorer som: Biologisk mangfold, vilt, reindriftsnæring, friluftsliv, støy, plassering i forhold til vegetasjon, vassdrag myrdrag, randsoner. Opplistingen er ikke uttømmende.
- Ingen vesentlige innvinger fra høringspartene.

Ved innfrielse av forutsetningene har kommunen i utgangspunktet positiv holdning til:

- Veger som har til hensikt å lede/ sikre ”hyttebiler” bort fra offentlig veg, fortrinnsvis til felles parkeringsplasser.
- Veger i relativt tette regulerte felt.
- Veger til felles større parkeringsplass.
- Vegen ikke overskrider 400m for fellesanlegg/ hyttefelt (5 eller flere enheter) og 200m fra enkelthytter.

### Andre hytteveger det er gitt tillatelse til innenfor samme reguleringsplan:

Harald Monsen og Terje Kirkholt fikk den 15.9.2009, PUK sak 62/09, dispensasjon fra reguleringsplan for bygging av veg fra Fv-160 til hytteeiendommene 200/32 og 200/33. Vegen er ca. 100 meter lang.

Tor Ove Nettet fikk den 12.10.2010, plan- og byggesakssjefens sak 869/10, dispensasjon fra reguleringsplan for bygging av veg til hytteeiendommen 200/20. Vegen er ca. 48 meter lang.

### **Vurdering:**

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19-1 er det bare når de hensyn som ligger bak en plan ikke blir vesentlig tilsidesatt at det kan gis dispensasjon. 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.

Det som taler for dispensasjon er følgende:

- Verken Fylkesmannen, Sametinget eller Reindriftsforvaltningen har merknader til tiltaket.
- Det er ikke registrert fornminner som kommer i konflikt med tiltaket.
- Det er tidligere ganske nylig gitt to dispensasjoner for bygging av hytteveger innenfor samme plan.
- Vegen bygges på flatt terreng med små terrenginngrep.
- Vegen er 90 meter (under 200 meter, jf. Retningslinjer for vegbygging til hytter i fjellet).
- Det er et relativt tett regulert felt.
- Det er ikke registrert spesielle forekomster av biologisk mangfold som berøres av veien.
- Området består av myr og lavbonitets skog.
- Vegen berøres ikke av INON (inngrepsfrie naturområder i Norge).

Det som taler mot dispensasjon er følgende:

- Nord-Trøndelag Fylkeskommune anbefaler ikke at det blir gitt dispensasjon. Dette ut i fra at bestemmelsen om maksimalt 40 meters lengde på adkomstveg kom inn ved mekling (innsigelse fra Reindriftsforvaltningen).
- Enhet for landbruk skriver i den generelle delen av sin uttalelse at de ikke anbefaler dispensasjon fra reguleringsplan i slike saker selv om man ikke finner spesifikke momenter som taler mot bygging.

Det er viktig at det ikke gjøres ”usaklig forskjellsbehandling” i slike saker. Vi kan vanskelig se noe som skiller denne saken i forhold til de andre sakene hvor det er gitt dispensasjon. Terrenget er flatt, terrenginngrepene vil derfor bli små. Nord-Trøndelag Fylkeskommune anbefaler ikke dispensasjon ut i fra at Reindriftsforvaltningen hadde innsigelse ved planbehandlingen. Reindriftsforvaltningen har imidlertid ingen merknader til dispensasjonssaken. Enhet for landbruk har i de to foregående sakene hatt ingen merknader, men de har ikke opplyst hva som skiller denne saken fra de to foregående.

Med bakgrunn i ovennevnte vurdering mener vi at hensynet bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Vi har vurdert fordelene ved å gi en dispensasjon som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dersom Plan- og utviklingskomiteen ønsker en strengere holdning til dispensasjon i slike saker er det anledning til dette dersom man foretar en bevisst endring av praksis.