



**Verdal kommune**  
**Møteinnkalling**

Medlemmer av Komité plan og samfunn.

Det innkalles med dette til følgende møte:

**Utvalg:** Komité plan og samfunn i Verdal  
**Møtested:** Møterommet, 3. etasje, Herredshuset  
**Dato:** 13.12.2011  
**Tid:** 09:00-ca. kl 1330 inkl. lunch

**Møtet starter med befaring på det nye skoleanlegget på Verdalsøra. Oppmøte kl 0900 ved de røde brakkene som står mot hovedvegen og er merket NCC.**

**Før behandling av de ordinære sakene blir det politikeropplæring i Byggesak v/Torbjørn Sirum.**

**Møtet avsluttes med julelunch på Brød og Cirkus.**

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgssekretær på e-post: [inger.storstad@verdal.kommune.no](mailto:inger.storstad@verdal.kommune.no) eller tlf. 740 48250 eller 740 48257 (Line).  
Varamedlemmer møter kun ved særskilt. innkalling.

Verdal, 6. desember 2011

Ove Morten Haugan/sign./  
leder

**SAKLISTE**  
**KOMITÉ PLAN OG SAMFUNN**  
**MØTE 13. DESEMBER 2011**

Saksnr	Innhold
PS 20/11	Godkjenning av møteprotokoll
PS 21/11	Referatsak
PS 22/11	Mindre endring av bestemmelser i detaljert reguleringsplan Verdalsøra barne- og ungdomsskole
PS 23/11	Detaljregulering Sæter gård 174/1 - hytteområde
PS 24/11	Søknad om bruksendring - 1721/18/517 - Industrivegen 2 - Industrivegen 2 Verdal AS - Klagesak
PS 25/11	Andre saker

**PS 20/11 Godkjenning av møteprotokoll**

**PS 21/11 Referatsak**

- 1. Søknad om takoverbygg inngangsparti og veranda - 1721/275/1 Rindsem - Jon Olav Vikan - innvilget**
- 2. Søknad om oppføring av garasje og utebod - 1721/21/77 Stekke 1 A og B - Else og Jon Pedersen/Catrine og Rune Halseth - Godkjent**
- 3. Vedtak - Fradeling av bebygd hyttetomt fra eiendommen 1721/122/1 Garaaen - Petter Bjartnes - Godkjent**
- 4. Søknad om oppføring av nytt bilanlegg - 1721/139/10 og 12 Bredingsberg 6 - Bil- og Maskinservice Vuku AS - innvilget**
- 5. Søknad om riving av bolighus etter brann - 1721/18/69 Prost Brants veg 19 - Dagfinn Vedal - rivetillatelse**
- 6. Søknad om oppføring av garasje - 1721/267/4 Bakkebo - Roger Johansen - Godkjent**
- 7. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/267/4 Bakkebo - Roger Johansen - Godkjent**
- 8. 1721/18/451 + 458 - Oppføring av nye Verdalsøra barne- og ungdomsskole - Ringvei nord - Verdal kommune - IG 9 - innvilget**
- 9. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/120/5 Fosheim - Fredrik Lundemo - Fradeling av tun - Godkjent**
- 10. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/77/10 og 13 Skogli vestre/Myraas - Allan Musum - Tilleggsareal til 1721/77/21 Myrholt - Godkjent**
- 11. Vedtak - Punktfeste 1721/195/1 - Storlunet - Tomt nr 26 - Godkjent**
- 12. Vedtak - Punktfeste - 1721/195/1 - Storlunet - Tomt nr 28 - Godkjent**
- 13. Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av to nye kornsiloe, korntørke og gasstank ved Rindsem Mølle - 1721/275/54 Rindsemvegen 60 - Felleskjøpet SA - innvilget**
- 14. Vedtak - Deling av eiendom - 1721/18/111 Korporal Skavhaugs veg 25 - Hege Storholmen - Tilleggsareal til 1721/18/590 Korporal Skavhaugs veg 27 - Godkjent**
- 15. Endringssøknad vedrørende tilbygg til hytte og plassering av midlertidig uthus - 1721/234/1/67 Storholmen - Gunnfrid og Einar Lund - innvilget**
- 16. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/17/21 Voksenopplæringa - Karin Invest AS og Skogseth Eiendom AS - 5 boligtomter - Godkjent**



## Mindre endring av bestemmelser i detaljert reguleringsplan Verdalsøra barne- og ungdomsskole

<b>Saksbehandler:</b> Kirstine Karlsaune	<b>Arkivref:</b> 2010/3200 -
<b>E-post:</b> kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	/V2010003
<b>Tlf.:</b> 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.12.2011	22/11

### Rådmannens forslag til vedtak:

Vedlagte forslag til endring av reguleringsbestemmelser tilknyttet detaljert reguleringsplan for Verdalsøra barn- og ungdomsskole, vedtatt 20.06.2011, vedtas som en mindre endring iht. plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

### Vedlegg:

- 1 LINK arkitektur AS, 04.11.11 – søknad om mindre endring
- 2 Plankart vedtatt 20.06.2011

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

### Saksopplysninger:

LINK arkitektur AS har på vegne av Verdal kommune søkt om en mindre endring av reguleringsbestemmelsene tilknyttet overnevnte reguleringsplan vedtatt 20.06.2011.

Det foreslås en tilføyelse til bestemmelsenes punkt 3.1 vedrørende beregning av bruksareal (BRA) i plankartets felt O1.1, se vedlagte brev. Bestemmelsen som foreslås skulle ha vært medtatt da reguleringsplanen ble fremmet.

Søknaden gjelder en begrenset del av planen (felt O1.1 i vedlagte plankart) og den 04.11.11 ble forslaget sendt på en begrenset høring iht. plan- og bygningslovens § 12-14 tredje ledd. Forslaget ble også gjort tilgjengelig på kommunens hjemmeside. Frist for uttalelser var satt til 25. november 2011.

Det er mottatt uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag. De har ikke merknader.

### **Vurdering:**

Vi finner at veileder for grad av utnytting åpner for omsøkte tilleggsbestemmelse.

Veilederens § 3-6 *Bruksareal (BRA)* angir at for bygninger med etasjehøyde over 3,0 m, beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver 3. m. Det kan imidlertid fastsettes i bestemmelsene til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Veilederens § 3-8 *Bruksareal under terreng* angir også at dersom en plan ikke inneholder utrykkelige bestemmelser om beregning av bruksareal under terreng, inngår bruksareal under terreng i sin helhet i beregningsgrunnlaget. Der kommunen mener det er ønskelig, kan det imidlertid fastsettes i planbestemmelsene at areal helt eller delvis under terreng ikke skal medtas i beregning av bruksarealet.

### **Konklusjon**

Veileder for grad av utnytting åpner for omsøkte tilleggsbestemmelse og det er ikke mottatt innvendinger. Det tilrås at vedlagte endringsforslag vedtas som en mindre endring iht. plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.



## Detaljregulering Sæter gård 174/1 - hytteområde

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen <b>E-post:</b> aage.isaksen@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048519	<b>Arkivref:</b> 2011/718 - /L12
---	-------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.12.2011	23/11

### Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas detaljregulering for Sæter gård, dat. 23.10.2011, framlagt for høring og offentlig ettersyn.

### Vedlegg:

Planbeskrivelse dat. 23.10.2011,  
Plankart, dat. 23.10.2011,  
Planbestemmelser dat. 23.10.2011,

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn.

På vegne av grunneier Erlend Nesseemo har NK- prosjektering v/ Njål Kolsvik utarbeidet reguleringsplan for deler av eiendommen Sæter, gnr/bnr 174/1. Utbygger ønsker å videreutvikle eiendommen for fritidsbebyggelse ved å legge til rette for bygging av noen flere hytter som fortetting, samt bygging av veger og parkeringsområder.

#### Planområdet.

Eiendommen består av dyrka mark, skogsgrunn, gårdsbebyggelse, 1 fradelt bebygd boligtomt og 19 bebygde festetomter for hytter. Totalarealet er på 305 daa, derav ca 80 daa dyrka mark og innmarksbeite, ca 80 daa høy og middels bonitet skog og ca 145 daa lav bonitet skog og impediment. Eksisterende hytter er i all hovedsak plassert på lav bonitet skogsmark og impediment. Området er sørvendt og ligger i høyde 160 – 220 m.o.h. Skogsgrunnen er i hovedsak humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn.

Området ligger innenfor Skjækerfjell reinbeitedistrikt, og den nordligste del av planområdet ligger innenfor areal som er klassifisert som vårbeite II i reindrifskartet.



Oversiktskart.

### **Planstatus.**

Området er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). For deler av planområdet lengst sør er det åpnet for spredt boligbygging. Eksisterende hyttebebyggelse er utbygd i samsvar med disposisjonsplan godkjent av Fylkesmannen 22.05.1981.

### **Planforslaget.**

#### Bebyggelsen.

Det avsettes tomter for 10 nye hytter (Fs 20 – Fs 29). Største tillatte bebygd areal for samlet bebyggelse er 120m<sup>2</sup>, der hyttene kan oppføres med største tillatt bebygd areal på 90m<sup>2</sup> og annek og uthus skal ikke overstige samlet bebygd areal på 30m<sup>2</sup>. Terrasser og plattinger kan i tillegg til dette ha bebygd areal på 30m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjonen på tomte og største tillatte grunnmurs/pilarhøyde skal ikke overstige 50cm over planert terreng. Bygningene skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 10 – 33 grader. Hyttenes maksimal mønehøyde over justert/planert terreng skal ikke overskride 5,5 meter, og maksimal gesimshøyde over justert/planert terreng skal ikke overstige 3,5meter. Møneretning er valgfri.



### Adkomstveger og parkering.

Det går kommunal veg fram til området i dag. Videre er det skogsbilveg (pA1) gjennom planområdet opp til Høysjøen og Malsådalen. I tillegg eksisterer også adkomstveg (pA2) gjennom gårdsbebyggelsen og videre til hyttene lengst øst i planområdet.

Planforslaget innebærer etablering av 4 nye felles adkomstveger (fA1 – fA4) samt 8 felles parkeringsplasser (fP1 – fP8).

### Landbruk.

Landbruksarealene innefor planområdet vil bli brukt til skogsdrift og reinbeite i den utstrekning dette vil være aktuelt.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Det er ikke registrert kjente risikoer for verken ras eller flom, og nærmere vurderinger i forhold til dette er ikke gjort. Brannforebygging forutsettes sikret gjennom vegadkomster som gir nærhet til elv og bekker, og dermed framkommelighet for bruk av brannbil og brannpumper.

### Kulturminner.

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet.

### Biologisk mangfold.

I henhold til biologisk mangfoldkart er det registrert trekklei for hjortevilt gjennom planområdet.

### Vann-, avløp-, energiløsninger.

Det skal ikke innlegges vann i hyttene, og som privet skal brukes utedo med tett tank eller tørrklosett. Spillvann skal føres til synkekum. Ikke nedbrytbart avfall skal leveres til offentlig godkjent avfallsplass. Det vil være aktuelt å knytte hyttene til elektrisitetsforsyningen.

### **Planprosess.**

#### Medvirkning.

Forhåndskonferanse med kommunen ble gjennomført 12.11.2008, og oppstart av planarbeidet er annonsert i Verdalingen og Trønderavisa den 11.11.2008.

Naboer, organisasjoner – interessenter og offentlige etater og foretak er varslet med brev datert den 11.11.2008. Det har ikke kommet kommentarer, protester eller merknader til det igangsatte planarbeid.

På grunn av forhold kommunen ikke har kontroll med, er planforslaget ikke fremmet for behandling før nå.

### **Vurdering:**

Planforslaget legger opp til å gjøre området bedre tilgjengelig gjennom vegutbygging, samt at det legges til rette for flere hytter gjennom fortetting av allerede etablert hyttefelt.

Det gis samtidig muligheter for å utvide arealet på hyttebebyggelsen som samsvarer med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Tilrettelegging for bedre tilgjengelighet og økt komfort i forbindelse med hyttebebyggelse, er i tråd med den generelle samfunnsutviklingen. Det er i samsvar med kommunens målsetting at fortetningspotensialet innenfor eksisterende hytteområder skal utnyttes best mulig framfor å ta i bruk nye områder. Selv om det her er registrert noe konflikt i forhold til reinbeite og vilt, synes den merbelastning planlagt utbygging vil medføre ikke å bety vesentlig økt konfliktgrad.

Planforslaget tilrås dermed framlagt for høring og offentlig ettersyn.



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

<b>Saksbehandler:</b> Elisabeth Marø Holand	<b>Arkivref:</b> 2011/7701 -
<b>E-post:</b> elihol@innherred-samkommune.no	/721/18/517
<b>Tlf.:</b> 7404 2879	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	13.12.2011	24/11

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Kommunens vedtak av 25. oktober 2011 i saksnummer 4/11 opprettholdes.

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

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Merknader til nabovarsling i forbindelse med bruksendring
2. Situasjonsskart
3. Tegninger
4. Søknad om bruksendring
5. Vedtak fra komité for plan og samfunn av 25. oktober 2011 om avslag på søknad
6. Klage på vedtak

**Saksopplysninger:**

Innherred samkommunes enhet for byggesak mottok den 16. september 2011 søknad om bruksendring, herunder søknad om dispensasjon, fra tiltakshaver Industrivegen 2 Verdal AS v/Byggmester Grande AS.

Søknaden gjaldt bruksendring for eiendommen 1721/18/517 på industriområdet Ørin i Verdal kommune. Bruksendringen omhandlet endring fra nåværende kontorlokaler til hybelbygg med 21 hybler tiltenkt innleid arbeidskraft.

Saken ble behandlet av Komité for plan og samfunn den 25. oktober 2011, hvor det enstemmig ble vedtatt at omsøkte dispensasjon ikke skulle gis.

Industriveien 2 AS v/Grande Eiendom AS påklaget vedtaket i klage datert 2. november 2011. Grunnet feilsendt klage, ble saken ikke registrert hos enhet for byggesak før 23. november 2011.

Klagen er fremmet innen klagefristens utløp, jfr. forvaltningslovens § 28.

Klagen lyder som følger;

*”Viser til vedtak i Komité for Plan og samfunn 25.10.11.*

*Vi vil presisere hva som står i teksten i vår søknad. Der går det tydelig fram at dette er en boligrigg for eget bruk for tilreisende arbeidskraft. Vi ble anbefalt av VK å søke om permanent bruksendring, og dette har da nå blitt avslått.*

*I samme tidsrom godkjenner VK en nyetablering/utvidelse av en annen boligrigg i samme området med nye 44 enheter. Likheten med denne saken og vår sak er etter hva vi kan si helt åpenbar. Forskjellen er at vår rigg er ment primært å sikre en god situasjon for eget innleid mannskap, mens den andre riggen er en ren forretningsmessig etablering med formål å drive med utleie.*

*Vårt formål med bruksendringen er meget tydelig beskrevet i vår søknad. Vi har ikke brukt betegnelsen «midlertidig boligrigg», men ut fra teksten i vår søknad mener vi at det tydelig beskrevet hva formålet er.*

*Vi ber om at ordfører/rådmann nå tar tak i denne saken og sørger for at Grande Eiendom/ Industriveien 2 blir behandlet på lik linje med andre næringsdrivende i området.”*

### **Vurdering:**

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet vesentlig nye momenter i klagen som ikke er behandlet i tidligere vedtak. Det synes imidlertid nødvendig å presisere enkelte av kommunens tidligere vurderinger, herunder særlig tiltakshavers anførsel om forskjellsbehandling.

Utgangspunktet i forvaltningen er at like tilfeller skal behandles likt. Dette gir uttrykk for det ulovfestede likhetsprinsippet, som til en viss grad legger rettslige bånd på forvaltningens skjønnsutøvelse. Dette innebærer ikke at kommunen ikke har adgang til å forskjellsbehandle, men likhetsprinsippet medfører at kommunen må ha saklig grunn til å forskjellsbehandle. I dette ligger altså et forbud mot såkalt usaklig forskjellsbehandling.

Vurderingen av hva som kan regnes som saklig begrunnelse, må skje basert på det konkrete tilfelle. Det er de enkeltstående avvik fra en ellers generell praksis som i første rekke må anses for å være en krenkelse av likhetsprinsippet, jfr. juridisk teori. At noen innen kommunen har fått en særlig gunstig behandling, om mulig på sviktende grunnlag, gir ikke andre rett til å kreve det samme jfr. Høyesteretts avgjørelse i sak Rt.1983 s.1290. Dersom forvaltningen ut fra en bevisst vurdering ønsker å legge nye retningslinjer til grunn for sin myndighetsutøvelse, kan klager ikke få kjent vedtaket ugyldig alene under henvisning til tidligere praksis. I dette ligger en adgang til en generell omlegging av forvaltningspraksis jfr. Rt.1954 s.1156.

Tilsvarende må også antas å være grunnlaget for Sivilombudsmannens avgjørelse fra 2006, jfr. Somb-2006-71, hvor det uttales at ”*dispensasjonsvurderingen må ta utgangspunkt i de hensyn den aktuelle forbudsbestemmelse skal ivareta*”. I nevnte sak uttales det videre at likebehandlingshensyn ikke alene kan begrunne at det skal gis dispensasjon og at ”*den konkrete vurderingen av om det foreligger særlige grunner til å dispensere i saken, ikke skal erstattes med en vurdering av hvorvidt det foreligger (usaklig) forskjellsbehandling*”.

I kommunens vedtak av 25. oktober 2011 ble det lagt til grunn at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 ikke var oppfylt. I vurderingen av om vilkårene var oppfylt ble det også tatt særlig stilling til likebehandlingsprinsippet, slik Sivilombudsmannen legger til grunn i sin avgjørelse i Somb-2009-79. I den forbindelse ble det uttalt at ”*forvaltningen etter omstendighetene [må] prøve anførselen om usaklig forskjellsbehandling i forhold til vurdering av ”særlige grunner” i tidligere sammenlignbare saker*”.

Ordlyden i pbl. § 19-2 er i etterkant av ovennevnte saker endret, slik at kravet til ”*særlige grunner*” i daværende lovs § 7 er erstattet med krav om at hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir ”*vesentlig tilsidesatt*”, samt at fordelene med dispensasjon må være ”*klart større enn ulempene*”. I henhold til lovens forarbeider (Ot.prp.nr.32 2007-2008) medførte endringen en skjerpelse av tidligere vilkår, men samlet sett gir vilkårene i dagens pbl. § 19-2 uttrykk for det som lå i daværende ”*særlige grunner*” jfr. juridisk teori. Kommunen anser derfor eldre praksis på området relevant også i forhold til pbl. § 19-2.

I den foreliggende klage henvises det til at kommunen nylig har godkjent utvidelse av en annen boligrigg i området med 44 enheter. På bakgrunn av disse opplysningene legger kommunen til grunn at klager sikter til kommunens sak 2011/7523 hvor Ørin Overnatting AS i vedtak av 19. september 2011 ble gitt dispensasjon til å utvide eksisterende boligrigg med 44 enheter.

Klager kan se ut til å ha misforstått kommunens begrunnelse i ovennevnte vedtak. Når det henvises til at Ørin Overnatting AS har fått ”*midlertidig tillatelse*”, siktes det til at omsøkte utvidelse gjaldt søknad i samsvar med pbl. § 20-2(1)litra c. I dette ligger at tiltaket kun er midlertidig, ved at det skal fjernes etter utløpet av omsøkte periode. For Ørin Overnatting AS er det gitt tillatelse til å ha bygget stående ut 2012.

Tiltakshaver Industriveien 2 Verdal AS v/Byggmester Grande AS har på sin side søkt om permanent tillatelse i samsvar med pbl. § 20-1. I dette ligger ikke at hyblene skal benyttes som permanent bolig for arbeiderne, men at tiltaket i seg selv er en permanent oppføring. Tilfellene er således ikke like verken faktisk eller rettslig sett. Som det fremgår av ovennevnte er det kun krav om at kommunen behandler de like tilfellene likt.

Som nevnt i tidligere vedtak ble Ørin Overnatting AS gitt tillatelse til å oppføre boligrigg første gang i januar 2006, jfr. kommunens sak 2006/903. På daværende tidspunkt hadde ikke någjeldende kommunedelplan for Verdal by (2005008), vedtatt 26. mars 2007, trådt i kraft. Plansituasjonen var således ikke den samme den gang, som i dag. Når man derimot skal vurdere muligheten for dispensasjon i dag, må man se hen til dagens

planstatus og tolke denne i samsvar med situasjonen slik den er i dag. Hvilke tillatelser som ble gitt før planen trådte i kraft anser derfor kommunen som irrelevant i dagens vurdering, jfr. pbl. § 1-5 med henvisninger.

Når det i september 2011 ble gitt dispensasjon innenfor samme reguleringsplan, må man altså se hen til at dette gjaldt utvidelse av allerede eksisterende boliganlegg, som det var gitt tillatelse til før kommunedelplanens vedtagelse. Det er klart at kommunen ikke kan gi planen tilbakevirkende kraft, og på denne måten kreve at eksisterende tiltak opphører etter at ny plan er vedtatt.

Allerede så tidlig som i 1980 etablerte Aker boligbrakker seg på samme tomt, hvorpå dette senere ble oppkjøpt av Stord Innkvartering AS sent på 90-tallet. Ørin Overnatting AS overtok driften i 2005, og har i etterkant justert boligmengden etter behov og pågang. Når det nå ble søkt om utvidelse, var dette basert på den økende pågangen av innleid arbeidskraft for industriområdet i sin helhet. Utvidelsen ble ikke gjennomført på bekostning av areal som kan benyttes i industrisammenheng, all den tid arealet tidligere er godkjent til boligformål, og resterende areal ikke kan benyttes til industri. Søknaden var også som nevnt midlertidig, slik at bygningsmassen vil bli fjernet ved redusert behov og senest innen utløpet av 2012. På denne måten oppnår kommunen en kontrollert regulering av området, og kan sørge for at tiltaket ikke kommer i konflikt med og på bekostning av industridriften på Ørin.

I forbindelse med søknad fra Industriveien 2 Verdal AS v/Byggmester Grande AS foreligger det også nabomerknader. Dette alene begrunner ikke at det ikke er gitt dispensasjon, men det er klart at også nabomerknader må inngå i kommunens vurdering av om det skal gis dispensasjon. I kommunens sak 2006/903 forelå det på den annen side ingen merknader fra berørte naboer, hvilket også gjør at tilfellene ikke kan regnes for å være fullstendig like.

I henhold til rettspraksis på området for likhetsprinsippet, er det som nevnt tilfellene hvor det foreligger avvik fra en generell praksis i kommunen som kan medføre at det er snakk om usaklig forskjellsbehandling. Eksempel på slik praksis i Verdal kommune kan være tillatelse til å oppføre garasje inntil 1 meter fra felles nabogrense, eller den generelle praksis rundt å tillate garasjer oppført inntil 2 meter fra vegkant. Skal kommunen nekte slik tillatelse, må det foreligge særlige forhold i det konkrete tilfelle som gjør at praksis må fravikes.

Det må anses klart at kommunen ikke fører noen generell praksis for å tillate oppføring av boligrigger innenfor planområdet Ørin, og det er heller ikke kommunens hensikt å endre dette. At det tidligere kan være gitt dispensasjon i konkrete tilfeller, danner således ikke grunnlag for å hevde at det foreligger praksis for en slik løsning, og dermed usaklig forskjellsbehandling. I den grad Ørin Overnatting AS kan hevdes å ha fått en særlig gunstig behandling, gir ikke det andre nødvendigvis rett til å kreve det samme jfr. Rt.1983 s.1290.

Som vist til ovenfor har Høyesterett lagt til grunn at kommunen har adgang til en generell omlegging av forvaltningspraksis. Dette må særlig være aktuelt i de tilfeller hvor kommunen anser utviklingen som uheldig. Som nevnt i tidligere vedtak er det ingen

ønskelig utvikling fra kommunens side at areal som er avsatt til industriformål, blir tatt i bruk til boligformål. Kommunen har forståelse for at det i økende grad vil være behov for bosted for innleid midlertidig arbeidskraft, og anser det positivt rent næringsmessig at industrien øker i omfang. Boligmangelen kan imidlertid ikke løses ved at man benytter industriareal til oppretting av hybler, da dette igjen vil kunne medføre den uheldige ringvirkning at det på sikt ikke finnes tilstrekkelig industriareal.

Det må legges til grunn at det under tiden vil oppstå endringer i eierforhold på bygningene på industriområdet, slik som i tiltakshavers tilfelle. Kommunen kan imidlertid ikke avhjelpe tiltakshavers problemer med utleie eller salg gjennom å dispensere fra kommunedelplanens bestemmelser hver gang en slik situasjon oppstår. Dette må også gjelde i tilfeller som det foreliggende, til tross for at det er et prekært behov for boliger for innleid arbeidskraft. Som det fremgår av tidligere vedtak, vil en slik løsning medføre at hensyn bak planen i sin helhet blir ”*vesentlig tilsidesatt*” iht. pbl. § 19-2.

Tiltakshaver Industriveien 2 Verdal AS v/Byggmester Grande AS viser videre til at Ørin Overnatting AS er en ren forretningsmessig virksomhet med formål å drive utleie. Dette anser kommunen for å være en fordel, da samtlige bedrifter som har behov for innleid arbeidskapasitet vil ha muligheten til å innlosjere sine arbeidere der. Tilbudet er felles for industriområdet i sin helhet, og dette må planmessig sett anses som en klart bedre løsning på boligmangelproblemet, enn at hver enkelt bedrift skal operere med sine egne boligbrakker på egne tomter. På denne måten får man konsentrert boligbebyggelsen på et forholdsvis lite område på Ørin, som igjen medfører at påvirkningen på den øvrige industrien ikke blir større. Som Snekkeriet Verdal AS angir i sin nabomerknad, er det viktig at man sørger for å ivareta industri- og næringsmiljøet på Ørin.

Kommunen anser, på bakgrunn av ovennevnte, ikke sakene for å være like, slik at det ulovfestede likhetsprinsippet ikke tilsier en annen løsning enn den kommunen tidligere har kommet til. I den grad man legger til grunn at sakene er tilstrekkelig like, mener kommunen det foreligger saklig grunn til å behandle søknadene ulikt, slik at det ikke kan hevdes å foreligge usaklig forskjellsbehandling.

For vurderingen av dispensasjonssøknaden vises det til kommunens vurdering i vedtak av 25. oktober 2011, hvor det er lagt til grunn at hensyn bak § 8 i reguleringsplan Ørin blir ”*vesentlig tilsidesatt*” som følge av dispensasjon, samt at fordelene med å gi dispensasjon ikke kan anses som ”*klart større enn ulempene*” iht. pbl. § 19-2.

**PS 25/11 Andre saker**