



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: 15.01.2013
Tid: 09:00 – ca. 12:00

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

Sakliste

Saksnr	Innhold
PS 1/13	Godkjenning av møteprotokoll
PS 2/13	Referatsak
PS 3/13	Verdal stasjon - Jernbaneparken - Utbetaling av BRA-midler på kr.500.000,-
PS 4/13	Søknad om oppføring av bygg i 4 etasjer, dispensasjon - 1721/19/260 Gyldentann Terrasse - S�lver Eiendom AS
PS 5/13	Reguleringsplan Breding grustak, 1721/139/1, Vuku - endring
PS 6/13	Dispensasjon fra reguleringsplan for Leirfall steinbrudd 1721/261/1
PS 7/13	Søknad om dispensasjon for oppføring av bygg med 4 leiligheter - 1721/19/861 Jernbanegata 23 B - Prosjektpartner AS
PS 8/13	Utbyggingsavtale Hanskemakergården
PS 9/13	Andre saker

Verdal, 9. januar 2013

Ove Morten Haugan/sign./
leder

Innhold

PS 1/13 Godkjenning av møteprotokoll.....	2
PS 2/13 Referatsak.....	2
Verdal stasjon - Jernbaneparken - Utbetaling av BRA-midler på kr.500.000,-	5
Søknad om oppføring av bygg i 4 etasjer, 1721/19/260 Gyldentann Terrasse - dispensasjon	6
Reguleringsplan Breiding grustak, 1721/139/1, Vuku - endring.....	13
Dispensasjon for utvidelse av Leirfall steinbrudd 1721/261/1	16
Søknad om dispensasjon for oppføring av bygg med 4 leiligheter - 1721/19/861 Jernbanegata 23 B - Prosjektpartner AS	20
Utbyggingsavtale Hanskemakergården	24
PS 9/13 Andre saker.....	26

PS 1/13 Godkjenning av møteprotokoll

PS 2/13 Referatsak

1. Søknad om oppføring av boligblokk m/15 boenheter - 1721/20/50 Nordgata 29 - Stiklestad Alle Verdal AS - igangsettingstillatelse
2. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/255/8 Kvellovegen 29 - Hedvig I Aksnes og Kjell Roger Heggås - Endring av ansvarsrett - Godkjent
3. Søknad om gjenoppbygging av boligbygg etter brann - 1721/18/827 Heggvegen 8 - 14 - Saga Borettslag - innvilget

4. Søknad om fradeling av punktfeste til hyttetomt 1721/200/5 feste nr 1 Straadalen - Peder Wards dødsbo - innvilget
5. Søknad om fradeling av punktfeste for eksisterende hytte 1721/200/5 feste nr 3 Straadalen - Peder Wards dødsbo - innvilget
6. Søknad om fradeling av punktfeste for eksisterende hytte 1721/200/5 feste nummer 7 Straadalen - Peder Wards dødsbo - innvilget
7. Søknad om fradeling av tomt til eksisterende hytte 1721/200/5 feste nummer 8 Straadalen - Peder Wards dødsbo - innvilget
8. Søknad om fradeling av tomt til eksisterende hytte 1721/200/5 feste nummer 9 Straadalen - Peder Wards dødsbo - innvilget
9. Søknad om fradeling av bebyggd hyttetomt fra eiendommen 1721/196/2 feste nr. 9 Væren nordre - Henrik Hoel Woll - godkjent.
10. Søknad om fradeling punktfeste for eksisterende hytte på eiendommen 1721/200/5 feste nummer 10 Straadalen- Peder Wards dødsbo - innvilget
11. Vedtak - Etablering av punktfeste på eiendommen 1721/224/6 Vaterholmen - Stein G Bjørgvik - Godkjent
12. Søknad om anleggelse av veg- vann- og kloakkanlegg i boligfelt - 1721/144/1 Kulstad boligfelt - Morten Kulstad - innvilget
13. Søknad om rammetillatelse for bruksendring av lager til boligformål - 1721/19/205 Treskosvingen - Bjørn Ove Bergsmo - innvilget
14. Søknad om bygging av styrekiosk for planoverganger på E 6 og Venusvegen - Jernbaneverket - innvilget
15. Søknad om grensejustering fra eiendommen 1721/18/115 Mælbakk - Verdal kommune - innvilget
16. Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av bolighus - 1721/3/51 Myrvang østre - Bjørnar Fikse - godkjent.
17. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/72/1 Lund - Bjørn Dybvadsskog - Tilleggsareal til 1719/72/17 Fossbakken - Godkjent
18. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/72/7 Lundsbakken - Steinar Aksnes - Tilleggsareal til 1719/72/17 Fossbakken - Godkjent
19. Søknad om oppføring av bolighus - 1721/255/8 Kvellovegen 29 - Sonja M og Kjell A Heggås - Endring av ansvarsrett - Godkjent
20. Søknad om fasadeendring og bruksendring for deler av bygg - 1721/19/513 - Jernbanegata 21 AS - innvilget
21. Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/25/21 Sandbu - Tor Jonny Bakken -

godkjent.

22. Søknad om fradeling av punktfeste til eksisterende hytte 1721/200/5 Straadalen feste nummer 4 - Peder Wards dødsbo - innvilget
23. Søknad om fradeling av punktfeste for eksisterende hytte 1721/200/5 feste nummer 5 Straadalen - Peder Wards dødsbo - innvilget
24. Søknad om fradeling av tomt til eksisterende hytte 1721/200/5 feste nummer 6 Straadalen - Peder Wards dødsbo - innvilget
25. Søknad om fradeling av toomt til eksisterende hytte tilhørende Per Holger Jønsson på eiendommen 1721/200/5 Straadalen - Peder Wards dødsbo - innvilget
26. Søknad om ombygging av bygg - 1721/18/451 Ungdomsskolen - Verdal kommune - innvilget
27. Søknad om overbygg på veranda - 1721/19/725 Tindvegen nedre 43 - Roar Sande - innvilget
28. Søknad om ombygging av lagerlokaler til garderobes - 1721/21/86 Møllegata 6 - Tindved Kulturhus AS - innvilget
29. Søknad om riving av bygninger - 1721/20/12 og 1721/20/26 - Hanskemakergata - Hanskemakergården AS - innvilget
30. Søknad om midlertidig bruksendring fra kontorbygg til hybler - 1721/18/517 Industrivegen 2 - Grande Entreprenør AS - innvilget
31. Vedrørende bruksendring av bygning på eiendom 1721/17/30 - Skogseth Eiendom AS og Karin Invest AS - Tangenvegen 36 - Pålegg om opphør med øyeblikkelig virkning
32. Søknad bruksendring av 2 etasje i garasje til bolig - 1721/38/92 Leinsmoen 24 - Frode Hagen - innvilget
33. Søknad om tilbygg til bolig - 1721/10/62 og 77 - Kløvervegen 2 - Pål Schjei - innvilget
34. Søknad om fradeling av tomt til eksisterende hytte tilhørende Morten Ward på eiendommen 1721/200/5 Straadalen - Peder Wards dødsbo – innvilget



Verdal kommune

Sakspapir

Verdal stasjon - Jernbaneparken - Utbetaling av BRA-midler på kr.500.000,-

Saksbehandler: Bård Kotheim	Arkivref: 2005/10131 - /Q60
E-post: baard.koheim@verdal.kommune.no	
Tlf.: 74048527	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	15.01.2013	3/13
Verdal formannskap		
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

1. Saken tas til orientering.
2. Rådmannen gis fullmakt til å foreta de budsjettekniske justeringer.

Vedlegg:

Kopi av K-sak 18/12

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Verdal kommune mottok i 2008 tilsagn om kr.500.000,- i BRA-midler fra Statens Vegvesen til Jernbaneparkanlegget. I tilsagnsbrevet var det satt krav om snarlig oppstart av anlegget med krav om rapportering innen januar 2009. Da finansiering av anlegget ikke forelå innen nevnte frist ble hele tilsagnet satt på vent.

Ved sluttrapportering for anlegget, K-sak 18/12, var det sterkt usikkert om kommunen fikk utbetalt disse midlene da anlegget ble avsluttet mye senere enn planlagt. Dette medførte at kommunen ikke våget å ta med disse midlene som en del av sluttfinansieringen.

Etter kontakt med Vegvesenets kontaktperson ble det i april 2012 avholdt befaring på anlegget. Det ble presisert i forkant av befaringsen at alle frister egentlig var gått ut for å få ut BRA-midlene. Etter befaringsen syntes Vegvesenets saksbehandler at anlegget var så flott at han skulle gjøre alt han kunne for å få ut midlene. I mai var kr.500.000,- overført til Verdal kommunes bankkonto.

Vurdering:

Ovennevnte midler er pr.dato ikke disponert. Rådmannen foreslår at midlene avsettes til diverse supplerende leveranser og arbeider i Jernbaneparken. Dette vil være eventuelt scene m/utstyr, bassengpumpe med mere.



Verdal kommune

Sakspapir

Søknad om oppføring av bygg i 4 etasjer, 1721/19/260 Gyldentann Terrasse - dispensasjon

Saksbehandler: Audhild Slapgård	Arkivref: 2012/7161 - /1721/19/260
E-post: audhild.slapgard@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	15.01.2013	4/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 (Dispensasjon), gis Sølvør eiendom dispensasjon fra reguleringsplan Gyldentann Terrasse til oppføring av 4.etasjes bygg som omsøkt. Redegjørelse og begrunnelse er gitt nedenfor.

Kommunen gjør oppmerksom på at dette kun er en dispensasjonssøknad, og ikke en tiltalelse til tiltak etter pbl § 20-1.

Vedlegg:

- 1 Tegninger
- 2 Opprinnelig situasjonskart
- 3 Parkerings situasjon av 1.11.12
- 4 Opprinnelig dispensasjonssøknad
- 5 Utrekning av parkeringsareal
- 6 Revidert situasjonskart
- 7 Revidert dispensasjonssøknad
- 8 Målsatte tegninger

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Rammesøknad med tilhørende dokumenter.

Saksopplysninger:

Planstatus:

Omsøkte tiltak omfattes av reguleringsplan, Gyldentann terrasse, Nordåkeren 2-4, og er regulert til kombinert formål. Det er fastsatte byggelinjer i plan. Det søkes om dispensasjon fra byggelinjen.

Tiltaket:

Det søkes om oppføring av et leilighetsbygg med i alt 19 boenheter. Bygget skal bestå av 15 leiligheter fra 2. til 4. etasje, og første etasje skal benyttes til 4 hybler samt butikk/forretningsvirksomhet. Bygget er 37 meter langt og 11,3 meter bredt. I tillegg stikker balkongene 3 meter ut fra bygningen. Bygget oppføres med flatt tak, med en høyde på 11,7 meter noe som tilsvarer en kvotehøyde på 17,7 meter over havet.

Bygningen utformes med svalgang på nordsiden og balkonger på sørsiden.

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot Johannes Bruuns gate. Byggelinjen brytes med at to søyler settes 1,5 meter utenfor byggelinjen mot Johannes Bruuns gate.

Videre står hele branntappen utenfor byggegrensen, bygningen bryter byggelinjen mot nord med omtrent 0,8 meter og svalgangen bryter byggelinjen med 1,5 meter, tilsammen kommer bygget 2,3 meter utenfor byggelinjen. Når det gjelder renovasjon vil ikke dette bli plassert på egen tomt, men på naboeiendommen som også eies av tiltakshaverne.

I alt søkes det om 4 dispensasjoner i denne saken. Reguleringsplanen er utarbeidet kun for denne eiendommen og ble vedtatt den 29. mai 2012.

Andre myndigheter:

Kommunen har ikke funnet det nødvendig å innhente uttalelser fra andre myndigheter, da saken er vurdert til ikke å berøre deres fagområde.

Nabovarsling:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan og bygningslovens § 21-3. Det har ikke kommet noen merknader til tiltaket.

Prosesen:

Kommunen mottok den 5. november 2012 søknad om dispensasjon for i alt 7 forhold på eiendommen. Ut fra kommunens vurdering medførte denne søknaden at parkeringsarealet på bakkenivå ble vesentlig forringet ved at søylene fra balkongen tok en meget stor del av snuarealet på parkeringsplassen. Dette resulterte i at utbygger den 19. desember 2012 sendte inn en revidert søknad, der hele bygget er flyttet om lag 2 meter lengre nord på tomten.

Denne løsningen medfører at parkeringsarealet er tilfredsstillende, men at bygget i nordenden kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter, samt at bygningen som sådan kommer nærmere nabohuset enn 8 meter. Dette igjen medfører at utbygger må foreta en del brannsikringstiltak på bygningen. Vedlagt søknaden ligger samtykkeerklæring fra eierne av 18/213 vedrørende plassering av bygget.

Videre medfører denne løsningen at 0,8 meter av bygget og hele svalgangen på 1,5 meter, totalt 2,3 meter kommer utenfor byggelinjen. Videre vil nedkjørselen til parkeringsarealet i kjelleren kun ha en bredde på 2,2 meter.

Det søkes om dispensasjon for i alt 4 forhold.

Vurdering:

Vurdering av dispensasjonen:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 første ledd, har kommunen ”adgang til å gi varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov”.

Utgangspunktet er således at kommunen kan gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at ”*hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) [ikke] blir vesentlig tilsidesatt*”. Videre kreves det at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er ”*klart større enn ulempene*” jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Ordlyden i § 19-2 annet ledd tilsier som utgangspunkt at det skal svært mye til før kommunen kan dispensere fra vedtatte planer. Dette bekreftes i bestemmelsens forarbeider, hvor det uttales at dispensasjon ikke skal være noen kurant sak. Begrunnelsen for dette er at utstrakt dispensasjonsbruk på sikt vil kunne medføre en svekkelse av planens funksjon som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ordlyden legger imidlertid opp til en konkret skjønsmessig vurdering i det enkelte tilfelle. Forutsetningen for å dispensere må da være at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for at det skal gjøres unntak fra en vedtatt planbestemmelse.

I forarbeidene angis det videre at man ved lovendringen i 2008 tok sikte på å stramme inn adgangen til å dispensere. Det er ikke lenger tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Som følge av dette må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, og det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til 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, når den direkte berørte regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt til søknaden.

Trapp:

Det søkes om dispensasjon for å plassere branntrappen utenfor byggelinjen og ned på et område som er regulert til uteoppholdsareal.

Fordelene ved å tillate trapp ned i dette arealet er at:

- Beboerne får nyttegjørt seg et areal som ellers ville stått ubenyttet.
- Man oppnår en god og hensiktsmessig utnyttelse av arealet på eiendommen.
- Videre får utbygger/tiltakshaver/beboere i bygningen en utvendig rømningsvei som plasseres i et areal som antageligvis ikke vil bli benyttet i særlig stor grad, da dette ligger i skyggesiden på eiendommen.
- Trappen er forholdsvis liten og opptar ikke mye av utearealet.

Ulemper

- Ulempene med dette er at det gis dispensasjon fra en helt ny plan som ble skreddersydd for akkurat denne eiendommen. Dispensasjonen kan være med på å svekke planen som beslutningsgrunnlag.
- Det er også et moment at reguleringsplanen er utarbeidet av tiltakshaver, og

eiendommen i utgangspunktet ikke er større enn høyst nødvendig i forhold til å bebygge den med et fler leilighetsbygg.

Kommunen kan ikke se at dispensasjonen som sådan, vil danne noe mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde. Dette på grunn av at planen kun gjelder for denne tomte, slik at ingen andre vil kunne pårope seg likhetsprinsippet på bakgrunn av denne saken. Faren for presedens er således ikke tilstede i dette tilfellet.

Kommunen har vurdert saken og kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke vil bli “*vesentlig tilsidesatt*” samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er “*klart større enn ulempene*” etter en samlet vurdering. Vi finner dermed at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt, slik at dispensasjon kan gis på dette punktet.

Svalgang:

Det søkes om dispensasjon i forhold til at hele svalgangen på 66,7 m² til sammen 200 m², fordelt på tre etasjer, kommer utenfor byggelinja på nord-siden av bygget fra andre etasje og opp. Svalgangen har en bredde på 1,5 meter og strekker seg langs hele langsiden av bygget.

Fordeler:

- Denne dispensasjonen vil gi beboerne inngang fra nordsiden på bygget. Dette medfører at sørsiden i større grad kan benyttes til andre formål.
- Dispensasjonen som sådan medfører ikke tap av uteareal.
- Videre vil denne løsningen sikre at alle leilighetene får forholdsvis store balkonger på sørsiden av bygget. Noe som er viktig med tanke på kvaliteten på balkongene og leilighetene som sådan. Det å ha et uteareal på samme plan som selve leiligheten er viktig både med tanke på trivsel og praktiske forhold rundt det å bo i sentrum.
- Dette medfører at det på hvert plan kan prosjekteres med 5 leiligheter pr. etasje mot 4 tidligere. Det å ha en høy utnyttelsesgrad i sentrum er i tråd med sentrale og lokale myndigheters ønske om fortetting i allerede utbygde områder. Dette er med på å minke presset i forhold til utbygging på dyrkajord, samt det faktum at det er begrenset tilgang på sentrumsnære tomter slik at man bør tilstrebe og utnytte de arealene man har til rådighet best mulig.

Ulemper:

- Formålet med byggelinjer er på generelt grunnlag av estetiske hensyn. Byggelinjer skal blant annet sikre at eiendommen ikke virker overbebygd og ta hensyn til siktsoner mot vei.
- I denne saken er bygget trukket om lag 2,3 meter lengre nord. Dette er gjort for å sikre et tilstrekkelig parkeringsareal på sørsiden av bygget. Slik kommunen ser det vil ikke eiendommen stå i fare for å virke overbebygd på grunn av at bygningen trekkes lengre nord og byggegrensen brytes på baksiden av bygget. Dette vil heller ha motsatt virkning da område på sørsiden av bygget mot gata blir større.
- Ulempene med å gi en dispensasjon som dette, er at vedtaket er med på å uthule en reguleringsplan som nylig er vedtatt. Som nevnt ovenfor skal det ikke være en kurant sak å få innvilget en dispensasjon. Dette kan tale i mot at kommunen

innvilger søknaden. I dette tilfellet gjelder reguleringsplanen kun for denne eiendommen, og kommunen kan av den grunn ikke se at denne saken vil danne noe mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde.

Kommunen har vurdert saken nøye og kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke vil bli "*vesentlig tilsidesatt*" samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er "*klart større enn ulempene*". Vi finner dermed at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt, slik at dispensasjon kan gis på ovennevnte punkt.

Renovasjon:

Det er ingen renovasjonsløsning på selve tomta. Dette løses ved at søppelanlegget blir plassert på naboeiendommen som også skal benytte seg av samme renovasjonsanlegg. Det er ikke innregulert noe renovasjonsløsning i denne planen. Kravet er satt i planens punkt 2.3 det det heter "*renovasjonsløsning skal prosjekteres og godkjennes av rennovasjonsselskap i forbindelse med byggesøknad*". Kommunen anser dette punktet for å være oppfylt, under den forutsetning at løsningen blir godkjent av Innherred renovasjon. Det er også slik at felles renovasjonsløsninger som omfatter flere eiendommer/boenheter er blitt stadig mer vanlig de siste årene.

Søyler i område som er regulert til parkeringsareal:

Søyler i parkeringsarealet mot Johannes Bruuns gate.

Det søkes om plassering av 2 søyler ned på parkeringsarealet. Disse søylene anses som en nødvendighet i forhold til størrelsen på balkongene på leilighetene. Den ene søylen kommer i innkjøringen til parkeringsarealet, den andre vil bli plassert foran kortenden på bygget noe lengre nord, i et område som ikke kan benyttes til biltrafikk. Den sistnevnte søylen anses ikke som særlig problematisk.

Fordelene ved å tillate disse søylene er at leiligheten på hjørnet av bygget kan få en større balkong. Disse søylene vil også gi et harmonisk og godt helhetlig inntrykk av bygget som sådan, da utformingen av balkongene vil bli lik på begge kortendene av bygget.

Ulemper

- Den største ulempen med dette er at det her plasseres en søyle i avkjørselen. I utgangspunktet er innkjørselen omlag 7 meter bred, søylen plasseres 2 meter inn i innkjørselen, noe som resulterer i at den nå kun blir 5 meter bred. Innkjørselen blir altså en del smalere enn hva den ellers kunne ha vært. Noe som medfører at det kan bli trangt for to biler å passere samtidig.
- Videre har man hensynet til plan som taler i mot at dispensasjon gis. En dispensasjon vil være med å uthule en halvt år gammel reguleringsplan.

Ovennevnte helhetsvurdering viser at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene, samt at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke vil bli "*vesentlig tilsidesatt*" som følge av dispensasjonen. Vilkårene i pbl § 19-2 er således oppfylt og kommunen gir dispensasjon på dette punktet.

Bygget utenfor byggelinje mot nord:

0,8 meter av bygningen samt hele svalgangen til sammen 2,3 meter, havner utenfor byggelinjen mot nord.

Fordelene:

- Fordelen er at man oppnår en høy utnyttelsesgrad med at bygget trekkes lengre nord enn hva byggegrensen tilsier.
- Man får et tilfredsstillende parkeringsareal sør på eiendommen.
- Dette er med på å bidra til å utnytte eiendommen til det maksimale den kan tåle.
- Balkongene blir forholdsvis store på sørsiden av bygget.
- Parkeringsarealet blir tilfredsstillende.
- Man oppnår en høy utnyttelsesgrad i sentrum noe som er i samsvar med sentrale myndigheters ønske om fortetting i allerede utbygde områder, da dette er med på å minke presset i forhold til utbygging på dyrkajord. Videre vil det være samfunnsøkonomisk riktig, da bygget blir i umiddelbar nærhet til allerede eksisterende infrastruktur, som vei, skole, barnehager, legesenter, vann, avløp og lignende.

Ulempene:

- Bygget kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter. På dette punktet foreligger det naboerklæring som tillater at bygget kan oppføres inntil 0 meter fra naboeiendommen. Naboen har således ingenting mot byggets plassering.
- Svalgangen kommer nærmere nabohuset enn 8 meter noe som medfører at det stilles strengere branntekniske krav enn hva som ellers ville ha fått.
- Som nevnt tidligere er det en nylig vedtatt plan som ligger til grunn for utformingen av dette bygget. Det er i alt nødvendig med fire dispensasjoner for å gjennomføre prosjektet. For hver dispensasjon som gis er man med på å svekke planen som beslutningsgrunnlag, noe som på generelt grunnlag kan få betydning for senere avgjørelser innenfor samme planområde. I denne saken vil dette ikke få noen betydning, da reguleringsplanen kun gjelder for denne aktuelle eiendommen.

Ovennevnte helhetsvurdering viser at fordelene med dispensasjon er "*klart større*" enn ulempene, samt at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke vil bli "*vesentlig tilsidesatt*" som følge av dispensasjonen. Vilkårene i pbl § 19-2 er således oppfylt og kommunen gir dispensasjon på dette punktet.

Nedkjøring til parkeringskjeller:

Som en følge av at bygget forskyves omlag 2,3 meter lengre nord enn opprinnelig planlagt, påvirker dette også nedkjøringen til parkeringskjelleren på baksiden av bygget. I den reviderte dispensasjonssøknaden fremgår det at veien kun blir 2,20 m bred. En normal bilbredde ligger på mellom 1,70 m og 2,0 m alt avhengig av biltype. Dersom man tar utgangspunkt i at bilen er 1,9 m bred, er det altså kun 15 cm klaring på hver side av bilen. Dette er marginalt, og vil kunne føre til at parkeringskjelleren ikke blir benyttet. Dette er ingen god løsning.

I følge Neufert's Data side 442 skal en nedkjørsel i offentlige parkeringshus/kjellere være

3 meter bred. I denne saken er det snakk om en rettløpsrampe ned til et privat leilighetsbygg, slik at bredde vil kunne reduseres noe, muligens ned til 2,80 meter uten at det skaper noen problemer. Men 2,2 meter som i denne saken er altfor for lite, og vil i realiteten kunne medføre at parkeringskjelleren ikke blir benyttet og at det istede parkeres på parkeringsarealet på bakken utenfor bygget. Dette vil medføre at det ikke blir nok parkering verken til leilighetene eller hyblene, og det vil være til ulempe for forretningsvirksomheten i bygget.

Det er derfor en forutsetning for at alle ovenfor nevnte dispensasjoner gis, at utbygger finner en annen løsning på nedkjøringen til parkeringskjelleren som gir en veibredde på minst 2,8 meter.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med nødvendige samfunnssikkerhetshensyn i henhold til pbl §§4-3 og 19-2 tredje ledd.

Konklusjon:

Samlet sett er det uheldig at prosjektet i seg selv ikke holder seg innenfor de rammene som er gitt i reguleringsplan av 29.mai 2012. Dette er en plan som kun regulerer denne eiendommen og som er utarbeidet av tiltakshaverne. Da må en kunne forvente at det etter så kort tid, ble bygd i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Når det er sagt har utbygger kommet med en ny planløsning og ny fasade enn hva som opprinnelig var planlagt. Dette er en løsning som medfører at eiendommen blir utnyttet til sitt maksimale, og dette må anses som en fordel både for kommunen, utbygger og tiltakshaver. Det er generelt sett positivt at sentrumsnære eiendommer bebygges med en høy utnyttelsesgrad så lenge dette ikke går på bekostning av andre hensyn.



Verdal kommune

Sakspapir

Reguleringsplan Breiding grustak, 1721/139/1, Vuku - endring

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref: 2012/8649 - /
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	15.01.2013	5/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, jf. §§ 12-11 og 12-14 vedtas forslag om endring av bestemmelsene for reguleringsplan Breiding grustak § 3.1 første setning, framlagt for høring og offentlig ettersyn.

§ 3.1 første setning endres til:

Innenfor kombinert område massetak/landbruk kan det drives uttak av sand- og grusmaterialer med tilhørende virksomhet som sortering og knusing.

Vedlegg:

Søknad dat. 04.12.2012,
Plan- og snittegninger for etappevis drift,
Plankart eksisterende reguleringsplan,
Planbestemmelser eksisterende reguleringsplan,

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Reguleringsplan for Breiding grustak er vedtatt av kommunestyret den 29.1.2001. I planens bestemmelser § 3.1 er det satt vilkår om at det for en periode på 10 år fra planens vedtaksdato kan drives uttak av sand- og grusmaterialer. Planens gyldighet for uttak av masser gikk dermed ut i januar 2011. Stiklestad Grus & Pukk AS overtok i januar 2012 driften av Breiding grustak, og søker nå om endring av reguleringsbestemmelsene slik at det ikke settes vilkår om begrensning i driftstiden.

Tiltaket.

Breiding er et uttak der det er påvist grus av god kvalitet. Det er et marked for denne kvaliteten, noe som har vist seg ved leveranser i 2012 til blant annet asfaltproduksjon. Derfor ønskes det å ta ut mer grus før uttaket avsluttes. Aktiviteten de siste år har vært vesentlig mindre enn forutsatt. Dette har ført til at det er tatt ut mindre masse enn antatt,

og at området slik det ligger i dag er langt unna en fornuftig avslutning og istandsetting.

Et annet moment er at det fortsatt ligger en stor ressurs i form av gode grusmasser som ut fra et samfunnsøkonomisk hensyn bør utnyttes, i større grad enn det gjeldende regulerings-/driftsplan åpner for. Grus er en ikke fornybar ressurs, og gode forekomster bør derfor utnyttes på best mulig måte. Behovet for gode grusmaterialer vil også være tilstede i tida framover.

For best mulig utnyttelse av grusforekomstene er planlagt uttak endret i forhold til gjeldende planer. Man forholder seg imidlertid til plangrense for gjeldende reguleringsplan. De gjenstående grusmengder ut fra skissert løsning er pr i dag ca. 800.000 m³. Med et årlig uttak på ca. 30.000 m³ vil det medføre drift i ca. 25 år. Hvor lang tid det vil ta i praksis er vanskelig å si, da dette styres av markedet og behovet for masser.

Drift

Det er planlagt å forandre driftsmetode. I dag drives uttaket fra bunnen. Her ligger masser som til enhver tid raser ned i uttaket, og dette medfører at grus og stein separeres. Ved å drive med palling fra toppen og nedover er man sikret en jevnere kvalitet på grusen, noe som igjen åpner for et større marked. Ved å gjennomføre et etappevis uttak som vist på vedlagte tegninger, vil man ha muligheten til å istandsette deler av området så fort driften av uttaket tillater det.

Det er gjennomført befarings med Direktoratet for Mineralforvaltning med tanke på justering av driftsplan for å oppnå en bedre utnyttelse av forekomsten, både på kvalitet og mengder.

Vurdering:

På 1990-tallet ble det gjennomført en omfattende planprosess for å få fastlagt rammene for drift av Breiding grustak. Det var den gang sterke protester fra nabolaget, da det var store ulemper knyttet til driften på grunn av støvplager. Ved sluttbehandling av planen i 2001 ble det derfor satt som vilkår at driften skulle opphøre innen 10 år fra planen ble vedtatt.

Siden planen ble vedtatt har det vist seg at det uttaksvolum som da var lagt til grunn for å oppnå en realistisk avslutning av masseuttaket, på langt nær er oppfylt. Med de mange grusuttak som er i drift i Vuku-området, har det blitt vanskelig å få konsentrert etterspørselen til Breiding for å få raskest mulig avslutning her. Forekomsten inneholder fortsatt store mengder med grus av god kvalitet som det vil være samfunnsøkonomisk fornuftig å få tatt ut. Det vil også være nødvendig for å kunne få gjennomført en landskapsmessig god avslutning av grusuttaket, at det tas ut mer masse slik at det kan etableres slakere skråninger.

Forurensningsforskriften har fått et nytt kapittel 30 om forurensning fra produksjon av pukk, grus, sand og singel, som setter konkrete krav i forhold til driften som virksomheten må forholde seg til. Dette gjelder blant annet konkrete krav til støy og støvutslipp fra virksomhetens totale aktiviteter. Ny minerallov som er iverksatt fra 1.1.2010 stiller også en god del krav i forhold til driften, som må avklares særskilt i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven. Dette omfatter blant annet

driftskonsesjon, driftsplan og økonomisk sikkerhet for gjennomføring av oppryddings- og sikringstiltak.

Kommunen har heller ikke de senere årene mottatt klager på driften i Breiding. Dette kan da tyde på at driftsforholdene har bedret seg, og at støvproblemene nå ikke er så omfattende som tidligere. Medvirkende til dette kan være at toppen av uttaket er senket, og at støvsprengningskilden dermed ikke blir så fremtredende i landskapet.

Ut fra en totalvurdering finner vi å kunne tilrå at søknad om endring av bestemmelsene, slik at det ikke settes konkret begrensning i driftstid for Breiding grustak, framlegges for høring og offentlig ettersyn.



Verdal kommune

Sakspapir

Dispensasjon for utvidelse av Leirfall steinbrudd 1721/261/1

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref: 2012/7681 - /1721/261/1
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	15.01.2013	6/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for utvidelse av steinbrudd på eiendommen Leirfall 1721/261/1.

Dispensasjonen er midlertidig inntil detaljregulering som avklarer eventuell utvidelse av steinbruddet er ferdigbehandlet.

Vedlegg:

Søknad dat. 22.10.2012,
Flyfoto som viser utvidelsen,

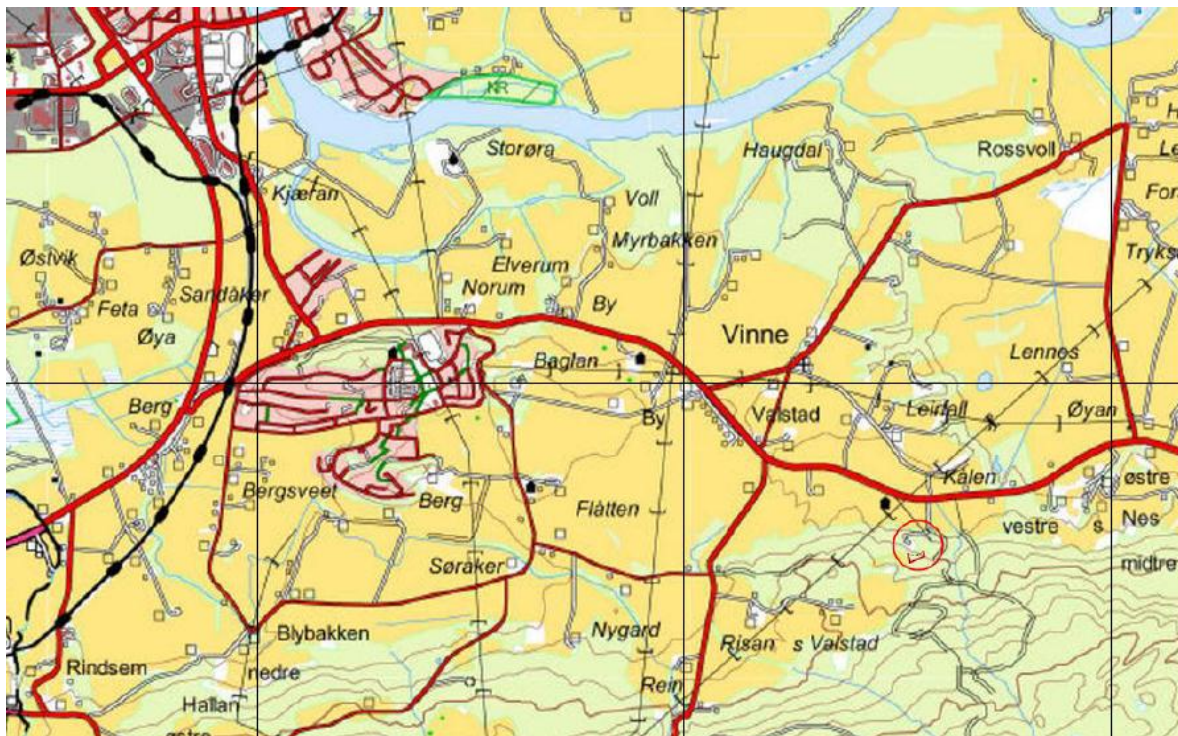
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Tore Guddingsmo Grus as søker ved brev dat. 22.10.2012 om dispensasjon for utvidelse av steinuttaket på Leirfald 1721/261/1 i Vinne. Steinbruddet er godkjent gjennom behandling av reguleringsplan som er vedtatt av kommunestyret den 26.08.2002. Driften har den senere tiden ekspandert i omfang, og driver har igangsatt arbeid med revisjon av reguleringsplanen. Bedriften har for tiden stor etterspørsel av steinmasser, og revisjon av reguleringsplanen har gått tregere en forutsatt. Det søkes derfor om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for utvidelse av driftsområdet i påvente av at reguleringsendringen kan bli gjennomført.



Oversiktskart - tiltaksområde rød ring

Tiltaket.

Den omsøkte utvidelse legges sør for eksisterende brudd, og blir en del av den forutsatte utvidelse som er planlagt gjennom revisjon av reguleringsplanen. Utvidelsen vil omfatte et areal på ca. 1,7 dekar som består av høybonitet skogsmark. Arealet er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruk, natur og friluftsmål, samt reindrift (LNF(R)). Driften innenfor eksisterende regulert bruddområde har blitt vanskelig, da bunnen nå er senket så dypt at det blir et trangt bunnivå hvor driften kan foregå dersom dette nivå må senkes ytterligere. Det er derfor ønskelig med en snarlig utvidelse slik at bruddet kan drives videre uten at bunnivået må senkes.

Tiltakshaver har vært i kontakt med kommunen om reguleringsendring for utvidelse av steinbruddet, og det er gjennomført forhåndskonferanse for planendringen. Utarbeidelse og behandling av detaljreguleringen vil imidlertid ta så pass lang tid at dette vil legge hindringer for kontinuerlig drift av steinbruddet. Den omsøkte utvidelse som det nå søkes om dispensasjon for å få gjennomført, ligger innenfor området som reguleringsendringen vil omfatte. Steinbruddet utgjør en viktig ressurs for steinmasser og ligger nært inntil fv. 72 som har høy transportfunksjon, samt at det ellers ligger i kort avstand fra sentrale utbyggingsprosjekt.

Høring.

Saken er sendt på høring til aktuelle fagmyndigheter og naboer. I forbindelse med høringen har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og eventuelt kommentert.

Sametinget, dat. 05.11.2012.

Ut fra beliggenhet og ellers kjente forhold synes tiltaket ikke å komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående jf. Kulturminnelovens § 8.

Dette pålegget må formidles videre til de som skal utføre arbeidet i marken. Minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda. Samiske kulturminner kan for eksempel være hus, hustufter, gammetufter, teltboplasser, ulike type anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet.

Kommentar.

Tiltakshaver pålegges å videreformidle aktsomhets- og meldeplikten i henhold til kulturminneloven § 8 til de som skal utføre arbeider i marken.

Statens vegvesen, dat.09.11.2012.

Ingen innvendinger.

NVE, dat. 13.11.2012.

Vinneområdet er et område med svært mye kvikkleire, og det er registrert flere kvikkleiresoner i umiddelbar nærhet til steinbruddet. Det kan også finnes mindre lommer utenfor registrerte soner. Dersom utvidelsen omfatter område som kun består av fjell, anses konflikt i forhold til kvikkleire som uproblematisk. I forbindelse med senere regulering av området må det gjennomføres en geoteknisk vurdering av planområdet for å avklare skredfaren.

Kommentar.

Den aktuelle utvidelsen omfatter kun fjell, og vil ikke komme i konflikt med eventuell kvikkleire. I forbindelse med reguleringsplanen stilles det krav om risiko- og sårbarhetsvurdering.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 20.11.2012.

Da det ikke er avklart om en større utvidelse av bruddet vil bli godkjent gjennom revisjon av reguleringsplanen, bør avgrensningen av tilleggsuttaket gjøres slik at det ikke vanskeliggjør en tilfredsstillende avslutning om ytterligere utvidelse ikke blir godkjent. Planområdet ble befart av arkeolog i forbindelse med høringen i 1998, og det kreves ikke befaring i forbindelse med denne høringen. Likevel kan det fortsatt ligge upåviste freda kulturminner under markoverflata i eller inn mot planområdet. Minner derfor om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8, dersom det skulle påtreffes slike kulturminner under det videre arbeidet med planene eller under byggearbeidene. Dette pålegget må formidles videre til de som skal gjøre arbeidet.

Kommentar.

Drift av tilleggsarealet må gjennomføres slik at hele bruddområdet kan avsluttes på tilfredsstillende vis, dersom det ikke gis tillatelse til utvidelse gjennom senere reguleringsendring.

Tiltakshaver pålegges å videreformidle aktsomhets- og meldeplikten i henhold til kulturminneloven § 8 til de som skal utføre arbeider i marken.

Direktoratet for mineralforvaltning, dat. 21.11.2012.

Har ingen merknader til dispensasjonssøknaden. Når melding om dispensasjon er mottatt, blir spørsmålet om endring av driftsplanen tatt opp med bedriften. Bedriften er gjort oppmerksom på krav om driftskonsesjon etter mineralloven, der fristen er

31.12.2014.

Kommentar.

Tas til orientering.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 21.11.2012.

Landbruks- og miljøvernavdelingen har ut fra regionale og nasjonale interesser knyttet til henholdsvis jordvern og miljø, ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Kommunalavdelingen minner om at nødvendige samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til et endret klima, skal vurderes. Det vises til DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen».

Kommentar.

Det har her foregått uttak av fjell og knusing av masser i flere 10-år. Den aktuelle utvidelse synes ikke å medføre nye momenter i forhold til samfunnssikkerhet som ikke tidligere er vurdert. I forbindelse med oppstartet detaljregulering stilles det krav om risiko- og sårbarhetsvurdering.

Vurdering:

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 vurderingen av om det kan 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.

I forbindelse med høringen framkommer det ikke forhold som tilsier at dispensasjon vil komme i strid med statlige eller regionale interesser. Kommunen kjenner heller ikke til forhold som medfører at tiltaket vil komme i konflikt med Naturmangfoldloven. Dispensasjonen omfatter en mindre utvidelse av et eksisterende steinbrudd, og inngrepet representerer således ikke vesentlige virkninger for miljø- og samfunnsinteresser.

Det er igangsatt detaljregulering for en større utvidelse av steinbruddet. For å unngå driftsstans i påvente av at reguleringsplanen skal bli ferdigbehandlet, synes det formålstjenlig å kunne tillate en mindre utvidelse. Ut fra en totalvurdering mener vi det her vil være grunnlag for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel inntil reguleringsendringen er avklart.



Verdal kommune

Sakspapir

Søknad om dispensasjon for oppføring av bygg med 4 leiligheter - 1721/19/861 Jernbanegata 23 B - Prosjektpartner AS

Saksbehandler: Oddvar Govasmark	Arkivref: 2012/6356 - /1721/19/861
E-post: oddvar.govasmark@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048531	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	15.01.2013	7/13

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Verdal By vedrørende bestemmelse om plankrav samt fra plan- og bygningslovens § 11-6 (rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel) innvilges ikke. Som begrunnelse vises det til avsnitt om vurdering av dispensasjon med konklusjon.

Vedtaket kan påklages etter reglene i forvaltningslovens kapittel VI, jf. forvaltningslovens § 28 (vedtak som kan påklages) samt plan- og bygningslovens § 1-9.

Vedlegg:

- 1 Søknad om tiltak
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Situasjonsplan
- 4 Tegninger

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Naboerklæringer
- Gjenpart av nabovarsel
- Søknad om ansvarsrett
- Gjennomføringsplan
- Boligspesifikasjon i Matrikkelen

Saksopplysninger:

Foretaket Prosjektpartner Midt-Norge søker om dispensasjon fra kommunedelplanen for Verdal By for oppføring av bygning med fire boenheter på eiendommen gnr. 10, bnr. 861 med adresse Jernbanegata 23 B. Tiltakshavere er Lars Hjelde og Karl Moen.

Om tiltaket:

Tiltaket gjelder oppføring av en bygning med to boenheter på første etasje og to boenheter i andre etasje. Tomta er flat og boenhetene i første etasje skal dermed utformes som tilgjengelige boenheter i samsvar med teknisk forskrift § 12-2.

Planforhold:

Det finnes ingen reguleringsplan for eiendommen slik at gjeldene plan er kommunedelplanen for Verdal By. Kommunedelplanen ble vedtatt den 26.03.2007.

I kartdelen til planen er tomta vist med formålet «byggeområde, nåværende senterområde». Senterområdet er blandet formål til forretning, kontor og bolig.

I tekstdelen til kommunedelplanen er det anført at det blant annet stilles krav om bebyggelsesplan dersom tiltaket har bruksareal (BRA) mellom 500 og 3000 m² eller dersom tiltaket omfatter 3 eller flere boenheter. Jfr bestemmelsenes pkt 1.2.

Om byggelinjer mot veg i sentrumsområdet er det i bestemmelsenes pkt 4.3 anført at ny bebyggelse mot offentlig gate skal ha fasade i eksisterende byggelinje.

I retningslinjene til kommunedelplanen (ikke juridisk bindende) er det blant annet vist til at bebyggelse langs Jernbanegata skal i hovedsak ha forretning/kontor i 1. etasje. Jfr retningslinjenes pkt B.1. I tillegg er det anført at arealbehov for nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis søkes løst ved bygging av parkeringkjeller/-hus, jfr pkt B.2. Om kravet til parkering sier retningslinjene i pkt C.1 at boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for det antall biler som framgår av reguleringsbestemmelsene for den aktuelle reguleringsplan.

Selve Jernbanegata er regulert gjennom reguleringsplanen Jernbanegata – Nordåkeren som ble vedtatt den 30.03.1999. Plangrensa går imidlertid ikke utenom selve gata forbi Jernbanegata 23. I reguleringsplanen er det vist gangfelt/fortau på motsatt side av Jernbanegata slik også kommunedelplanen viser.

Søknad om dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra plankrav når tiltaket omfatter 3 eller flere boenheter. Dispensasjonssøknad er fremmet i brev datert 20.09.2012.

Nabovarsling og naboerklæringer:

Det foreligger ingen kjente merknader etter gjennomført nabovarsling. Særskilt samtykke vedrørende plassering nærmere nabogrense enn 4 meter foreligger for eiendommene gnr. 19, bnr. 141 og gnr. 19, bnr. 263. Plassering nærmere nabogrense enn 4 meter slik det er vist på situasjonsplanen kan dermed godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens § 29-4.

Teknisk infrastruktur:

Eiendommen og bebyggelsen kan knyttes til kommunale system for adkomst, vannforsyning og avløp.

Parkeringsforhold:

I søknaden er det på situasjonsplanen vist 4 oppstillingsplasser for bil på egen tomt, det vil si 1,0 plass pr boenhet. Til sammenligning er det satt krav om 1,5 plass pr boenhet i reguleringsplanområdet for Nordgata øst, 1,2 plasser pr boenhet for reguleringsområdet gartneriet, 1,2 plasser pr boenhet for reguleringsområdet brygga 15, og 1,2 plasser pr boenhet for reguleringsområdet Gyldentann terrasse.

Grunn- og miljøkrav:

Etter det kommunen kjenner til er det ikke grunn til å tro at grunnen er forurenset, jfr klima- og forurensingsdirektoratets database. Det foreligger heller ingen opplysninger med hensyn på biologisk mangfold som skulle tilsi at tomte ikke kan bebygges. Jfr naturmangfoldlovens § 7.

Andre myndigheter:

Høring til andre myndigheter anses unødvendig. Det vises til rundskriv fra Fylkesmannen vedrørende dispensasjoner og forholdet til sektormyndighetene datert 30.06.2009. Det antas at hverken statlige eller regionale myndigheters interesser blir direkte berørt.

Vurdering:

Vurdering av dispensasjon:

Søknaden anses for å være i strid med kommunedelplanen for Verdal By angående krav om utarbeidelse av detaljplan. I tekstdelen til kommunedelplanen er det anført blant annet at det stilles krav om bebyggelsesplan dersom tiltaket har bruksareal (BRA) mellom 500 m² og 3000 m² eller dersom tiltaket omfatter 3 eller flere boenheter. Jfr bestemmelsenes pkt 1.2.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i 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 til 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.

I søknad om dispensasjon datert 20.09.2012 begrunnes søknaden slik:

- Det er en liten tomt, 456 m².
- Tiltaket har 4 boenheter bygget opp i en leilighetsbygning over 2 etasjer.
- Boenheter er små, 68 m², derfor blir totalt BRA 272 m².
- Alle naboer har samtykket.

Argumenter som kan tale mot dispensasjon kan være:

- Det ikke er ment å skulle være kurant å oppnå dispensasjoner fra vedtatte planer, som har blitt til etter en omfattende beslutningsprosess. Vedtatte planer bør ikke gjennom dispensasjoner miste sin betydning som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Videre bemerkes at hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen ikke må undergraves gjennom dispensasjoner.
- Dispensasjon fra plankravet med «generelle» begrunnelser kan oppfattes som urimelig forskjellsbehandling av andre aktører som har gjennomgått prosess med utarbeidelse av detaljplaner.

- Ved dispensasjon framfor planbehandling vil en ikke få like brei behandling/vurdering av forhold som for eksempel krav til parkering/biloppstilling, krav til utendørs oppholdsareal, krav til nærlekeplass, estetiske forhold med volumer, høyder, materialbruk og utforming, byggegrenser, støyforhold osv.

Konklusjon:

Rådmannen har vurdert det slik at hensynet bak bestemmelsene i kommunedelplanen for Verdal By, vedrørende kravet til bebyggelsesplan for tiltak som omfatter 3 eller flere boenheter, blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjonssøknaden. Det foreligger ut fra dette ikke hjemmel til at kommunen kan gi dispensasjon, jfr plan- og bygningslovens § 19-2. Rådmannen kan heller ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.



Verdal kommune

Sakspapir

Utbyggingsavtale Hanskemakergården

Saksbehandler: Ingrid Okkenhaug Bævre	Arkivref: 2012/8176 - /L81
E-post: ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048500	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	15.01.2013	8/13
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 17-4 godkjennes utbyggingsavtale for Hanskemakergården.

Vedlegg:

- 1 Utbyggingsavtale
Hanskemakergården.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Detaljregulering Hanskemakergården, datert 20.08.12, rev. 12.11.12.

Saksopplysninger:

Framforhandlet utbyggingsavtale ble administrativt lagt ut til offentlig ettersyn 16.11.12, med høringsfrist 17.12.12. Det er ikke mottatt høringsuttalelser.

Utbyggingsavtalen er mellom Hanskemakergården AS og Verdal kommune, og avklarer gjennomføring av utbyggingstiltak som er forutsatt i detaljregulering for Hanskemakergården.

Tidligere hjemlet plan- og bygningslovens «Kap. XI-A Utbyggingsavtaler §§ 64 a-f (PBL 1985)» bruk av utbyggingsavtaler. I sak 85/06 fattet Verdal kommunestyre vedtak om bruk av utbyggingsavtaler og de muligheter og begrensninger som herav følger.

Kapittel 17 Utbyggingsavtaler i gjeldende plan- og bygningslov synes forholdsvis lite endret ift. overnevnte. § 1.2 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.04.11, sak 34/11, hjemler også bruk av utbyggingsavtaler.

Overnevnte er lagt til grunn for å opprette utbyggingsavtale som følger vedlagt.

Vurdering:

§ 17-3 i plan- og bygningsloven sier følgende om innholdet i en utbyggingsavtale:

«En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.»

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel sier følgende:

1.2 Utbyggingsavtale (§ 11-9, nr. 2).

1.2.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele kommunen. Utbyggingsavtale skal inngås før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

1.2.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.

Innholdet i utbyggingsavtalen er vurdert å ligge innenfor overnevnte rammer. Avtalen er også vurdert å ligge innenfor rammene i forslag til detaljregulering for Hanskemakergården, og følger opp intensjonene i den aktuelle planen. Omfang og innhold i utbyggingsavtalen sikrer en rasjonell og forsvarlig utbygging av planområdet med nødvendig infrastruktur.

Rådmannen tilrår at det innstilles på at foreliggende utbyggingsavtale godkjennes.

PS 9/13 Andre saker