



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	46/11	29.08.2011

Gangstadmarka 51 - Per Holmen. Klage på avslag på søknad om dispensasjon for ny enebolig på gnr. 197 bnr. 132

Rådmannens forslag til vedtak

Søknad om oppføring av enebolig i Gangstadmarka 51 godkjennes.
Det gis dispensasjon for gesimshøyde på ark og for mønehøyde.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

- *SØK kl.1: OVERHALLA INDUSTRIER AS*
- *PRO kl.1, treteknisk: OVERHALLA INDUSTRIER AS*
- *UTF kl.1, råbygg, bolig og innredning: OVERHALLA INDUSTRIER AS*
- *PRO/UTF kl. 1, tomtearbeider, plassering, bunn- og stikkledninger: HS Maskin og Utemiljø AS*
- *PRO/UTF VA-anlegg bolig kl.1: Mandelid Rør AS*
- *PRO/UTF kl.1, ringmur, plate på mark, membran og pipe: Mikael Wik AS*

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2, dispensasjon og § 20-1, søknad

Vedlegg

- 1 Tegninger
- 2 Situasjonsplan - kart
- 3 Merknad fra nabo Fjerstad datert 16.3.2011 og nabovarsel. Overhallahus AS
- 4 Vedrørende merknad. Overhallahus AS
- 5 Videre merknad ang. Gangstadmarka 51. 25.3.2011 Fjerstad
- 6 Vedrørende videre merknad. 29.5.2011 Overhallahus AS
- 7 Nabomerknad, 4.4.2011 Fjerstad
- 8 197/132 - Avslag på søknad om oppføring av enebolig med dispensasjon
- 9 Overhallahus AS - Ang. avslag på søknad om oppføring av enebolig med dispensasjon
- 10 Klage på avslag på søknad om oppføring av enebolig med dispensasjon - Holmen Per - gnr 197 bnr 132 - Gangstadmarka 51

Saksopplysninger:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 197/132	Adresse: Gangstadmarka 51, 7670 INDERØY
Tiltakshaver: Per Holmen	
Ansvarlig søker: OVERHALLA INDUSTRIER AS	
Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m²	Bruksareal i m ² : 212

Tiltak:

Oppføring av enebolig med gjennomgående ark BRA 212 m², BYA 139 m².

Planstatus:

Reguleringsplan for Gangstadhaugen II, 17.12.1997, med mindre endring vedtatt 21.4.2010

Planformål:

Bolig

Ansvarsoppgaver:

Foretak som innvilges lokal godkjenning:

- *SØK kl.1: OVERHALLA INDUSTRIER AS*
- *PRO kl.1, treteknisk: OVERHALLA INDUSTRIER AS*
- *UTF kl.1, råbygg, bolig og innredning: OVERHALLA INDUSTRIER AS*
- *PRO/UTF kl. 1, tomtearbeider, plassering, bunn- og stikkledninger: HS Maskin og Utemiljø AS*
- *PRO/UTF VA-anlegg bolig kl.1: Mandelid Rør AS*

Med sentral godkjenning:

- *PRO/UTF kl.1, ringmur, plate på mark, membran og pipe: Mikael Wik AS*

Tegningsliste, tegninger mottatt 9.3.2011:

- *Tegning nr. 502, Fasader*
- *Tegning nr. 501, Planer og snitt*
- *Situasjonskart datert 12.01.11*

Bakgrunn

Inderøy kommune mottok den 9.3.2011 søknad om oppføring av ny enebolig med dispensasjon for gesims - og mønehøyde i Gangstadmarka 51. *Tegninger: vedlegg 1 og 2*
Det ble mottatt nabomerknad fra nabo i Gangstadmarka 49. *Vedlegg 3-7*

Det ble gitt administrativt avslag på søknaden i vedtak datert 3.3.2011. Datoen på vedtaket er dessverre blitt feil og rett dato skal være 3.5.2011. *Vedlegg 8*
Kommunen mottok varsel om mulig klage på vedtaket 5.5.2011. *Vedlegg 9*
Det ble på forespørsel av søker avholdt møte med kommunen den 20.5.2011 der bakgrunnen for avslaget ble diskutert og klage på vedtaket ble mottatt 10.6.2011. *Vedlegg 10*

Vurdering

Klagefristen på vedtaket gikk ut den 24. mai og klagen er mottatt etter dette. Rådmannen anser likevel klagen som framsatt innen fristen da denne ble varslet to dager etter vedtaket, og formell klage ble mottatt innen tre uker etter drøftinger med kommunen om grunnlaget for avslaget.

Nabovarsel

Det var i behandlingen noe uklart hvorvidt tiltaket var tilstrekkelig nabovarslet og hvorvidt tiltaket medfører terrengendringer, det ble imidlertid presisert at dette ikke hadde betydning for vurderingen av dispensasjonen - men at det ved en eventuell klage måtte redegjøres for dette.

Det er i e-post den 5.5.2011 redegjort for at alle nabovarsel var vedlagt tegningsmateriale og at tiltaket ikke medfører terrengendringer.

Kommunen har for øvrig mottatt kopi av e-post datert 14.3.2011 der søker ettersender målsatte tegninger og beklager overfor nabo Fjerstad at disse ikke var vedlagt utsendelsen til dem. Øvrige naboer mottok varsel med vedlagte tegninger samtidig med kommunen (som er tidligere eier av Fjerstads tomt) og nye nabovarsel er ikke nødvendig.

Klagen

Søker reagerer på de vurderinger som er gjort i avslaget vedrørende bygningens utforming og estetikk og skriver følgende:

1. Reguleringsplan for Gangstadhaugen tillater ikke bygninger med ark, på grunn av kravet til gesimshøyde på 4,5m. Dette ble vedtatt i 1997, men det bemerkes at hus bygd før dette er bygd med ark, og dermed setter presedens for hvordan nye bygninger skal se ut. Vi ønsker også å peke på at Inderøy kommune har ganske sprikende reguleringsbestemmelser for de ulike boligområdene i kommunen. Det er for øvrig bygd en rekke tilsvarende hus i Inderøy kommune.

2. Saksbehandler omtaler tiltaket som; "fremmedartet, stor og ruvende både i seg selv og i forhold til nabobebbyggelsen", videre; "bygningen kan ikke sies å ha gode visuelle kvaliteter i seg selv eller i forhold til de bygde og naturlige omgivelser..". Når det gjelder huset, og at det oppleves som "fremmedartet" og "stort og ruvende", ønsker vi som

leverandør å bemerke at hustypen "HEDDA" som dette er, er vår desidert mest solgte hustype, og som aldri før ikke har gått igjennom en byggesøknad, og dermed ikke sees på som særlig "fremmedartet" i andre deler av landet som vi har levert dette huset til. Legger også til, at landets 5 største husleverandører i 2010, alle hadde tilsvarende hus som "HEDDA", med ark, som sine bestselgere. Og at dette huset ikke har gode visuelle kvaliteter i forhold til de allerede bygde omgivelser, vil vi også si er sterke ord, all den tid at en rekke hus på Gangstadhaugen har tilsvarende form og størrelse.

Tiltakshaver ønsker også å legge til at de føler at vedtaket er besluttet etter sterkt press fra klagende nabo.

Kommentar

1. Reguleringsplaner skal ta utgangspunkt i de stedlige forhold og den utvikling av bygningsmiljø som er ønskelig og hensiktsmessig for de konkrete områdene, det er derfor naturlig at bestemmelser for ulike planområder er forskjellig. At Gangstadmarka 57 som er oppført før reguleringsplanen ble vedtatt har ark på tak, kan vanskelig sies å åpne opp for etablering av ark i planområdet uavhengig av høyde. For øvrig kan planens bestemmelser om høyde på bygninger tolkes som en indirekte begrensning av bruken av arker og takopplett i planområdet jf. målereglene. Rådmannen anser imidlertid eksisterende ark på nabobygning som relevant i en vurdering av hvorvidt ark på hus passer inn i eksisterende bygningsmiljø.
2. Rådmannen ser at vurderingen av bygningens størrelse og estetikk her kan oppfattes som for streng, men understreker at saksbehandlers vurdering er gjort spesielt ut i fra de stedlige forhold og at hvorvidt en bygning fremstår som "fremmedartet" eller "stor og ruvende" må vurderes konkret i hver enkelt byggesak. At en bygningstype er vanlig andre steder, både i Inderøy eller landet for øvrig, betyr ikke at planbestemmelsene kan settes til side.
3. Tiltakshavers anførsel om at det administrative vedtaket i avgjørende grad legger vekt på naboklage, må avvises. Det administrative vedtaket bygger selvsagt en på en konkret og selvstendig vurdering av tiltaket, hvor naboers merknader selvsagt hensyntas så langt det er saklig grunnlag for det.

Det vises for øvrig til vedtak datert 3.3.2011

Dispensasjon

Tiltaket betinger dispensasjon for gesimshøyde på 6,69 meter, 2,19 meter høyere enn planen tillater, og for en mønehøyde på 7,29 meter, 0,29 meter over planens bestemmelse.

Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningslovens § 19 dersom ikke hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og dersom fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Mot nordøst etableres et utbygg i vinkel og det er ikke nødvendig med dispensasjon for dette. Dermed er det kun ark på tak i sørvest som gjør at gesimshøyden kommer over planens

bestemmelser. Utbygget mot nordøst vil være mest eksponert mens ark og veranda mot sørvest ligger vendt mot skogen.

Det kan virke noe underlig at reglene om beregning av høyde gir slike utslag all den tid et vinkelutbygg vil kunne være både større og mer dominerende enn en ark. Slik sett vil det som normalt oppfattes som gesimshøyde være lik på både vinkelutbygget og arken til tross for at måleregulene tilsier noe annet.

Fordelene ved en dispensasjon er at tiltakshaver får det huset de ønsker seg med en bedre utnytting av loft med utgang til veranda mot sørvest. Overbygd veranda gir samtidig tak over inngangspartiet til boligen.

Ulempen ved å innvilge en dispensasjon kan være presedens i lignende saker og faren for en undergraving av planens intensjoner. Hver enkelt byggesak må imidlertid vurderes selvstendig og konkret.

Det er i avslaget beskrevet at bygningens utforming medfører at den kaster en betydelig større skygge mot nabo enn ved en enklere bygningskropp.

Det er imidlertid slik at dersom tiltakshaver hadde ønsket å oppføre bygningen med hovedmøneretningen motsatt av det det her søkes om, ville dette ikke kommet i strid med planen. Naboenes ulemper med hensyn på sol ville da kunne blitt større enn det som er tilfellet med omsøkte løsning, spesielt kombinert med en plassering lenger sørøst på tomte. Plasseringen av bygningen 9 meter fra nabogrense i sørøst vurderes å være gunstig for nabo Gangstadmarka 49.

Rådmannen anser dermed de ulemper nabo vil få med omsøkte løsning med dispensasjon for gesims- og mønehøyde til ikke å være større enn de ulemper som må påregnes i tettbebyggd strøk.

Et avvik på mønehøyden 0,29 meter må anses å være av mindre betydning i seg selv. Det må imidlertid vurderes om dette sammen med etablering av ark gjør at bygningen kan anses som stor og ruvende. I den sammenheng må presiseres at det er hovedmøneretningen som kommer over tillat høyde og at mønehøyde på utbygg er 0,31 m lavere enn det planen tillater. Sett i lys av dette anser rådmannen avviket for mønehøyde som mindre vesentlig.

Det er i avslaget trukket fram at bygningen vil framstå med dobbel møneretning da utbygg og ark gir et gjennomgående tak som krysser hovedmøneretningen. Rådmannen ser imidlertid at den beskjedne bredden på 4,5 meter gjør at disse likevel klart underordner seg bygningskroppen for øvrig og vil framstå mindre ruvende enn det tegningsmaterialet kan gi inntrykk av. Det er flere bygninger i området som er oppført i vinkel, senest bygningen til nabo i øst (Gangstadmarka 49) mens nabobygning i nordvest (Gangstadmarka 57) er oppført med ark. Videre går det fram av søknaden at bebygd areal (BYA 22,18 %) for eiendommen vil være lavere enn tillat bebygd areal (BYA 30 %).

Selv om omsøkte bygning kan sies å være noe mer kompleks enn nabobygningene anser ikke rådmannen bygningens volum som vesentlig ruvende i forhold til omgivelsene.

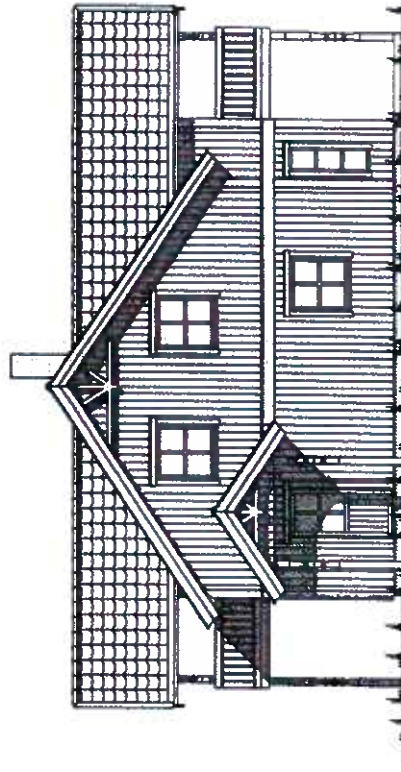
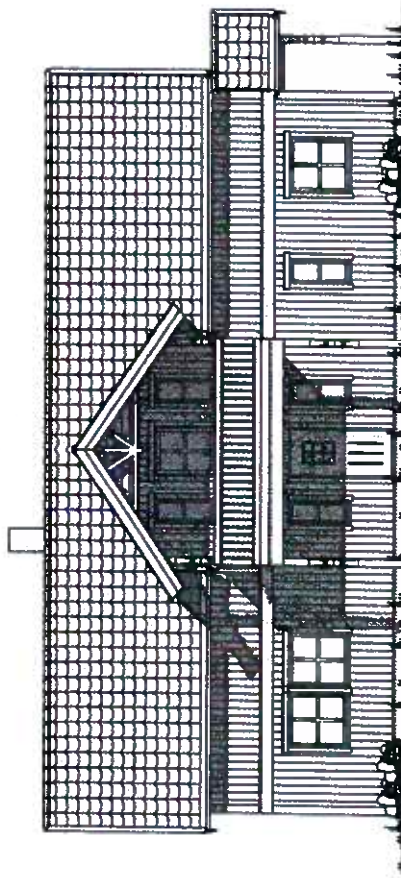
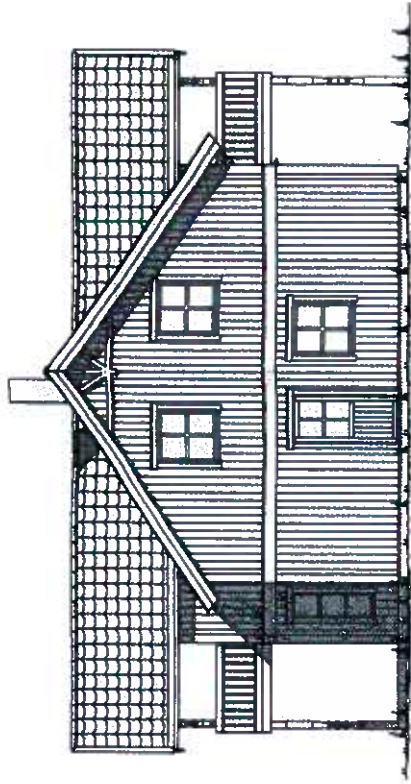
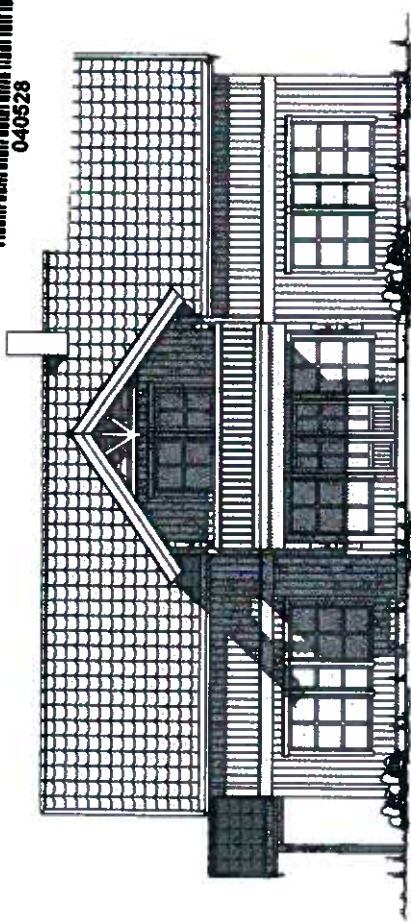
Rådmannen har etter en konkret og helhetlig vurdering kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og at det er grunnlag for å gi dispensasjon for oppføring av enebolig i Gangstadmarka 51.

Konklusjon

Rådmannen vil - med bakgrunn i endrede vurderinger – tilrå at det innvilges dispensasjon for gesims- og mønehøyde for oppføring av enebolig i Gangstadmarka 51.



040528



- D 05.01.11 TH SKYVEDØR BOD OG ENTRE/SROSSER ENDRET
PROFILERTE STØLPER
- C 29.10.10 TH BOD OG WC LETBYTTET PÅSS
- B 19.10.10 TH BALKONE OVER INNGANG/SAL TAK INNG./VASKEROM
STORE VINDLER KJØK./TRAPP FLYTTET
- A 01.10.10 TH UTVÆDD FJERNET/BAD/VASK OG TRAPP FLYTTET
ARK OVER INNG./TAK OVER DØR VASKEROM

HUSTYPE "HEDDA"

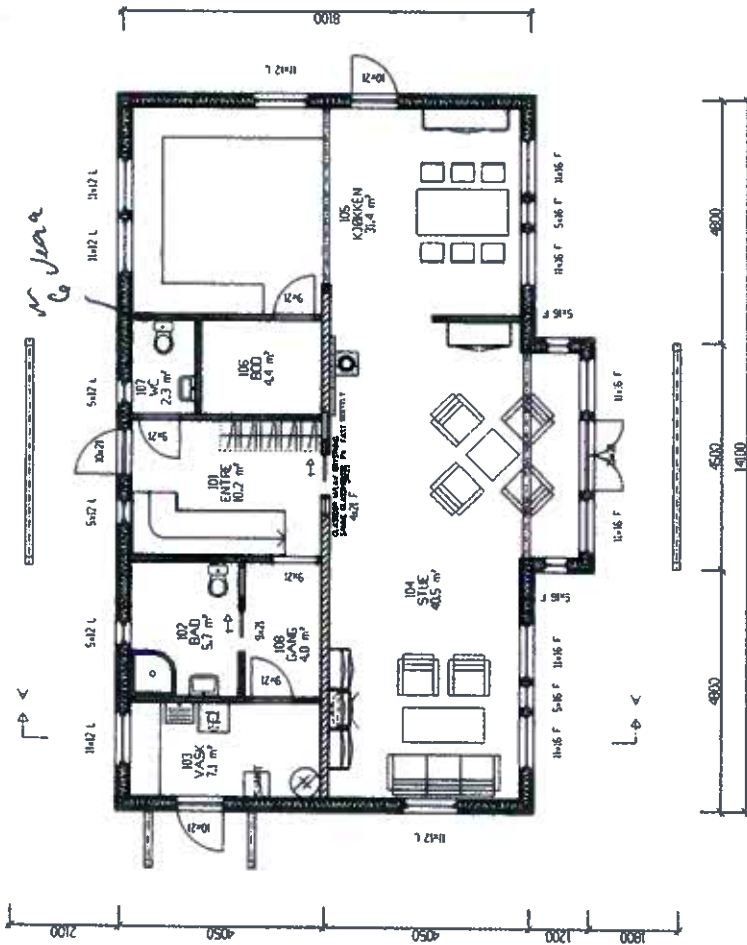
Overhalla Industrier AS
 Overhalla Industrier AS
 160 Overhalla
 Tlf. 74 25 20 Fax 74 25 29
 E-post post@overhalla.no

© Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra Overhalla Ind. AS

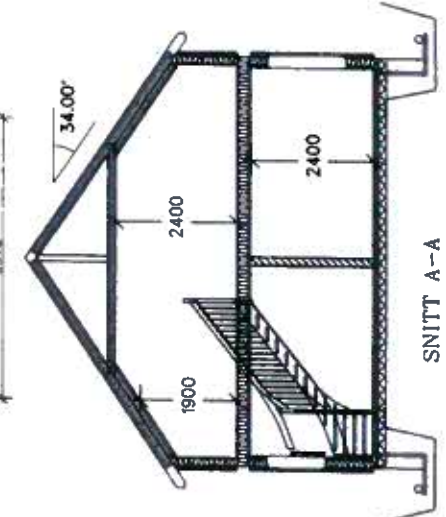
DATA DESIGN SYSTEM

Tilteleshaver: **MALFRID OG PER HOLMEN**
 Byggenavn: _____
 Skissekode: _____
 Gnr. _____ Bkr. _____ Mål: 1 : 100
 F. OSLODØR

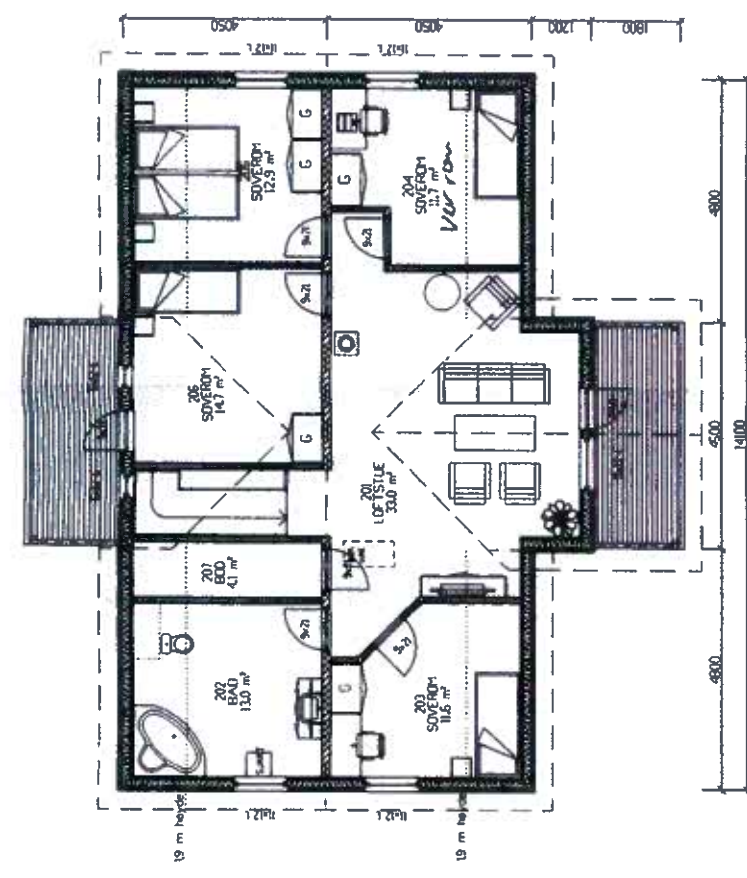
Dato: 01.01.09
 Teikn: TH
 Prosjekt: HEDDA
 Tegning: 502



HOVEDPLAN



SNITT A-A



LOFTPLAN

	BRA
Hovedplan	111,00
Loftplan	101,00
Sum 1 m ²	212,00

BEBYGGET AREAL:
138,0 m²

- D 05.01.11 TH SKYVEDØRE, BAD 102 OG ENTRE, SPROSSER ENDRET PROFILERTE STOLPER
- C 25.10.10 TH 800 OG 900 LETG.BYTTET P.LASS
- B 19.10.10 TH BALKONG, OVER INNGANG/SAL TAK INNG.VASKERØM STØRE VINDLER KJØK./TRAPP FLYTTET
- A 01.10.10 TH UTVÆRD FJERNET/BAD/VASK OG TRAPP FLYTTET ARK OVER INNG./TAK OVER DØR VASKERØM

HUSTYPE "HEDDA"

Overhalla Hus
Overhalla Industrier AS

Overhalla Industri AS
882 Overhalla
174, 24 28 25 00 Fax 24 28 25 39
E-post: post@overhalla.no

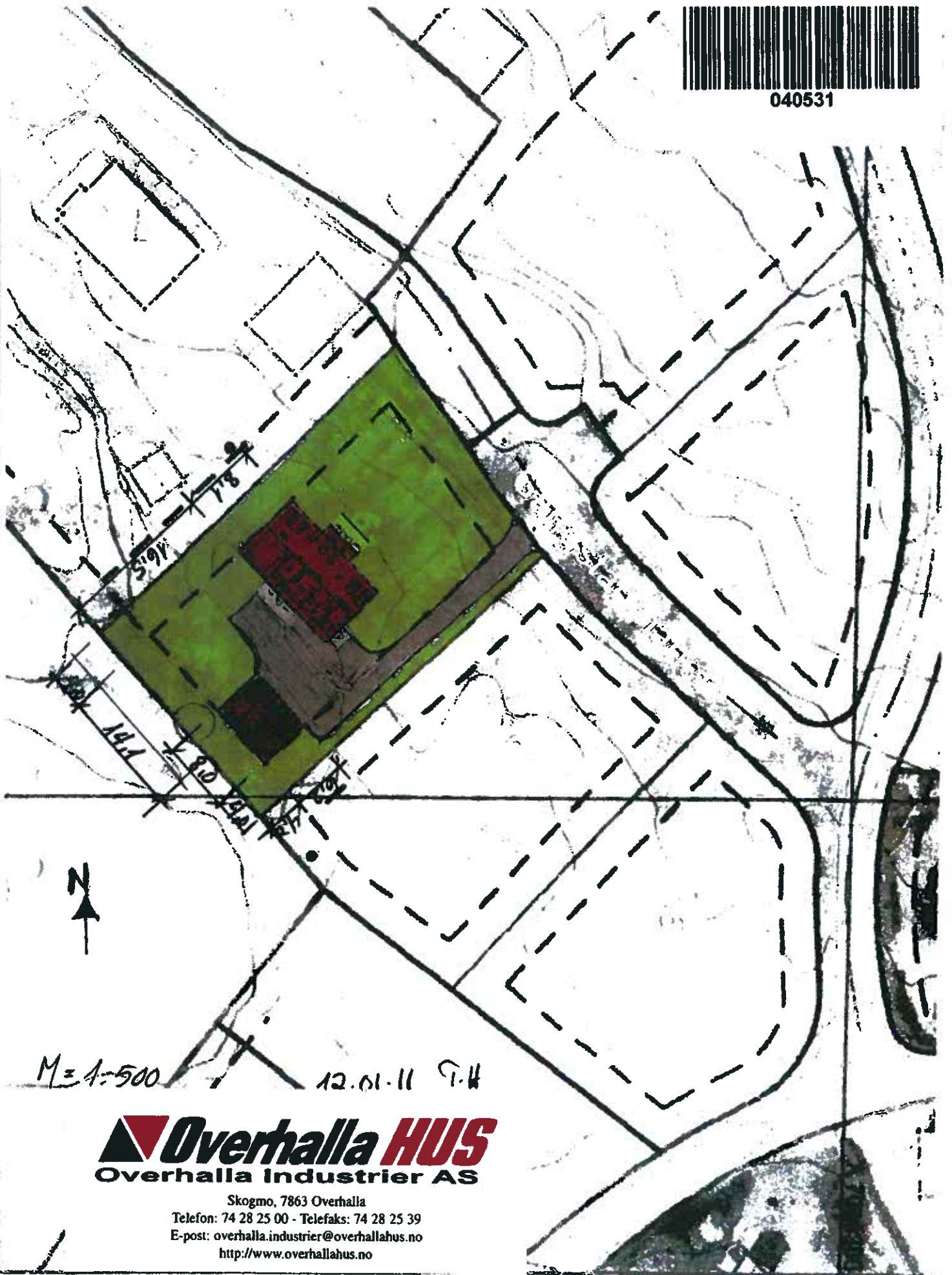
Tilleggsløser: **MALFRID OG PER HOLMEN**

Date: 01.10.09
Isbn: TH
Prosjekt: HEDDA
Leidnr: 501

Planer og snitt



040531

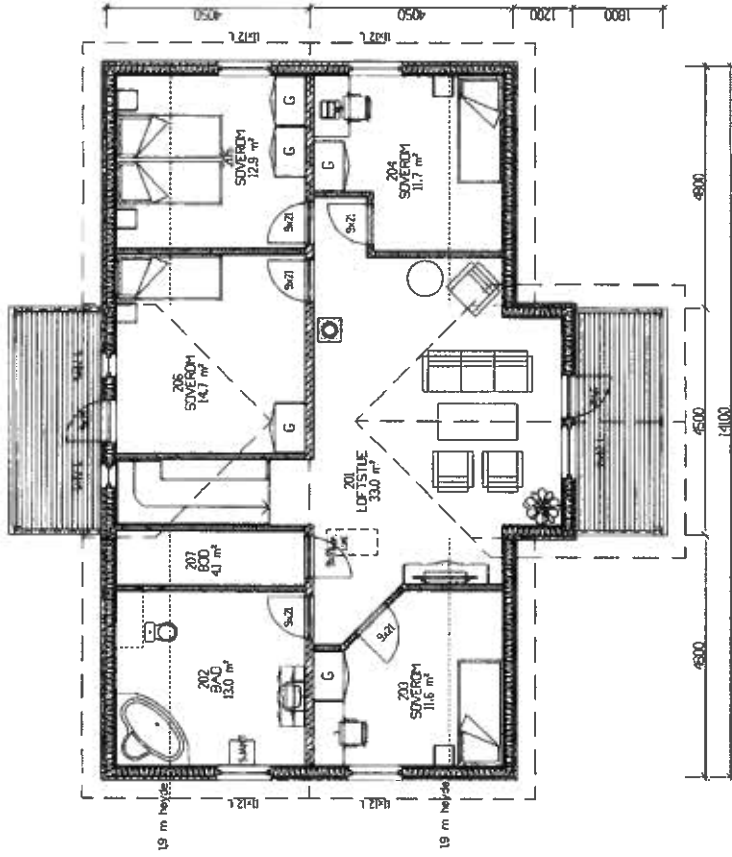
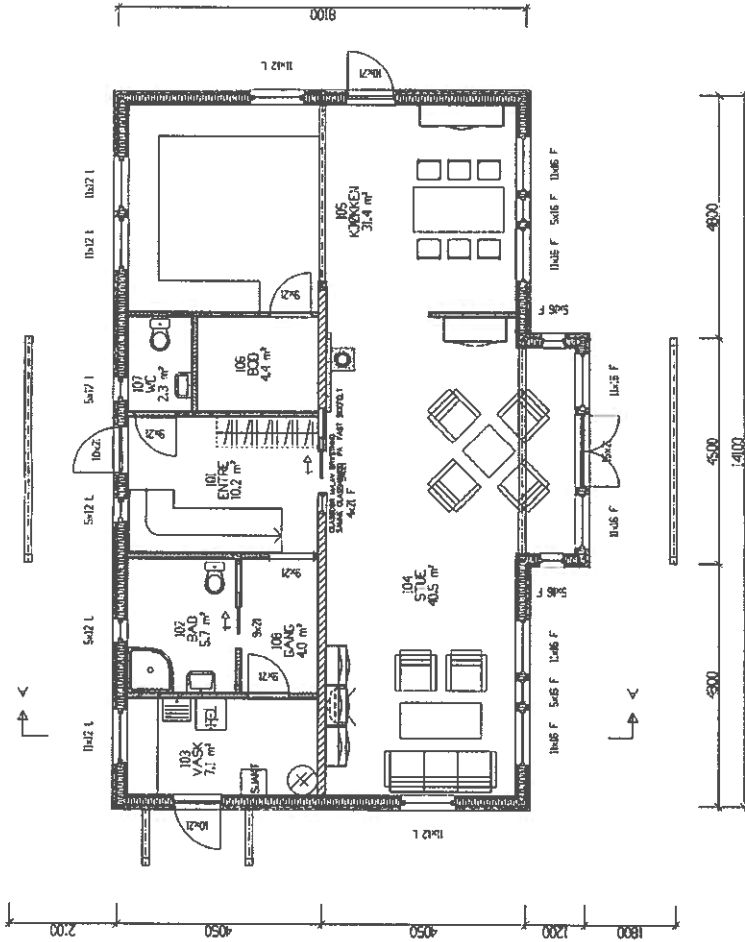


M = 1:500

12.01.11 G.H

Overhalla HUS
Overhalla Industrier AS

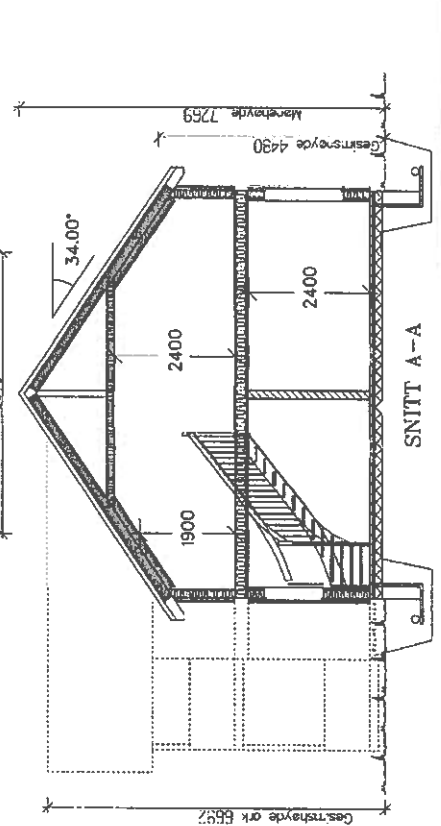
Skogmo, 7863 Overhalla
Telefon: 74 28 25 00 - Telefaks: 74 28 25 39
E-post: overhalla.industrier@overhalla.no
<http://www.overhalla.no>



BRU	AREAL
Hovedplan	111,00
Loftetsoen	101,00
Sum I m²	212,00

BEBYGGET AREAL:
138,0 m²

Hovedplan



LOFTPLAN

- D 05.01.11 IH SKYVEDØR, BAD, DØR OG ENTRÉ/SØRSSØR ENDRET PRØF ILERTE STØLPER/ØESIMSHØYDER/ØENGHØYDE
- C 29.10.10 TH BOD OG NYV LIEIGBYTTET Plass
- B 19.10.10 TH BALKONG OVER INNGANG/SALTAK INNS, VASKERØY, STØRE VINDLER KØK/TRAPP ILYTTIL
- A 01.10.10 TH LUTYBOD, FJERNET/BAD/VASK OG TRAPP FLYTTE-ARK OVER INNG/TAK OVER DØR VASKERØY

HUSTYPE "HEDDA"

Overhalla Hus
Overhalla Industrier AS

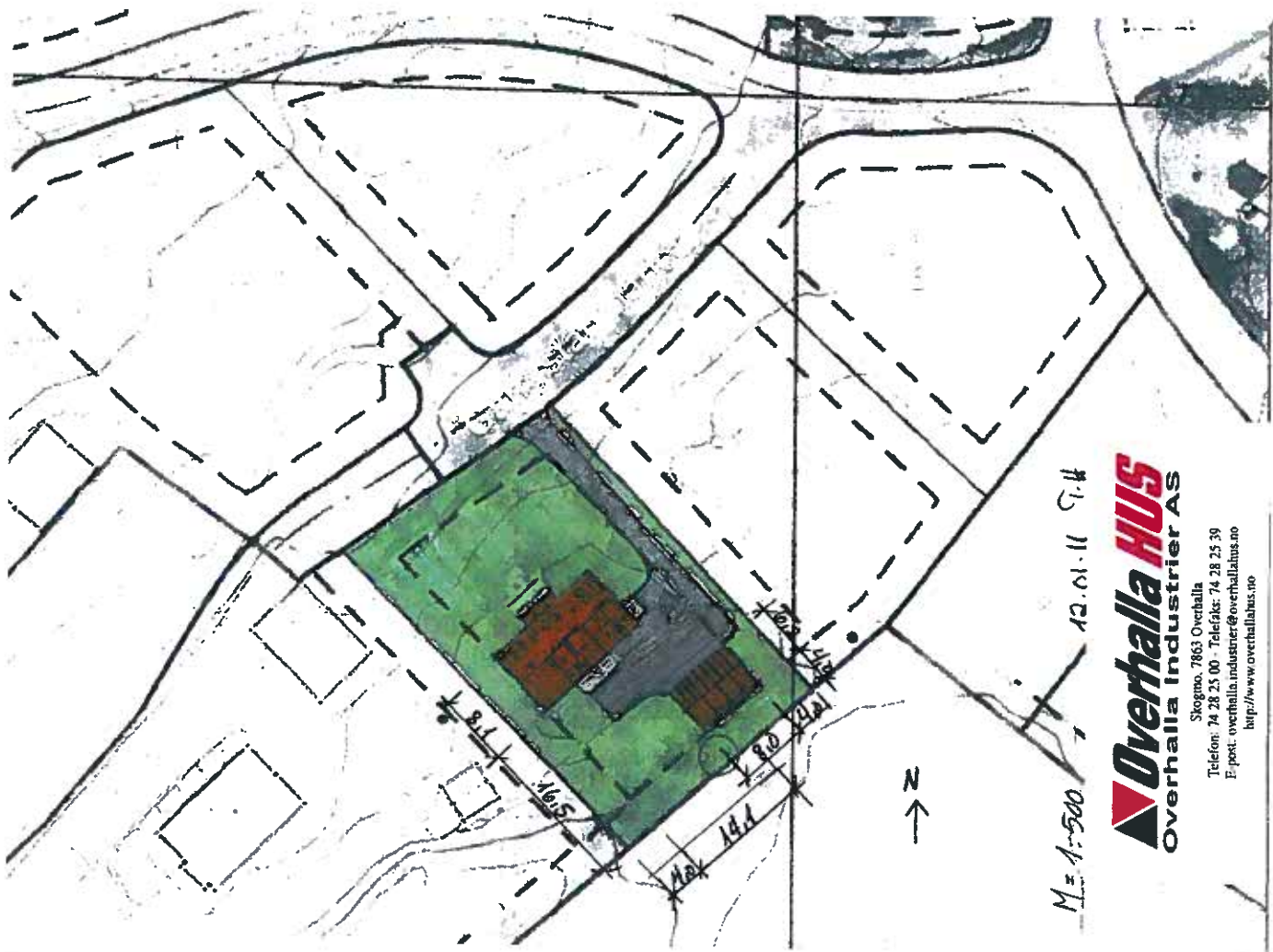
Overhalla Industri AS
Tlf: 74 20 50 00
E-post: post@overhalla.no

Tilleggsnoter: **MALFRID OG PER HOLMEN**

Budsjett: 01.01.09
Levt: TH
Prosjekt: HEDDA
Levtur: 501

Planer og snitt

© Design: tegning som base, komplett eller utarbeidet av Overhalla Hus AS.



Overhalla HUS
Overhalla Industrier AS

Slogno, 7863 Overhalla
Telefon: 74 28 25 00 - Telefaks: 74 28 25 39
E.post: overhalla.industrier@overhallas.no
<http://www.overhallas.no>

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tillat. på eieendommen

Kommune Gnr. Bnr. Adresse
 Inderøy 197 132 Gangsliadmarka 51, 7670 INDERØY

Det varsles her ved om

Søknadstype Tillatstype Næringsgruppekode Formål
 søknad i ett trinn Boligformål X Boliger bolig garasje

Dispensasjonssøknad etter Plan- og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i Komm. vedtekter til pbl
 Begrunnelse for dispensasjon: Det skal søkes om dispensasjon fra reguleringsplan:
 "Gangstadsauken II", pkt. 2.2 "tillat byggehøyde".
 "Gesims- og mønehøyde for bygninger i planområde skal ikke overstige henholdsvis 4,5m og 7,0m over
 gjennomsnittlig terreng".
 Da det skal bygges ark på huset, vil gesimshøyde bli målt fra arkens mønehøyde, noe som fører til at
 gesimshøyde vil bli omtrent 6,69 over gjennomsnittlig terreng, mot 4,5m som er tillat.
 Husets mønehøyde vil bli ca.7,26m over gjennomsnittlig terreng. Tillat høyde her er 7,0m.

Se forøvrig snitt tegning.

Når det gjelder gesimshøyde, er den over tillat høyde pga arken.
 Det må vel legges til grunn i behandling at reguleringsbestemmelsene ikke har tatt hensyn til bygging av ark, og at
 bestemmelsene ikke skal hindre bygging av ark på bolighus.
 At husets mønehøyde blir ca.27cm høyere en tillat høyde, må kunne sees på som et mindre avvik.

Nabovarslet gjelder

Oppføring av enebolig på 2 etasjer.
 Oppføring av garasje.

Det skal søkes om dispensasjon fra reguleringsplan;

"Gangstadsauken II", pkt. 2.2 "tillat byggehøyde".
 "Gesims- og mønehøyde for bygninger i planområde skal ikke overstige henholdsvis 4,5m og 7,0m over
 gjennomsnittlig terreng".
 Da det skal bygges ark på huset, vil gesimshøyde bli målt fra arkens mønehøyde, noe som fører til at
 gesimshøyde vil bli omtrent 6,69 over gjennomsnittlig terreng, mot 4,5m som er tillat.
 Gesimshøyde ved gesim er 4,48, altså innenfor tillat høyde.
 Husets mønehøyde vil bli ca.7,26m over gjennomsnittlig terreng. Tillat høyde her er 7,0m.

Se forøvrig snitt tegning.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Eventuelle merknader må være kommet til søker/tillatshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt

Ansvarlig søker

navn Busselsadresse Postadresse
 OVERHALLA INDUSTRIER AS Skogmo, 7863 OVERHALLA Skogmo, 7863 OVERHALLA

Kontaktperson

navn e-postadresse Telefon Mobiltelefon
 Jørgen Bøkeslad Jorgen@overhalla.no 74282535 47642696

Merknadene sendes:

Navn OVERHALLA INDUSTRIER AS Postadresse Skogmo, 7863 OVERHALLA e-postadresse Jorgen@overhallahus.no

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Situasjonskart	D	
Tegning ny fasade	E	
Tegning ny plan	E	
Tegning ny snitt	E	

Signering

Ansvarlig søker

Dato 09.03.2011

Signatur 
JØRGEN OVERHALLAGjentas med blokkbokstaver
OVERHALLA INDUSTRIER AS
SKOGMO
7863 OVERHALLA

Kvittering for nabovarsel

Nabo/eiendom

Inderøy kommune, Gnr. 197, Bnr. 131
Tore og Unn E. Fjærstad, Adresse Nesselvegen 193, 7670 INDERØY

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr. FR 1898 3493 8 NO Denne del fjernes på kvittering

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: 9/3-11 Signatur: SS Sandvick

Nabo/eiendom

Inderøy kommune, Gnr. 205, Bnr. 9
Mona Eillingen og Dagfinn Sundel, Adresse Gangstadmarka 37, 7670 INDERØY

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr. FR 1898 3494 1 NO Denne del fjernes på kvittering

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: 9/3-11 Signatur: SS Sandvick

Nabo/eiendom

Inderøy kommune, Gnr. 205, Bnr. 23
Roar Heggstad, Adresse Gangstadmarka 57, 7670 INDERØY

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr. FR 1898 3492 4 NO Denne del fjernes på kvittering

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: 9/3-11 Signatur: SS Sandvick

3 side

126184	Dato: <u>9/3-11</u>
	<u>SS</u>

Overhalla Industrier AS
Skogmo
7863 OVERHALLA

16.03.2011

Unn- Elisabeth og Tore Fjerstad
Nessetvegen 193
7670 INDERØY

KLAGE VEDRØRENDE BYGGESØKNAD, Gangstadmarka 51

Vi vil, som eiere av Gangstadmarka 49, klage på byggesøknad datert 09.03.2011 fra Overhalla Industrier for Gangstadmarka 51, gnr. 197, bnr. 132, 7670 Inderøy.

Klagen gjelder søkanden om dispensasjon fra reguleringsplanen for tillatt møne- og gesimshøyde. Reguleringsplan for "Gangstadhaugen II", pkt. 2,2 sier at "tillatt møne- og gesimshøyde for bygninger i planområdet ikke skal overskride henholdsvis 7,0 m og 4,5 m over gjennomsnittlig terreng". I følge søknaden planlegges det med en mønehøyde på 7,27 m og gesimshøyde på 6,69 m.

Gangstadmarka 51 ligger sør-sørvest for vår eiendom. Ekstra møne/ og gesimshøyde og gjennomgående ark med ekstra gesimshøyde, vil skjermene unødig for sol, og over ett lengre tidsrom inn på våre uteområder rundt huset. Vil minne om at selv 0,27 m vil kaste skygge som er mye lengre enn høyden i seg selv når sola står lavt. En økning i gesimshøyde på 2,19 m og mønehøyde på 0,27 m, kan ikke kalles mindre avvik med hensyn på solforhold ved tett bebyggelse. Siden arkene ikke avsluttes på tak, men forlenger huset i nordvest-sørøst, vil det bety at fasaden mot oss hovedsaklig har gesimshøyde på 6,69 m.

Dårligere solforhold vil senke verdien på vår eiendom.

I følge søknaden/situasjonskart ser det ut til at huset på Gangstadmarka 51 skal stå på same kote/høyde som vårt hus, noe som er naturlig siden vi ligger på samme kote/høyder. Vi er i den situasjon at vi er ferdige med grunnarbeidet og klare til å støpe grunnmur. Dersom dispensasjon blir gitt, blir vi nødt til å heve hus/resten av tomta med 0,27 m, som med et tomteareal på 1187 m² vil gi over 310 m³ ekstra nødvendig masse. Denne ekstra kostnaden regner vi med blir erstattet for, siden det er vi som blir forulempet ved en eventuell dispensasjon.

Det må være forståelse for at vi vil heve nivået på vårt hus/tomt tilsvarende eventuell dispensasjon for å kompensere for ekstra skygge.

Det må også tas med i betraktning at Gangstadmarka 51 er en av de eiendommene med høyeste beliggenhet i Gangstadhaugen II, og har dermed minst behov for ekstra høyde utover reguleringsplanen.

Vi mener reguleringsplanen skal følges og at dispensasjon ikke skal gis siden det ikke er *særlige grunner* for å gi en slik.

Det blir nå vanskelig å sette i gang bygging for oss før ovennevnte søknad er ferdig behandlet, og salling for ferdig gulv på Gangstadmarka 51 er satt.

Dette vil bli en ekstra belastning for oss, også økonomisk, ettersom det i plan-og bygningsloven står at behandlingstider for slike saker kan ta 12 uker- 3 måneder.

Hilsen

Unn- Elisabeth og Tore Fjerstad

Kopi: Inderøy kommune

Inderøy kommune v/ Inger Johanne Todal Morset
Vennalivegen 37

Overhalla, 23.03.2011

7670 INDERØY

Overhalla Industrier AS v/ Jørgen Bøkestad

Skogmo

7863 Overhalla

Angående klage på nabovarsel, Gangstadmarka 51, 7670 Inderøy

Etter at vi, Overhalla Industrier AS, har foretatt tomtebefaring den 23.03.2011, på gnr. 197, bnr. 132, kommer vi med følgende kommentarer;

Det planlegges å bygge huset med total mønehøyde over gjennomsnittlig terreng på 7,27m.

Dette fører med andre ord til at man overstiger bestemmelser i reguleringsplanen for "Gangstadhaugen II" med ca. 0,27m.

Som tidligere nevnt i søknad og nabovarsel, ser vi på dette som ett mindre vesentlig avvik.

Klager mener solforhold på sin eiendom vil svekkes pga av høyden, og krever evt kompensasjon for heving av tomt.

Etter gjennomført befarings bemerker vi at klager har sprengt/gravd seg ned i terreng, noe som uansett vil føre til at deres hus vil bli liggende lavere i terreng enn prosjektert hus på gnr. 197, bnr. 132.

Når det gjelder gesimshøyde, bygges huset med gesims under tillatt høyde i henhold til reguleringsplan, men i og med at huset planlegges bygd med ark, regnes gesimshøyde fra møne på ark (6,69m), som fører til avvik.

Dette har vi også benevnt i søknad om dispensasjon, og i nabovarsel, og vi mener fortsatt at man i planarbeidet med reguleringsplan, ikke kan ha tenkt på bygging av hus med ark, når man fastsatte maksimal tillatt gesimshøyde til 4,5m, da dette i grunn ekskluderer bygging av eneboliger med ark for hele området.

Bemerk også at nabo på Gangstadmarka 57 har fått bygd sin bolig med ark, og dermed også har unngått gesimshøyde krav.

Vedrørende solforhold på eiendom til klager, vil vi på generelt grunnlag si at når man bygger bolig i tett bebygde strøk/boligfelt, kan man ikke forvente "perfekte" solforhold døgnet rundt.

Tiltakshaver, Per Holmen, har fra oss som hus leverandør valgt ett av våre standard hustyper, såkalt "kataloghus", som har fastsatte mål og høyder.

Hustypen "Hedda", er en av våre mest solgt typer, og vi har til dags dato ikke fått innvendinger på husets høyde.

Vi ønsker herved å opprettholde søknaden, og dispensasjonssøknaden, som den er.

Hilsen

OVERHALLA INDUSTRIER AS
Overhalla Industri AS, Jørgen Bøkestad
SKOGMØ
7863 OVERHALLA

Kopi: Unn-Elisabeth og Tore Fjerstad, Nettetvegen 193, 7670 INDERØY



042207

Overhalla Industrier AS
Skogmo
7863 Overhalla

25.03.2011

Unn-Elisabeth og Tore Fjerstad
7670 Inderøy

Svar angående klage- Gangstadmarka 51

Viser til brev fra Overhalla Industrier datert 23.03.2011

At mønehøyde søkes økt med 0,27 meter ses på som ett mindre avvik, tilbakevises siden volumet av bygninger gjennom plan- og bygningsloven skal ta hensyn til naboer. Dette er en av grunnene til at reguleringsplanen har satt en grense for maks mønehøyde.

At vi har gravd oss ned i terreng tilbakevises, siden vi har planlagt kotehøyde ferdig gulv på samme kotehøyde som Gangstadmarka 51. I følge kart har vi begge samme kotehøyder for husplassering, hvordan det da kan hevdes at vi blir liggende lavere i terrenget er merkelig. Har selv vært og målt med kikkert og sjekket høyder fra kommunal veg opp til begge tomter og finner da ikke avvik ifra kotehøydene på kart.

Vi vil uansett oppfordre Inderøy kommune om å bruke plan- og bygningsloven § 29-4:
Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.

Siden det ikke er angitt i reguleringsplanen noen kotehøyde for høydeplassering, vil vi be om at kommunen utfører denne funksjonen i dette tilfellet.

Vi har tatt ut vår høyde i forhold til estetikk og eksisterende bebyggelse i Gangstadhaugen, slik veiledning fra statens byggt teknisk etat beskriver, ref T-1459 2007.

Angående ark på Gangstadmarka 57, så ble dette huset satt opp før reguleringsplanen for Gangstadhaugen II ble iverksatt. Huset ble satt opp i 1996 og første reguleringsplan ble godkjent i 1997. I tillegg har de ark som avsluttes på tak, og ikke utover eksisterende tak som det her er søkt om. Bemerkningen fra søker kan derfor ikke legges noen vekt i så henseende.

Vi er klar over at vi ikke kan få "perfekte" solforhold når en bygger i tett bebygde strøk, nettopp derfor er det viktig at reguleringsplanen følges slik at en ikke gjør solforholdene verre for sine naboer.

Når det gjelder argumentet om kataloghus, så bygde Overhalla Industrier hus for oss i 2001 på Stjørdal. Det måtte tegnes om nettopp på grunn av reguleringsbestemmelsene, for som Overhalla Industrier sa til oss den gangen: "Å ikke holde seg innenfor

reguleringsbestemmelsene var rivningsgrunn". Det ble ikke søkt om dispensasjon da Stjørdal kommune i forhåndskonferanse sa fra at dispensasjon ikke ville bli gitt.

For orden skyld tar vi med lovbestemmelsen angående forhåndskonferanse fra plan-og bygningsloven § 21-1:

For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter. Andre berørte kan også innkalles. Forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene.

Denne paragrafen er laget for å få vekk uklarheter og unødig ressursbruk i etterkant av byggesøknader, ref Ot.prp. 45 (2007-2008). Vi ble ikke forelagt fra tiltakshaver at det skulle søkes utover reguleringsbestemmelsene før nabovarsel ble gitt.

At det argumenteres med at planarbeidet med reguleringsplanen ikke tar hensyn til bygging av hus med ark, må sees bort fra, da dette kunne vært tatt opp med Inderøy kommune i en forhåndskonferanse tiltakshaver og søker kunne bedt om. Reguleringsplanen var tilgjengelig for alle ved kjøpstidspunktet av eiendom.

Det er ikke store ulemper med å tegne om ett kataloghus.

Vi vil hevde at det ikke er kommet nye *særlige grunner* fra søker for Gangstadmarka 51 for å få dispensasjon det søkes om og opprettholder vårt syn på at dispensasjon ikke skal gis.

I følge plan-og bygningsloven § 19-2. :

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.

Vi vil hevde at ved å gi dispensasjon, så blir bestemmelsene og formålet med reguleringsplanen vesentlig tilsidesatt.

Dette går utover oss som naboer.

Det er i dag satt opp hus i Gangstadmarka 40 innefor reguleringsplanen, samt at vårt hus er godkjent innenfor samme reguleringsplan. Dette bør skape presedens i denne saken.

Hilsen

Unn-Elisabeth og Tore Fjerstad

Unn Elisabeth Fjerstad Tore Fjerstad

Inderøy kommune v/ Inger Johanne Todal Morset
Vennalivegen 37

Overhalla, 29.03.2011

7670 INDERØY

Overhalla Industrier AS v/ Jørgen Bøkestad

Skogmo

7863 Overhalla

Angående klagesak, Gangstadmarka 51, 7670 Inderøy

Viser til brev fra Unn-Elisabeth og Tore Fjerstad datert 25.03.2011

Vi opprettholder vår mening om at et avvik på 0,27m er ett mindre avvik.

Selv om det i reguleringsplanen er satt maksimal gesimshøyde på 4,5m, og maksimal mønehøyde på 7,0m, minner vi om at plan og bygningsloven tillater gesimshøyde inntil 8,0m, og mønehøyde inntil 9,0m. (jfr. § 29-4)

Når det gjelder bygging av ark, mener vi at Inderøy kommune bør vurdere en mindre reguleringsendring, som tillater en høyere gesimshøyde ved bygging av boliger med ark.

Omsøkte hus vil ikke bryte med estetikk i forhold til eksisterende bebyggelse, da spesielt med tanke på Gangstadmarka 57 som er naboeiendom, og oppfyller etter vårt syn gjeldene krav til god estetisk utforming i forhold til områdets bebyggelse.

Ulempen tiltaket anses å medføre for klager, i form av tapt sol og lys, samt kompensasjon for evt heving av tomt og verdiforringelse av eiendom sees på som privatrettslige forhold og privatøkonomiske interesser, og bør ikke tas hensyn til i behandling av dispensasjonssøknaden.

Når det gjelder kotehøyde er vi enig med klager, at kommunen fastsetter hvilke koter bygningene skal oppføres på.

Hilsen

OVERHALLA INDUSTRIER AS
Overhalla Industrier AS, WITBERG AS
7863 SKOGMO
7863 OVERHALLA
Tore Fjerstad

Kopi: Unn-Elisabeth og Tore Fjerstad, Nesstevegen 193, 7670 INDERØY

Overhalla Industrier
Skogmo

04.04.2011

Unn-Elisabeth og Tore Fjerstad
Inderøy

Klage Gangstadmarka 51- tilføyende opplysninger.

I 2010 startet vi grunnarbeidet på Gangstadmarka 49, og spurte Inderøy kommune om de tok ut kote/høyde før vi startet. Vi fikk til svar at høyden kunne vi ta ut selv.

Vi tok i den forbindelse kontakt med eierne av Gangstadmarka 51 og 47, for å høre hvordan de ville ha det på sin tomt, siden det ville ha betydning for alle tre tomtene, hvilke høyde som ble valgt for ferdig gulv.

Fra Gangstadmarka 51 fikk vi til svar at de ikke visste enda, og at alt arbeidet var satt bort til Overhalla Industrier. Det ble tatt kontakt fra vår side både før og etter at vi hadde sprengt.

I februar 2011, tre uker før nabovarsel fra Gangstadmarka 51 kom, var vi på befaring etter initiativ fra oss for å få vite bl.a hvilke høyde de skulle ha på huset sitt. Noen eksakt høyde fikk vi ikke, men det ble indikert at det ikke skulle bli sprengt ned mye.

I vinterferien 2011 hadde vi befaring med Gangstadmarka 47, og de ga oss høyde de skulle ha på ferdig gulv.

31.03.2011 tok vi i kontakt med Overhalla Industrier og HS Maskin og Miljø for å få vite hvilken høyde de ville ha på ferdig gulv, fordi vi er klare til å støpe grunnmur. Fra HS Maskin og Miljø fikk vi vite at de ikke skulle ned mer enn en ½ meter. Utfra hvilken kote vites ikke.

Vi vil med ovennevnte vise at vi har tatt flere initiativ til ta ut den høyden på vår tomt ut fra hva de andre naboene vil velge, fordi høydene har betydning for solforholdene. Vi har etter beste evne og til minst sjananse for Gangstadmarka 47 tatt ut høyde, og i tillegg valgt slik det ville være naturlig for Gangstadmarka 51 å ha sin høyde.

Når det nå er gitt indikasjoner på at Gangstadmarka 51 vil ligge over oss på ferdig gulv, i tillegg til ekstra møne- og gesimshøyde, så er det innlysende vi opprettholder vårt syn på at det ikke gis dispensasjon.

Vi vil påpeke at Overhalla Industrier er enige i at Inderøy kommune nå tar ut høyde for ferdig gulv på Gangstadmarka 51.

Dette kunne vært unngått dersom vi hadde fått vite hvilke høyde Gangstadmarka 51 ville velge på ett tidligere tidspunkt, før vi planerte ferdig.

Har for ordens skyld tatt med utklipp fra Inderøyningen, 25.03.2011, hvor en advokatfullmektig tolker dispensasjonssøknader, ihht. Plan- og bygningsloven.

Dispensasjon i plan- og bygningsloven

Spørsmål: Jeg har tenkt å bygge meg ny enebolig på en tomt jeg nettopp har kjøpt. Tomten er ikke så stor og i reguleringsplanen er det vedtatt bestemmelser om byggegrense, takform og utnyttelsesgrad. I tillegg ligger tomten nærmere enn 100 meter fra sjøen. Tiltaket innebærer med dette flere dispensasjoner. Hvilke vurderinger blir gjort i en dispensasjonsbehandling?



Svar: Den 1.7.2009 trådte det i kraft en ny bestemmelse om dispensasjon fra plan- og bygningsloven med forskrifter. Bestemmelsene er tatt inn i kapittel 19 i plan- og bygningsloven av 2006. Hovedbestemmelsen finnes i § 19-2. Det gjøres imidlertid klart at det ikke er anledning til å dispensere fra saksbehandlingsregler.

Det kompliserende og uklare kriteriet "særlige grunner" fra den gamle loven er skjøttet og bestemmelsen er utformet slik at det blir tydeligere hvilken avveining som må foretas.

Søknad om dispensasjon skal begrunnes, naboevne og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg for det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot bygging langs sjø og vassdrag. Dersom eiendommen er innregulert nærmere enn 100 meter fra vannet vil det ikke være krav om dispensasjon. Da er spørsmålet allerede avklart i reguleringsplanen.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset, men den kan gis både varig og midlertidig. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilside satt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, det fordelene ved tiltaket skal vurderes opp mot

ulempene etter en samlet vurdering. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Når man skal begrunne en søknad er det viktig å ha gjort seg noen tanker om hvorfor de

aktuelle bestemmelsene er gitt, dvs. hensynene bak de. Det vil videre være av betydning om dispensasjonen får konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette vil være utgangspunktet for kommunens vurdering. Videre vil det nok ha betydning om den gjeldende reguleringsplanen er overholdt i tidligere byggesaker. Er det allerede dispensert fra bestemmelsene i planen er det større mulighet for at dispensasjon kan gis. Dersom tiltaket i liten grad berører naboer og tilstøtende arealer vil dine fordeler være større enn ulempene for andre berørte.

Når det gjelder dispensasjon fra utnyttelsesgraden, vil dette være avhengig av hvor store areal som er igjen til uteareal og parkering, samt forholdet til annen bebyggelse i området. I forhold til dispensasjon fra takform vil det ha betydning om det er en ensartet takform i området eller om det er gjort avvik fra dette kravet tidligere slik at det er varierende takformer i området. Det er imidlertid en helhetsvurdering som foretas.

I og med at din tomt er regulert nærmere enn 100 meter fra vannet, er dette allerede avklart og det er ikke behov for dispensasjonssøknad for dette.

Det kan søkes om dispensasjon separat eller sammen med selve byggesaken. Vedtaket som omhandler dispensasjon er et enkeltvedtak som kan påklages.

Advokatfirmaet Krogstad

ANS

Morten Svarstad
Advokatfullmektig
svarstad@krogstad.no

Hilsen Unn- Elisabeth og Tore Fjerstad

Kopi: Inderøy kommune



Per Holmen

7790 MALM

197/132 - Avslag på søknad om oppføring av enebolig med dispensasjon

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 197/132	Adresse: Gangstadmarka 51, 7670 INDERØY
Tiltakshaver: Per Holmen	
Ansvarlig søker: OVERHALLA INDUSTRIER AS	
Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m²	Bruksareal i m2: 212 + 48)

Det vises til søknad om oppføring av enebolig med dispensasjon for gesims - og mønehøyde registrert mottatt her 9.3.2011.

Siste dokument til saken er tilføyende merknader fra nabo mottatt 4.4.2011

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig avslås med hjemmel i Reguleringsplan for Gangstadhaugen II samt plan- og bygningslovens § 19, dispensasjon, og § 29-2, Visuelle kvaliteter.

Saksopplysninger:

Tiltak: Oppføring av enebolig med gjennomgående ark BRA 212 m², BYA 139 m².

Planstatus: Reguleringsplan for Gangstadhaugen II, 17.12.1997, med mindre endring vedtatt 21.4.2010

Planformål: Bolig

Ansvarsoppgaver:

SØK kl.1: OVERHALLA INDUSTRIER AS

PRO kl.1, treteknisk: OVERHALLA INDUSTRIER AS

UTF kl.1, råbygg, bolig og innredning: OVERHALLA INDUSTRIER AS

PRO/UTF kl. 1, tomtearbeider, plassering, bunn- og stikkledninger: HS Maskin og Utemiljø AS

PRO/UTF VA-anlegg bolig kl.1: Mandelid Rør AS

PRO/UTF kl.1, ringmur, plate på mark, membran og pipe: Mikael Wik AS

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig til å foreta behandlingen.

Søknaden

Det søkes om oppføring av enebolig med saltak og vinkeltilbygg med gjennomgående ark.

I henhold til krav i reguleringsplan er plassering av garasje vist på situasjonsplan med BYA 48, oppføring av denne inngår ikke i søknaden.

Det søkes derfor om dispensasjon for gesimshøyde for et avvik på 2,19 meter.

Det går videre fram av kvittering for nabovarsel sendt 9.3.2011 at det også søkes om dispensasjon for mønehøyde for et avvik på 0,27 meter. Dette er ikke oppgitt i søknaden til kommunen men opplysning om dette og begrunnelsen er mottatt gjennom gjenpart av nabovarsel og gjenpart av brev til nabo. Dispensasjon for mønehøyde er derfor likevel behandlet.

Det er ikke angitt terrengendringer på situasjonsplan. Søknaden er ikke vedlagt terrengsnitt som viser eksisterende terreng og eventuelle endringer som følge av tiltaket. Terreng og eventuelle endringer av dette skal fremgå av søknad og kan med fordel vises på eksempelvis fasadetegninger.

Byggesaksbehandler traff nabo Fjerstad tilfeldig ved befaring på tomta den 17.3.2011. Av samtale med Fjerstad gikk det fram at nabovarselet ikke var vedlagt tegninger men at disse ble ettersendt på forespørsel, dette er for øvrig ikke nevnt i senere merknader fra Fjerstad.

Eier av 205/002 Erlend Lynnum er ikke varslet om tiltaket, kopi av vedtaket sendes derfor til denne for å sikre naboens interesser.

Dersom nabovarsel sendt den 9.3.2011 ikke var vedlagt målsatte tegninger må nabovarselet anses som ufullstendig.

Dette medfører at før en evt. ny behandling ved klage på avslag må redegjørelse for dette og/eller kvittering for nye nabovarsler inkludert eier av 205/002 – Lynnum - vedlegges sammen med terrengsnitt og evt. situasjonsplan som viser terrengbearbeidinger før søknaden anses komplett.

Bygningsmyndigheten har likevel valgt ikke å be om supplering før behandling da søknaden avslås på selvstendig grunnlag.

Nabomerknader:

Eiere av Gangstadmarka 49, Fjerstad, har kommet med merknader til søknaden om dispensasjon og disse er angitt under:

Gesimshøyde på 6,69 m er et vesentlig avvik fra tillatt gesimshøyde på 4,5 meter.

Ekstra møne- og gesimshøyde vil skjerme unødig for sol på naboeiendommen og dåligere solforhold senker verdien av eiendommen. Dersom dispensasjon blir gitt hevder Fjerstad at de vil være nødt til å heve sitt hus/tomt med 0,27 meter for å komme like høyt som naboen og de ønsker kompensasjon for merkostnadene knyttet til dette.

Gangstadmarka 51 er en av de høyeste tomtene i området og har minst behov for ekstra høyde og et avvik på mønehøyde på 0,29 meter kan ikke anses som mindre vesentlig for naboer.

Gangstadmarka 57 er oppført med ark i 1996, før planen ble vedtatt, og kan ikke vektlegges.

Det er ikke store ulemper ved å tegne om kataloghus. Fjerstad har tidligere tatt initiativ til samordning av ferdig gulv/ kotehøyde og hevder at de har sjøl tatt hensyn til Gangstadmarka 47 og 51 ved planlegging av høyde.

Kommentar:

Både søker og nabo har gitt uttrykk for at kommunen burde angi byggehøyden ut i fra kotehøyde. Begrensninger på bygningenes høyde er imidlertid ivaretatt gjennom reguleringsplanen og er angitt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng i henhold til TEK § 6-2. Dersom kommunen skal fastsette kotehøyder for bygningene i planområdet må dette gjøres gjennom en endring av reguleringsbestemmelsene.

For øvrig vil bygningsmyndigheten bemerke at eventuelle private avtaler eller krav om erstatning for disse vil være et privatrettslig anliggende mellom partene som ikke har betydning for kommunens dispensasjonsbehandling.

Tiltaket er vurdert i henhold til følgende bestemmelser:

1. **Reguleringsplan for Gangstadhaugen II, bestemmelsenes pkt. 2.2 tillatt byggehøyde.**
2. **Pbl § 29-2, visuelle kvaliteter**
3. **Plan- og bygningslovens § 19, dispensasjon**

Vurdering

1. Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningslovens § 19 dersom ikke hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og dersom fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon. En konkret vurdering av hvert enkelt moment følger av punktene under.

2. **Reguleringsplan for Gangstadhaugen II, bestemmelsenes pkt. 2.2 Tillatt byggehøyde sier at:**

Gesims- og mønehøyde for bygninger i planområdet kan ikke overstige henholdsvis 4,5 m og 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Søker anfører følgende punkter i sin søknad og svar på merknader fra nabo vedrørende gesimshøyde:

- Gesimshøyde uten ark er under tillat høyde, det er kun ark som fører til avvik
- Reguleringsplanen har ikke tatt hensyn til ark og har ikke til hensikt å hindre ark på bygningene i området
- Gangstadmarka 57 er oppført med ark
- Omsøkte bygning vil ikke bryte med øvrig bebyggelse jf. pkt. 4, naboeiendommen Gangstadmarka 57 som er oppført med ark.
- Tiltakshaver har valgt en standardhustype og de har tidligere ikke fått innvendinger på husets høyde
- Et avvik på 0,29 meter for mønehøyde må betraktes som et mindre vesentlig avvik.
- Ved bygging i tettbebygd strøk må det påregnes ulemper fra nabobygninger

Bestemmelsen i reguleringsplanen har til hensikt å holde bebyggelsen lav både med hensyn på ulemper for naboer og for å få en harmonisk bebyggelse ved å unngå store og ruvende bygninger. Gangstadmarka 57 ble oppført før Reguleringsplanen for Gangstadhaugen II ble vedtatt den 17.12.1997, og høyde på denne bygningen vurderes derfor ikke å være relevant. At tiltakshaver har valgt en standard hustype kan ikke ilegges vekt da reguleringsplanen legger premissene for bebyggelsen på tomten og denne var kjent for tiltakshaver på søknadstidspunktet. Det samme gjelder det moment at Overhallahus ikke har fått innvendinger på husets høyde i andre byggesaker, da det er tiltakets forhold til gjeldende reguleringsplan som skal vurderes her.

Ved ark på tak regnes gesimshøyde fra toppen av ark jf. Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) § 6-2. Det er ingen grunn til å tro at reguleringsplanen ikke legger plan- og bygningslovens regler for beregning av høyde til grunn for bestemmelsene. Bygningsmyndigheten er for øvrig enig i søkers vurdering om at reguleringsplanen ikke har til hensikt å hindre arker i området da det ikke fins noen eksplisitt bestemmelse om dette. Ark kan oppføres uten dispensasjonsvurdering såfremt dette ikke gir en gesimshøyde over 4,5 meter jf. TEK § 6-2.

En oppføring av vinkeltilbygg med gjennomgående ark gir bygningen nærmest dobbel møneretning og medfører i følge søker en gesimshøyde på 6,69 meter. Dette gir et avvik på hele 2,19 meter fra reguleringsbestemmelsene. Konsekvensene for nabo er at bygningen framstår som stor og vil kaste en betydelig større skygge fra sørvest over deres tomt enn det som ville vært tilfellet om bygningen ble oppført uten vinkeltilbygg med gjennomgående ark. Når bygningen søkes oppført med en mønehøyde 0,29 meter over det planen tillater, kan ikke dette vurderes som et mindre vesentlig avvik ved en helhetlig vurdering av bygningen. Til sammen undergraver avvikene planens bestemmelser og hensikt både med tanke på omkringliggende bebyggelse og forholdet til nabo.

Tiltaket kommer i strid med planen når det gjelder byggehøyde. Søkers personlig ønske om gjennomgående ark gir ikke grunnlag for å fravike planens intensjoner og dispensere for tiltaket.

Fordelene ved en dispensasjon kan ikke sies å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering og det foreligger ikke grunnlag for dispensasjon for gesims- eller mønehøyde.

3. Pbl § 29-2, visuelle kvaliteter sier blant annet at:

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering

Bestemmelsen skal sikre byggverkets visuelle kvaliteter i seg selv og sammen med bebyggelse og omgivelser for øvrig.

Planområdet består i hovedsak av relativt lave boliger med saltak der enkelte har beboelse på loft. Omsøkte bolig framstår som noe ruvende. Vinkeltilbygget med gjennomgående ark er med på å gi bygningen en dobbel møneretning som forsterkes av at det etableres veranda på begge sider av mønet og at taket på tilbygg/ark trekkes ut over disse. Bygningsvolumet framstår som unødig komplekst og boligen kan gi inntrykk av å ha blitt tilbygget i flere omganger før den er oppført. Bygningen framstår av vedlagte tegningsmateriale som fremmedartet, stor og ruvende både i seg selv og i forhold til nabobebyggelsen.

Bygningen kan ikke sies å ha gode visuelle kvaliteter i seg selv eller i forhold til de bygde og naturlige omgivelser og vurderes å være i strid med pbl § 29-2.

Konklusjon:

Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon.

Etter en samlet vurdering kan ikke bygningsmyndighetene se at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene for tiltaket. Det foreligger ikke grunnlag for dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse vedrørende byggehøyde etter pbl § 19.

Tiltaket vurderes i tillegg å være i strid med plan- og bygningslovens § 29-2.

Øvrige opplysninger:

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling jfr. gjeldende betalingsregulativ. Beløpet bes innbetalt til Inderøy kommune på tilsendt giroblankett.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er fylkesmannen - Evt. klage sendes via kommunen.

NB. Se saksvurderingens punkt om nabovarsling og ytterligere dokumentasjon.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

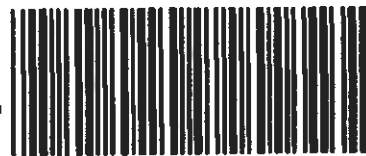
Med hilsen

Inger Johanne Todal Morset
Byggesaksbehandler

Kopi til:

OVERHALLA INDUSTRIER AS	Skogmo	7863	OVERHALLA
Unn-Elisabeth og Tore Fjerstad	Nesetvegen 193	7670	INDERØY
Erlend Lylum	Sandvollanvegen 975	7670	INDERØY

Arkiv



Fra: Inger Johanne Todal Morset
Sendt: 6. mai 2011 08:32
Til: Arkiv
Emne: Reg. på sak 2011/377: Per Holmen
Vedlegg: SKMBT_C35311050513221.pdf

Fra: Jørgen Bøkestad [Jorgen.Bokestad@overhallahus.no]
Sendt: 5. mai 2011 16:20
Til: Inger Johanne Todal Morset
Emne: Per Holmen

Se vedlegg.

Med vennlig hilsen



Jørgen Bøkestad

Kalkulator
Tlf 74 28 25 35
Mob 47 64 26 96
Jorgen@overhallahus.no

www.overhallahus.no

Inderøy kommune v/ Inger Johanne Todal Morset

05.05.2011

Vennalivegen 37

7670 INDERØY

Overhalla Industrier AS v/ Jørgen Bøkestad

Skogmo

7863 Overhalla

Angående avslag på søknad om oppføring av enebolig med dispensasjon

Deres ref; 2011/377-13

Angående saksvurdering:

*Etter mail fra Todal Morset datert 08.03.2011 hvor mangler i søknaden, og opplysning om ny nabo ble gitt, ble det sendt nye nabovarsler, med målsatte tegninger og ny søknad om tillatelse med opplysninger om dispensasjonssøknaden, datert 09.03.2011.

Når Fjerstad påstår at nabovarsel ble sendt, uten målsatte tegninger, er dette ren LØGN, og tilbakevises på det sterkeste.

Det ble satt på høydeanvisninger på snitt/fasadetegninger.

Terrengkart ble ikke utarbeidet, da dette ikke er et krav i henhold til reguleringsplanen, og da tiltakshaver heller ikke har tenkt terrenginngrep.

Eier av 205/002 Erlend Lynnum er ikke varslet som nabo, da han ikke er nevnt, verken i "nabovarselliste" utarbeidet av Inderøy kommune (vedlagt), eller i mail fra Todal Morset (08.03.2011). Inderøy kommune ble for øvrig varslet som nabo, se kvittering for "nabovarsel" (vedlagt), der varsler er sendt rekomandert (17.02.2011).

Vil med dette påstå at "saksvurdering" er sterk mangelfull, med en del opplysninger som ikke er korrekte!

Det at Gangstadmarka 57 ble oppført før Reguleringsplanen for Gangstadhaugen II ble vedtatt 17.12.1997, og dermed ikke er relevant for denne søknaden, vurderes av oss som feil, all den tid kommunen påpeker at de "vurderer visuelle kvaliteter" i forhold til de allerede bygde omgivelser. Tvert imot, vil jo da Gangstadmarka 57 sette presedens for de "visuelle kvalitetene" til omgivelsene, og således tillate bygninger med ark, og gesimshøyde over 4,5m.

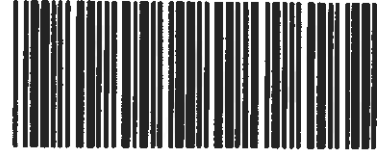
Angående mønehøyde, spør vi hva som da menes med et "vesentlig mindre avvik", hvis 0,27m ikke kan sies å være det??

Hva hvis tiltakshaver, Per Holmen vurderer å bygge et "vinkelhus", med mønehøyde på 7,0m, noe som etter reguleringsplanen, kan tillates, samt at det fylles opp 0,5m på tomten, noe som også etter lover og regler kan tillates, vil ikke dette virke "ruvende"...?

Det vurderes å sende anke til fylkesmann, men ønsker en tilbakemelding på dette skriv før evt klage til fylkesmann sendes.

Med vennlig

OVERHALLA
Jørgen Borch
OVERHALLA
7833 OVERHALLA



047090

Inderøy kommune v/ rådmann Jon Arve Hollekim

Skogmo 07.06.2011

Vennalivegen 37, 7670 Inderøy

Vår ref; Jørgen Bøkestad

Deres ref; 2011/377-13

Klage på avslag på søknad om oppføring av enebolig med dispensasjon.

Vil med dette, på vegne av tiltakshaver Per Holmen som ønsker å bygge på Gangstadmarka 51, gnr. 197, bnr. 132, rette en klage mot vedtak fattet 03.03.2011.

Huset er planlagt med gesims- og mønehøyde som strider mot reguleringsplan for Gangstadhaugen II, som utløser kravet om dispensasjonssøknad.

Nabo, som bygger på Gangstadmarka 49 har klaget på byggesaken.

Det som det først og fremst reageres på i begrunnelsen av vedtaket er;

1. Reguleringsplan for Gangstadhaugen tillater ikke bygninger med ark, på grunn av kravet til gesimshøyde på 4,5m. Dette ble vedtatt i 1997, men det bemerkes at hus bygd før dette er bygd med ark, og dermed setter presedens for hvordan nye bygninger skal se ut. Vi ønsker også å peke på at Inderøy kommune har ganske sprikende reguleringsbestemmelser for de ulike boligområdene i kommunen. Det er for øvrig bygd en rekke tilsvarende hus i Inderøy kommune.
2. Saksbehandler omtaler tiltaket som; *"fremmedartet, stor og ruvende både i seg selv og i forhold til nabobebyggelsen"*, videre; *"bygningen kan ikke sies å ha gode visuelle kvaliteter i seg selv eller i forhold til de bygde og naturlige omgivelser..."*. Når det gjelder huset, og at det oppleves som *"fremmedartet"* og *"stort og ruvende"*, ønsker vi som

leverandør å bemerke at hustypen "HEDDA" som dette er, er vår desidert mest solgte hustype, og som aldri før ikke har gått igjennom en byggesøknad, og dermed ikke sees på som særlig "fremmedartet" i andre deler av landet som vi har levert dette huset til. Legger også til, at landets 5 største husleverandører i 2010, alle hadde tilsvarende hus som "HEDDA", med ark, som sine bestselgere. Og at dette huset ikke har gode visuelle kvaliteter i forhold til de allerede bygde omgivelser, vil vi også si er sterke ord, all den tid at en rekke hus på Gangstadhaugen har tilsvarende form og størrelse.

Tiltakshaver ønsker også å legge til at de føler at vedtaket er besluttet etter sterkt press fra klagende nabo.

Legger også til at en del opplysninger i saksbehandlers saksvurdering ikke er riktig, i forhold til nabovarsling osv. Men etter saksbehandlers utsagn, har dette ikke hatt påvirkning for vedtaket.

For ansøker søker Overhalla Industrier AS;


OVERHALLA INDUSTRIER AS
7803 OVERHALLA
Jørgen Bøkestad

Tiltakshaver;



Per Holmen



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	47/11	29.08.2011

Søknad om fradeling på Hammer gnr. 151, bnr. 1, dispensasjonssøknad.

Søker: Nora Hyll, Kalkvegen 90, 7670 Inderøy.

Rådmannens forslag til vedtak

Inderøy kommune innvilger dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19-2 til omdisponering og fradeling av boligtomt på gnr. 151/1.

Vedtaket gis med bakgrunn i plan og bygningslovens § 20-1, bokstav m, opprettelse av grunneiendom og § 11-6, rettsvirkning av kommunedelplan Røra samt jordlovens § 9 og § 12 omdisponering og fradeling av dyrka og dyrkbar jord.

Arealet på tomten er redusert til 1, 5 dekar slik at tomten blir plassert mot vest ved eksisterende eiendomsgrenser på gnr. 150/6 og gnr. 150/2 slik at fremtidig bolighus blir lengst mulig fra dagens kalkbrudd.

Det settes videre vilkår om at tiltakshaver skal avklare grunnforholdene før bygg settes opp.

Vedlegg

- 1 Hyll Nora – gnr. 151 – bnr. 001 - Søknad om dispensasjon for omdisponering av jordbruksareal til bolig.
- 2 Søknad om deling
- 3 Situasjonsskart - 1:1000
- 4 Erklæring
- 5 Fylkesmannen i Nord- Trøndelag, Søknad om dispensasjon - bolighus - gnr 151 - bnr 001
- 6 Nord- Trøndelag Fylkeskommune, Søknad om fradeling av boligtomt på Hammer - gnr 151 - bnr 001 -
- 7 Verdalskalk AS, Uttalelse ang. fradeling av tomt - forespørsel om utslipp av kalk og støy fra

bedriften

Bakgrunn

Nora Hyll søker om fradeling av ca. 2 dekar jordbruksareal med formål boligbygging. Omsøkt areal er registrert som fulldyrka i gårdskartbasen, men er i dag tilvokst med lauvskog og har ikke vært i drift på mange år grunnet bratt og dårlig arrondering.

Det fradelte arealet er tenkt solgt som boligtomt til en yngre familie der den ene parten har vokst opp i nabohuset. De ønsker å bygge bolig med noe større tomt enn det som er vanlig innenfor regulerte bygeområder.

Siden tomtene ligger innenfor landbruk-, natur- og friluftsområde i kommunedelplan Røra, må det søkes dispensasjon fra plan. Søknaden har vært til høring til sektoretatene, og det er kommet uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Nord-Trøndelag fylkeskommune. I tillegg har kommunen mottatt dokumentasjon på målinger i forhold til støv og støv fra kalkbruddet og det er kommet uttalelse til dispensasjonen fra Verdalskalk.

Søknaden skal behandles etter Plan og bygningslovens § 19-1, dispensasjon og § 20-1, bokstav m, opprettelse av ny grunneiendom. I tillegg skal søknaden behandles etter jordlovens § 9, omdisponering og § 12, fradeling.

Vurdering

Når en søknad skal vurderes etter plan og bygningslovens § 20-1, bokstav m skal dette sees på i forhold til gjeldende plan, om nabovarsel er tilstrekkelig og at vann, vei og avløp er tilgjengelig i forhold til en ny tomt.

Når det gjelder omdisponering og fradeling etter jordloven, skal følgende tema vurderes, forsvarlig avkastning på eiendommen, drifts og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet tiltaket vil gi. I tillegg skal det vurderes om arealet kan tilbakeføres til landbruk.

Når det søkes dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19-1, kreves det grunnlagt søknad. I dispensasjonsvedtaket etter 19-2 kan det gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Statlige sektormyndighet skal ha dispensasjonssøknader til uttalelse, og kommunen bør ikke dispensere fra planer når regionale myndigheter har uttalt seg negativt til søknaden.

I uttalen fra Nord-Trøndelag fylkeskommune har de ingen vesentlige merknader til tiltaket siden det ikke kommer i konflikt med kulturminnelova, men forutsetter at bruddkanten ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Når det gjelder uttalelsen fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, har landbruksavdelingen ingen merknader ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser. Miljøvernavdelingen mener at tomtene ligger relativt nær Hylla kalkverk og henviser til støv og støv fra bedriften. De mener at utbygging i området bør skje etter en helhetlig arealavveining i form av kommuneplan eller reguleringsplan. Dersom det fradeles, må kommunen dokumentere at området er langsiktig

egnet som boligområde for å vurdere dispensasjon. Miljøvernavdelingen vil fraråde dispensasjon fra kommuneplanen grunnet nærhet til gammelt steinbrudd og kalkverk, og ønsker å få tilsendt nødvendig dokumentasjon eller eventuelt kommunens vedtak i saken.

Kommunen har etterlyst nødvendig dokumentasjon, og søkeren Nora Hyll har sendt en del rapporter fra NorFrakalk som er ettersendt på e-post og oversendt fylkesmannens miljøvernavdeling til orientering. Rapportene inneholder mellom annet måling av støv nær boliger vest for bruddet og ligger under grenseverdien etter forurensingsforskriften. Når det gjelder støy er dette målt under arbeid med hjullaster fra boliger som ligger mest utsatt til. Verdiene for målepunktene er under krav i gjeldende utslippstillatelse. I tillegg er det laget en rapport over avslutningstiltak for drenering, dekke og opprydding samt en driftsfase med kontroll. Det er planlagt avsluttet i 2045 og forventet nytt areal er ca. 35 dekar.

Inderøy kommune har også bedt om uttalelse fra Verdalskalk som har følgende merknader: Den omsøkte tomten vil ligge nærmere kalkbruddet enn der støvmålingene blir utført, og det kan påregnes noe mer problem med støv på grunn av nærheten. Det er noe usikkert om tilbakeført areal vil kunne nyttes som traktorjord i landbruket da godkjent plan legger opp til stigningsforhold 1:3 etter ferdig planert areal. Verdalskalk er noe skeptisk til etablering av bebyggelse nærmere kalkgropen enn i dag, og at det er viktig at fremtidige eiere er kjent med virksomheten i deponiet.

I vurderingen om det skal gis dispensasjon er det følgende argument som taler for:

- Omsøkt tomt ligger inntil eksisterende tomter og adkomstveg og det er tilgang til kommunal vann og avløpsledninger i nærheten.
- Den omsøkte tomten er bratt og har dårlig arrondering for dagens kornproduksjon på Hammer. Arealet har ikke vært drevet på over 10 år og er vokst igjen med kratt og lauvskog. Når Hammer får kalkgropa tilbakeført med tanke på landbruk, vil dette bli et større landbruksareal, og tapet av dyrka og dyrkbar jord vil ikke bli vesentlig.
- Det er unge folk som ønsker å etablere seg på Røra og skal kjøpe tomten. Den ene parten av kjøperne er oppvokst i et nabo hus til tomten og er således godt kjent med å ha et kalkbrudd tett inntil bolighus.
- Fradelingen av boligtomten kommer ikke i konflikt med kjente kulturminner etter § 3 eller kjente biologiske mangfoldverdier etter naturmangfoldlovens § 8, men en minner om aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8,2 og naturmangfoldlovens § 6.
- Det er ingen dokumentert skredfare i området der tomten ligger, men fylkesmannen minner om at området har marine avsetninger og grunnforholdene bør klareres før byggetiltak settes i gang.

Argument som taler mot en dispensasjon er følgende:

- Omsøkt tomt ligger nær kalkbruddet, og det er en sikkerhetsrisiko til barns interesser for uteområde i forhold til kalkbruddet.
- På store deler av dagen vil det være støy fra kjøring og bruk av hjullaster i kalkbruddet som kan virke forstyrrende på opphold utendørs.
- Når det gjelder støv fra kalkbruddet, vil tomten ligge innenfor nærområdet til kalkverket, så en må forvente en del støvplager fra kalkbruddet.

Konklusjon:

Den omsøkte tomten ligger til rette for utnytting til enebolig. Den ligger tett inntil eksisterende hus og veg med god utsikt. Fylkesmannen har betenkeligheter til å etablere bolighus nært et

deponiområde som medfører støy og støv. Siden det er flere argumenter som taler for dispensasjon enn mot og at kjøper av tomten er fra nærområdet og godt kjent med hvorledes det er å ha kalkverket i nabolaget, ser Inderøy kommune det som positivt at unge ønsker å etablere seg på hjemmeplassen.



Nora Hyll
Kalkvegen 90
7670 Inderøy
norhyll@online.no
Telefon 91549679

Hylla 13.06.2011

Til
Inderøy kommune
7670 Inderøy

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OMDISPONERING AV JORDBRUKSAREAL TIL BOLIGTOMT

Undertegnede søker herved om dispensasjon for omdisponering av jordbruksareal til boligtomt.

Arealet det søkes om er på inntil 2 daa (se kart) og befinner seg i et område hvor det vokser krattskog. Dette området er et tungdrevet jordstykke hvor det per i dag ikke er åker, og hvor det er lite hensiktsmessig å opparbeide jorden til dette formålet. Det vil ikke bli ryddet for åker på dette arealet i fremtiden. Jordbruksarealet som går tapt, om dette området omreguleres/omdisponeres til boligformål, vil kompenseres med desto større jordbruksareal når Hylla Kalkbrudd fylles opp.

Til orientering:

Etter att min samboer, Mads Nicolay Buch, gikk bort for vel 5 år siden, har jeg fortsatt å leie jordbruksareal (på ca. 380 daa) av Nordberg gård og i tillegg drevet jorda som tilhører Hammer gård. Kontrakten med Nordberg går ut 31.12. 2011 og samarbeidet avsluttes, da jeg er avhengig av hjelp til å drive jorda. Etter dette blir jordbruksareal på vår eiendom på Hammer gård (på ca.

150 daa) forpaktet bort.

Kalkbrudd blir fylt opp (se kart). Dette er en allerede pågående prosess som vil fortsette til dette området er klart for jordbruksformål.

Undertegnede er klar over at jordbruksareal ikke skal gå tapt til boligformål, men som tidligere nevnt, er det langt mer hensiktsmessig å opparbeide det store arealet hvor kalkbruddet er, til jordbruksareal. Man vil da sitte igjen med et mye større område hvor det vil være lettere å drive jordbruk enn det vil være på det aktuelle jordstykket hvor det søkes om omdisponering.

Ressursgrunnlaget for gården vil dermed være styrket for å opprettholde drift også i fremtiden. Med større jordbruksareal vil volumproduksjonen av det som dyrkes bli mer effektiv.

Denne omdisponeringen vil være utenfor de kommunale planene for jordbruksareal, men gjennom denne søknaden får kommunen innblikk i arealstørrelsen det dreier seg om, slik at dere kan vurdere kommunens behov for landbruksareal på lang sikt. Det nasjonale hensynet til jordvern blir ivaretatt i og med at det kun er en liten del som omdisponeres og en desto større del som omgjøres til jordbruksareal.

Det er et ungt par med barn som gjerne vil kjøpe dette området for nybygging. Undertegnede ser det som en stor fordel at man prøver å hindre unge innbyggere fra å flytte ut av kommunen, ved at man har mulighet til å tilby dem areal hvor de gjerne vil bosette seg. Dette paret har veldig stor interesse av å bosette seg i et område som føles privat. Dette er noe de føler at de ikke får i et boligfelt med hus på alle kanter. En avgjørelse fra kommunens side om omdisponering vil være med på å sikre bosetting i distriktet.

Med vennelig hilsen



Nora Hyll



Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknad om deling i medhold av plan- og bygningsloven og rekvisisjon av oppmålingsforretning i m. jr. kap.3 og 7 i matrikkeloven med tilhørende forskrift og § 20-1. ledd m) jf. §§ 28-1 tom 27-4 i plan

047362

Matrikkelmyndighet		Kommunens sak- og journalnr.	
Kommunens navn INDERØY			
Adresse	Postnr.	Poststed	
Kalkvegen 90	7670	INDERØY	

1. Eiendommen				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
151	1			KALKVEGEN 90 / 12
Gnr.	Bnr.	Bnr.	Bnr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Bnr.	Bnr.	Adresse

2. Det søkes om / rekvisering av oppmålingsforretning

Tiltak etter pbl § 20-1m):

A. Fradeling av grunneiendom

B. Fradeling av anleggseiendom / volumeiendom

C. Arealoverføring

D. Festegrunn

Søker etter matrikelloven kap. 3 og 7 med forskrift:

E. Grensejustering (forskrift § 34)

F. Klarlegging av eksisterende grense (forskrift § 36)

G. Uteareal av eierseksjon (forskrift § 35)

H. Matrikulering av jordsameie (forskrift § 32)

I. Matrikulering av umatrikulert grunn (forskrift § 31)

2 a) Søknad om utsatt oppmålingsforretning, kan gjelde alt, A - D. Må begrunnes

Utsettelse av oppmålingsforretning etter plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd

Søknad om utsatt oppmålingsforretning etter matrikelloven § 6 andre ledd, forskrift § 25

Begrunnelse:

2 b) Rekvisisjon av oppmålingsforretning der denne har vært utsatt (fr. 2 a)

Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt

Gjelder saksnr.:

3. Furdult parsell skal benyttes til

Selvstendig eiendom

Tilleggsareal til

Gnr.	Bnr.	Fnr.

Bolighus

Fritidshus

Industri / bergverk

Varehandel / bank / hotell / restaurant

Offentlig virksomhet

Landbruk / fiske

Naturvern

Offentlig friluftsområde

Offentlig veg

Annet kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg

4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak

Ny parsell: Anslått nettoareal ca. 2 daa	Gjenstående parsell etter tiltak: Anslått nettoareal	Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnyttning
Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	

5. Arealfordeling ved fradeling / befestning av areal fra landbruksareal - jordloven §§ 9 og 12

	Fylldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fratatt						

6. Dispensasjonsøknadlag

- Reguleringsplan
 Kommuneplan / RØRA
 Annet (lov, forskrift, vedtekt, plan)

Dispensasjonsøknader skal begrunnes særskilt, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2 av 27.06.2008. Begrunnelse for dispensasjon skal gis på eget ark.

Husk å merke av for dispensasjon på nabovarselet.

7. Atkomst - pbl. § 27-4 og vegloven §§ 40-43

- | | | |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Riks- /fylkesveg | <input type="checkbox"/> Kommunal veg | <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg |
| <input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentlig veg | | <input checked="" type="checkbox"/> Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel |
| <input checked="" type="checkbox"/> Avkjørselstillatelse gitt | <input type="checkbox"/> Søknad om avkj. tillatelse vedlegges | <input checked="" type="checkbox"/> Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument |

8. Vannforsyning - pbl. § 27-1

- Offentlig vannverk Privat vannverk
 Annen, eventuelt rettighet på annen eiers grunn vedlegges

9. Avløp - pbl. § 27-2

- Offentlig avløpsanlegg Privat enkeltanlegg / fellesanlegg
 Rettighet på annen eiers grunn vedlegges

10. Vedlegg (Kross av)

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Kart / Delingsplan
<input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel
<input type="checkbox"/> Avtaler, Dokumentasjon, Private servitutt
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon | <input type="checkbox"/> Fullmakt
<input type="checkbox"/> Firmaattest
<input type="checkbox"/> Beskrivelse av søknaden / tiltaket
<input type="checkbox"/> Annet |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

11. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket

Se vedlegg + dispensasjonsøknad

12. Underskrift

Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon

Dato

Underskrift

NORA HULL
 KALKVEGEN 90
 7670 INDERØY / 91549679

15/6-11 for Nicolay Hjørn Buch
 Naralhye

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 151/1

Målestokk: 1:1000



047365

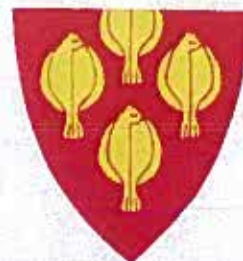
Adresse:

Dato:

06.04.2011

Saksbehandler: PSG

Vår referanse:



ERKLÆRING



Undertegnede eiere av de nedenfor nevnte eiendommer gir herved eier av eiendommen

.....150..... gnr. bnr.

i Inderøy kommune

stedsevarig rett til å benytte eksisterende adkomst over min/vår eiendom.
Vegretten følger eiendommene og er derfor uavhengig av hvem som eier eiendommene.
Vegretten gjelder over gnr/bnr:

Vegens beliggenhet er vist på baksiden av denne erklæringen.

Denne erklæring som følge av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 27-4 kan tinglyses som heftelse på vår eiendom, og kan ikke avlyses uten samtykke av Inderøy kommune.

Dato: 6/4 - 2011 gnr. 150 bnr. 2

Eier: 

Dato: 7/4 - 2011 gnr. 150 bnr. 6

Eier: 



Fylkesmannen
i Nord-Trøndelag

Saksbehandler: Eldar Ryan
Tlf. direkte: 74 16 80 58
E-post: er@fmnt.no



049519

to: 18.06.2011

Vår ref.: 2011/3609

Arkivnr: 423.1

Inderøy kommune

7670 INDERØY

Søknad om dispensasjon - bolighus

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse, Sak 2011/833: 971.

Saken er forelagt fylkesmannens fagavdelinger som etter dette har følgende merknader:

Landbruksavdelingen

Landbruksavdelingen har ut fra arealets arrondering og beskaffenhet, direkte tilknytning til adkomstveg, beliggenhet i fortsettelsen av to andre boligtomter, nytt jordbruksareal i området, og ut fra hensynet til regionale og nasjonale jordverninteresser ingen merknader til søknaden.

Miljøvernavdelingen

Omsøkte bolig ligger ovenfor og relativt nært Hylla kalkverk (avstand ca 300 m) på Røra, i "kanten" av gammelt steinbrudd/kalkbrudd, som også har vært aktuelt som midlertidig lager/deponi for avfall, en sak som er handtert av Klima og Forurensningsdirektoratet.

Dispensasjon er unntak fra plan, og krever grunnlagt søknad. Dispensasjon kan ikke vedtas hvis hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulemper. Ved dispensasjon skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kalkverket brenner kalkstein og produserer kalk, og har konsesjon/utslippstillatelse - som sist er revidert i 2009. Utslippstillatelsen har grenseverdier som omfatter diverse gasser (CO₂, NO_x, SO₂, dioksiner, mv), støv og støy. Bedriften skal kontinuerlig måle støv og gasser, og skal ta minst 1 prøve av tungmetaller pr. halvår. Den vil kunne forekomme diffuse utslipp fra produksjonsprosesser og utearealer, som ifølge utslippstillatelsen skal begrenses mest mulig. Bedriften skal holde løpende oversikt over eventuell forurenset grunn på bedriftsområdet og sedimenter utenfor.

Bedriftens bidrag til støy mot omkringliggende bolighus mv skal ikke overstige 55dBA på dagtid og 50 dBA på natt (kl 19-07).

Det mest almene forurensningsproblemet knyttet til kalkindustri er ofte drift av støv, hvor man fra tid til annen vil kunne se et kvitt støvlag av kalk legge seg over de nærmeste omgivelser.

Videre vil industriareal ofte være dynamisk i den forstand, at etablert industri vil legge grunnlag for utvidelser av industriområde, endrede produksjoner. Videre kan man aldri utelukke at uhell skjer i form av utslipp, dårlige driftsrutiner, mht støy og støv mv.

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Statens hus
Strandveien 38

Telefon: 74168000
Telefax: 74168053
Org.nr.: 974 772 108

e-post: postmottak@fmnt.no
Internett: www.fmnt.no

Å etablere ny boligbebyggelse i tilknytning til eller nært opp til industriareal er ikke å anbefale.

Konklusjon:

Generelt og prinsipielt bør utbygging skje etter helhetlige arealavveininger i form av kommuneplan eller reguleringsplan. Kommunen må eventuelt dokumentere at området er langsiktig egnet som boligområde for å vurdere dispensasjon .

Ut fra foreliggende opplysninger frarådes dispensasjon fra kommuneplan grunnet nærhet til gammelt steinbrudd og kalkverk.

Dokumentasjon må bl.a. omfatte historikk på drift av kalkstøv og kalkstøvproblematikk generelt, samt dokumentasjon av samlet støy mot arealet (det er bedriftens bidrag som ikke skal overstige de nevnte grenseverdier).

Vi ber eventuelt å få oversendt nødvendig dokumentasjon, eventuelt kommunens vedtak i saken.

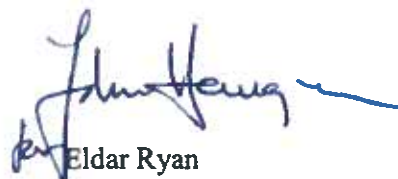
Kommunalavdelingen

Fylkesmannen ber om at det foretas en vurdering om det er samfunnssikkerhetsforhold som kan bli berørt av tiltaket. Det er kartlagt marine avsetninger innenfor den fradelte eiendommen, det er viktig at eventuell risiko knyttet til grunnforhold blir tatt hensyn til i den videre planleggingen.

Med hilsen



Bjørnar Wiseth (e.f.)
Nestleder
Miljøvernavdelingen



Eldar Ryan

Kopi til:

Nord-Trøndelag fylkeskommune
Statens Vegvesen Region Midt

Postboks 2560 7735 STEINKJER
Fylkeshuset 6404 Molde

Saksbehandlere:

Landbruksavdelingen:
Miljøvernavdelingen:
Kommunalavdelingen.:

Maia Vardenær – 74 16 81 86
John Haugen – 74 16 81 51
Lars Libach – 74 16 83 03



NORD-TRØNDEL
FYLKESKOMMUNE



049454

.....

Ivar Guntvedt
11/03093-2
725

Dato: 30.6.2011

Ugradert

Inderøy kommune

7670 INDERØY

Inderøy - Søknad om fradeling av boligtomt på Hammer gnr 151 bnr 1

Vi viser til oversendelse datert 17.6.2011.

Generelt:

Vi har ikke kjennskap til regionale interesser i området og har ut fra det ingen merknader til omsøkte fradeling.

Vi forutsetter at sikkerheten mot bruddkanten ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Kulturminner:

Vi finner at tiltaket ikke er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) §3.

Det kan likevel ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

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

Etter fullmakt

Karl-Heinz Cegla
funksjonsleder plan og miljø

Ivar Guntvedt
overarkitekt

Postadr: Postboks 2560, 7735 Steinkjer
Besøksadr: Seilmakergt. 2, Steinkjer
Org.nr. 938 967 091

Telefon: 74 11 10 00
Telefax: 74 11 10 51
E-post: postmottak@ntfk.no
Hjemmeside: www.ntfk.no

Saksbehandler:

Ivar Guntvedt, overarkitekt, tlf: 74111271

Lars Forseth, fylkesarkeolog, tlf: 74111270

Kopi:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Postboks 2600, 7734 Steinkjer

Statens vegvesen, Region midt, Fylkeshuset, 6404 Molde

Sámediggi/Sametinget, Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Karasjok/Karášjohka

Føres til sak 2011/971

Fra: Trond Johansen [mailto:Trond.Johansen@kalk.no]
Sendt: 10. august 2011 15:53
Til: Kristin Volden
Kopi: Håkon Mork; Sten Solum; Jan Olav Ryan; Lars Strøm
Emne: VS: Forespørsel om utslipp av kalk og støv fra bedriften

Vi viser til henvendelse pr. mail 22. juli 2011 og telefonsamtale 09.07.11 vedr. søknad om fradeling av tomt på gnr. 151/1.

Denne tomten ligger like ved og iflg. kart sør /vest for deponiet i steinbrudd v/ Hylla. NorFraKalk as er deponieier og har utslippstillatelse, mens Verdalskalk as har driftsansvaret. Det er krav om å begrense både støv og støy fra deponiet. Støykravet er på 50 dB (A). Vi har stort fokus på å holde disse utslippene nede, men erfaringsmessig når det er deponering av kalkmasser i lengre perioder vil det være fare for en del avdrift av støv til nærmeste bebyggelse og denne tomten vil bli liggende veldig nærme deponiet.

Verdalskalk as utfører kontinuerlige støvmålinger ved at det er satt ut en målestasjon like nedenfor eiendom nr. 97. Det er resultater fra disse målingene som Nora Hyll har sendt dere rapport på. I og med at denne "nye" tomten ligger så nært deponiet må en kunne anta at påvirkningen fra virksomheten i deponiet er større her.

Deponiet vil være i drift i flere tiår fremover. Bruddet skal fylles opp og etter hvert føre landskapet tilbake til opprinnelig formasjon. Vi er noe usikker på at det vil egne seg til jordbruksformål. Stigningstallet i godkjent plan er på 1:3, mens kravet på traktorland ifm planeringsarbeid ligger på 1:6. I deler av det ferdigstilte arealet vil det kunne være noe mindre helling.

Vi føler at vi har god kommunikasjon og forhold til våre naboer i området rundt Hylla, men vi føler også at vi tilstidighet blir møtt med høyere krav og forventninger både fra nærmiljø og myndigheter om at vår virksomhet skal bli mer og mer "usynlig".

På bakgrunn av dette er vi noe skeptisk til at det skal etableres bebyggelse så nærme vår virksomhet. Det er i så fall meget viktig at vedkommende som evt. får innvilget byggetillatelse blir underrettet og vedkjenner seg disse utfordringene ift virksomheten i deponiet.

Med vennlig hilsen
for **Verdalskalk as**
Trond Johansen
Anleggssjef

Direkte: +47 975 82 013
trond.johansen@kalk.no
www.kalk.no

Fra: Odd-Jarle Kristoffersen
Sendt: 5. august 2011 08:00
Til: Håkon Mork
Kopi: Trond Johansen
Emne: VS: Forespørsel om utslipp av kalk og støv fra bedriften

Fra: Kristin Volden [mailto:kristin.volden@inderoy.kommune.no]

Sendt: 22. juli 2011 08:45

Til: Verdalskalk@kalk.no

Emne: Forespørsel om utslipp av kalk og støy fra bedriften

Nora Hyll har søkt fradeling av en boligtomt på Hammer gnr. 151/1 i Inderøy. I den forbindelse har søknaden vært til høring til sektoretatene, og i uttalelsen fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling ønsker de mer dokumentasjon på kalkstøvproblematikk samt dokumentasjon på samlet støy mot omsøkt areal. Har bedriften noen dokumentasjon på dette i forhold til lovlige grenseverdier.

Er takknemlig for synspunkt på dette, saken skal behandles politisk i august og det hadde vært fint om tilbakemelding innen 9 august.

Underteg er på ferie uke 30 og 31.

Hilsen

Kristin Volden

Planlegger

Telefonnr. 74124281



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	48/11	29.08.2011

Utgardslia 15 - Johnny Lien. Søknad om rammetillatelse med dispensasjon, bolig med utleieenhet

Rådmannens forslag til vedtak

Søknad om rammetillatelse for bolig med saltak i Utgardslia 15 godkjennes.
Søknad om dispensasjon for takform, valmtak med «kina-vipp» avslås.
Det gis dispensasjon for plassering, utnyttelsesgrad, takvinkel og ekstra avkjørsel.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Det forutsettes at ytterste bygningsdel på veranda ikke etableres nærmere enn 2,2 meter i tråd med samtykke fra nabo.
2. Det forutsettes at avkjørselen tilfredsstiller vegvesenets normaler for sikt og at det vedlegges en grundig redegjørelse som bekrefter dette ved søknad om igangsetting.
3. Det forutsettes at krav til tilgjengelige boenheter vises oppfylt innenfor rammene før søknad om igangsetting.
4. Tegninger i henhold til tegningsliste legges for øvrig til grunn for tillatelsen.

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

- NK Prosjektering, Njål Kolsvik for funksjonene SØK kl.1 og PRO kl.1

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2, dispensasjon og § 20-1 og Reguleringsplan for Austad søndre II

Vedlegg

- 1 Situasjonsskart
- 2 Tegninger
- 3 Lien Johnny - gnr 183 bnr 111 - Utgardslia 15 - Søknad om dispensasjon

Saksopplysninger:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 183/111	Adresse: Utgardslia 15, 7670 INDERØY
Tiltakshaver: Johnny Lien	
Ansvarlig søker: NK-prosjektering Njål Kolsvik	
Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m²	Bruksareal i m ² : 293

Tiltak:

- Oppføring av enebolig med hybelleilighet
- Etablering av to avkjørsler

Planstatus: Reguleringsplan for Austad søndre II, sist endret 09.03.06

Planformål: Bolig

Tegningsliste:

- Situasjonsskart mottatt 26.4.2011
- Plan-og fasadetegninger mottatt 26.4.2011
- Snitt mottatt 26.4.2011

Bakgrunn

Inderøy kommune har mottatt søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig i Utgardslia 15 den 26.4.2011

Siste dokument til saken er søknad om dispensasjon mottatt 29.4.2011.

Det søkes om dispensasjon for utnyttelsesgrad, takutforming og ekstra avkjørsel.

Den 30.6.2011 ble det gjort oppmerksom på at rådmannen vurderer det som mest hensiktsmessig å ta søknaden direkte opp til politisk behandling med bakgrunn i søknadens omfattende dispensasjonsbehov.

Vurdering

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig til å foreta behandlingen.

Det søkes om oppføring av enebolig med utleieenhet i Utgardslia 15. Eiendommen ligger i skrånende terreng mellom Utgardslia og Liavegen. Avkjørsel er på plankartet vist fra Utgardslia. Boligen søkes oppført med sokkel og valmtak med ark – subsidiært med saltak. Det er vist avkjørsel både fra Utgardslia og Liavegen.

Det søkes om dispensasjon for plassering, utnyttelsesgrad, takutforming og ekstra avkjørsel.

Dispensasjon

Tiltaket er vurdert i henhold til Reguleringsplan for Austad søndre II, 03.06.02, sist endret 07.03.06, og plan- og bygningslovens § 19, dispensasjon

Plan- og bygningslovens § 19, dispensasjon sier at:

Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningslovens § 19 dersom ikke hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og dersom fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon. En konkret vurdering av hvert enkelt moment følger av punktene under.

Plassering

Byggegrensen går i henhold til reguleringsplanen i en avstand fra nabogrense på 2 meter i nordøst og en avstand på 6 meter i sørvest

Omsøkte bygning oppføres i hele tomtas bredde med en avstand på to meter fra nabogrense både i sørvest og nordøst. Tiltaket krever dispensasjon fra byggegrense i sørvest.

Det foreligger erklæring fra nabo med samtykke til bygging 2,2 meter fra nabogrense

Byggegrensene i planen har til hensikt å styre plasseringen av bygningene i planområdet og å sikre luft mellom bygningene både av hensyn til bebyggelsens karakter og kvaliteten av uteområdene.

Rådmannen ser at når bygningen etableres nærmest i hele tomtens bredde vil den kunne framstå som noe stor og ruvende på tomta og i forhold til omkringliggende bebyggelse. Dette inntrykket reduseres imidlertid noe av at selve bygningen etableres med en avstand på 5 meter

fra nabogrensen i sørvest. Veranda med en dybde på tre meter etableres med utgang fra hovedetasje slik at minste avstand til nabogrense i sørvest oppgis til 2 meter. Verandaen er med på å sikre gode uteoppholdsarealer i sør og vest for hovedenheten og etablering av veranda nær nabogrense i sørvest vurderes ikke å ha negative konsekvenser for nabo som for øvrig også har gitt sitt samtykke til plasseringen. *(Avstand til nabogrense kunne vært redusert til 3 meter jf. målereglene dersom veranda ikke hadde vært understøttet av søyle den siste meteren men rådmannen vurderer omsøkte løsning som ryddig og kan ikke se at det er hensiktsmessig å endre dette).*

Rådmannen anser fordelene ved en dispensasjon for plassering som omsøkt større enn ulempene etter en samlet vurdering og anbefaler at det innvilges dispensasjon for en plassering av bygningen 5 meter fra nabogrense i sørvest og veranda 2,2 meter fra samme nabogrense.

Det forutsettes at ytterste bygningsdel på veranda ikke etableres nærmere enn 2,2 meter i tråd med samtykke fra nabo.

Grad av utnyttning

Reguleringsplan for Austad søndre II, bestemmelsenes § 3.3 sier blant annet at:

Maksimal utnyttelsesgrad for tomt 1-8 settes til % BYA 23%

Grad av utnyttning er i søknaden oppgitt til 38,7 %.

Behovet for dispensasjon er begrunnet med at mye areal går med til parkering (9,3%) og balkonger/terrasser (8,1%) og at dette gjøres for å oppnå universell utforming av begge boenhetene. Videre argumenteres det for at det er enklere å etablere terrasse enn å preparere byggegrunnen med gangarealer rundt huset.

Planens bestemmelse har til hensikt å begrense tomtenes bebygde areal, å unngå store og ruvende bygninger, både av hensyn til bebyggelsens karakter og med tanke på naboforhold samt for å sikre uteoppholdsareal på tomtene.

Areal til parkering og veranda skal medregnes i grad av utnyttning og det kan diskuteres hvorvidt dette kan brukes som argument for en høyere utnyttingsgrad. Bygningskroppen er isolert sett innenfor tillatt utnyttingsgrad og rådmannen ser poenget med at etablering av veranda er med på å redusere behovet for terrengendringer og eventuelle skjemmende forstøtningsmurer. Videre kan det være grunn til å tro at det ved utarbeidelse av reguleringsplaner i lengre tid ikke har vært tatt høyde for at parkering inngår i beregningsgrunnlaget.

Universell utforming av leilighetene er også brukt som argument for økt tomteutnyttelse, det antas at det her menes tilgjengelighet jf. Veiledning til TEK kap. 12.

Rådmannen anser at etableringen av tilgjengelige boenheter som et fornuftig og positivt valg. Som argument for et så vidt vesentlig avvik fra tillatt grad av utnyttning kan det imidlertid være mer problematisk og det kan innvendes at slik tilrettelegging burde være mulig også i en mindre bygning. Videre kan det se ut til at leilighetene ikke er tilstrekkelig utformet etter krav om tilgjengelighet i henhold til TEK 10. Eksempelvis ser leilighetene blant annet ikke ut til å oppfylle TEK 10 § 12-4, krav til trinnfri adkomst med mer.

Det forutsettes at dette rettes opp før søknad om igangsetting.

Rådmannen anser fordelene ved en dispensasjon for grad av utnytting som større enn ulempene etter en samlet vurdering og finner at det foreligger grunnlag for dispensasjon. Det forutsettes at krav til tilgjengelige boenheter oppfylles innenfor rammene før søknad om igangsetting.

Avkjørsel

Tomta er regulert med avkjøring fra Utgardslia. Det søkes i tillegg om en ekstra avkjørsel fra Liavegen.

Regulert avkjørsel har til hensikt å sikre adkomst til tomta og å begrense antall avkjørsler fra den mer trafikkerte Liavegen.

Ulempen ved en dispensasjon kan være presedens for lignende saker og gi et noe mer uoversiktlig trafikkbilde i Liavegen.

Ny avkjørsel etableres fra innersving og har dermed noe begrenset sikt men den ser likevel ut til å tilfredsstille vegvesenets normaler i henhold til sikt.

Universell utforming av leilighetene brukes som argument for ekstra avkjørsel og rådmannen har forståelse for at det er ønskelig med avkjøring også fra Liavegen for bedre adgang til bolig i sokkel gitt tomtas skrånende karakter.

På bakgrunn av dette vurderes fordelene ved en dispensasjon som større enn ulempene etter en samlet vurdering og finner at det foreligger grunnlag for dispensasjon for ekstra avkjørsel. Det forutsettes at avkjørselen tilfredsstiller vegvesenets normaler for sikt og at det vedlegges en grundig redegjørelse for dette ved søknad om igangsetting.

Takform og takvinkel

Reguleringsplan for Austad søndre II bestemmelsenes § 2.1 sier at:

Plan- og bygningsmyndigheten skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger innenfor samme delområde får en enhetlig og harmonisk utforming

Reguleringsplan for Austad søndre II bestemmelsenes § 3.1_Takvinkel/takform sier at:

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 32 og 40 grader for tomtene 1-8 og 27 – 40 grader for tomtene 9-12. Møneretning skal være i husets lengderetning. Eventuelt takoppbygg eller ark skal underordne seg takets hovedform.

Eiendommen er på plankartet markert som tomt 6 og har krav om takvinkel 32-40 grader. Det er vist valmtak med takvinkel på 27 grader og utbygg og ark med saltak og det er søkt om dispensasjon for etablering av valmtak. Det søkes subsidiært med saltak, takvinkel 27 grader.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at valmtak passer best på planlagte hus og at det minsker tapet av utsikt for naboene.

Bebyggelsen i området består i hovedsak av saltaksbebyggelse med ark og vinkelutbygg med saltak.

Omsøkte valmtak er vist med tak over inngangsparti og vinkelutbygg mot sørøst, begge disse med lavere saltak som underordner seg bygningen for øvrig.

Valmtaket skiller seg fra bebyggelsen rundt mens utbygg/ark er i tråd med planen og øvrig bebyggelse. Det finnes ett annet hus med valmtak i området, Utgardsvegen 2, som er godkjent i 1977. Rådmannen anser det imidlertid ikke som naturlig å se disse bygningene i sammenheng da dette huset står et godt stykke unna - ca. 200 meter nord for Utgardslia 15 – og bygningene hverken oppfattes sammen eller er innenfor samme planområde. Riktignok vil valmtaket redusere bygningens volum noe men rådmannen anser den noe fremmede fremtoningen, som understrekes av at valmtaket er vist med en liten knekk som vipper tuppen svakt oppover - «kina-vipp» -, gjør at bygningen likevel vil kunne framstå som fremmedartet og noe ruvende. Utgardsvegen 2 har for øvrig ikke «kina-vipp».

Når det gjelder takvinkelen er rådmannen mer tilbøyelig til å se at avvikende takvinkel ikke er et så dramatisk avvik fra omkringliggende bebyggelse til at tiltaket må avslås, det vises til at bebyggelsen på motsatt side av Utgardslia tillates oppført med omsøkte takvinkel og at en slak takvinkel vil gjøre bygningen lavere.

På bakgrunn av overstående vurdering anser rådmannen at det ikke foreligger grunnlag for dispensasjon for valmtak med «kina-vipp».

Rådmannen finner at det foreligger grunnlag for dispensasjon for saltak med takvinkel på 27 grader.

Konklusjon

Rådmannen har etter en konkret vurdering kommet fram til at hver enkelt av dispensasjonene kan godkjennes med unntak av dispensasjon for takform.

Rådmannen har etter en helhetlig vurdering kommet til at det finnes grunnlag for dispensasjon og anbefaler at rammetillatelse for bolig med saltak godkjennes.

SITUASJONSKART



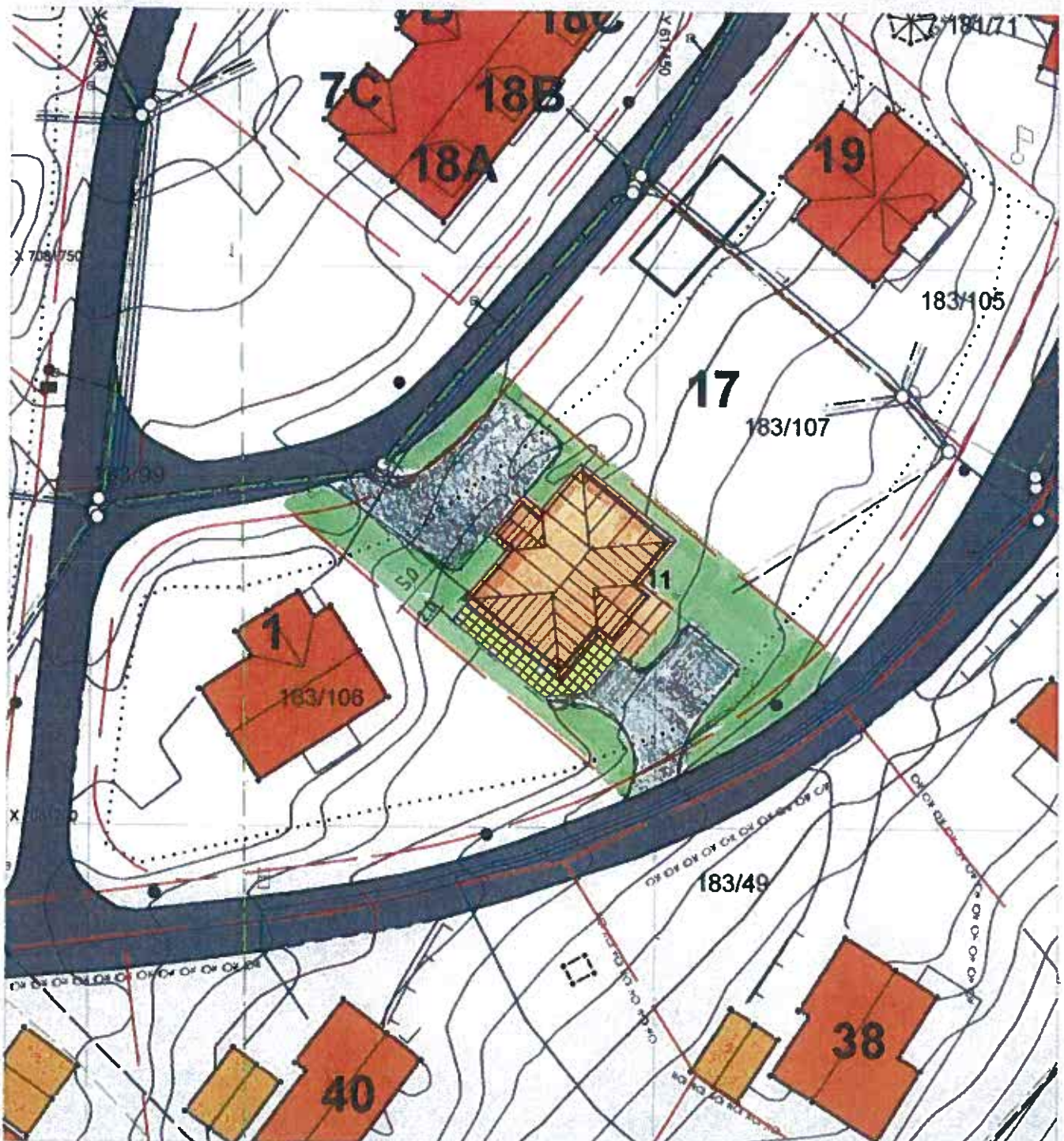
043822

Gnr/Bnr: 183/111 Målestokk: 1:500

Adresse: Utgardslia 15 Dato: 03.03.2011

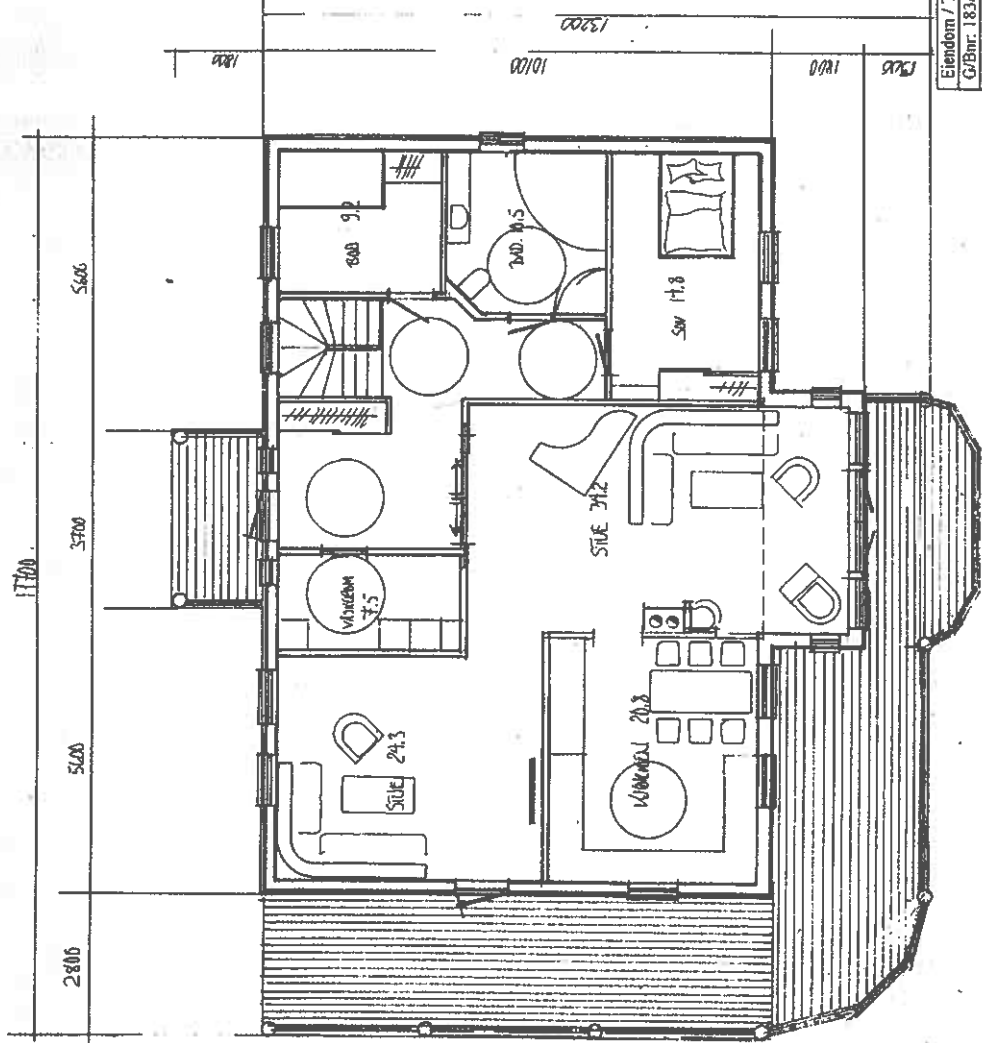
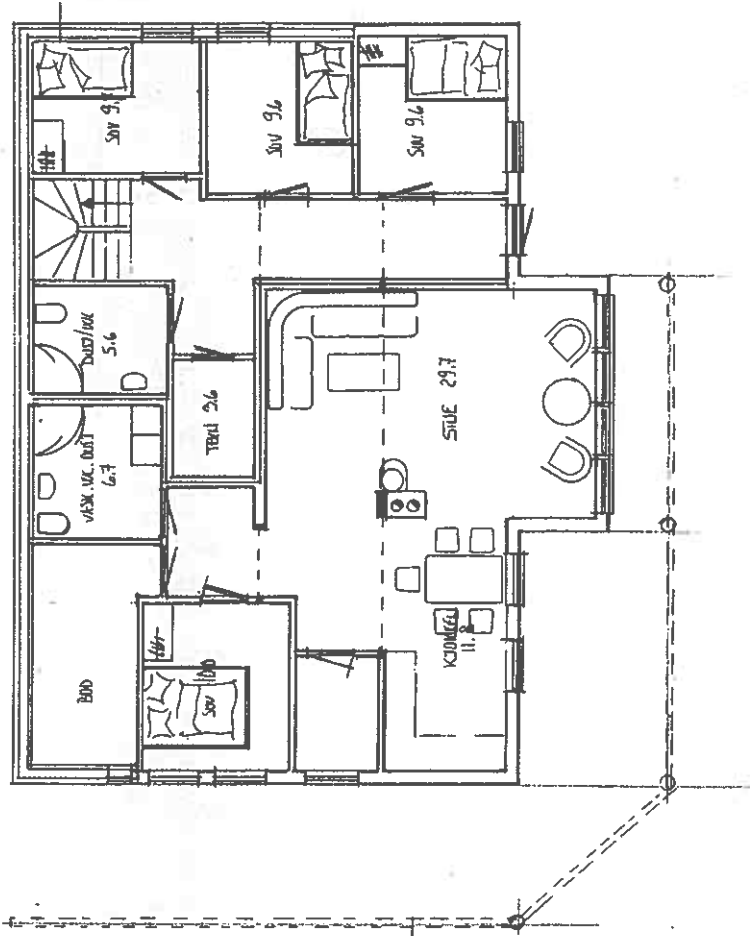
Saksbehandler: PSG

Vår referanse:

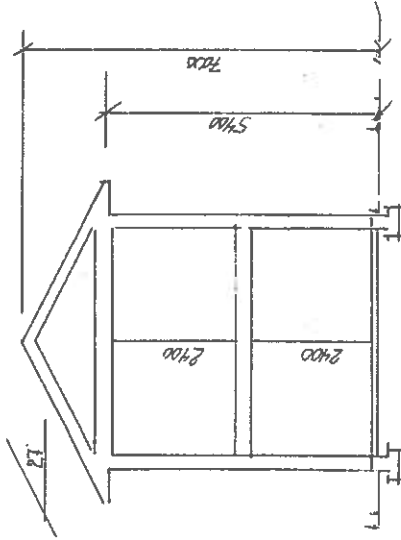
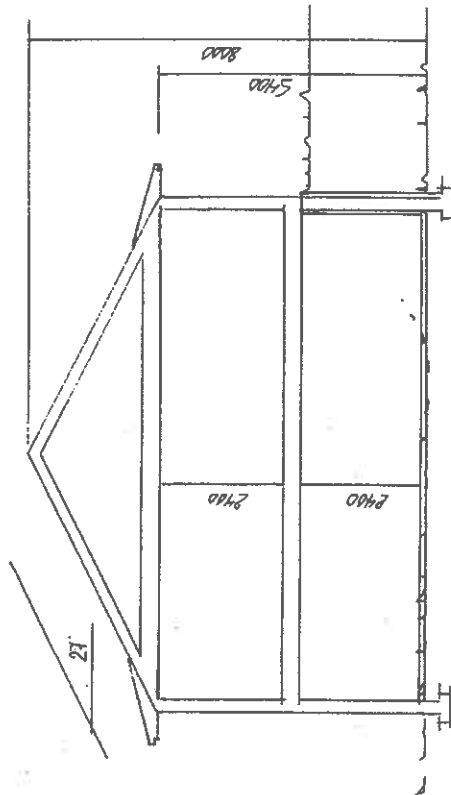




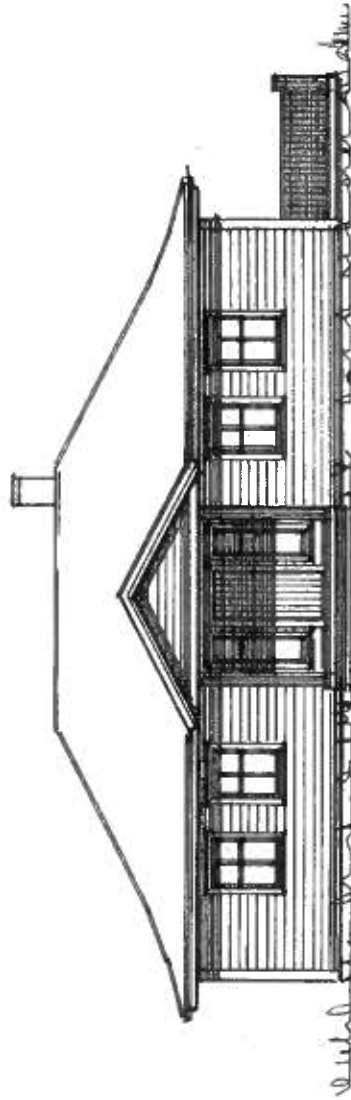
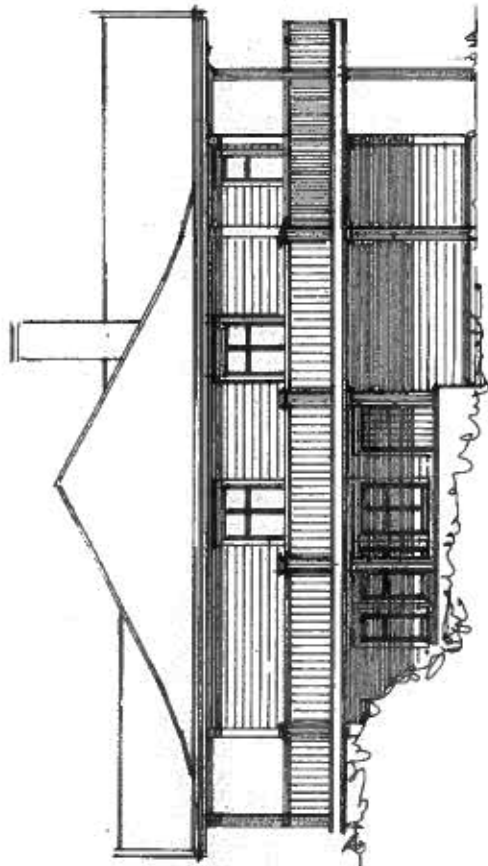
043826



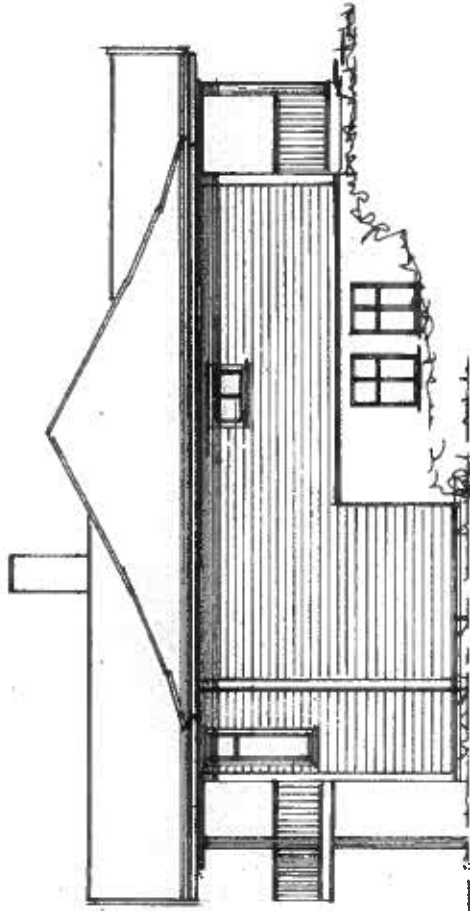
Eiendom / Tiltakshaver		Tegningen gjelder:		Eksisterende		Nybygg		Sum	
G/Bnr. 183/111 - Indreøy		Boligbygge med sokkeløilighet		Antall etasjer:		S+1		S+1	
Johnny Lien		Planer		Bruksenheter		2		2	
		M: 1:100		BRA		292.7		292.7	
		Tegnt:		BYA		220.6		220.6	
Kontrollert:		02.03.2011		NK					
NK-prosjektering - Njål Kolsvik		Russervn. 6 - 7650 Verdal		tif: 97708652		E-post: info@n-kolsvik.no			



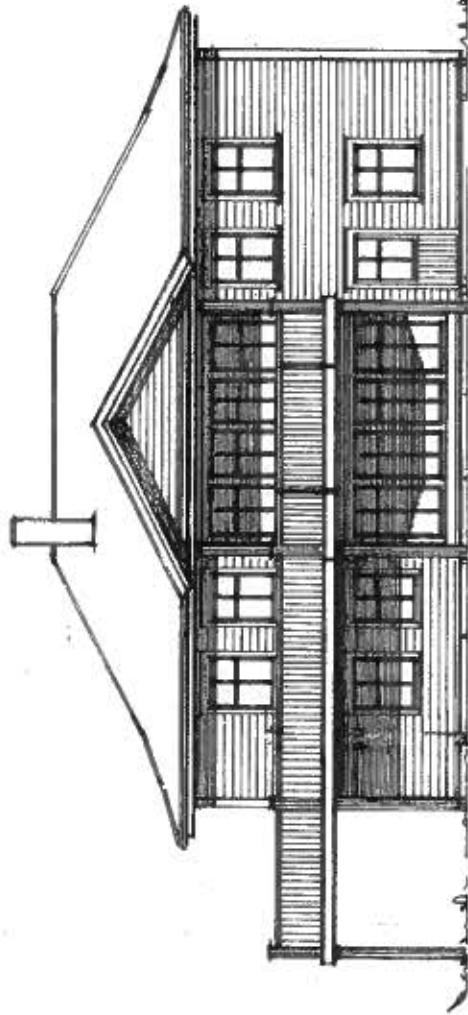
Eiendom / Tilleggshaver	Tegningen gjelder:	Eksisterende	Nybygg	Sum
G/Bnr: 183/111 - Inderøy	Boligbygg med sokkelleiighet		S+1	S+1
Johnny Lien	Snitt		2	2
	M: 1:100		292,7	292,7
	Tegnr:		220,6	220,6
	Kontrollert:		NK	NK
Side Nybyggprosjektering - Njål Kolsvik, Russernv. 6 - 7650 Verdal	tlf: 97708652	E-post: info@n-kolsvik.no		



Eiendom / Tilaksnavn	Tegningen gjelder:	Ekisterende	Nybygg	Sum
G/Bnr: 183/111 - Inderoy	Boligbygg med sokkelleilighet	Antall etasjer:	S+1	S+1
Johanny Lien	Fasader	Bruksenheter	?	2
	M: 1:100	BYA	292,7	292,7
	Tsgn:	BYA	220,6	220,6
	Kontrollert:	02.03.2011	NK	
		02.03.2011	NK	
NK-prosjektering - Njål Kolavik, Russervn. 6 - 7650 Verdal, tlf: 97708652 E-post: info@n-kolavik.no				



S. K. Lien



Eiendom / Tiltakshaver	Tegningen gjelder:	Ekisterende	Nybygg	Sum
G/Bnr. 183/11 - Inderoy	Boligbygg med sokkelleiighet	S+1	S+1	S+1
Johnny Lien	Fasader		2	2
	M: 1:100		292,7	292,7
	Tegn:		220,6	220,6
	Kontrollert:			
		NK	NK	
		NK	NK	
NK- prosjektering - Njal Kalsvik Russvern. 6 - 7650 Verdal, tlf: 97708652 E-post: info@n-kolsvik.no				



Inderøy Kommune
Plan og byggsak
7670 Inderøy

Verdal den 30.03.2011

G/Bnr: 183/11 – Utgardslia 15 - Søknad om dispensasjon.

Det søkes om dispensasjon for 3 forskjellige forhold i planbestemmelsene.

1. § 3-3 utnyttelsesgrad
2. § 3.4 takutforming.
3. § 4.1 ekstra innkjørsel

Som særlige grunner for å kunne få dispensere fra bestemmelsene legges det vekt på følgende forhold: ” nye forskrifter til plan og bygningslov (TEK10) som i enkelte tilfeller ikke er sammenfallende med planbestemmelsene for reguleringsplanen for Austad Søndre. Forskriftene er både arealfordrivende for bygning og tomteareal samt at det må ekstraordinære tiltak til for å få atkomst til tomta.

Videre opplyses det at familien Lien har 6 familiemedlemmer som skal bebo bygningen. For å lette noe på de økonomiske forhold familien Lien vil få med utbyggingsplanene, er det derfor valgt å oppføre bolig med sokkelleilighet slik at de økonomiske forhold blir noe enklere.

1. Utnyttelsesgrad

Søknad om å få dispensere fra bestemmelsen §3-3 utnyttelse samt plassering på tomt.

Utnyttelsesgraden i planbestemmelsen for følgende tomt er satt til BYA= 23%. Tomta er 767m2 dette tilsier at tomta kan bebygges med inntil 176m2 bygning.

Boligen som er valgt har BYA= 38,7%. Hvorav dette er 72m2 (9,3%)parkeringsareal, og balkonger/terrasser 62m2(8,1%).

Grunnen for at bygningen får denne overskridelsen i utnyttelse er i hovedsak kravet til universell utforming. Pga av tomteforholdene er det enklere å bygge terrasser i stedet for å preparere byggegrunnen med gangarealer rundt huset.

Når det gjelder plassering er det innhentet naboerklæring for å få kunne plassere huset som planlagt.

2. Takutforming.

I planbestemmelsen skal taket være saltak med takvinkel mellom 32-40 grader – møneretning skal være langs husets lengderetning.

Familien Lien vil gjerne ha valmtak med takvinkel på 27grader – som også passer best på planlagte hus. Lien har også fått samtykke fra naboer for dette tiltaket da dette takoppbygget tar minst plass i forhold til naboenes utsikt fra sine hus.

Som særlig grunn vektlegges spesielt minst mulig tap av utsikt for naboer.

For at ikke søknaden i sin helhet kan få avslag om tiltak søkes det subsidiert om saltak med takvinkel på 27 grader.

3.

Huset søkes bygd med sokkelleilighet for utleie slik at de økonomiske forhold for familien Lien skal bli noe enklere.

For å få enklere atkomst til sokkelleiligheten søkes det om ekstra avkjørsel fra Liavegen. Også i dette tilfellet kan kravet om universell utforming være gjeldende for adkomst til sokkelleilighet. Uten ekstra avkjørsel er ikke sokkelleilighet tilgjengelig uten store terrenginngrep.

Vi håper at det utvises forståelse for dispensasjonssøknadene og at utfallet blir som ønsket.

Med hilsen


Njal Kolsvik



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	49/11	29.08.2011

Koa Gård & Camping - Søknad om redusert VA-gebyr etter vannlekkasje vinteren 2010

Rådmannens forslag til vedtak:

Det innvilges redusert VA-gebyr etter vannlekkasje i 2010.

Gebyr for vatn beregnes etter normale satser for et forbruk på 1414 m³ i 2010, samt et gebyr på 1 kr pr m³ for overskytende 1125 m³.

Bakgrunn

Fra Koa gård er det mottatt brev om vannlekkasje på Koa camping. Lekkasje oppsto vinteren 2010 på grunn av frost til tross for at rommet var oppvarmet. Ved tilsyn på anlegget vart det avdekket at det sprutet ut av et frosset vannrør etter en periode med streng kulde.

Vannforbruket for Koa gård & camping har vært som vist i tabell :

2005 735 m³

2006 1165m³

2007 1194 m³

2008 1157 m³

2009 1195 m³

2010 2539 m³

Gjennomsnitt siste 4 år (2009, 08 , 07 og 2006) : 1178 m³

Det søkes om å få redusert vanngbyret til 1200 m³ for 2010. Kloakk fra anlegget går til privat anlegg.

Vurdering

Rådmannen tar utgangspunkt i vedtatte retningslinjer fra sak 025/06 i møte i Komite natur i møte 23.05.2006 der konklusjonen er at utgangspunkt for rådmannens innstilling kan være følgende:

- *Gebyr reduseres kun hvor det er påvist lekkasjer som har medført en økning i forbruket på 50 % i forhold til tidligere år og hvor eier med en rimelig og normal aktsomhet ikke ville ha oppdaget lekkasjen.*
- *Stipulert forbruk settes da til gjennomsnitt av foregående 3-4 år med et tillegg av 20 % - minimum 400 m3 som betales gebyr for iht gebyrregulativ. I tillegg betales det for forbrukt vann og avløp som er belastet avløpsnett med 1 kr pr m3 vann og 1 kr pr m3 for avløp.*

Rådmannen legger til grunn at eier har ansvar for å følge med i forbruket over året. I vedtaket i hovedutvalget i 2006 er det lagt inn som et vilkår for å få redusert gebyr at det skal være utøvd rimelig aktsomhet. I dette tilfellet er det ikke rimelig å forvente at lekkasjen kunne vært oppdaget tidligere.

I vedtaket i sak 025/06 har hovedutvalget ment at det skal være et overforbruk på 400 m3 før kan gis redusert gebyr.

I dette tilfellet har overforbruket vært ca 1351 m3 (2539 minus 1178). Dette oppfyller vilkår i vedtaket fra 2006, både ut fra mengde og prosentvis.

Det tilrås at endelig VA-gebyr beregnes ut fra gjeldende retningslinjer, jfr. vedtak i Komite natur.

Konklusjon

Se innstilling.



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	50/11	29.08.2011

Bruås Jens - gnr 113 bnr 001 -Søknad om redusert gebyr etter vannlekkasje

Rådmannens forslag til vedtak:

Det innvilges ikke redusert gebyr for vatn og kloakk for 2010 for eiendommen gnr113/bnr. 001. Søknaden tilfredsstillende ikke gjeldende kriterier for ettergivelse av redusert gebyr

Bakgrunn

Eier av eiendommen har søkt om redusert gebyr for vatn og kloakk i brev datert 14.03.2011. Det er oppdaget en lekkasje etter frosset vassrør, og forbruket er økt fra ca 200 m³ og til 528 m³.

Dette gir utslag på gebyret for både vatn og kloakk.

På denne eiendommen er vassforbruket de siste 5 år målt slik :

2006	322 m ³
2007	242 m ³
2008	158 m ³
2009	104 m ³
2010	528 m ³

For perioden 2006 tom 2009 er middelforbruket 206 m pr år. Overforbruket er dermed 322 m³ – dvs 56 prosent.

Vurdering

Rådmannen tar utgangspunkt i vedtatte retningslinjer fra sak 025/06 i møte i Komite natur i møte 23.05.2006 der konklusjonen er at utgangspunkt for rådmannens innstilling kan være følgende:

- *Gebyr reduseres kun hvor det er påvist lekkasjer som har medført en økning i forbruket på 50 % i forhold til tidligere år og hvor eier med en rimelig og normal aktsomhet ikke ville ha oppdaget lekkasjen.*
- *Stipulert forbruk settes da til gjennomsnitt av foregående 3-4 år med et tillegg av 20 % - minimum 400 m3 som betales gebyr for iht gebyrregulativ. I tillegg betales det for forbrukt vann og avløp som er belastet avløpsnettet med 1 kr pr m3 vann og 1 kr pr m3 for avløp.*

I retningslinjene fra 2006 er det lagt inn som et vilkår for å få redusert gebyr at det skal være utøvd rimelig aktsomhet. I dette tilfellet er det ikke rimelig å forvente at lekkasjen kunne vært oppdaget tidligere.

Et overforbruk på 322 kbm ligger under retningslinjenes minimumsgrense for merforbruk på 400 kbm.

I henhold til retningslinjene er det således ikke grunnlag for å innvilge redusert gebyr.

Rådmannen kan ikke se at det foreligger saklige grunner for å fravike gjeldende retningslinjer og praksis.

Konklusjon

Se innstilling.



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	51/11	29.08.2011

Herstad Jens - gnr 110 bnr 001 - Søknad om redusert VA-gebyr etter vannlekkasje vinteren 2010

Rådmannens forslag til vedtak

Det innvilges redusert VA-gebyr etter vannlekkasje vinteren 2010.

Ordinært gebyr for vatn beregnes etter et normalforbruk på 1320 m3. Ordinært gebyr for avløp beregnes etter et forbruk på 533 m3.

For «merforbruk» - 532 m3 - kreves et gebyr på 2,- kr pr m3.

Henvisning:

2 | Vannlekkasje i privat anlegg

Jens Herstad

Bakgrunn

Eier av eiendommen har søkt om redusert gebyr for vatn og kloakk i epost datert 04.01.2011. Det er oppdaget en lekkasje på vassinntaket og forbruket er økt fra 1100 m3 og til 1852 m3. Dette gir utslag på gebyret for både vatn og kloakk.

Vurdering

Rådmannen tar utgangspunkt i vedtatte retningslinjer fra sak 025/06 i møte i Komite natur i møte 23.05.2006 der konklusjonen er at utgangspunkt for rådmannens innstilling kan være følgende:

- *Gebyr reduseres kun hvor det er påvist lekkasjer som har medført en økning i forbruket på 50 % i forhold til tidligere år og hvor eier med en rimelig og normal aktsomhet ikke ville ha oppdaget lekkasjen.*
- *Stipulert forbruk settes da til gjennomsnitt av foregående 3-4 år med et tillegg av 20 % - minimum 400 m3 som betales gebyr for iht gebyrregulativ. I tillegg betales det for forbrukt vann og avløp som er belastet avløpsnett med 1 kr pr m3 vann og 1 kr pr m3 for avløp.*

I vedtaket i hovedutvalget i 2006 er det lagt inn som et vilkår for å få redusert gebyr at det skal være utøvd rimelig aktsomhet. I dette tilfellet er det ikke rimelig å forvente at lekkasjen kunne vært oppdaget tidligere.

Videre forutsettes et minimum merforbruk før redusert VA-gebyr kan innvilges. I dette tilfellet har overforbruket vært 752 m3, dvs ca 68 prosent.

Dette oppfyller vilkår for innvilgelse av redusert gebyr gitt i vedtaket fra 2006.

Gebyret foreslås fastsatt slik: Det kreves ordinært gebyr for 1320 m3 vatn med grunnlag i etablert beregningsmodell. For avløp skal forbruk på en annen måler (gårdsbruk) komme til fratrukk – årsforbruk 787m3 - dvs ordinært gebyr avløp beregnes for 533m3. I tillegg kreves gebyr på 2 kr pr m3 for det overskytende/merforbruket, dvs for 532 m3.

Konklusjon

Se innstilling.



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	52/11	29.08.2011

Forr Vigdis - gnr 035 bnr 003 - Søknad om redusert VA-gebyr etter vannlekkasje vinter 2010

Rådmannens forslag til vedtak:

Det innvilges redusert VA-gebyr etter vannlekkasje vinter 2010.

Gebyr for vatn beregnes etter normale satser for et forbruk på 720 m3 i 2010, samt et gebyr på 1 kr pr m3 for overskytende 2909 m3.

Bakgrunn

Fra Vigdis Forr er det mottatt brev om vannlekkasje høsten 2010. Lekkasje har skjedd i en dårlig kran ved vatning av dyr på beite

Vannforbruket har vært som vist i tabell :

2005	541 m3
2006	457 m3
2007	489 m3
2008	615 m3
2009	844 m3
2010	3629 m3

Det søkes om å få redusert vanngebyret. Kloakk fra anlegget går til privat anlegg.

Vurdering

Rådmannen tar utgangspunkt i vedtatte retningslinjer fra sak 025/06 i møte i Komite natur i møte 23.05.2006 der konklusjonen er at utgangspunkt for rådmannens innstilling kan være følgende:

- *Gebyr reduseres kun hvor det er påvist lekkasjer som har medført en økning i forbruket på 50 % i forhold til tidligere år og hvor eier med en rimelig og normal aktsomhet ikke ville ha oppdaget lekkasjen.*
- *Stipulert forbruk settes da til gjennomsnitt av foregående 3-4 år med et tillegg av 20 % - minimum 400 m3 som betales gebyr for iht gebyrregulativ. I tillegg betales det for forbrukt vann og avløp som er belastet avløpsnett med 1 kr pr m3 vann og 1 kr pr m3 for avløp.*

I vedtaket i hovedutvalget i 2006 er det lagt inn som et vilkår for å få redusert gebyr at det skal være utøvd rimelig aktsomhet. I dette tilfellet er det ikke rimelig å forvente at lekkasjen kunne vært oppdaget tidligere.

De siste 4 år har eiendommen brukt ca 600 m3 pr år – overforbruket er mangedobbelte og minimumsforbruksbetingelsen i retningslinjene er oppfylt.

Rådmannen tilrår at det kreves normalt gebyr for 720 m3 (600 tillagt 20 prosent). For det resterende betales det 1 kr pr m3.

Konklusjon

Se innstilling.



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	53/11	29.08.2011
Hovedutvalg Folk	31/11	30.08.2011
Formannskapet		
Inderøy kommunestyre		

Tertialrapport. Regnskaps og aktivitetsutvikling pr. 30.08.2011

Rådmannens forslag til vedtak

Tertialrapporten tas til etterretning.

Bakgrunn

Det vises til vedlagte tertialrapport.

Vurdering

Det legges fram en noe forenklet tertialrapport for 2. tertial. Den skal dog være tilstrekkelig til å gi grunnlag for en bedømming av økonomi og aktivitetssituasjonen for Inderøy kommune.

Økonomifunksjonen er p.t. i gang med et omfattende arbeid med å forberede budsjett og økonomiplan for en sammenslått kommune. Dette er ressurskrevende. Jeg har vurdert det slik at økonomikapasiteten i størst mulig grad rettes mot planarbeidet og mindre på rapporteringen. Jeg ber om forståelse for dette.

Hovedbildet er at regnskapet for 2011 vil komme ut i balanse – jfr. revidert budsjett vedtatt av kommunestyret i juni 2011.

Konklusjon

Se innstilling

PS 54/11 Temasak

PS 56/11 Ordføreren orienterer

PS 55/11 Rådmannen orienterer. Referatsaker og delegerte saker