



Verdal kommune
Møteinnkalling

Komité plan og samfunn.

Det innkalles til følgende måte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Møterommet 3. etasje, Herredshuset
Dato: 25.10.2011
Tid: 09:00- ca. kl 13:00

Møtet starter med folkevalgtopplæring : Plan- og bygningsloven Del I Plan og Prosess v/Thomas M ller. Se vedlegg.

I tillegg til sakene som er oppført på saklista vil følgende sak bli lagt fram i møtet:
Økonomirapportering 2. tertial – Verdal kommune.

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgssekretær på e-post:
inger.storstad@verdalkommune.no eller tlf. 740 48272.

Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Verdal, 19. oktober 2011

Ove M. Haugan /sign./
leder

SAKLISTE
KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN
MØTE 25. OKTOBER 2011

Saksnr	Innhold
PS 1/11	Godkjenning av møteprotokoll
PS 2/11	Referatsak44/11
PS3/11	Reguleringsplan Vuku - Coop Marked
PS 4/11	Søknad om bruksendring - 1721/18/517 - Industrivegen 2 - Industrivegen 2 Verdal AS
PS 5/11	Klage på vedtak - 1721/254/3/4 - Verdal Jeger- og Fiskeforening - Omlegging av veg og endret plassering av sikkerhetsvoller ved skytebane - Tromsdalen
PS 6/11	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til fradeling av boligtomt fra eiendommen 1721/33/1 Øgstad - Tore Øgstad -
PS 7/11	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til fradeling av boligtomt fra eiendommen 1721/32/10 Bergan - Tore Øgstad
PS 8/11	Redusert fartsgrense på Åsavegen/Nye Skrovesvegen i Sør-Leksdal
PS 9/11	Kommunens trafiksikkerhetsutvalg 2011 - 2015
PS 10/11	Bolystprisen. Oppnevning av jurymedlemmer
PS 11/11	Andre saker
PS 12/11	Økonomirapportering 2. tertial - Verdal kommune

PS 1/11 Godkjenning av møteprotokoll

PS 2/11 Referatsak

1. Søknad om utvidelse av garasje og takoverbygg inngangsparti - 1721/278/63 - Petter Ivar Valbekmo, Brannanvn. 27 - Innvilget
2. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/255/8 Kvellovegen 29 - Hedvig I Aksnes og Kjell Roger Heggås - Godkjent
3. Søknad om oppføring av anneks 30m2 i tilknytning til eksisterende hytte ved Kvernsjøen - 1721/292/1/5 - Henrik E Petersen - Innvilget
4. Søknad om påbygg på garasje - 1721/16/287 Askeladdvegen 4 - Siv Jacobsen og Ricardo Rugama - Godkjent
5. Søknad om utslipp av sanitært avløpsvann fra hytte - 1721/196/9 Bellabu - Dag Sundan - Godkjent
6. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/18/379 Skogvegen 22 A - Rune Holberg - godkjent.
7. Søknad om tilbygg til inngangsparti - 1721/18/1239 Granvegen 11 - Jan-Erik Varslot - Godkjent
8. Søknad om oppføring av grillhytte - 1721/283/1 Kjæran - Anne-Lise Rosvold - Godkjent
9. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/174/25 Høysjøen - Bodil Thorvaldsen og Ragnar Furunes - Godkjent
10. Søknad om oppføring av veranda - 1721/18/394 Prof Ryghs gate 12 - Anne-Grethe Holm og Jan Iversen - Godkjent
11. Søknad om riving av eksisterende/oppføring av ny hytte og uthus - 1721/196/9 Bellabu - Dag Sundan og Rannveig Vangstad - innvilget
12. Søknad om oppføring av kanaltørke og flytting av tak 4 - 1721/18/445 Industrivegen 3 - InnTre AS - innvilget
13. Vedtak - Endring av ansvarsretter - Bolighus og garasje - 1721/283/184 Gamle Kjæran 4 - Camilla Altø og Thomas Nesse - Godkjent
14. Søknad om tilbygg til eksisterende bolighus - 1721/78/4 - Jan Kåre Johansen, Sendesvegen 316 - Innvilget
15. Søknad om reovering av bad - 1721/10/147 - Sildrevegen 2 - Trond Løvmo - godkjent.
16. Søknad om oppføring av garasje 96m2BRA med loftsetasje - 1721/38/112 Grågåsvegen 7 - Sissel Åsvoll og Joacim Bakken - Innvilget
17. Søknad om oppføring av luftbalkong i 2. etasje - 1721/19/688 - Tindvegen nedre 53 - Mona og Bjørn Dyrnes - Godkjent

18. Vedtak - Fradeling av festegrunn - 1721/234/7 Sandvika Hyttefelt feste 9 - Sandvika Eiendomsselskap AS - Godkjent
19. Vedtak - Punktfeste - 1721/198/3 Væren søndre - Tove Anette Valstad - Godkjent
20. Søknad om tilbygg 92m² til driftsbygning - 1721/229/1 - Kent Roger Østgård, Karlgårdsvegen 101 - Godkjent
21. Vedtak - Erosjonssikring i Trongdøla ved Tromsdalen jakttskytebaneanlegg - 1721/254/3/4 - Verdal Jeger- og Fiskeforening - Godkjent
22. Søknad om tilbygg 43m² til eksisterende bolig - 1721/36/64 - Maj Iren og Knut Hallem, Øster-Hallem 38 - Innvilget
23. Søknad om riving av eksisterende/oppføring av ny garasje - 1721/18/287 Prost Brants veg 6 A - Bjarne Kråkvik - godkjennes
24. Søknad om utvidelse av våtrom i eksisterende bygning - 1721/71/1 Sætran - Roy Anders Berg - godkjent.
25. Søknad om tilbygg 290m² til eksisterende driftsbygning - 1721/242/3 - Roar Levring, Gamle Jamtlandsveg 31 - Innvilget
26. Søknad om tilbygg av plantørke til garasje - 1721/262/1 Kjerklata 60 - Siri-Gunn Vinne - godkjennes
27. Søknad om oppføring av bolighus 2 etasjer - 1721/1/48 - Nina og Ole Næss, Leklemsåsen 62 - Innvilget
28. Søknad om oppføring av garasje - 1721/38/8 Haukåvegen 494 - Brynjar Holmli - godkjent.
29. Søknad om tilbygg/fasadeendring av bolighus - 1721/282/111 Kokkvegen 20 - Stine Solberg og Ole Andreas Haugen - Godkjent
30. Søknad om oppføring av uthus ved eksisterende hytte - 1721/230/41 Syd Innsvann - Trond Bjartnes - Godkjent
31. 1721/38/11 - Inga Berit lein - Oppføring av gapahuk og toalett, teig 3 Lein Vestre - korreksjon av planer
32. Revidert søknad om oppføring av støttemur og bod - 1721/64/15 - Frank R. Bruheim, Leksdalsvegen 1339 - Innvilget
33. Søknad om tilbygg 114m² til eksisterende bolighus - 1721/18/194 - Prof Rhygs gate 10 - Gerd Eva Lund Eliassen og Gunnar Bratberg - Innvilget
34. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/26/7 - Jorun Reitan, Stiklestad Alle 233 - Innvilget

35. Søknad om tak over eksisterende veranda - 1721/38/80 Hubroberget 4 - Frode Kippe - innvilget
36. Søknad om tilbygg 16m² til eksisterende hytte ved Grønningen - 1721/287/1/13 - Sverre Kvelstad - Innvilget
37. 1721/18/1369 - Ørin Overnatting - Søknad om midlertidig etablering av boligrigg m/44 rom og utvidelse av kantine og kjølerom -
38. Søknad om rehabilitering av våtrom i eksisterende bolig - 1721/21/1 Haugslia - Knut Rostad - godkjent.
39. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/18/751 Hamnevegen 7 - Kværner Verdal AS - Godkjent
40. 1721/18/550 - Tilsyn med fyringsanlegg - Volhaugvegen 48 - bruksendring
41. Søknad om veranda og takoverbygg eksisterende veranda - 1721/37/250 - Kari Lundsvoll, Gjeilvegen 7 - Innvilget
42. Søknad om ombygging og rehabilitering av bad - 1721/282/87 Kalvmyra 24 - Tove Irene Haugbotn - godkjent.
43. Søknad om oppføring av carport som tilbygg til bolig - 1721/282/118 Langroa 18 - Stig A Kristiansen - Godkjent
44. Søknad om fradeling av tilleggsareal på ca. 500m² fra eiendommen 1721/162/28 Spongmo - Ruth Julnes - Innvilget
45. Søknad om terrasse med to små hus og levegg - 1721/72/54 - Tore og Inger Taraldsen, Lundskammen 3 - Innvilget
46. Søknad om tilbygg av garasje - 1721/67/29 Dalan 71 - Ove Morten Hårberg - godkjennes
47. Vedtak - Utskifting av eksisterende heis - 1721/23/44 Verdal videregående skole - Nord-Trøndelag Fylkeskommune - Godkjent
48. 1721/18/451 + 458 - Oppføring av nye Verdalsøra barne- og ungdomsskole IG 8 - Ringvei nord - Verdal kommune - innvilget
49. Søknad om tilbygg ca. 60m²BRA til eksisterende bolig - 1721/242/30 - Eli Hilde Stene, Steinsåkran 83 - Innvilget
50. Søknad om tilbygg og fasadeendring bolig - 1721/6/274 Sørskagvegen 90 - Kjell Aarstad - Godkjent
51. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/18/643, 644, 751, 1094 - Hamnevegen 7 - Kværner Verdal AS - Godkjent
52. Søknad om oppføring av carport/garasje - 1721/20/155 Almenningen 4 - Svern Wiseth - godkjent.

53. Søknad om endring av husplassering - 1721/1/50 - Leklemåsen 64 - Berit Aksnes og Svenn Robert Berg - godkjent.
54. Søknad om igangsettingstillatelse for ombygging og påbygging bolig - 1721/19/234 Tindvegen 24 - Einar Peder Lyng - godkjent.
55. Søknad om ombygging og påbygging fritidshus - 1721/6/88 Sjølyst - Atle Minsaas - godkjennes
56. Revidert søknad om nytt ventilasjonsanlegg Brakke C Verdal Fengsel - 1721/17/4 - Innvilget
57. Søknad om leilighet på garasjeloft - 1721/20/158 Borgagropa 7 - Ole Andreas Hafstad - godkjennes
58. 1721/234/1/86 - Punktfeste for del av 2-manns hyttetomt i Bellingslunet - Inns Statsallmenning, Statskog - Agnar Wold - Godkjent
59. 1721/234/1 - Punktfeste for del av eksisterende 2-mannshytte i Bellingslunet - Inns Statsallmenning, Statskog - Per Krogstad - Godkjent
60. Søknad om oppføring av anneks/uthus - 1721/278/12 Sandstien 18 - Eva Sende Kløvjan og Hans Ove Kløvjan - Godkjent
61. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/255/8 Kvellovegen 29 - Sonja M og Kjell A Heggås - Godkjent
62. Søknad om varmesentral - 1721/18/451 - Verdalsøra skole - Verdal Kommune - godkjent.
63. Søknad om riving av eksisterende/oppføring av ny garasje 49m² på samme sted - 1721/259/8 Kålen 25 - Jonny Finstad - Innvilget
64. 1721/38/110 - Block Watne AS - Enebolig - Leinsmoen 43 - endringsmelding godkjennes
65. Søknad om rehabilitering av våtrom i eksisterende bygning - 1721/102/9 Leirådalsvegen 458 - Mona Sellæg - godkjent.
66. Søknad om rehabilitering av våtrom i eksisterende bygning - 1721/18/1272 Statsråd Holts veg 21 - Ingrid Emmerhoff - godkjent.
67. Søknad om tilbygg til bolig - 1721/10/148 Bregnevegen 5 - Asbjørn Johansen og Anne Lise Volden - Godkjent
68. Søknad om oppføring av tak over inngangsparti - 1721/283/50 Gamle Kjæran 15 - Torun Tromsdal - godkjent.
69. Søknad om tilbygg til bolig - 1721/37/85 Orrevegen 7 - Bjørn Kjesbu - godkjennes

70. Søknad om tilbygg 125m² til flislager og fyrrrom til driftsbygning - 1721/9/1 - Holme - Leif Arne Holme, Tronesvegen 53 - Innvilget
71. Vedtak - Tilbygg/fasadeendring bolig - 1721/165/1 Bjørstad - Bård Bratli - Godkjent
72. Søknad om oppføring av bolighus og garasje - 1721/57/12 Landstadvegen 116 - Anne Grete og Lars Åge Valbekmo - innvilget
73. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/1/67 Storholmen - Gunnfrid og Einar Lund - innvilget
74. Søknad om etablering av ny kai - 1721/17/22 og 1721/18/751 og 753 - Aker Verdal AS - igangsettingstillatelse
75. Søknad om oppføring av tak over inngangsparti - 1721/37/215 Lerkevegen 7 - Oddgeir Fossli - Godkjent
76. Søknad om oppføring av felles garasjeanlegg med 5 garasjeplasser - 1721/98/19 - Leira 1 - Leirådal Borettslag - Godkjent
77. Søknad om endring av ansvarsrett - 1721/18/1354 Industrivegen 2 B - Snekkeriet Eiendom AS - Innvilget
78. Vedtak - Deling av grunneiendom - 1721/16/1 - Nestvold - Kvernmo AS - Godkjent
79. Søknad om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus - 1721/45/4 Vester-Volhaugvegen 147 - Manfred Hestegrei - Godkjent
80. Søknad om innløsning av festetomt - 1721/18/334/7 Gamle Kongeveg 6 - Ole Borgen - Godkjent
81. Vedtak - Fradeling av tomt fra eiendommen 1721/18/1369 Akervegen 6 - Ørin utvikling AS - Godkjent
82. Søknad om oppføring av redskapsbu 51m² - 1721/9/ 1 - Holme - Leif Arne Holme, Tronesvegen 53 - Innvilget
83. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/19/855 Tindvegen 68 - Åse Kristin Øksnes og Tore Rømo - godkjent.
84. Søknad om oppføring av garasje 48m² - 1721/18/284 - Trond Arild Tråsdahl og Knut Østerås, Fredrik Nilsens veg 7 - Innvilget
85. Endring ansvarsrett på utskifting av eksisterende altaner og forstøtningsmur - 1721/276/88 - Bakkaberget BRL - Innvilget
86. Søknad om oppføring nytt inngangsparti med takoverbygg - 1721/141/13 - Audun Myhre, Bredingsberg 44 - Innvilget

- 87. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/18/200 Oberst Lemforts veg 13 - Kjetil Selnes - Tilleggsareal til Oberst Lemfortsveg 11 - Godkjent**
- 88. 1721/38/109 - Block Watne AS - Nybygg enebolig i 2 etasjer uten kjeller, samlet bruksareal 190m2BRA - Søknad om endring av tidligere gitt tillatelse - Innvilget**
- 89. Vedtak - Oppføring av enebolig - 1721/23/90 Reinsholm 26 D - Øra Eiendom Verdal AS - Godkjent**
- 90. Vedtak - Oppføring av enebolig - 1721/23/91 Reinsholm 26 E - Øra Eiendom Verdal AS - Godkjent**
- 91. Søknad om riving av eksisterende/oppføring av nytt naust - 1721/38/8 Haukåvegen 494 - Brynjar Holmli - godkjent.**
- 92. Vedtak - Etablering av punktfeste for eksisterende hytte - 1721/182/1 Kulslie nedre - Ola Marius Kulslie - Godkjent**
- 93. Søknad om oppføring av forstøtningsmur - 1721/40/17 Landstadvegen 108 - Hanne Eriksson - innvilget**
- 94. Søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig og bruksendring til garasje - 1721/16/70 Gamle Kongeveg 44 - Lars Petter Sjøvold - innvilget**
- 95. Søknad om tilbygg til hytte og nytt uthus - 1721/234/1/241 Finnvola - Narve Holmen - innvilget**
- 96. Søknad om oppføring av mast på Hyllfjellet - 1721/292/1 Kverndal Statsalmenning - Direct Connect - innvilget**
- 97. Søknad om oppføring av ny hytte på 67m2 og anneks på 16m2 ved Wæren hytteområde - 1721/198/2/8 - Lillian og Stig Bratli - Innvilget**
- 98. Vedtak - Oppføring av rekkehus etter brann - 1721/18/672 Heggvegen 28, 30 og 32 - Godkjent**
- 99. Søknad om av garasje og uthus - 1721/121/5 Lysthaugvegen 1 - Ketil Staberg - innvilget**
- 100. Søknad om fradeling av tilleggsareal til hytteeiendommen 1721/196/9 fra eiendommen 1721/196/2 - Henrik Hoel Woll - innvilget**
- 101. Søknad om oppføring av bod - 1721/234/7/83 Østerinnsvollen - Odd Musum - godkjent.**
- 102. Revidert søknad om tilbygg til eksisterende hytte Finnvola sør - 1721/234/1/191 - Jan Gunnar Viken, Sparbu - Innvilget**
- 103. Revidert søknad om oppføring av midlertidig (2år) lagertelt på 200m2BRA - 1721/37/7 - Tore Hagen, Forbregdsmyra - Godkjent**

104. Søknad om tilbygg og rehabilitering av bolighus - 1719/6/109
Tronesvegen 303 - Vidar Lunde - godkjent.
105. Revidert søknad om oppføring av garasje 68m2 pluss loftsetasje -
1721/277/33 - Einar Indahl, Fætte 63 - Godkjent
106. Søknad om utslipp av sanitært avløpsvann fra hytte i Vera -
1721/200/1/45 Tomt nr 43 Værdalsbruket - Trine Hynne og Bjørn Tore
Aksnes - Godkjent
107. 1721/38/95 - Nybygg bolighus i 2 etasjer, 212m2BRA og uthus
88m2BRA - Leinsmoen 18 - Perihan og Jan Ove Haldorsen - Godkjent
108. Søknad om oppføring av garasje - 1721/18/68 Getzvegen 14 - Jan
Morten Storhaug - Godkjent
109. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/1/52 Leklemåsen 36 - Linda
Hojem og Robin Eilertsen - innvilget
110. Søknad om tak over terrasse - 1721/278/110 Sigden 7 - Alf Holmvik -
innvilget
111. Søknad om garasje som tilbygg til bolighus - 1721/37/169 Måkevegen 1
- Marit og Svein E Nøstdahl - godkjent.
112. Søknad om oppføring av karrosseri og lakkeringsverksted -
1721/18/904 - Merkurvegen 2 - Prøven Eiendom Verdal AS - godkjent
endring av tillatelse
113. Søknad om tilbygg til bolig - 1721/10/87 Kløvervegen 22 - Jan Denis
Kluck - innvilget
114. 1721/38/109 - Block Watne AS - Nybygg enebolig i to etasjer uten
kjeller, samlet bruksareal 159m2BRA - Leinsmoen 41 - Endring av gitt
tillatelse og dispensasjonssøknad
115. 1721/242/2 - Egil Brenne - Bruksendring/ombygging driftsbygning-
Steinsåkran 75 - innvilget
116. Søknad om fasadeendring bolig og ny garasje ca. 30m2 - 1721/277/134
- Steinar Røkke, Øvre Brannanveg 12B - Innvilget
117. Søknad om oppføring av hytte ca. 60m2 Væren nordre hyttefelt -
1721/196/27 - Geir Iver Trefjord - Innvilget
118. Søknad om rehabilitering av våtrom i eksisterende bygning -
1721/282/96 Kokkvegen 12 - Ole Andreas Heitlo - godkjent
119. Søknad om oppføring av mikrokraftverk - 1721/274/1 Rindsemvegen
177 - Nils Heitlo - innvilget

120. Søknad om tilbygg 227m² til eksisterende redskapshus/stålhall - 1721/63/7 - Kim Nessø, Haukåvegen 678
121. Vedtak - Oppføring av enebolig - 1721/23/87 Reinsholm 26 A - Øra Eiendom Verdal AS - Godkjent
122. Vedtak - Oppføring av enebolig - 1721/23/88 Reinsholm 26 B - Øra Eiendom Verdal AS - Godkjent
123. Vedtak - Oppføring av enebolig - 1721/23/89 Reinsholm 26 C - Øra Eiendom Verdal AS - Godkjent
124. Vedtak - Oppføring av enebolig - 1721/23/92 Reinsholm 26 F - Øra Eiendom Verdal AS - Godkjent
125. Vedtak - Oppføring av enebolig - 1721/23/93 Reinsholm 26 G - Øra Eiendom Verdal AS - Godkjent
126. Søknad om nytt inngangsparti/veranda med overbygg - 1721/254/1 Tromsdalen søndre - Nils Georg Leirset - innvilget
127. Søknad om nytt våtrom - 1721/6/368 Planken 25 - Tom Roger Lund - godkjent.
128. Vedtak tilbygg av veranda - 1721/38/15 Leirtun - Hans Erik Arnøy - Godkjent
129. Søknad om tilbygg/ombygging av bolig - 1721/18/1363 Rundhaugen 6 - Knut Gunnar Brenne - godkjent.
130. Søknad om oppføring av anneks 14,3m² til eksisterende hytte Østerinnsvolden - 1721/234/7/72 - Svein I Larsen - Innvilget
131. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/37/32 Boligområde Forbregd-Lein - Verdal kommune - Tilleggsareal til 37/232 - Måkevegen 2 - Godkjent
132. Vedtak - Ombygging av driftsbygning til leiligheter - 1721/25/5 Stiklestad Alle 173 - Godkjent
133. Søknad om oppføring av fugletårn - 1721/75/7 Leksdalsvegen 582 - Fylkesmannen i Nord-Trøndelag - innvilget
134. Søknad om oppføring av garasje - 1721/18/335 Arnstuvegen 6 B - Ann Karin Risan - innvilget
135. Søknad om bygging av garasje - 1721/19/66 - Volhaugvegen 23 - Kjell Braarud - godkjent.
136. Søknad om enebolig m/2 leiligheter og garasje - 1721/16/315 Kalv Arnesons gate 28 - Kai og Mona Veium - endring av ansvarsrett.

137. Vedtak - Fradeling av 3 hytteomter (13, 14 og 15) - 1721/198/1 Væren søndre - Bente og Arve Haldorsen - Godkjent
138. Søknad om oppføring av ny garasje - 1721/6/109 Tronesvegen 303 - Vidar Lunde - godkjent.
139. Søknad om garasje som tilbygg til bolig - 1721/50/3 Husebyvegen 178 - Per Ivar Berg - godkjent.
140. Søknad om fasadeendring/utbygging av inngangsparti - 1721/277/173 - Heidi og Geir Ove Norum, Krokanvegen 10 - Godkjent
141. Vedtak - Oppføring av garasje - 1721/38/105 Leinsmoen 25 - Lars-Kristian Salberg - Godkjent
142. Søknad om oppføring av carport - 1721/7/5 Sjøbygdvegen 244 - Michael A Hjelde - Godkjent
143. Søknad om montering av ny pipe - 1721/19/6 Volhaugvegen 5 - Brynjulf Hansen - godkjent.
144. Vedtak - Deling av grunneiendom - 1721/282/4 - Veie - Thomas Bjørken - Tilleggsareal - Godkjent
145. 1721/18/659 - Tine Midt-Norge - Mysefabrikk - Melkevegen 1 - Endring av rammetillatelse av 29.09.2008 - Godkjent
146. Søknad om riving av eksisterende/oppføring av ny garasje m/leilighet - 1721/20/66 - Frydenlundsgate 14 - Marius Næss - Godkjent
147. 1721/195/17 - Jan-Erik Rasmussen - Anneks - Storlunet - godkjent.
148. 1721/18/451 + 458 - Oppføring av nye Verdalsøra barne- og ungdomsskole, endringssøknad vedrørende eksisterende bygg og utomhusanlegg - Ringvei nord - Verdal kommune - innvilget
149. Søknad om tilbygg til eksisterende bod - 1721/18/1226 - Per Fisknes, Statsråd Holstsv. 32 - Innvilget
150. Søknad om bolighus og garasje - 1721/1/49 - Leklemåsen 60 - Eline Haug og Magne-Arnstein Bjørsmo - godkjent.
151. Søknad om bygging av enebolig med carport - 1721/1/53 - Leklemsåsen 46 - May-Britt og Olav Asklund - Godkjent
152. Søknad om tilbygg 26,8m² til hytte - 1721/234/1/191 Finnvola sør - Jan Gunnar Viken - Godkjent
153. Søknad om tilbygg 28,9m² til eksisterende garasje - 1721/18/579 Gamle Kongeveg 2 - Tore Olsen - Godkjent

154. Vedtak - Fradeling av tilleggsareal fra eiendommen 1721/110/7
Lyngsaunet - Berit Lyngsaunet - Godkjent
155. Søknad om rehabilitering av våtrom i eksisterende bygning -
1721/135/9 Vukuvegen 860 - Hans Ivar Oldren - godkjent.
156. Vedtak - Oppføring av garasje og uthus - 1721/38/113 Grågåsvegen 5 -
Anne og Carl Christoffersen - Godkjent
157. Søknad om tilbygg 14,4m² til eksisterende frittstående bod -
1721/18/1226 - Per Morten Fisknes, Statsråd Holsts veg 32 - Godkjent
158. Søknad om garasje - 1721/6/56 - Norskagvegen 8 - Karstein Rønning -
innvilget
159. Søknad om tilbygg til lager - 1721/283/168 Venusvegen 12 -
Byggservice Eiendom AS - Godkjent
160. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/779 Stekke 9 E - Kent
Gundersen - Godkjent
161. Søknad om tillatelse til tiltakOmbygging/tilbygg bolig og oppføring av
garasje - Forbregdsmyra 143 - 1721/37/12- Heidi-Ann Berg og Runar
Bjartan - innvilget
162. Søknad om fradeling av tilleggsareal fra eiendommen 1721/37/9
Forbregd søndre - Tine Hansen - Godkjent
163. Søknad om oppføring av boligblokk m/12 boenheter og garasjer og
boder - 1721/23/94 - Stiklestad eiendom Sentralparken AS, Reinsholm -
Godkjent
164. Søknad om tilbygg til bolig - 1721/16/228 Gamle Kongeveg 98 - Andre
Gundersen - innvilget
165. Vedtak - Midlertidig utslippstillatelse 1721/72/13 Leksdalsvegen 837 -
Oddleiv Aksnes - Godkjent
166. Søknad om tilbygg av vedbod til carport - 1721/277/243 Skrenten 4 -
Harald Morten Steen - Godkjent
167. Søknad om ny vann- og avløpsledning langs deler av Havnevegen,
Ørin Industriområde - Verdal kommune - Godkjent
168. Søknad om oppføring av vinterhage 25m² som tilbygg til eksisterende
bolig - 1721/24/60 - Holmsveet 9 - Stig Tore Rønning - Godkjent
169. Vedtak - Fradeling av kårbolig fra eiendommen 1721/223/3 Storneset
- Karl Ove Indal - Godkjent

170. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/277/15 Valborgvegen 12 - Anne Lise Myrvold - Godkjent
171. Søknad om takoppløft på bolighus - 1721/18/632/32 Sokneprest Krogs veg 6 - Ellen Aalberg - Godkjent
172. Søknad om tilbygg 30m² til eksisterende bolighus - 1721/142/1/6 - Rune Roksvåg, Grunnenget 3 - Innvilget
173. Søknad om tilbygg av verksted - 1721/18/1328 Industrivegen 12 - VITEC AS - godkjennes
174. Søknad om tilbygg bolighus og ny garasje - 1721/110/7 - Nina og Rune Bjørken, Stubbesgrova 68 - Innvilget
175. Søknad om oppføring av balkonger - 1721/18/676 - Einervegen 2 til 7 - Innherred Boligbyggerlag AL - Innvilget
176. Søknad om oppføring av garasje 49,6m² - 1721/38/102 -Tor Martin Granheim, Leinsmoen 33 - Innvilget
177. Søknad om bygging av hytte 80m²BRA - 1721/200/1/45 Tomt nr 43 Værdalsbruket - Trine Hynne og Bjørn Tore Aksnes - Godkjent
178. Søknad om oppføring av vinterhage - 1721/91/3 Skogli - Jørn Olav Elnes - Godkjent
179. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/230/4/141 Bjørbekkdalen - Hilde og Ørnulf Landfald - Godkjent
180. Søknad om oppføring av flissilo som tilbygg til driftsbygning - 1721/39/1 Sørhaug - Steinar Olav Vangstad - Godkjent
181. Søknad om tilbygg av veranda med overbygg - 1721/18/249 - Mekals veg 2 - Sissel Woll Sandsaunet - Godkjent
182. Søknad om tak over inngangsparti - 1721/129/11 Graven søndre - John Melby - Godkjent
183. Søknad om riving av eksisterende garasje/oppføring av ny garasje - 1721/135/9 Vukuvegen 860 - Hans Ivar Oldren - Godkjent
184. Søknad om oppføring av garasje - 1721/145/4 Hellbakkvegen 174 - Åsmund Hjelde - Godkjent



Reguleringsplan Vuku - Coop Marked

Saksbehandler: Thomas Møller E-post: thomas.moller@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2010/427 - /L12
---	-------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	3/11
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for Vuku – COOP Marked, rev 13.09.2011.

Vedlegg:

- 1 Oversendelse av reguleringsplan for endelig behandling med avklaring av arkeologi
- 2 Plankart
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Bestemmelser til plan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Planstyring AS og Letnes arkitektkontor AS har på oppdrag frå COOP Inn-Trøndelag utarbeidet forslag til reguleringsplan for Vuku sentrum i Verdal. Kommunen vurderer planforslaget til ikke å være underlagt krav om konsekvensutredning iht. PBL § 4-2.

Planområdet.

Planområdet ligger ved krysset FV757 og FV 758. Arealet omfatter gamle COOP Marked, Bil og maskin Vuku samt det gamle posthuset i tillegg til eksisterende parkeringsplass. Noe dyrket areal inngår også, og omdisponering av dette er tidligere avklart gjennom plan.

Planstatus.

Gjeldende reguleringsplan er reguleringsplan for Vuku sentrum vedtatt 28.9.1998. Det aktuelle planområdet er der avsatt til formålet: Industri/Lager. Nye reguleringsformål vil være hhv. Forretning, Bolig/Forretning/Kontor og Forretning/Industri i tillegg til formål knyttet til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Planforslaget.

Formålet med planforslaget består av følgende to hovedgrep: Å flytte eksisterende bilverksted vekk fra dagens plassering og bygge nytt COOP Marked ved vegen. Bilverkstedet overtar det gamle postkontoret og bygger nytt verksted bak. Opprinnelige planer om boligbygging (leiligheter/rekkehus/eneboliger) fra Trio bygg AS ble ikke videreført i forslag til plan. Planområdet ble således også en god del innskrenket i forhold til skisserte grenser ved melding om oppstart. Det er i bestemmelsene slått fast at trafikkareal og nye bygninger skal tilfredsstillende krav til universell utforming. Området skal tilfredsstillende støykrav i "Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442". Evt. nødvendig støyskjerming skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk. I området med kombinasjonsformål som legger til rette for boliger skal det settes av min. 50 m² til leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet.

Det vil bli utarbeidet utbyggingsavtale mellom tiltakshavere og Verdal kommune. Dette er vurdert som nødvendig i og med utbygging i medhold av planforslaget vil berøre både offentlig vann- og avløpsanlegg samt annen offentlig infrastruktur.

Planprosess.

Medvirkning.

Melding om oppstart av reguleringsplan ble kunngjort i Verdalingen 30.1.2010. og på Verdal kommune sin hjemmeside den 1.2.2010. Berørte naboer ble tilskrevet. Det er under høringen kommet merknader fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, NVE – Region Midt, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget.

Flere av merknadene som kom inn tok opp forhold knyttet til boligbygging, som da ikke lenger var aktuelt, med unntak av et mindre område med kombinasjonsformål. Ellers påpekte NTFK at de burde gjennomføre en registreringsundersøkelse med gravemaskin av berørte arealer med dyrkamark i forhold til bosettingsspor fra jernalder og bronsealder. NVE pekte på behovet for vurderinger knyttet til flomfare (fra Ekerbekken) og problematikk knyttet til kvikkleire/ustabile grunnforhold i/i nærheten av planområdet. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/kommunal- og administrasjonsavdelingen ga sin tilslutning til NVE sin uttale og pekte i tillegg på et område nordvest for planområdet som er definert som et aktsomhetsområde for steinsprang, og bemerket at dette måtte undersøkes nærmere og vurderes i det videre planarbeidet.

Kommune fant ved oversendelse av planforslag i desember 2010 at den vedlagte ROSanalysen ikke var tilfredsstillende i forhold til innspill fra NVE, og at deler av planområdet var avmerket som potensielt utløpsområde for snøskred iht. aktsomhetskart på www.skrednett.no. Kommunen ba derfor om at det ble foretatt en undersøkelse av grunnforholdene i og omkring planområdet, i tillegg til at flomfare og evt. snøskredfare ble vurdert. I oversendelser til kommunen den 16. og 18.5.2011 dokumenteres disse forholdene som tilfredsstillende.

Når det gjaldt merknaden fra kommunal- og administrasjonsavdelingen hos FMNT hva gjelder mulig fare for steinsprang, så ligger dette aktsomhetsområde tett inntil de opprinnelig skisserte plangrensene. Planområdet var nå betydelig redusert og lå ikke lenger nære området definert som mulig utløpsområde. Kommunen fant derfor at denne problematikken ikke lenger var gjeldende.

Høring.

Planforslaget ble etter videre behandling i henhold til innkomne merknader vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i møte i Plan- og utviklingskomiteen i Verdal den 7.6.2011 (sak nr. 38/11). I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn fem høringssvar fra hhv. NVE, NTFK, Sametinget, FM i Nord-Trøndelag og Statens vegvesen.

NVE konkluderte i sitt høringssvar med at grunnforholdene i området var tilfredsstillende avklart. I forhold til flom anbefalte de at planebeskrivelsens angitte kotehøyde for nybygg (21,5) ble tatt inn i bestemmelsene for å hjemle denne juridisk.

Sametinget vurderer at det ikke er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, men minner om aktsomhetsplikten etter Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

Nord-Trøndelag fylkeskommune mener at kommunen bør stille krav om estetisk kvalitet for nye store forretningsbygg slik at disse harmonerer med bebyggelsen i områder for øvrig. De anbefaler videre at utnyttingsgraden i området for forretning og kombinasjonsformålet bolig/forretning/kontor reduseres. Fylkeskommunen mener at gjeldende plan med gangveg/grøntsone langs elva bør opprettholdes og tas inn i planforslaget på berørt strekning av elva. I tillegg peker de på manglende byggegrense for område B/F/K 1. Fylkeskommunen minner også om behovet for undersøkelse mht. arkeologiske kulturminner på områdene med dyrkamark.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/landbruksavdelingen ber om at det vurderes boliger/leiligheter over det nye COOP Marked for bl.a. å sikre en høyere utnytting av arealene og styrke tettsteds kvaliteten i området. Verken miljøvern avdelingen eller kommunalavdelingen har merknader til planforslaget.

Statens vegvesen forutsetter at privat avkjørsel til eiendom 139/5 stenges mot fylkesvegen og at ny planlagt avkjørsel samordnes med avkjørsel til 139/5. Vegvesenet peker også på at busslommen må opparbeides med plattform og at det må være kantsteinavgrensning mellom kjøreareal og fotgjengerareal.

Vurdering:

Kommunen vurderer at innkomne merknader i stor grad er imøtekommet. I forhold til flom er det i bestemmelsene slått fast at all ny bebyggelse innenfor planområdet skal ha minimum gulvhøyde på kote +21,5.

Det er ellers i bestemmelsenes pkt. 2.1.3 nedfelt at bygningsmyndigheten ved behandling av byggesøknad skal påse at ny bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bygningene i området får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Når det gjelder planforslagets angitte grad av utnytting mener kommunen at en høy grad av utnytting i denne planen bidrar til å skape et kompakt og funksjonelt "tjenestesenter" der flere funksjoner får plass innenfor et begrenset område og i gangavstand fra hverandre. For øvrig kan anføres at planområdet er en liten del av, og i utkanten av, Vuku sentrum. Kommunen er således uenig i fylkeskommunens vurdering av at planforslaget kan medføre at det blir lite areal igjen til attraktive uteområder i sentrum. Når det gjelder området avsatt til bl.a. boligformål så er det som nevnt i bestemmelsene slått fast at det skal avsettes min. 50 m² til leke- og uteoppholdsareal per boenhet. Dette er i tråd med kommunens retningslinjer på området.

Gangvegen langs elva er etablert på så vel øst- som vestsida av planområdet. Gjeldende planstatus vil her være uforandret og kommunen ser ingen grunn til ta dette området opp til ny planbehandling nå. Videre er det slik at påførte byggegrensler i område B/F/K 1 ligger lenger tilbaketrukket fra elva enn deler av eksisterende bygg på området som forutsettes fjernet. Adgangen til og ferdsel langs elva bør således være godt ivaretatt.

Når det gjelder undersøkelser mht. arkeologiske kulturminner på berørt dyrkamark, så er dette nå gjennomført uten at det ble avdekt noen konflikt med slike.

I forhold til å inkludere boliger/leiligheter på toppen av forretningslokalet, så har dette vært vurdert tidligere i planprosessen. Utbygger fant da ikke grunnlag for å gå videre med dette. Kommunen har ikke funnet grunnlag for å dette opp på nytt.

Når det gjelder stenging av avkjørsel til eiendom 139/5 og samordning av ny avkjørsel til denne i forbindelse med etablering av ny avkjørsel til fylkesvegen, så forutsettes dette gjennomført. Det er noe uklart hva som menes med en plattform på bussloppen, men kommunen vurderer det, med bakgrunn i kjent/forventet trafikkmengde, tilstrekkelig at venting samt av- og påstigning til buss kan skje fra fortauet.

I forhold til gjeldende reguleringsplan vedtatt 28.9.1998 så vil aktuelle planforslag gi noen følger for tidligere planlagt boligområde nord for forretningsarealet. Dette gjelder i forhold til størrelsen på noen av tomtene samt adkomstforhold. Før dette boligområdet evt. realiseres bør det derfor gjennomføres ny reguleringsplanprosess her.

Etter en samlet vurdering finner kommunen nå at det ikke er noe som ligger til hinder for et endelig vedtak av planforslaget. Forslaget representerer en forbedring av eksisterende funksjoner i Vuku, noe som vil bidra til å styrke Vuku som grendesenter og være positivt for området og de som bor der.

Administrasjonen tilrår derfor med bakgrunn i overnevnte at reguleringsplan VUKU – COOP Marked vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12.



Søknad om bruksendring - 1721/18/517 - Industrivegen 2 Verdal AS

Saksbehandler: Elisabeth Marø Holand E-post: elihol@innherred-samkommune.no Tlf.: 7404 8279	Arkivref: 2011/7701 - /721/18/517
--	--

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	4/11

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis ikke dispensasjon fra reguleringsplan Ørin, dennes bestemmelse i § 8 til omsøkte bruksendring.

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

Hjemmel/bakgrunn for saken

Plan- og bygningsloven § 19-2, søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Ørin (2002002) av 16. februar 2004.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om bruksendring og søknad om dispensasjon
2. Situasjonkart
3. Tegninger

Saksopplysninger:

Innherred samkommune v/PBOM mottok den 16. september 2011 søknad om bruksendring, herunder søknad om dispensasjon, fra tiltakshaver Industrivegen 2 Verdal AS v/Byggmester Grande AS.

Søknaden gjelder bruksendring for eiendommen bnr.18, gnr. 517 på industriområdet Ørin i Verdal kommune. Bruksendringen gjelder endring fra nåværende kontorlokaler til hybelbygg med 21 hybler tiltenkt innleid arbeidskraft.

Omsøkte tiltak ligger i område som er regulert til kombinert formål, forretning/industri. Søknad gjelder dispensasjon fra reguleringsplan Ørin (2002002), dennes § 8 som angir at det innenfor kombinertområdet forretning/industri tillates etablert forretningsvirksomhet med areal- og transportkrevende karakter samt lettere industrivirksomhet. Bruksendring til boligformål er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsformål, og godkjenning av søknad forutsetter at det innvilges dispensasjon fra reguleringsplanen.

Området er også regulert til industriformål i kommunedelplan for Verdal byområde (2005008).

I søknad om dispensasjon har tiltakshaver skrevet følgende;

”Vedlagt sendes søknad om bruksendring for eiendommen 18/517 — Industriv 2 i Verdal

Eiendommen har til nå vært brukt til kontorer for egen bedrift. På grunn av at eiendommen ble for liten til formålet, flyttet vi i februar i 2010 til nye lokaler i Neptunv I. Arealene har siden stått ubrukt.

Det har ikke vært mulig for oss å få nye leietakere eller å få solgt eiendommen. Den reguleringsmessige utviklingen i området har også gjort sitt til at det blir meget vanskelig å få benyttet arealene iht vedtatte reguleringsbestemmelser. Vi søker derfor nå om bruksendring til hybelbygg. Bakgrunnen er at utviklingen i byggebransjen er slik at vi ikke klarer skaffe nok arbeidskraft lokalt. Pr i dag har vi samlet innleie på betong og tømmer fagarbeidere på i underkant av 40 personer. Bedriften Grande er kjent for, og vil også i fremtiden stå for seriøs opptreden i hva vi foretar oss. Når vi skal benytte innleid arbeidskraft, skal vi da også sørge for at disse bor godt. Dette bygget passer utmerket til formålet å gi husrom til innleid arbeidskraft. Arealene ligger i et "rolig hjørne- av industriområdet med lite støy og annen forurensing. Trafikkmessig er det også meget uproblematisk. Utfordringen trafikkmessig er vel størst med alle de som skal inn i området om morgenen og ut av området etter arbeidstid på ettermiddagen. De som vil bo her vil kjøre -motsatt- vei på de mest utsatte tidspunktene. Det har kommet innsigelser på at området Ørin skal være et område bare for Industri/Næring. Dette er ikke praktisert så langt og vi kan ikke forstå at Grande og byggebransjen skal behandles på en annen måte enn gjennomført praksis pr i dag.

Vi ber derfor om at Verdal Kommune kan se positivt på at vi står på for utvikling av næringslivet i Verdal og med å godta denne bruksendringen bidrar vesentlig til at denne utviklingen vil fortsette også i tiden fremover. Vi håper på en meget rask tilbakemelding.”

I forbindelse med nabovarsling kom følgende kommentar fra nabo Snekkeriet Verdal AS;

”Viser til mottatt nabovarsel fra Byggmester Grande AS med søknad om bruksendring på kontorbygget deres i Industriveien 2. Vi kan ikke se vesentlige endringer i forhold til forrige søknad om bruksendring og har fremdeles innsigelser.”

Nabo Snekkeriet Verdal AS viser i denne sammenheng til innsigelser i sak 2010/2148 hvor det for samme bygg som i den foreliggende sak ble søkt om bruksendring fra kontorbygg til asylmottak og dispensasjon fra reguleringsplan. Søknaden ble behandlet

av PUK Verdal 18.mai 2010 og det ble enstemmig vedtatt at søknad om dispensasjon ikke skulle innvilges.

På bakgrunn av at nabovarsel i den foreliggende sak refererer til nabovarsel i sak 2010/2148, gjengis relevante deler av tidligere felles nabomerknad fra Snekkeriet AS, Byggmakker Verdal, InnTre AS/Trones Bruk, Kvernmo AS og Takstol Industri AS;

”Verdal kommune har alltid vært en god aktør i å tilrettelegge for industri- og næringsvirksomhet. På Industriområdet Ørin er forholdene lagt godt tilrette for rendyrking av industri- og næringsaktivitet. Dette har skapt grunnlag for godt samarbeid mellom næringsaktørene, som har resultert i gode resultater.

Alle næringslivsbedrifter som arbeider i et dynamisk marked opplever endrede behov til produksjonskontor- og salgsmuligheter. Med endrede behov i bedriftene kan ønskes om bruksendringer for å omdisponere lokaliteter til andre formål dukke opp. En slik godkjenning av bruksendring vil igjen kunne skape presedens for andre aktører på Industriområdet som ønsker bruksendring. Dette kan over tid føre til oppsmuldring av industri- og næringsmiljøet på Industriområdet.

Ved endrede fasilitetsbehov hos aktører på Industriområdet bør lokaler primært fristilles for næringsvirksomhet slik at synergieffekter med å være etablert i en næringsklynge opprettholdes.

Det er viktig at både næringsaktører og Verdal kommune verner om, og videreutvikler det gode industri- og næringsmiljøet vi har. Det bør ikke skapes åpning for etablering av virksomheter som ikke er relatert til næringsvirksomhet på Industriområdet.”

I forbindelse med ovennevnte sak 2010/2148 om bruksendring fra kontorbygg til asylmottak, ble det innhentet uttalelse fra berørte høringsinstanser. Sak 2010/2148 og den foreliggende sak er svært like, da begge omhandler bruksendring fra industri- til boligformål med søknad om dispensasjon. Den største forskjellen mellom sakene, er at det i sak 2010/2148 var snakk om et kompleks beregnet for 60 personer, mens det her er snakk om hybler til 21 personer. På bakgrunn av dette gjengis høringsinstansenes generelle uttalelser i den grad de passer for dispensasjonsspørsmålet. Det må understrekes at uttalelsene kun benyttes veiledende, da disse ikke er direkte knyttet opp mot den søknad som foreligger i denne saken.

Nord Trøndelag fylkeskommune;

”Kontorbygget i Industrivegen 2 ligger omgitt av øvrig industribebyggelse og med alt vesentlig asfalterte trafikkarealer omkring bygget. Eiendommen ligger i utkant av industriområdet med god og nær tilknytning til gangbru over E6 og videre forbindelse til sentrum. Vi har ikke merknader til midlertidig bruksendring ut ifra regionale interesser.

På planfaglig grunnlag vil vi imidlertid peke på at en blanding av boligfunksjon i industriområdet kan medføre ulemper, da området ikke er tilrettelagt som et bomiljø. Et boligkompleks for 60 personer må i tillegg til tilfredsstillende lokaliteter ha krav på tilgjengelig og egnet oppholdsareal ute, skjermet fra manøvrerings-/trafikkareal på eiendommen for øvrig. Videre må det sikres tilstrekkelig parkeringsareal for ansatte og beboere. Ut ifra det anbefaler vi at det ved en eventuell dispensasjon stilles krav om midlertidighet, uteareal og parkering.”

Fylkesmannen i Nord- Trøndelag v/landbruks- og miljøavdelingen;

”Tiltaket ligger innenfor Ørin industriområde hvor det er stor industriell og næringsmessig aktivitet og ferdsel. Bruksendringen medfører at aktuelle bygning tas i bruk til boligformål. Kombinasjonen boligformål/nærings- industriformål kan være problematisk i forhold til støy og støv og daglig opphold. Videre er ikke uteareal og oppholdsområder tilrettelagt for boligformål. I en situasjon hvor det er knapphet på næringsareal og hvor en utvidelse av industriområde sørover på Ørin jf. arealplanprosessen, er krevende med hensyn til et klart innskjerpet jordvern blir det et dårlig signal å samtidig omdisponere industriareal nord på Ørin til boligformål.

Landbruksavdelingen og miljøvernavdelingen fraråder en slik bruksendring.”

Kommunelege Kurt Kvenild

”Konklusjon/Vedtak:

Verdal Mottak A/Ss planer for ombygging av Industrivegen 2 til bruk som Asylmottak, godkjennes etter Lov om helsetjenesten i kommunene, Kap. 4a, Forskrift om Miljørettet helsevern.

Innklimamålinger og evt. endelig godkjenning, vil bli foretatt etter ombygging og innflytting.”

Vurdering:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon fra gjeldende planer følger av plan- og bygningslovens § 19-2(1) hvor det fremgår at kommunen har ”adgang til å gi varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov”.

Utgangspunktet er således at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan Ørin.

Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid i følge § 19-2 annet ledd at ”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse [ikke] blir vesentlig tilsidesatt”. Videre kreves det at ”fordelene med å gi dispensasjon [må] være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”. Vilkårene er kumulative, og begge vilkår må således være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Vilkårene i § 19-2 annet ledd erstatter det tidligere vilkåret ”særlig grunner” i pbl. av 1985, dennes § 7. I følge forarbeidene (Ot.prp.nr.32 2007-2008 s.242) var hensikten å klargjøre, samt og stramme inn adgangen til å gi dispensasjon. Det gis anvisning på en interesseavveining hvor det ikke lenger er snakk om en alminnelig interesseovervekt, men hvor det kreves klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I forarbeidene er det understreket at dispensasjon ikke skal være noen kurant sak, da dette kan undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Samtidig understrekes det at den høye terskelen i § 19-2 ikke skal stå i veien for at det dispenseres fra eldre planer hvor bestemmelsene er til hinder for eller motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I den foreliggende sak er det som nevnt snakk om å dispensere fra reguleringsformål forretning/industri til boligformål. Spørsmålet blir i henhold til pbl. § 19-2 annet ledd om dette medfører at hensyn bak reguleringsformålet blir ”*vesentlig tilsidesatt*”.

Formålet med å regulere et område til industri og forretning er klart nok et ønske om å unngå nettopp boligbebyggelse i slike områder. Blant annet gjør miljøhensyn seg gjeldende, da man som hovedregel må anta at et industri- og forretningsområde ikke er tilrettelagt for boligbebyggelse. Det kan foreligge økt forurensning og liten eller ingen tilgang til utendørs oppholdsareal. Hovedformålet bak planen selv må også ha betydning i den samlede vurdering.

Vilkåret ”*vesentlig tilsidesatt*” må sees i sammenheng med pbl. § 19-2 tredje ledd. Der fremgår det at man skal legge vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Formålet med bestemmelsen er å forhindre at dispensasjon åpner for løsninger som er til nevneverdig skade for slike hensyn. I høringsinstansenes tidligere uttalelser ble det stilt spørsmål til om disse vilkårene ville bli ivaretatt ved eventuell dispensasjon.

Tiltakshaver har i sin dispensasjonssøknad angitt at området ligger forholdsvis skjermet for støy og forurensning og at trafikkforholdene ikke vil være problematiske. Dette taler for at pbl. § 19-2 tredje ledd er tilstrekkelig ivaretatt. Dette er også i samsvar med kommunelegens uttalelse i tidligere sak 2010/2148, jfr. ovennevnte uttalelse, hvor opprettelse av asylmottak med 60 plasser ble godkjent basert på en vurdering av miljømessige forhold i området.

Kommunen mener det også må vektlegges at tiltaket ikke tar sikte på å være noen permanent bolig for den innleide arbeidskraft. Det må antas at den enkelte arbeider benytter omsøkte tiltak i et midlertidig omfang, og kun i det tidsrom oppdraget varer. Dette kan tale for at kravene til oppholdsareal utendørs og generelle miljømessige krav ikke bør være like strenge som hvis det var snakk om permanent beboelse for den enkelte arbeider.

Samtidig er det klart at hovedformålet bak reguleringsplanen var å opprette et særskilt industriområde. Hensikten med dette må ha vært å unngå boligbebyggelse i område, både av hensyn til næringsvirksomheten selv og til mulige beboere. Til tross for at hensyn til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet delvis kan anses ivaretatt, må det hensett til planens hovedformål legges til grunn at hensyn bak reguleringsplanen blir ”*vesentlig tilsidesatt*” ved at man tillater boligbebyggelse i området.

Spørsmålet er så om en samlet vurdering tilsier at fordelene med dispensasjon til boligformål er ”*klart større enn ulempene*”.

Fordelene med å gi dispensasjon er i dette tilfellet at man sørger for at lokale bedrifter får mulighet til å huse den arbeidskraft som er nødvendig. Fra et næringsmessig perspektiv kan tiltaket således hevdes å være positivt. Tiltaket medfører også at arbeidstakerne vil ha enkel tilgang til arbeidsstedet og at lokalet ikke blir stående ubenyttet.

Dispensasjon i dette tilfellet vil på den annen side medføre forholdsvis stor presedensvirkning. Det foreligger ingen spesielle forhold hos tiltakshaver som kan begrunne avslag på senere lignende søknader. Gjennom å innvilge dispensasjon i dette tilfellet risikerer man derfor at industriområdet på Ørin blir bebygget med flere slike hybelhus. Som Snekkeriet Verdal AS nevner i sin nabomerknad, er det en viss risiko for at industri- og forretningsformålet utvannes gjennom dispensasjon til boligformål. Det må antas at dette ikke har vært hensikten med gjeldende reguleringsplan, da slik bebyggelse ikke er nevnt i bestemmelsene. Dette er en ulempe som bør veie tungt i den foreliggende sak.

Som nevnt ovenfor er det en fordel at man sørger for tilstrekkelig boplass for innleid arbeidskraft. På den annen side finnes det trolig områder i kommunen som er mer egnet for slik bebyggelse. Det finnes ingen nødvendighet i å opprette hybelbebyggelsen på Ørin. Tiltakshaver viser i søknaden til at det har vært vanskeligheter med å få leid ut eller solgt eiendommen, men det er klart at kommunen ikke har adgang til å legge vekt på søkers økonomiske forhold ved vurdering av dispensasjonssøknaden. Dette er å anse som individuelle forhold som bare i helt spesielle tilfeller kan tillegges vekt jfr. Ot.prp.nr.56 1984-1985 s. 101.

Selv om tiltakshaver viser at hensyn bak reguleringsformålet til en viss grad kan ivaretas, mener kommunen at boligformål på Ørin må anses for å være i strid med planens hovedformål, som nettopp er å sørge for at området benyttes i forretnings- og industriøyemed. Tillater man boligformål i dette området, undergraver man reguleringsplanen som informasjons- og beslutningsformål gjennom at hovedformålet bak planen i sin helhet blir ”*vesentlig tilsidesatt*”. De nevnte fordelene med å opprette hybelbygget på Ørin, kan heller ikke sies å være ”*klart større enn ulempene*”, all den tid man risikerer en forholdsvis stor presedensvirkning ved positivt vedtak.

Ovennevnte vurdering viser at vilkårene for å innvilge dispensasjon i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. Kommunen har da ikke anledning til å innvilge dispensasjon.

Et slikt resultat er også i samsvar med pbl. § 19-2 fjerde ledd hvor det fremgår at dispensasjon ikke bør gis når berørte høringsinstanser har uttalt seg negativt til at dispensasjon innvilges. Som nevnt over, er denne saken ikke forelagt noen høringsinstanser, men kommunen anser tidligere uttalelser for å være generelle nok til at de også kan benyttes som veiledning i denne saken.

Likebehandlingshensyn

Søker anfører i sin begrunnelse for dispensasjon at det av likebehandlingshensyn bør innvilges dispensasjon i dette tilfellet.

Kommunen er kjent med at det i enkelttilfeller er åpnet for bygninger med boligformål i området. Det kan i den forbindelse vises blant annet til bygninger eiet av Ørin Overnatting AS. Slike vedtak kan hevdes å måtte ha presedensvirkning i dette tilfellet, jfr. det ulovfestede forvaltningsrettslige forbud mot forskjellsbehandling.

Her må det imidlertid vises til uttalelse fra Sivilombudsmannen (Somb-2007-85) hvor det fremgår at *”likebehandlingshensyn ikke alene kan utgjøre grunnlag for en dispensasjon”*. Videre uttales det at *”den konkrete vurdering av ulemper sett opp mot fordeler skal ikke erstattes av en vurdering av om unnlatt dispensasjon er usaklig forskjellsbehandling”*. Kommunen kan således ikke innvilge dispensasjon alene med den begrunnelse at slikt tillatelse har blitt gitt tidligere.

Her må det bemerkes at tilfellene heller ikke er like. For Ørin Overnatting AS gjelder vedtaket kun midlertidig tillatelse. I den foreliggende sak er det derimot snakk om eventuell permanent tillatelse. Videre må kommunen vise til at det i mars 2007 kom ny kommunedelplan for Verdal by. I den grad tillatelser var gitt før dette tidspunkt, må det tas i betraktning at denne planen ikke gjaldt.

Det må videre legges til grunn at kommunen har adgang til å fravike likebehandlingsprinsippet i tilfeller hvor kommunen ønsker å endre en uheldig utvikling. Som vist i vurderingen av dispensasjonssøknaden, anser kommunen det slik at hensyn bak planens bestemmelser i dette tilfellet blir *”vesentlig tilsidesatt”* om man tillater bebyggelse med boligformål på Ørin. Det er ikke en ønskelig utvikling fra kommunens side at området i økende grad tas i bruk som boligsted. Kommunen anser dette som en uheldig utvikling og har da, uavhengig av tidligere gitte tillatelser, adgang til å avslå søknad om dispensasjon.

På bakgrunn av dette kommer kommunen til at likebehandlingshensyn i dette tilfellet ikke danner grunnlag for å innvilge dispensasjon.



Klage på vedtak - 1721/254/3/4 - Verdal Jeger- og Fiskeforening - Omlegging av veg og endret plassering av sikkerhetsvoller ved skytebane - Tromsdalen

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2009/8298 -
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	/1721/254/3/4
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	5/11

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedt k i sak 27/11 datert 12.04.2011 opprettholdes.

Klage fra Liv  ver s og Nils Georg Leirset/Advokatene Østerås og Horseng ANS tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- 1 Samlet saksfremstilling Plan- og utviklingskomiteens sak 27/11 i møte 12.04.2011
- 2 Klage på vedtak datert 26.05.2011
- 3 Bilder tatt av Nils G.Leirset 11.03.2011

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Vedtak med saksfremlegg i Plan- og utviklingskomiteen sak 24/10 i møte 16.03.2010
2. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag vedtak datert 24.06.2010
3. Brev til VJFF datert 23.08.2010
4. Brev til andre myndigheter datert 13.10.2010
5. Brev til Nils Georg Leirset datert 19.10.2010
6. Brev fra Reindriftsforvaltningen datert 27.10.2010
7. Brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 05.11.2010
8. Brev fra Sametinget datert 11.11.2010
9. Brev fra Innherred samkommune landbruk datert 12.11.2010
10. Brev fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 22.11.2010
11. Brev til VJFF datert 09.12.2010
12. Brev til andre myndigheter datert 25.01.2011

13. Brev til VJFF datert 25.01.2011
14. E-post fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 26.01.2011
15. Brev fra Reindriftsforvaltningen datert 07.02.2011
16. Brev fra Sametinget datert 07.02.2011
17. Brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 22.02.2011
18. Notat fra Innherred samkommune landbruk datert 03.03.2011
19. Oversendelsesbrev datert 14.04.2011
20. Byggetillatelse sak 234/11 datert 14.04.2011
21. Brev fra Advokatene Østeraas & Horseng ANS datert 13.05.2011
22. Oversendelse av klage i brev datert 01.06.2011
23. Etterlysning av status i sak fra Advokatene Østeraas & Horseng ANS datert 28.09.2011
24. Brev til Advokatene Østeraas & Horseng ANS datert 04.10.2011

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Verdal Jeger- og Fiskeforening (VJFF) søkte i 2009 om å anlegge støy- og sikkerhetsvoller rundt et felthold på sin skytebane i Tromsdalen. Søknaden omfattet også omlegging av en veg, som bla blir benyttet som atkomst til pistolbanen til Verdal Sportsskytterklubb. Søknaden ble innvilget administrativt, men ble påklaget av Liv Øverås/Nils Georg Leirset og Naturvernforbundet. Klagen ble ikke tatt til følge av Plan- og utviklingskomiteen i møte 16.03.2010, og saken ble sendt over til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Et av temaene i klagebehandlingen var om tiltaket var i samsvar med kommunedelplanen for Tromsdal eller ikke. Tiltaket var plassert omtrentlig i formålgrensa mellom LNF-område og Byggeområde – Skytebane. Kommunen vurderte at hele tiltaket lå innenfor skytebaneformålet. Fylkesmannen stadfestet i brev datert 24.06.2010 vedtaket om at støy- og sikkerhetsvollen lå innenfor skytebaneformålet. Fylkesmannen opphevet imidlertid vedtaket for vegen, da de mente den lå i LNF-område og skulle vært behandlet som en dispensasjonssak etter Plan- og bygningsloven. I slik behandling måtte tiltakshaver få mulighet til å komme med en begrunnet søknad om dispensasjon.

VJFF søkte 22.09.2010 om dispensasjon fra kommunedelplanen for vegen. Kopi av søknaden ble sendt til Liv Øverås og Nils Georg Leirset og Advokatene Østeraas & Horseng ANS. De påpekte bla at støy- og sikkerhetsvollen i situasjonskart ikke var tegnet likedan på situasjonskartet vedlagt opprinnelig søknad og kartet vedlagt søknaden om dispensasjon for vegen. De påpekte også at beitedyrene ville få avskåret atkomsten til drikke fra Stormoengbekken slik den nye vegen var tegnet.

Det viste seg å være tilfelle at vollen var flyttet noe lenger øst (ca 10 meter) og forlenget mot sør (ca 15-20 meter). Med bakgrunn i Fylkesmannens tolkning av grensa i vedtaket av 24.06.2010, vurderte PBOM nå, at deler av vollen lå inne i LNF-området, og dermed i strid med planen.

VJFF søkte 13.01.2011 om dispensasjon fra kommunedelplanen for endret plassering av vollen. Samtidig sa VJFF seg villig til å korrigere vegtraseen noe, slik at beitedyr kunne

få atkomst til Stormoengbekken. De kunne traue ut bekken noe, slik at den egnet bedre seg som drikkeplass.

Liv Øverås og Nils Georg Leirset kom i brev datert 19.01.2011 med naboprotest på endring av plassering på vollen og omlegginga av vegen. De kunne ikke se at endringen av vegen i tilstrekkelig grad vil redusere de vesenligste ulempene.

I møte på saksbehandlers kontor sa leder i VJFF, Kjetil Aarstad, at de, tross naboprotesten, likevel ville korrigere traseen av vegen slik at beitedyrene får atkomst til bekken.

Søknadene om dispensasjon var på en høringsrunde til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag Fylkeskommune, Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag, Sametinget og Innherred samkommunes enhet for Landbruk. Ingen av disse hadde merknader til søknadene.

Plan- og utviklingskomiteen innvilget i sak 27/11 i møte 12.04.2011 søknadene om dispensasjon omlegging av veg og endret plassering av støy- og sikkerhetsvollene. For bakgrunn og forutsetninger for dispensasjonen vises det til vedtaket og saksframlegget. Administrativt ble det så gitt byggetillatelse til tiltakene.

Vedtaket ble i brev datert 14.04.2011, sendt Liv Øverås og Nils Georg Leirset og Advokatene Østeraas & Horseng ANS med orientering om klageadgang.

I brev datert 13.05.2011 fra Advokatene Østeraas & Horseng ANS sier de at de mottok vedtaket 26.04.2011, og at klagefristen utløper således 18.05.2011. De klager på vedtaket, men med henblikk på tid nødvendig for å forberede en nærmere begrunnelse, så opplyses det at den vil bli sendt senest utgangen av uke 21. I brev datert 26.05.2011 kom begrunnelse for klagen.

Klagen ble i brev datert 01.06.2011 oversendt VJFF, med anmodning om å komme med evt merknader innen 01.07.2011. Det er ikke kommet merknader i fra VJFF.

Klagen:

I brevet datert 26.05.2011 skriver Advokatene Østeraas & Horseng ANS at det klages på både vedtaket om dispensasjon og på byggetillatelsen. De mener bakgrunnen for vedtaket som påklages er en historikk med gjennomføring av tiltak uten at nødvendige tillatelser foreligger, betydelige avvik mellom søknader og faktiske forhold og endring av søknader og viser til to vedlagte bilder.

De begrunner klagen med følgende:

”Det er med fortvilelse og frustrasjon at det fra mine klienter registreres at den framgangsmåte og saksgang som foreligger nå premieres med dispensasjoner. Dette styrker under den kunnskap om at gjeldende kommunedelplan er mangelfull og at dispensasjon skjer uten hensyn til at det for tiden er iverksatt en revisjon av kommunedelplanen. Signalene så langt knyttet til denne revisjon tyder på meget dramatiske konsekvenser for berørte interesser, ikke minst landbruket i området.

Landbruksmyndighetene tar feil når det anføres at dispensasjonen ikke vil ha vesentlige ulemper for landbruksdrift i området. Det forutsettes at landbruksmyndighetene i forbindelse med klagebehandlingen foretar en befaring av området og at mine klienter i denne forbindelse gis anledning til å delta ved befaringen for å kunne gjøre sine påvisninger.”

Planstatus / Forholdet kommunedelplan for Tromsdal og ny kommuneplan:

Behandlingen i Plan- og utviklingskomiteen i møte 12.04.2011 var med bakgrunn i at de omsøkte tiltak var i strid med kommunedelplanen for Tromsdal, vedtatt i Verdal kommunestyre 28.02.2000, og avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanen, jfr Fylkesmannens vedtak av 24.06.2010.

Verdal kommunestyre vedtok 26.04.2011 ny kommuneplan for Verdal kommune.

I beskrivelsene til kommunedelplanen står det at Byggeområde – Skytebane skal omfatte skytebanen til VJFF og til Verdal Sportsskytterklubb, mens i plankartet er grensa trukket mellom de to skytebanene, slik at anlegget til Verdal Sportsskytterklubb ligger i LNF.

I den nye kommuneplanen er planformålet nå *Bebyggelse og anlegg – Idrettsanlegg – nåværende*, og området er nå utvidet slik at skytebanen til Verdal Sportsskytterklubb også omfattes, samt at støy- og sikkerhetsvollene og vegen også ligger inn under dette planformålet.

Selv om kommunedelplanen for Tromsdal ikke er opphevet, går den nye kommuneplanen foran. Plan- og bygningslovens § 1-5 sier at ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

Vurdering:

Vurdering om klagen er rettidig:

Forvaltningslovens § 29 om klagefrist sier at det er 3 ukers klagefrist fra det tidspunkt underretning om vedtak er kommet frem til vedkommende part. Underretning om vedtak ble sendt i brev datert 14.04.2011. Advokatene Østeraas & Horseng ANS sier de mottok klagen 26.04.2011. I mellom disse tidspunkt ligger påske. Klage sendes i brev datert 13.05.2011, med ytterligere begrunnelse i brev datert 26.05.2011.

Klagen vurderes som rettidig.

Vurdering av klagen:

Selv om det er vedtatt ny kommuneplan hvor omsøkte tiltak ikke er i strid med planformålet, så gjelder saken nå en klage på at det ble gitt dispensasjon fra kommunedelplanen for Tromsdal, som var gjeldende på behandlingstidspunktet.

Klager sier de er frustrert over at den framgangsmåte og saksgang som foreligger premieres med dispensasjoner, og at dette styrker under den kunnskap om at gjeldene kommunedelplan er mangelfull og at dispensasjon skjer uten hensyn at det for tiden er i

verksatt revisjon av kommunedelplanen. Det påstås at bakgrunnen for det vedtak som påklages er en historikk med gjennomføring av tiltak uten at nødvendige tillatelser foreligger, betydelige avvik mellom søknader og faktiske forhold og endringer av søknader.

Kommentar:

Det er selvfølgelig uheldig at tiltak ikke bygges slik de er omsøkt, slik tilfelle er for endringen av støy- og sikkerhetsvollen. Det er også beklagelig at opprinnelig vedtak når det gjelder vegen, ble feil. Kommunen var av den oppfatning av at vegen lå innenfor riktig planformål, men tar til etterretning av Fylkesmannen er av en annen oppfatning.

Når det oppstår et avvik mellom tillatelser og det som blir oppført, er det to muligheter lukke dette avviket. Det ene er å endre/tilbakeføre tiltaket i samsvar med tidligere gitt tillatelser og planer, eller ved å søke om å få de nødvendige tillatelser. Ifølge kap 32 i Plan- og bygningsrett (O.J.Pedersen m.fl) som omhandler etterhåndsgodkjennelse, står følgende:

”... Når bygningsmyndighetene oppdager et forhold som de mener er ulovlig, er det lovens system at de kan kreve forholdet rettet. Men dersom de ikke tidligere har vurdert tiltaket i forhold til Plan- og bygningsloven, vil en slik fremgangsmåte etter omstendighetene kunne bli betraktet som unødvendig streng; særlig hvis retting innebærer riving eller fjerning. I slike tilfeller bør derfor bygningsmyndighetene i første omgang vurdere om tiltakshaveren skal avkreves søknad. ...”

”... Beslutter bygningsmyndighetene seg for å realitetsbehandle en etterhåndssøknad, skal den behandles på lik linje med en forhåndssøknad se §§ 19-1 og 19-2. En ”tilgivelsessøknad” skal behandles saklig i forhold til søker; uten å ta hensyn til at tiltakshaveren har forbrutt seg mot igangsettelsesforbudet i § 20-1 første ledd. Hvis tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningens materielle bestemmelser, skal søknaden innvilges. Hvis, ikke må det vurdere dispensasjon. Og da vil det være usakelig å legge vekt på at tiltakshaveren har unnlatt å søke. ...”

VJFF har derfor fått mulighet til søke om å få de nødvendige tillatelser og dispensasjoner.

Plan- og bygningslovens § 19 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon fra kommuneplanen der hvor tiltak er i strid med denne. Kommunen kan så gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon i fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette mener PBOM ble grundig vurdert i første gangs behandling av saken. Søknaden var på en høringsrunde til andre myndigheter, som ikke hadde merknader.

En av grunnene for at det ble gitt dispensasjon var at formålsgrensa mest sannsynlig skulle vært trukket slik at de omsøkte tiltak hadde vært i samsvar med planen. Bakgrunnen var at det ikke var samsvar mellom planbeskrivelsene og plankartet i kommunedelplanen for Tromsdal. Skytebanen til Verdal Sportsskytterklubb lå i plankartet i LNF-område, mens den i følge planbeskrivelsen skulle ligget innenfor skytebaneformålet. I ny kommuneplan er dette rettet opp, slik at nå ligger de omsøkte

tiltak innenfor det som er avsatt til Bebyggelse og anlegg – Idrettsanlegg. Dette bygger opp om at det var riktig å gi dispensasjon fra kommunedelplanen for Tromsdal.

Det vises i klagen til at Landbruksmyndighetene tar feil når det anføres at dispensasjonen ikke vil ha vesentlige ulemper for landbruket i området. Det forutsettes også at landbruksmyndigheten foretar befarings i forbindelse med klagebehandlingen. Landbruksenheten i samskommunen sier i notat datert 07.10.2011, at i henhold til arealdelen i den nye og gjeldende kommuneplanen, ligger hele det berørte området innenfor det som i planen er avsatt til skytebaneformål. Det er da ingen hensikt å foreta noen befarings.

PBOM kan ikke se at verken klagen eller de vedlagte bilder inneholder noe vesentlig nytt i forhold til det som var kjent ved første gangs behandling av saken.

Med bakgrunn i ovennevnte kan ikke PBOM se noen grunn til å endre det vedtak som ble fattet i sak 27/11 i møte 12.04.2011. PBOM anbefaler derfor Plan- og utviklingskomiteen å opprettholde vedtaket, at klagen fra Liv Øverås og Nils Georg Leirset og Advokatene Østeraas & Horseng ANS ikke tas til følge, og at saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.



Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til fradeling av boligtomt fra eiendommen 1721/33/1 Øgstad - Tore Øgstad

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2011/3709 -
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	/1721/33/1
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	6/11

Rådmannens forslag til vedtak:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksframlegg, innvilges ikke søknad om dispensasjon til fradeling av boligtomt i LNFR-område. Avslaget hjemles i kommuneplanen for Verdal kommune med tilhørende bestemmelser og § 19 i Plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages, jfr Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonkart
- 3 Oversiktskart og utsnitt av kommuneplan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad mottatt 06.04.2011
2. Høringsbrev fra PBOM datert 29.06.2011
3. Brev fra Sametinget datert 08.07.2011
4. Brev fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 19.07.2011
5. Brev fra Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag datert 25.07.2011
6. Brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 24.08.2011
7. Brev fra Statens vegvesen Region midt datert 30.08.2011
8. 1.gangs Jordlovsbehandling datert 19.07.2011
9. Klage på avslag etter Jordloven datert 09.08.2011
10. 2.gangs Jordlovsbehandling datert 07.09.2011

Saksopplysninger:

Søknaden:

Innherred samkommunes enhet for Plan, Byggesak, Oppmåling og Miljø (PBOM) mottok 06.04.2011 en søknad om deling av grunneiendom og søknad om dispensasjon fra Tore Øgstad. Søknaden gjelder fradeling av en parsell på ca 1,1-1,2 dekar fra eiendommen Øgstad med gnr/bnr 33/1 i Verdal kommune. Omsøkte parsell ligger ca 2-2,5 km nordøst for Stiklestad, og skal benyttes som boligtomt.

Tore Øgstad søker også om fradeling av enda ei boligtomt, ca 700 meter øst for omsøkte parsell. Denne parsellen ligger på eiendommen Bergan med gnr/bnr 32/10, som tilhører samme driftsenhet som eiendommen Øgstad. De to fradelingssøknadene behandles i hver sin sak.

Planstatus:

Verdal kommune vedtok ny kommuneplan i kommunestyremøte den 26.04.2011. I følge Plan- og bygningslovens § 11-6 gjelder planen fra kommunestyrets vedtak. Det er avgjørelsetidspunktet som er avgjørende for hvilken plan man skal behandles saker etter. Dette betyr at søknader mottatt før kommunestyrets vedtak, som ikke er ferdig behandlet, må behandles etter ny plan. Dette er tilfelle for denne søknaden.

I den nye kommuneplanen for Verdal ligger omsøkte parsell innenfor område for Landbruks-, Natur- og Friluftsmål, samt Reindrift hvor det ikke er åpnet for spredt boligbygging. Søker ble i brev datert 10.05.2011 orientert om den nye planen, og gitt mulighet til å begrunne dispensasjonssøknaden i forhold til ny kommuneplan. I brev mottatt 07.06.2011 kommer søker med en slik begrunnelse.

Andre myndigheter:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 og § 21-5 ble saken i brev datert 29.06.2011 sendt andre myndigheter for uttalelse og behandling etter annet lovverk.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin landbruksavdeling skriver i brev datert 24.08.2011, at den foreslåtte tomta ligger inntil allerede fradelte boligtomter og berører, ifølge opplysningene som fremgår av saken, ikke dyrka jord. Med bakgrunn i dette, vil de ut fra regional og nasjonale landbruksinteresser ikke gå imot omsøkt tomt. De fraråder likevel kommunen å åpne for en dispensasjonspraksis som reduserer verdien av planmessige grep lagt i overordnet plan.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling sier i sin uttalelse at de ut fra hensynet til regionale og miljøverninteresser ikke har merknader til søknaden. De råder kommunen likevel til å bruke arealplanen som sentralt styringsdokument.

Fylkesmannens kommunalavdeling minner om at nødvendig samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til endret klima, skal vurderes, og viser til DSB sin veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen".

Statens vegvesen Region midt skriver i brev mottatt 31.08.2011 at de har ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon fra kommuneplanen. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra Fylkesveg 164 kan påregnes, dersom det blir gitt dispensasjon.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune skriver i brev datert 19.07.2011 at de har ingen merknader ut i fra til plan- og friluftsforshold. De kjenner heller ikke til konflikter med Kulturminnelovens § 3. De sier at det likevel kan ligge upåviste kulturminner i området, og minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 dersom noen skulle komme over mulige kulturminner i de videre byggearbeider.

Sametinget skriver i brev mottatt 12.07.2011 at det ikke er registrert automatiske fredede samiske kulturminner i området, og at de derfor ikke har merknader til søknaden. De minner likevel om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 dersom noen skulle komme over gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i de videre byggearbeider. Dette kan være hus, hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til.

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag skriver i brev mottatt 28.07.2011 at området ligger i ytterkant av det som benyttes som vinterbeite av Skæhkere Sijte, og at de har ingen merknader til søknaden. Søknaden er også sendt Skjækerfjell reinbeitedistrikt, men PBOM har ikke mottatt noe svar pr 07.10.2011.

Innherred samkommunes enhet for Landbruk ga i sak 50/11 datert 19.07.2011 avslag på søknaden etter Jordloven med bakgrunn i at fradelinga strider med bevaring av kulturlandskapet og gjeldende arealplan. Etter klage fra søker omgjør ISK landbruk vedtaket i sak 53/11 datert 07.09.2011, og godkjenner fradeling etter Jordloven. Bakgrunn for dette er at den nye tomta ligger inntil eksisterende boligtomter, og landbruksmyndigheten kan derfor være enig i at tomta ikke vil ha noen stor negativ innvirkning på kulturlandskapet. De sier likevel at en vil komme til et punkt der nok er nok med hensyn til å fradele spredte uregulerte tomter. De fastholder også at de er kritisk til fradelinga, dvs til at det gis dispensasjon i fra kommuneplanen.

Nabovarsling:

Det er ikke kommet merknader i forbindelse med nabovarslingen.

Veg, vann og avløp:

Omsøkte tomt må ha atkomst over annet privat eiendom frem til offentlig veg. Forutsetning for evt fradeling, vil derfor være at parsellen sikres rettigheter til atkomst frem til offentlig veg, gjennom vegretter.

Den omsøkte tomta skal ha vannforsyning fra vannledning, som i følge Verdal kommune Teknisk drift er privat. Forutsetning for evt fradeling vil derfor være at parsellen sikres rettigheter til å knytte seg til denne private vannledningen.

Det er i søknaden krysset av for at tomta skal tilknyttes privat avløpsanlegg. Det er søkers ønske å få behandlet dispensasjonsspørsmålet før det sendes inn søknad om utslippstillatelse. Forutsetning for evt fradeling vil derfor være at det søkes om og

innvilges utslippstillatelse, og at parsellen får rettigheter til å ha et evt avløpsanlegg på annen privat eiendom.

Samfunnssikkerhet:

I følge kommunes kart ligger ikke omsøkte parsell innenfor fareområde for kvikkleireskred, eller innenfor flomsoner. Kommunen er heller ikke kjent med øvrige naturfarer i området, heller ikke som følge av endret klima.

Biologisk mangfold:

Søknaden er vurdert etter Naturmangfoldsloven. I følge ISK landbruks jordlovsbehandling, foreligger det ikke vitenskapelig eller erfaringsbasert informasjon i registre eller temakart som omhandler arter, naturmiljø, naturtyper og biologisk mangfold som tilsier at søknaden kan komme i konflikt med slike interesser i det aktuelle området, verken direkte eller i umiddelbar nærhet.

Vurdering:

Verdal kommune vedtok ny kommuneplan 26.04.2011. Det er ikke gitt dispensasjon til fradeling av boligtomter i LNFR-områder hvor det ikke er åpnet for spredt boligbygging. De to dispensasjonssøknadene til Tore Øgstad, er de to første som skal behandles etter den nye planen.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av Plan- og bygningsloven. Det må foreligge en begrunnet søknad. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter fra loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Tore Øgstad begrunner dispensasjonssøknaden med følgende:

- Søknaden ble sendt inn 3 uker før ny kommuneplan ble vedtatt. Stiller spørsmålsteget ved saksbehandlingstiden. Kjent at kommunen har hatt redusert bemanning, og kanskje hadde søknaden vært ferdig behandlet innen ny plan ble vedtatt med normal bemanning.
- Det har stått i media at det er få/lite byggeklare tomter.
- Det blir nå mulig å få tomter i Stiklestad skolekrets, som ikke ligger i boligfelt. Mange ønsker dette.
- Den nye tomte kommer i tilknytning til eksisterende boligtomter. Den nye tomte fører ikke til mer spredt boligbygging.

- Mener det blir feil å gi avslag på en god søknad i LNFR-område, mens en middels god søknad i LNFR-spredd områder får godkjenning. Det som må være avgjørende er hvor god søknaden er.
- Tomta kommer ikke i konflikt med natur eller kulturinteresser.
- Arealet er uegnet som fremtidig dyrkbart jordbruksareal.
- Bebyggelse på tomta vil ikke være til sjenanse i terrenget eller i nærmiljøet.
- Hevder tomteutbyggingen på Forbregd/Lein blir stoppet/reduisert pga arkeologiske funn. I følge media må Verdal kommune omregulere området på nytt, noe som vil ta tid og gi færre tomter enn planlagt.
- Mener Verdal kommune, ved å innføre strenge restriksjoner på boligbygging innenfor LNFR-områder, frarøver mange gårdbrukere muligheten til biinntekter ved salg av boligtomter. Det blir forskjellsbehandling i forhold til de gårdbrukere som ligger innenfor områder hvor det er åpnet for spredt boligbygging.
- Det forelå en tomtedelingsplan i 1995, men tomta ble ikke fradelt.

Grunner som kan tale mot at det kan gis dispensasjon kan være:

- Nylig vedtatt kommuneplan. Det er dermed nylig tatt stilling til spørsmålet om spredt boligbygging i området.
- Å gi dispensasjon fra kommuneplanen bidrar til å redusere planens betydning som informasjons- og beslutningsverktøy. Det skapes en presedens, som kan gjøre det vesentlig vanskeligere å si nei i senere saker.
- Andre myndigheter er kritiske til søknaden. Fylkesmannens landbruksavdeling fraråder kommunen å åpne for en dispensasjonspraksis som reduserer verdien av planmessige grep tatt i overordnet plan, mens miljøvernavdelingen råder kommunen til å bruke arealplanen som sentralt styringsdokument. ISK Landbruk er, selv om de godkjente saken etter Jordloven, likevel kritisk til fradelinga, da denne er i strid med kommuneplanen.
- Det er ikke gang- og sykkelveg langs fylkesveg 164.

Å utarbeide en ny kommuneplan er en omfattende prosess. Det har vært mulighet for alle til å komme med innspill. Både lokale og regionale myndigheter har i flere omganger vært involvert i arbeidet. Kommuneplanen er derfor et resultat/kompromiss av flere innspill og noen ganger motstridende interesser.

Når det gjelder hvor det skal tillates boligbygging, så er det mange moment som er med i vurderingene. Avstand til skole, barnehage og andre servicefunksjoner; en samordnet, trygg, samfunnsøkonomisk og miljøvennlig transportplanlegging; støy, kulturlandskap, landbruk, fornminner med mer. Samtidig er det ønske om å sikre bosetning ute i bygdene/skolekretsene. Det er til slutt konkludert med hvor det i denne planperioden skal være fremtidig boligområder, hvilke områder som kan åpnes for spredt boligbygging, og hvor det ikke skal åpnes for spredt boligbygging. Selv i de områder hvor det er åpnet for spredt boligbygging, kan dette kun tillates dersom et sett kriterier er tilfredsstillt. Et av momentene som var avgjørende for at det ikke ble åpnet for spredt boligbygging i dette området, var at kulturlandskapet i Stiklestad og omegn ikke skulle nedbygges.

At det kan føles urettferdig at den omsøkte parsellen blir liggende utenfor område hvor det kan tillates spredt boligbygging, kan være forståelig, men dette er som sagt resultatet

av et overordnet planarbeid og politiske vedtak. Økonomiske grunner har heller ikke vært ansett som grunner nok for å gi dispensasjon.

PBOM er ikke nødvendigvis uenig i alle de grunnene søker mener foreligger for at det kan gis dispensasjon. Omsøkte tomt er ikke i konflikt med kultur- eller naturinteresser. Tomta ligger ikke på areal som er egnet for fremtidig dyrkbart areal, jfr tillatelsen etter Jordloven. Noen vesentlig endring av kulturlandskapet vil neppe en fradeling heller føre til, da omsøkte tomt ligger inntil eksisterende boligbebyggelse. Men før eller senere vil en rekke med bolighus bli et element i kulturlandskapet, som må vurderes i en plansammenheng.

Selv om søknaden hadde blitt behandlet etter den gamle kommuneplanen, ville en evt godkjenning vært avhengig av dispensasjon også fra denne planen. Det er ikke nødvendigvis sikkert at det ville bli gitt dispensasjon fra den gamle planen.

Det medfører riktighet at et reguleringsarbeid på Forbregd/Lein er forsinket pga funn av kulturminner. Det vil likevel bli tilgang til ca 30 tomter trolig fra 2013.

Alle de ovennevnte grunner som kan tale for og i mot å gi dispensasjon er nøye vurdert. Med hovedvekt på at spørsmålet om lokalisering av spredt boligbygging nylig er vurdert i kommuneplanen, fylkesmannens uttalelse, samt presedensfaren en dispensasjon vil gi og som gjør det vanskeligere å si nei i senere saker, finner PBOM at hensynet bak LNFR-formålet blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ikke er vesentlig større enn ulempene. PBOM anbefaler derfor Plan- og utviklingskomiteen at søknad om dispensasjon ikke innvilges.

Dersom Plan- og utviklingskomiteen finner å kunne gi dispensasjon i saken, så må det være med forbehold om at det søkes og innvilges utslippstillatelse, at parsellen sikres rettigheter til atkomst frem til offentlig veg og evt vann- og avløpsledninger og avløpsanlegg på annen privat eiendom. En evt endelig delingstillatelse kan gis administrativ, når disse forbeholdene er ordnet.



Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til fradeling av boligtomt fra eiendommen 1721/32/10 Bergan - Tore Øgstad

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2011/3713 -
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	/1721/32/10
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	7/11

Rådmannens forslag til vedtak:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksframlegg, innvilges ikke søknad om dispensasjon til fradeling av boligtomt i LNFR-område. Avslaget hjemles i kommuneplanen for Verdal kommune med tilhørende bestemmelser og § 19 i Plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages, jfr Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon mottatt 07.06.2011
- 2 Situasjonkart
- 3 Oversiktskart og utsnitt av kommuneplan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

11. Søknad mottatt 06.04.2011
12. Høringsbrev fra PBOM datert 29.06.2011
13. Brev fra Sametinget datert 08.07.2011
14. Brev fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 19.07.2011
15. Brev fra Reindrifftsforvaltningen i Nord-Trøndelag datert 25.07.2011
16. Brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 24.08.2011
17. Brev fra Statens vegvesen Region midt datert 30.08.2011
18. 1.gangs Jordlovsbehandling datert 19.07.2011
19. Klage på avslag etter Jordloven datert 09.08.2011
20. 2.gangs Jordlovsbehandling datert 07.09.2011

Saksopplysninger:

Søknaden:

Innherred samkommunes enhet for Plan, Byggesak, Oppmåling og Miljø (PBOM) mottok 06.04.2011 en søknad om deling av grunneiendom og søknad om dispensasjon fra Tore Øgstad. Søknaden gjelder fradeling av en parsell på ca 1,1-1,2 dekar fra eiendommen Bergan med gnr/bnr 32/10 i Verdal kommune. Omsøkte parsell ligger ca 2-2,5 km nordøst for Stiklestad, og skal benyttes som boligtomt.

Tore Øgstad søker også om fradeling av enda ei boligtomt, ca 700 meter vest for omsøkte parsell. Den parsellen ligger på eiendommen Øgstad med gnr/bnr 33/1, som tilhører samme driftsenhet som eiendommen Bergan. De to fradelingssøknadene behandles i hver sin sak.

Planstatus:

Verdal kommune vedtok ny kommuneplan i kommunestyremøte den 26.04.2011. I følge Plan- og bygningslovens § 11-6 gjelder planen fra kommunestyrets vedtak. Det er avgjørelsestidspunktet som er avgjørende for hvilken plan man skal behandles saker etter. Dette betyr at søknader mottatt før kommunestyrets vedtak, som ikke er ferdig behandlet, må behandles etter ny plan. Dette er tilfelle for denne søknaden.

I den nye kommuneplanen for Verdal ligger omsøkte parsell innenfor område for Landbruks-, Natur- og Friluftsmål, samt Reindrift hvor det ikke er åpnet for spredt boligbygging. Søker ble i brev datert 10.05.2011 orientert om den nye planen, og gitt mulighet til å begrunne dispensasjonssøknaden i forhold til ny kommuneplan. I brev mottatt 07.06.2011 kommer søker med en slik begrunnelse.

Andre myndigheter:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 og § 21-5 ble saken i brev datert 29.06.2011 sendt andre myndigheter for uttalelse og behandling etter annet lovverk.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin landbruksavdeling skriver i brev datert 24.08.2011, at den foreslåtte tomte ligger inntil allerede fradelte boligtomter og berører, ifølge opplysningene som fremgår av saken, ikke dyrka jord. Med bakgrunn i dette, vil de ut fra regional og nasjonale landbruksinteresser ikke gå imot omsøkt tomt. De fraråder likevel kommunen å åpne for en dispensasjonspraksis som reduserer verdien av planmessige grep lagt i overordnet plan.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling sier i sin uttalelse at de ut fra hensynet til regionale og miljøverninteresser ikke har merknader til søknaden. De råder kommunen likevel til å bruke arealplanen som sentralt styringsdokument.

Fylkesmannens kommunalavdeling minner om at nødvendig samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til endret klima, skal vurderes, og viser til DSB sin veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen".

Statens vegvesen Region midt skriver i brev mottatt 31.08.2011 at de har ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon fra kommuneplanen. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra Fylkesveg 164 kan påregnes, dersom det blir gitt dispensasjon.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune skriver i brev datert 19.07.2011 at de har ingen merknader ut i fra til plan- og friluftsførhold. De kjenner heller ikke til konflikter med Kulturminnelovens § 3. De sier at det likevel kan ligge upåviste kulturminner i området, og minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 dersom noen skulle komme over mulige kulturminner i de videre byggearbeider.

Sametinget skriver i brev mottatt 12.07.2011 at det ikke er registrert automatiske fredede samiske kulturminner i området, og at de derfor ikke har merknader til søknaden. De minner likevel om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 dersom noen skulle komme over gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i de videre byggearbeider. Dette kan være hus, hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til.

Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag skriver i brev mottatt 28.07.2011 at området ligger i ytterkant av det som benyttes som vinterbeite av Skæhkere Sijte, og at de har ingen merknader til søknaden. Søknaden er også sendt Skjækerfjell reinbeitedistrikt, men PBOM har ikke mottatt noe svar pr 07.10.2011.

Innherred samkommunes enhet for Landbruk ga i sak 50/11 datert 19.07.2011 avslag på søknaden etter Jordloven med bakgrunn i at fradelinga strider med bevaring av kulturlandskapet og gjeldende arealplan. Etter klage fra søker omgjør ISK landbruk vedtaket i sak 53/11 datert 07.09.2011, og godkjenner fradeling etter Jordloven. Bakgrunn for dette er at den nye tomta ligger inntil eksisterende boligtomter, og landbruksmyndigheten kan derfor være enig i at tomta ikke vil ha noen stor negativ innvirkning på kulturlandskapet. De sier likevel at en vil komme til et punkt der nok er nok med hensyn til å fradele spredte uregulerte tomter. De fastholder også at de er kritisk til fradelinga, dvs til at det gis dispensasjon i fra kommuneplanen.

Nabovarsling:

Det er ikke kommet merknader i forbindelse med nabovarslingen.

Veg, vann og avløp:

Omsøkte tomt må ha atkomst over annet privat eiendom frem til offentlig veg. Forutsetning for evt fradeling, vil derfor være at parsellen sikres rettigheter til atkomst frem til offentlig veg, gjennom vegretter.

Det er i søknaden krysset av for at tomta skal tilknyttes privat avløpsanlegg. Det er søkers ønske å få behandlet dispensasjonsspørsmålet før det sendes inn søknad om utslippstillatelse. Forutsetning for evt fradeling vil derfor være at det søkes om og innvilges utslippstillatelse, og at parsellen får rettigheter til å ha et evt avløpsanlegg på annen privat eiendom.

Samfunnssikkerhet:

I følge kommunes kart ligger ikke omsøkte parsell innenfor fareområde for kvikkleireskred, eller innenfor flomsone. Kommunen er heller ikke kjent med øvrige naturfarer i området, heller ikke som følge av endret klima.

Biologisk mangfold:

Søknaden er vurdert etter Naturmangfoldsloven. I følge ISK landbruks jordlovsbehandling, foreligger det ikke vitenskapelig eller erfaringsbasert informasjon i registre eller temakart som omhandler arter, naturmiljø, naturtyper og biologisk mangfold som tilsier at søknaden kan komme i konflikt med slike interesser i det aktuelle området, verken direkte eller i umiddelbar nærhet.

Vurdering:

Verdal kommune vedtok ny kommuneplan 26.04.2011. Det er ikke gitt dispensasjon til fradeling av boligtomter i LNFR-områder hvor det ikke er åpnet for spredt boligbygging. De to dispensasjonssøknadene til Tore Øgstad, er de to første som skal behandles etter den nye planen.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av Plan- og bygningsloven. Det må foreligge en begrunnet søknad. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter fra loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Tore Øgstad begrunner dispensasjonssøknaden med følgende:

- Søknaden ble sendt inn 3 uker før ny kommuneplan ble vedtatt. Stiller spørsmålsteget ved saksbehandlingstiden. Kjent at kommunen har hatt redusert bemanning, og kanskje hadde søknaden vært ferdig behandlet innen ny plan ble vedtatt med normal bemanning.
- Det har stått i media at det er få/lite byggeklare tomter.
- Det blir nå mulig å få tomter i Stiklestad skolekrets, som ikke ligger i boligfelt. Mange ønsker dette.
- Den nye tomte kommer i tilknytning til eksisterende boligtomter. Den nye tomte fører ikke til mer spredt boligbygging.
- Mener det blir feil å gi avslag på en god søknad i LNFR-område, mens en middels god søknad i LNFR-spredt område får godkjenning. Det som må være avgjørende er hvor god søknaden er.
- Tomte kommer ikke i konflikt med natur eller kulturinteresser.
- Arealet er uegnet som fremtidig dyrkbart jordbruksareal.
- Bebyggelse på tomte vil ikke være til sjenanse i terrenget eller i nærmiljøet.

- Hevder tomteutbyggingen på Forbregd/Lein blir stoppet/reduisert pga arkeologiske funn. I følge media må Verdal kommune omregulere området på nytt, noe som vil ta tid og gi færre tomter enn planlagt.
- Mener Verdal kommune, ved å innføre strenge restriksjoner på boligbygging innenfor LNFR-områder, frarøver mange gårdbrukere muligheten til biinntekter ved salg av boligtomter. Det blir forskjellsbehandling i forhold til de gårdbrukere som ligger innenfor områder hvor det er åpnet for spredt boligbygging.

Grunner som kan tale mot at det kan gis dispensasjon kan være:

- Nylig vedtatt kommuneplan. Det er dermed nylig tatt stilling til spørsmålet om spredt boligbygging i området.
- Å gi dispensasjon fra kommuneplanen bidrar til å redusere planens betydning som informasjons- og beslutningsverktøy. Det skapes en presedens, som kan gjøre det vesentlig vanskeligere å si nei i senere saker.
- Andre myndigheter er kritiske til søknaden. Fylkesmannens landbruksavdeling fraråder kommunen å åpne for en dispensasjonspraksis som reduserer verdien av planmessige grep tatt i overordnet plan, mens miljøvernavdelingen råder kommunen til å bruke arealplanen som sentralt styringsdokument. ISK Landbruk er, selv om de godkjente saken etter Jordloven, likevel kritisk til fradelinga, da denne er i strid med kommuneplanen.
- Det er ikke gang- og sykkelveg langs fylkesveg 164.

Å utarbeide en ny kommuneplan er en omfattende prosess. Det har vært mulighet for alle til å komme med innspill. Både lokale og regionale myndigheter har i flere omganger vært involvert i arbeidet. Kommuneplanen er derfor et resultat/kompromiss av flere innspill og noen ganger motstridende interesser.

Når det gjelder hvor det skal tillates boligbygging, så er det mange moment som er med i vurderingene. Avstand til skole, barnehage og andre servicefunksjoner; en samordnet, trygg, samfunnsøkonomisk og miljøvennlig transportplanlegging; støy, kulturlandskap, landbruk, fornminner med mer. Samtidig er det ønske om å sikre bosetning ute i bygdene/skolekretsene. Det er til slutt konkludert med hvor det i denne planperioden skal være fremtidig boligområder, hvilke områder som kan åpnes for spredt boligbygging, og hvor det ikke skal åpnes for spredt boligbygging. Selv i de områder hvor det er åpnet for spredt boligbygging, kan dette kun tillates dersom et sett kriterier er tilfredsstillt. Et av momentene som var avgjørende for at det ikke ble åpnet for spredt boligbygging i dette området, var at kulturlandskapet i Stiklestad og omegn ikke skulle nedbygges.

At det kan føles urettferdig at den omsøkte parsellen blir liggende utenfor område hvor det kan tillates spredt boligbygging, kan være forståelig, men dette er som sagt resultatet av et overordnet planarbeid og politiske vedtak. Økonomiske grunner har heller ikke vært ansett som grunner nok for å gi dispensasjon.

PBOM er ikke nødvendigvis uenig i alle de grunnene søker mener foreligger for at det kan gis dispensasjon. Omsøkte tomt er ikke i konflikt med kultur- eller naturinteresser. Tomta ligger ikke på areal som er egnet for fremtidig dyrkbart areal, jfr tillatelsen etter Jordloven. Noen vesentlig endring av kulturlandskapet vil neppe en fradeling heller føre til, da omsøkte tomt ligger inntil eksisterende boligbebyggelse. Men før eller senere vil

en rekke med bolighus bli et element i kulturlandskapet, som må vurderes i en plansammenheng.

Selv om søknaden hadde blitt behandlet etter den gamle kommuneplanen, hadde den vært avhengig av at dispensasjon fra denne planen. Det er ikke nødvendigvis sikkert at det ville bli gitt dispensasjon fra den gamle planen.

Det medfører riktighet at et reguleringsarbeid på Forbregd/Lein er forsinket pga funn av kulturminner. Det vil likevel bli tilgang til ca 30 tomter trolig fra 2013.

Alle de ovennevnte grunner som kan tale for og i mot å gi dispensasjon er nøye vurdert. Med hovedvekt på at spørsmålet om lokalisering av spredt boligbygging nylig er vurdert i kommuneplanen, fylkesmannens uttalelse, samt presedensfaren en dispensasjon vil gi og som gjør det vanskeligere å si nei i senere saker, finner PBOM at hensynet bak LNFR-formålet blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ikke er vesentlig større enn ulempene. PBOM anbefaler derfor Plan- og utviklingskomiteen at søknad om dispensasjon ikke innvilges.

Dersom Plan- og utviklingskomiteen finner å kunne gi dispensasjon i saken, så må det være med forbehold om at det søkes og innvilges utslippstillatelse, at parsellen sikres rettigheter til atkomst frem til offentlig veg og evt vann- og avløpsledninger og avløpsanlegg på annen privat eiendom. En evt endelig delingstillatelse kan gis administrativ, når disse forbeholdene er ordnet.



Redusert fartsgrense på Åsavegen/Nye Skrovesvegen i Sør-Leksdal

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2011/4251 - /Q81
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	8/11

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i skiltforskriftenes § 26 vedtar Verdal kommune at det på Åsavegen og Nye Skrovesveg skal gjelde følgende særskilte fartsgrenser:

Åsavegen; 40 km/t fra km 0,0 til km 0,80 og 60 km/t fra km 0,80 til km 1,67.
Nye Skrovesveg; 60 km/t fra km 0,0 til 0,28 og 40 km/t fra km 0,28 til km 1,43.

Vedlegg:

Skiltplan Åsavegen/Nye Skrovesveg, dat. 05.07.2011.
Søknad fra Kristin Stornes dat. 27.04.2011.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Kristin Stornes har på vegne av beboere langs Åsavegen søkt om skilting med redusert fartsgrense. Åsavegen sammen med Nye Skrovesvegen går mellom Sør-Leksdal og Leirådal, og det vil være naturlig å gjøre en samlet vurdering av disse vegstrekningene. Vegene er i dag skiltet med fartsgrense 50 km/t, unntatt for en strekning midt på der det ikke er skiltet særskilt fartsgrense.

I begge ender av vegstrekningen er det mye boligbebyggelse som ligger nært inntil vegen, samt at disse strekningene er uoversiktlig med kurver og bakker. Det er i dag mange barn som bor og ferdes langs vegstrekningen.

Med grunnlag i dette at mener vi at fartsgrense 40 km/t vil være en mer riktig fartsgrense på de strekningene i hver ende der det er mest boligbebyggelse, samt at 60 km/t kan være en riktig fartsgrense på den mellomliggende strekningen.

Følgende forslag om særskilt fartsgrense slik det framgår av skiltplan for Åsavegen/Nye Skrovesveg dat. 05.07.2011, er sendt på høring til lensmannen og trafikksikkerhetsutvalget:

Åsavegen; 40 km/t fra km 0,0 til km 0,80 og 60 km/t fra km 0,80 til km 1,67.
Nye Skrovesveg; 60 km/t fra km 0,0 til 0,28 og 40 km/t fra km 0,28 til km 1,43.

Trafikksikkerhetsutvalget har i møte den 30.08.2011, sak nr. 14/11 sagt seg enig i fartsgrenseforslaget.

Lensmannen i Verdal har ikke gitt noen uttalelse.

Vurdering:

Foreslått revisjon av fartsgrenseskiltingen synes å være bedre i samsvar med de faktiske trafikksikkerhetsmessige forhold på den aktuelle vegstrekningen.



Kommunens trafikksikkerhetsutvalg 2011 - 2015

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2009/2446 - /Q80
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komite plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	9/11

Rådmannens forslag til vedtak:

Komite plan og samfunn oppnevner følgende medlemmer til kommunens trafikksikkerhetsutvalg:

Leder:

Nestleder:

Medlem:

Varamedlem:

Vedlegg:

Mandat for kommunens trafikksikkerhetsutvalg, vedtatt 13.02.2007.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Trafikksikkerhetsplan, vedtatt 11.12.2006.

Saksopplysninger:

Verdal kommunestyre har i møte den 11.12.2006, sak nr. 131/06, vedtatt kommunens trafikksikkerhetsplan. Planen skal ligge til grunn for kommunens arbeid med trafikksikkerhetssaker. For å samordne trafikksikkerhetsarbeidet er det oppnevnt et kommunalt trafikksikkerhetsutvalg (KTU). KTU skal ha ansvar for å få gjennomført tiltak i henhold til trafikksikkerhetsplanen og andre aktuelle oppgaver knyttet til trafikksikkerhetsarbeidet.

Politiske representanter i trafikksikkerhetsutvalget velges blant medlemmer i komite plan og samfunn, og skal i henhold til mandat for trafikksikkerhetsutvalget besette følgende funksjoner; leder, nestleder, medlem og 1. stk varamedlem.

I tillegg stiller lensmannen med en representant, kommuneadministrasjonen stiller med representanter som har ansvar for henholdsvis barn og unge, teknisk drift, barnehage-

/skolesaker og plan/miljø. Kommunens foreldreutvalg har også stilt med representant de senere årene.

Da det nå er valgt ny komite plan og samfunn bes det om at det oppnevnes nye medlemmer til KTU for perioden 2011 – 2015.



Bolystprisen. Oppnevning av jurymedlemmer

Saksbehandler: Oddvar Govasmark E-post: oddvar.govasmark@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048531	Arkivref: 2006/652 - /C44
--	-------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	10/11

Rådmannens forslag til vedtak:

Følgende utnevnes som medlemmer av juryen:

- 1: leder for juryen: .(politiker), varaperson:
- 2: .(politiker), varaperson:
- 3: Jan Juberg fra Verdal Næringsforum
- 4: Kari Woll (formingskompetanse)
- 5: Grete Sildnes (formingskompetanse)
- 6: Oddvar Govasmark (fra enhet PBOM)

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Bolystprisen kom i stand som en samarbeidsavtale med SpareBank1 Midt-Norge og Verdal kommune. Prisutdelingen skjer hvert år under bankens julelunsm te. Priser med blomster, diplom, plakett og sjekk på kr 10.000,- er utdelt. Prisutdelingens formål og fagområde framgår av statuttene.

Funksjonstiden for arbeidsutvalg/jury er på 4 år.

PUK bes med bakgrunn i det over å oppnevne jury for en 4-års periode. Iflg. statuttene pkt 3 skal juryen skal bestå av 6 personer: 2 politikere, 2 med

Formingskompetanse, en fra Verdal Næringsforum og en fra enheten Plan, byggesak, oppmåling, miljø (PBOM). I forrige periode hadde juryen følgende sammensetning:

Marit Voll Skrove, leder - varaperson Ole Gunnar Hallager
Anne Grete Valbekmo - varaperson Ove Morten Haugan
Kari Woll (formingskompetanse)
Grete Sildnes, Nord-Trøndelag Fylkeskommune (formingskompetanse)
Torolf Kvello, Verdal Næringsforum
Oddvar Govasmark (enhet PBOM)

Statutter for

VERDAL BOLYSTPRIS:

1. Prisen er opprettet for å motivere til og påskjønne arbeid som ivaretar god byggeskikk og/eller formgivning, bolyst, trivsel og opplevelse i Verdal kommune.

2. Prisen gis til huseiere/byggherrer, privat eller offentlig. Tildelingen kan skje i forbindelse med byggeprosjekt, møteplasser, gårdsrom, hager, kulturlandskap og andre trivselskapende prosjekt som ivaretar estetikk og utforming på en fortjenestefull måte. Prisen kan også tildeles for delprosjekter som f.eks. skulpturer, fargesetting, lyssetting...

3. Plan- og utviklingskomiteen velger en arbeidsgruppe/jury på 6 personer. Juryen skal bestå av 2 politikere, 2 med formingskompetanse, 1 representant fra Verdal Næringsforum og 1 representant fra enheten Plan, byggesak, oppmåling, miljø. Alle har stemmerett.

4. Administrasjonen utarbeider oversikt over aktuelle kandidater/prosjekter. Juryen vurderer innkomne forslag og fremmer innstilling. Plan- og utviklingskomiteen avgjør hvem som skal tildeles prisen.

5. Arkitekter, konsulenter og håndverkere som har medvirket til resultatet, omtales.

6. Prisen skal utdeles en gang hvert år og består av

Jan Juberg fra Verdal Næringsforum, Grete Sildnes fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune og Kari Woll er forespurt og alle har sagt seg villig til å bli med i juryen. Fra enheten Plan, byggesak, oppmåling og miljø foreslås Oddvar Govasmark.

Vurdering:

Ingen.



Andre saker

Saksbehandler: Åge Isaksen E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048519	Arkivref: 2011/8369 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	11/11

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Vegbelysning i Stiklestad All .

Jfr. sak 69/10 i Plan- og utviklingskomiteen.

Enhetsleder Øivind Holand vil orientere om saken.



Økonomirapportering 2. tertial - Verdal kommune

Saksbehandler: Arnstein Kjeldsen E-post: arnstein.kjeldsen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048255	Arkivref: 2011/8400 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	25.10.2011	12/11
Driftskomiteen i Verdal	26.10.2011	2/11
Verdal formannskap	27.10.2011	67/11
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret tar økonomirapport for 2. tertial til etterretning.

Vedlegg:

- Økonomirapportering 2. tertial - Verdal kommune

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Det vises til vedlagte rapport om budsjettsituasjonen pr 31.08.11

Vurdering:

Samlet oversikt over status på virksomhetsområdene:

Grp. ansvar	Regnskap 31.08.11	Periodisert budsjett	Forbru k	Opprinneli g budsjett 2011	Rev. budsjett 2011	Forbru k 31.08.11	Regnskap 31.08.10
110 Rådmann	14 109 886	13 550 999	104	26 590 525	19 168 077	74	10 993 444
120 Vuku, Garnes og Volden opp	20 836 554	20 329 754	102	36 085 170	32 086 347	65	19 401 876
121 Stiklestad og Leksdal	11 569 274	11 800 581	98	28 080 387	18 820 416	61	10 222 651

oppv							
122 Ørmelen og Verdalsøra oppv	28 292 852	26 778 515	106	55 551 581	42 621 917	66	26 314 745
123 Verdalsøra U-skole	20 197 842	20 320 098	99	31 195 602	31 528 669	64	18 498 193
124 Vinne og Ness oppvekstområ	14 898 130	14 929 384	100	33 871 025	24 029 485	62	14 597 373
125 Kulturturtjenesten	14 795 779	14 838 041	100	20 235 012	20 365 612	73	10 376 386
130 Ressursenter oppvekst	83 698 580	87 889 113	95	95 999 540	135 693 272	62	5 545 693
132 Vinne og Vuku omsorg- og v	49 072 203	47 678 628	103	74 692 889	75 222 655	65	44 396 128
133 Øra distrikt omsorg- og ve	66 241 526	64 201 517	103	99 912 513	101 352 079	65	58 374 739
135 NAV Sosial- og flyktninget	20 132 603	20 904 320	96	32 240 148	32 363 448	62	22 424 452
136 Ressursenter helse, omsorg	17 638 591	18 229 239	97	25 536 854	25 344 854	70	17 289 669
141 Teknisk drift	10 665 991	10 428 152	102	14 949 100	15 204 700	70	6 188 422
142 Brann og beredskap	0	0	0	0	0	0	3 102 078
180 Rådmannen	-406 399 374	-401 996 897	101	-604 995 346	-605 995 346	67	-331 026 373
199 Kommunens andel til ISK	20 713 158	20 795 877	100	30 055 000	31 193 815	66	15 549 569
T o t a l t	-13 500 518	-9 322 682	145	0	0	0	-46 850 447

Budsjettet for 2011 er veldig utfordrende for alle virksomhetsområder. Budsjettet ble vedtatt uten fellesavsetning til årets lønnsoppgjør, som følgelig da fortløpende må dekkes inn innenfor virksomhetenes gitte driftsrammer. Denne utfordringen ble større enn forutsatt i og med at det ble et relativt høyt lønnsoppgjør i 2011, sett opp mot normalt i mellomoppgjørsår.

Det er gjort svært mye bra arbeid og strenge prioriteringer i hele organisasjonen for å søke å holde de trange rammene, og for mange virksomheter ser arbeidet ut til å lykkes i form av at budsjettet holdes i balanse. Dette innebærer at man "tar et knepp" i forhold til driftsøkonomien, men også at det er strengere prioriteringer til grunn for tjenesteproduksjonen. Arbeidet for å nå budsjettbalanse vil også være svært fokusert i siste tertial.

Tallene viser at det til tross for mye godt arbeid er noen utfordringer knyttet til budsjettbalanse i 2011. Dette spesielt innenfor pleie- og omsorg, samt Ørmelen og Verdalsøra oppvekstområde. I hovedsak skyldes merforbruket innen pleie- og omsorg økende pleiebehov for enkeltbrukere. Dette viser noe av sårbarheten i budsjett for 2011.

I likhet med store deler av landet for øvrig har vi en positiv utvikling innen sykefravær.

Endringene knyttet til barnehagefinansiering gjør at det i 2011 er mindre fleksibilitet i økonomistyringen på det enkelte oppvekstområde. Tidligere kunne ressurser flyttes behovsmessig mellom barnehage og skole innen oppvekstområdene, men slik er det ikke nå. Dette er man veldig fokusert på for å opprettholde likebehandling mellom kommunale og ikke- kommunale barnehager.

I andre tertial har man også hatt hendelsene på Utøya og Regjeringskvartalet 22. juli. Kommunen har lagt stor vekt på å gi riktig oppfølging til de direkte involverte.

Kommunen har også åpnet den nye jernbaneparken, og satt vegen videre i form av en mulighetsstudie i samarbeid med arkitektfirmaet Snøhetta.