



Inderøy kommune

7670 Inderøy

Møteinnkalling

Utvalg: Hovedutvalg Natur
Møtested: Inderøy Rådhus, møterom: 1. etg. ved kantine
Dato: 29.08.2011
Tidspunkt: 08:30

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 74124210. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Anita Axelsson
Leder

Solveig Kirknes
sekretær

Sakliste		
Utvalgs- saksnr	Innhold	Untatt off.
	Saker til behandling	
PS 43/11	Detaljreguleringsplan for Saksmoen Boligfelt - Offentlig ettersyn.	
PS 44/11	Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom på Sundsøya gnr. 136, bnr. 10.	
PS 45/11	Klage på vedtak i sak 19/11 i Hoveutvalg Natur - dispensasjon fra kommunedelplan Straumen for anleggelse av båtopptrekk på gnr 2 bnr 13 festnr 1 i Vangslia	
PS 46/11	Gangstadmarka 51 - Per Holmen. Klage på avslag på søknad om dispensasjon for ny enebolig på gnr. 197 bnr. 132	
PS 47/11	Søknad om fradeling på Hammer gnr. 151, bnr. 1, dispensasjonssøknad.	
PS 48/11	Utgardslia 15 - Johnny Lien. Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig	
PS 49/11	Koa Gård & Camping - Søknad om redusert VA-gebyr etter vannlekkasje vinteren 2010	
PS 50/11	Bruås Jens - gnr 113 bnr 001 - Søknad om redusert gebyr etter vannlekkasje	
PS 51/11	Herstad Jens - gnr 110 bnr 001 - Søknad om redusert VA-gebyr etter vannlekkasje vinteren 2010	
PS 52/11	Forr Vigdis - gnr 035 bnr 003 - Søknad om redusert VA-gebyr etter vannlekkasje vinter 2010	
PS 53/11	Tertialrapport. Regnskaps og aktivitetsutvikling pr. 30.08.2011	
PS 54/11	Temasak	
PS 55/11	Rådmannen orienterer. Referatsaker og delegerte saker	
RS 127/11	Noremsvegen 242 -Norum. Godkjent oppføring av enebolig, 057/017	
RS 128/11	Vangshyllbakkan 43 -sem. Godkjent utvidelse av hytte 036/001/4	
RS 129/11	Skjemstadmarka 14 - Brørs. Godkjent endring av tillatelse under vilkår og igangsettingstillatelse del 2 for resterende arbeider.	
RS 130/11	Årfallvegen 16 og 18- Block Watne. Ferdigattest for carport	
RS 131/11	Nessetvegen 172 - Austheim/Skjevik. Godkjent oppføring av bolig og garasje, Nessetvegen 172	
RS 132/11	Vangsliv. 11- Lindgaard. Godkjent forstøtningsmur	
RS 133/11	Skjelvågen - Erichsen. Godkjent oppføring av naust 196/019.	
RS 134/11	Blåveisvegen 9 - Bragstad. Ferdigattest for ny enebolig 136/014	
RS 135/11	Nessetvegen 214 - Godkjent tilbygging av vinterhage og ekstra soverom	
RS 136/11	Vudduvegen 555 - Klev. Tillatelse til tilbygging av fjøs,100/001	

- RS 137/11 Norumsvegen 264 A - Norum. Tillatelse til tiltak -tilbygg trønderlån
- RS 138/11 Loråsvegen 60- Bergersen. Ferdigattest for enebolig, 159/020
- RS 139/11 Neergård Bodil og Klaus - gnr 221 bnr 008 - Bartnesvegen - Bolig - godkjennes
- RS 140/11 Stokke Arnt - gnr 055 bnr 001 - Letnesvegen 712 - Tilbygg Fjøs - godkjennes
- RS 141/11 Bjønnavegen 27 - Nilsen. Godkjent tilbygging av bolig 197/038
- RS 142/11 Innvilgning av fradeling av grunneiendom på gnr. 81, bnr. 4 i Inderøy
- RS 143/11 Skjelvågen -Indstøy/Myren. godkjent oppføring av naust 196/017.
- RS 144/11 Skjelvågen - Viken. Godkjent oppføring av naust, 196/020
- RS 145/11 Skjelvågen - Weie. Godkjent oppføring av naust 196/018
- RS 146/11 Skjelvågen - Lie. Godkjent oppføring av naust, 196/023
- RS 147/11 Skjelvågen - renli. Godkjent oppføring av naust, 196/024
- RS 148/11 Skjelvågen - Frøysadal. Godkjent oppføring av naust, 196/025
- RS 149/11 Skjelvågen -Melhus. Godkjent oppføring av naust ,196/027
- RS 150/11 Sund Folkehøgskole- Midlertidig godkjennelse for oppføring av galleri 136/011
- RS 151/11 Kjelvikvegen 58 - Sele. Godkjent rehabilitering av våtrom i enebolig,066/007
- RS 152/11 Vudduvegen 669- Meilser. Godkjent tilbygging av våningshus, 093/002
- RS 153/11 Solhaugen 7 - Røvik. Godkjent oppføring av vedbu, 005/027
- RS 154/11 Bosnesvegen 41 - Selbo. Tillatelse til tiltak for redskapsbu
- RS 155/11 Kvamshaugen 93- Sæther.Tillatelse til tiltak - tilbygg
- RS 156/11 Skarnsundvegen 10 - Brunen. Godkjent utvidelse av veranda 037/045
- RS 157/11 Vistventrøa 15- Haug. Godkjent oppføring av fritidsbolig, 081/029
- RS 158/11 Randavegen 21- Steinvik. Godkjent tilbygg inngangsparti og innbygging av terrasse 083/021
- RS 159/11 Høsvegen 2 - Huldt-Nystrøm. Ferdigattest for garasje, 136/115
- RS 160/11 Sundsnesvegen 18 -Letnes. Godkjent utvidelse av veranda og tak over terrasse 136/140
- RS 161/11 Letnesvegen 409- Letnes. Godkjent oppføring av utleiehytte, 060/001
- RS 162/11 Johan Aksel Støre, Innvilgning av søknad om deling av tilleggsareal til tomt frå gnr. 179, bnr. 1.
- RS 163/11 Utøyvegen 366 - Sundnes. Godkjent bruksendring på loftsetasje i garasje.
- RS 164/11 Nassetvegen 843 - Wist. Godkjent endring av tillatelse, ansvarsrett 088/001.
- RS 165/11 Innvilgning av søknad om deling på Hylla gnr. 183, bnr. 1

- RS 166/11 Innvilgning av søknad om deling av nausttomter i Skjelvågen gnr. 196, bnr. 12.
- RS 167/11 Innvilgning av søknad om fradeling av hyttetomter på Vikan, gnr. 187, bnr. 1 i Inderøy,
- RS 168/11 Innvilgning av søknad om fradeling av hyttetomt på gnr. 199, bnr. 5 i Inderøy.
- RS 169/11 Skjelvågen -Tuseth. Godkjent oppføring av naust, 196/026
- RS 170/11 Nettetvegen 315 A - Ferstad. Godkjent tilbygging av redskapshus, 193/001
- RS 171/11 Liavegen 38 - Aurstad. Godkjent oppføring av garasje, 183/049
- RS 172/11 Loavegen 225- Westerhus. Godkjent oppføring av fyrhus og redskapsbu/flislager 046/001
- RS 173/11 Nessveet 58 - Fjerstad. Byggetillatelse for bolig og garasje
- RS 174/11 Sakshaugvegen 55- Værdal. Godkjent utvidelse av veranda og bytte av vinduer 005/006
- RS 175/11 Stiklestad Bjørn - gnr 222 - bnr 004 - Søknad om oppføring av ny fritidsbolig etter brann - godkjennes
- RS 176/11 Innvilgning av vannbassengtomt på Kverkillen gnr. 146, bnr. 1, dispensasjonssøknad.
- RS 177/11 Hegglivegen 1 - Stadsøy. Godkjent oppføring av garasje, 172/130
- RS 178/11 Lensmyra 8 - Gran & Ekran AS - Godkjent tilbygging av lager med dispensasjon for høyde og avstand til nabogrense
- RS 179/11 Årfallvegen 18 -Block Watne AS. Ferdigattest for enebolig,133/038
- RS 180/11 Rostadvegen 418 - Ulvin. Godkjent oppføring av flislager, 032/002
- RS 181/11 Kirknes Solveig - Berland Tom - gnr 084 bnr 004 - Vistvenvegen - Tilbygg bolig - godkjennes
- RS 182/11 Ålbergvegen 110 - Grande. Godkjent søknad om tilbygging av fritidsbolig
- RS 183/11 Vang Izabella og Terje - gnr 001 bnr 059 - Sandvågen 8 - Bruksendring - godkjennes
- RS 184/11 Skjemstadmarka 9-Olstad. Godkjent fritidsbolig, 085/089
- RS 185/11 Skjemstadmarka 48 -Slapgård/Enes. Ferdigattest for oppføring av hytte 085/092
- RS 186/11 Vangsvegen 106 -Inderøy kirkestue. Rammetillatelse for tilbygg, 005/032 .
- Saker til behandling
- PS 56/11 Ordføreren orienterer



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	43/11	29.08.2011

Detaljreguleringsplan for Saksmoen boligfelt - Offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 legges vedlagte forslag til reguleringsplan for Saksmoen boligfelt ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Plankart A3
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Planbeskrivelse
- 5 Innspill til forhåndsvarsel

Bakgrunn

Saksmoen er godkjent for boligformål i kommunedelplan for Straumen (område 5), med antatt utnytting på ca. 15 tomter.

Planstyring AS har på vegne av Kjersundet Rorbuer AS fremmet en detaljreguleringsplan på 18 tomter. I tillegg er en nærliggende bolig-/fritidseiendom innlemmet, hvor det er foreslått at det kan deles fra en tomt, slik at området totalt omfatter 19 eneboligtomter samt ett eksisterende hus.

Vurdering

Bebyggelse/tomteinndeling:

Tomtestørrelsene i planen varierer fra 700 – 1400 m². At området tilrettelegges for eneboligtomter vurderer rådmann som svært positivt. Etter hvert som Nessjordet bygges ut blir det et meget godt tilbud av leiligheter på Straumen, mens det er fortsatt er liten tilgang på eneboligtomter. Med denne reguleringsplanen får Straumen et godt boligtilbud med tett utbygging av leiligheter på Nessjordet, og eneboligtomter i ytterkanten av sentrumsområdet.

Terrenget innen området er kupert. Mange av tomtene får til dels svært gode utsikts- og solforhold med eksponert beliggenhet på markerte høyder, mens andre blir liggende nede i søkk litt i "skyggen" av andre.

Planlegger har forutsatt at det blir gjort en del terrenginngrep for å motvirke dette problemet. Dette gjelder tomt 5 og 6 og tomt 8 og 9, hvor det er satt krav til maks kotehøyde for bebyggelsen. Det innebærer at det fjernes en del masse fra disse tomtene.

Eksisterende eiendomsgrenser og avgrensing mot dyrkamark gjør at en del av tomtene får en litt ugunstig form. Administrasjonen har oppfordret planlegger til å få til en grensejustering mot naboeiendommen for å få til en bedre arealutnyttelse men dette har ikke ført fram.

Det er sjelden mulig at alle tomtene i et felt får like gode sol og utsiktsforhold. Noen av tomtene i Saksmoen boligfelt blir liggende lavt i terrenget og får kun utsikt ut i skogen. Ut fra at terrenget er svært utfordrende å bebygge, vurderer rådmannen at tomter og veier har fått en så god som mulig planløsning.

Trafikk:

Området er planlagt med to avkjøringer fra Sakshaugvegen, samt at dagens atkomstveg til høydebassenget opparbeides som gang-/sykkelveg. Det er etter oppfordring fra administrasjonen lagt inn mulighet for en framtidig vegforbindelse nord-østover. Dette gir både mulighet for adkomst til framtidige boligområdet lengre østover, og mulighet til at Sakshaugvegen på sikt kan knyttes sammen med Vudduvegen ovenfor Li prestegård (ca 400 m).

Sakshaugvegen har dårlig standard og små muligheter for utbedring forbi Sakshaug gamle kirke. Dersom det blir aktuelt med framtidige større utvidelser av boligfeltene i området Solhaugen/Saksmoen, bør det vurderes å bygge en avlastningsveg. Dette gis en nærmere vurdering i forbindelse med revidering av kommunedelplan for Straumen.

Skolebarn må gå ca. 400 m langs Sakshaugvegen fram til gang/sykkelveg. Totalt er det ca. 1 km avstand til skolen. Sakshaugvegen er relativt lite trafikkert og rådmannen vurderes det ikke som påkrevet at det stilles krav om bygging av gang-/sykkelveg som forutsetning for utbyggingen. Dette vil eventuelt ha en kostnad på ca 1. million, eller ca 50.000 pr tomt.

Reguleringsplanen definerer ikke hva som skal være offentlig og private veganlegg. Rådmann ønsker å gjøre en nærmere vurdering av dette før andre gangs behandling av reguleringsplanen.

Friområder:

Det er regulert inn en felles lekeplass på ca 500 m² relativt sentralt i feltet. I et eneboligområde er det erfaringsvis lite behov for nærlekeplasser, men det er nødvendig at det legges til rette for noe fellesareal.

Det er ca. 300 m til nærmeste ball-løkke som disponeres av Solhaugen velforening. Solhaugen er et lite boligfelt og rådmannen antar at det bare er positivt dersom det blir flere til å bruke og vedlikeholde denne. Området ligger for øvrig i tilknytning til større og sammenhengende skogsområder og nært Prestlia skianlegg og det kommunale friområdet på Vennesborg.

Vurdering av generelle utredningskrav etter plan og bygningsloven:

§ 4-1 Planprogram.

Reguleringsplanen er detaljering av tidligere godkjent kommunedelplan. Detaljering av boligfeltet vurderes ikke å ha slike virkninger for miljø og samfunn at det kommer inn under krav om planprogram.

§ 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Planbeskrivelse er utarbeidet og ligger som vedlegg. Detaljering av boligfeltet vurderes ikke å ha slike virkninger for miljø og samfunn at det kommer inn under krav om konsekvensutredning

§ 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- sårbarhetsanalyse.

Prosjektet er av planlegger vurdert opp mot DSBs veileder det er vurdert nærmere, skredfare, flomfare og forhold til vannforsyning.

Administrasjonen har også gjennomgått sjekklister for ROS analyse og støtter planleggers vurderinger. Området består overveiende av bart fjell og grunne masser. Utbyggingen vurderes ikke å føre til, eller inneholde spesielle faremomenter.

Utenom det som framkommer av sjekklister vurderes det at eksisterende overvannssystem i området har begrenset kapasitet. I en flomsituasjon kan overbelastning av dette rørnett medføre oversvømmelse og skade. Utbygger må påregne at overvann fra feltet håndteres i et lokalt system eller med fordrøyning før det slippes på eksisterende rørnett.

§ 5-1 Medvirkning

Overordna myndigheter, naboer og berørte grunneiere er varslet skriftlig om planarbeidet. Innspill er beskrevet i planbeskrivelsen og vedlagt saken.

§12-8 Kunngjøring av planarbeid

Reguleringsendringen er varslet med annonse i henhold til plan- og bygningslovens krav.

Konklusjon

Rådmann anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

REGULERINGSPLAN FOR SAKSMOEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene sist revidert 16.08.2011

1 GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt 1)

- Boligbebyggelse
- Vannforsyningsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 pkt 2)

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (§12-5 pkt 3)

- Grønnstruktur

Hensynssoner

- Sikringszone - frisikt

1.2 Tidligere planvedtak:

Reguleringsplanen gjelder foran følgende tidligere reguleringsvedtak:

- Kommunedelplan Straumen, vedtatt 14.12.2005.

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

2.2 Byggehøyde og utnyttelsesgrad:

Utnyttingsgrad er 30% BYA. Angitt byggehøyde og grad av utnytting beregnes i henhold til Tekniske forskrifter til plan- og bygningslovens kap III.

2.3 Trafikkstøy:

Anbefalte støygrenser gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplaner (T1442) gjøres bindende for planområdet.

2.4 Byggegrenser:

Byggegrenser mot regulert veg er som vist på plankartet.

Som retningslinje for dispensasjonsbehandling kan garasje uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5 meter fra veg- eller gangvegkant. Garasje plassert parallelt med vegen kan plasseres inntil 2 m fra veg- eller gangvegkant såfremt plassering ikke hindrer sikt for trafikk-avviklingen.

2.5 Krav til parkeringsdekning:

Ved etablering av ny bebyggelse gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

Boligheter over 100 m ² BRA	2 plasser pr boenhet.
Boligheter under 100 m ² BRA	1, 5 plasser pr boenhet

2.6 Rekkefølgebestemmelser

Gang-/sykkelveger skal opparbeides samtidig med resten av anlegget slik at de er klare til bruk når feltet er byggeklart.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL:

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse

Områdene kan bebygges med maksimal mønehøyde 7,5 m og gesimshøyde 5,5 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 15 og 35 grader. For bygg med pulttak, eller bygg med ark/takoppløft som utgjør mindre enn 1/3 av hovedtakets lengde, tillates gesimshøyde inntil 7 m.

Garasje tillates oppført med maks mønehøyde 6 m. Garasje og bolig skal i størst mulig grad ha samme materialvalg og takvinkel.

I område a_B3 skal husene på tomt 5, 6 og 7 ha en lavere profil enn på tomt 8 og 9 med tanke på utsikt. Maks tillatt mønehøyde på tomt 5, 6 og 7 er kote 107,5 m, på tomt 8 kote 115,5 og på tomt 9 kote 120,5.

Langs område a_B1 ligger det i dag en eksisterende vannledning til eiendom nord for området. Denne må påvises før det igangsettes graveaktivitet i området.

Over de to tomtene lengst nord i a_B4 ligger overføringsledning for vann fra høydebassenget. Dette må tas hensyn til ved opparbeidelse av tomt, og det er derfor lagt byggegrenser langs denne traseen. Det samme hensynet gjelder mot vest for tomt lengst sør i a_B4.

I område B5 tillates at eksisterende bebyggelse erstattes av tilsvarende bygninger ved en evt brann eller annen skade.

3.1.2 Vannforsyningsanlegg

Området omfatter eksisterende høydebasseng i forbindelse med kommunal vannforsyning. Det tillates bygging i forbindelse med bassenget.

3.1.3 Lekeplass

Området omfatter lekeplass som er felles for alle boligene i feltet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjøreveg

Kjøreveger skal anlegges med den bredde som er vist på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer i veglinjer og bredder hvor senere detaljprosjektering viser behov for dette.

Arealet i en sone på 1 m på hver side av vegkant (asfaltkant) skal disponeres til veggroft og snøoppsamling ved brøyting. I dette beltet skal det ikke gjenbygges eller beplantes uten etter avtale med kommunens vegmyndighet.

3.2.2 Gang-//sykkelveg

Vegene o_GS1 og o_GS2 skal benyttes som gang-/sykkelveger. O_GS1 benyttes i tillegg som adkomst til høydebassenget. O_GS2 tillates benyttet som adkomst til tomt 4 lengst nord i område a_B4.

3.2.3 Parkeringsplasser

Området er felles parkeringsplasser for hele feltet, og skal fungere som gjesteparkering og evt vinterparkering dersom snø og is medfører problemer med framkommeligheten.

3.3 Grønnstruktur

Det tillates ikke bygging i disse områdene.

I område o_G2 ligger det vannledninger i forbindelse med høydebassenget i område o-VF1.

Område o_G3 sikrer en framtidig vegtrase ved en evt utvidelse av boligområdet østover.

I område o-G5 skal det etableres sti som knytter o_GS1 og o_GS2 sammen. Området kan også benyttes til akebakke på vinteren.

3.4 Hensynssoner

3.4.1 Sikringszone - frisikt

Primærvegens kjørebane, sett fra sekundærvegen, bør være synlig i hele sikktrekanten. Innen sikktrekanten skal eventuelle sikhindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelivå. I tillegg må det kontrolleres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanelivå i primærvegen, er fritt for sikhindringer.

Enkeltstående trær, stolper og lignende kan stå i sikktrekanten.

KJÆRSUNDET RORBUER AS REGULERINGSPLAN

SAKSMOEN



PLANBESKRIVELSE



Planstyring
Rådgivende ingeniører

Steinkjer 16. august 2011

PLANBESKRIVELSE.....	3
1 Intensjon / bakgrunn.....	3
2 Planstatus	3
3 Beskrivelse av planområdet	3
4 Eiendomsforhold	4
5 Grunnforhold.....	4
6 Beskrivelse av planforslaget.....	4
7 Innkomne forhåndsmerkninger	5
8 Konsekvenser av planforslaget.....	5
8.1 Lokaliseringsfaktorer	5
8.2 Registrerte fornminner.....	5
8.3 Beredskapsmessige vurderinger, ROS-analyse	5

Reguleringsplan Saksmoen, Inderøy Kommune

PLANBESKRIVELSE

1 Intensjon / bakgrunn

Planstyring fikk i oppdrag fra Kjærsundet Rorbuer AS v/ Leif Arne Hafstad å bistå ved utarbeidelse av reguleringsplan for området Saksmoen, del av gnr 5, bnr 1 i Inderøy kommune. Utbygger er pålagt å utarbeide reguleringsplan for området da det er ønske om å legge til rette for boligbygging i området. I tillegg er det tatt med eiendommen gnr 5 bnr 4, hvor det gjennom planen blir tilrettelagt for deling i to eiendommer.

2 Planstatus

Det aktuelle området er i gjeldende kommunedelplan regulert til boligformål. Det er ikke tidligere utarbeidet reguleringsplan for området

3 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger nord-øst for skole- og idrettsanlegg på Sakshaug, nedenfor eksisterende boligområde på Solhaugen, og omfatter berggrunn med lav bonitets lauvskog. Området ligger i sørvendt skråning, forholdsvis høyt og med gode solforhold og delvis svært god utsikt over fjorden.



4 Eiendomsforhold

Området omfatter del av eiendommen gnr. 5 bnr. 1 som eies av Ketil Sakshaug, samt kommunal eiendom hvor det ligger høydebasseng i forbindelse med kommunal vannforsyning.

5 Grunnforhold

Grunnen i området består av fjell.

6 Beskrivelse av planforslaget

Plannavnet er "Reguleringsplan Saksmoen, Inderøy Kommune".

Planforslaget består av

- Plankart i målestokk 1:1000 datert 16.08.2011
- Planbestemmelser datert 16.08.2011

Planen ble varslet offentlige myndigheter og naboer pr brev datert 11.11.2010, og annonsert i Trønder-Avisa 20.11.2010.

Arealet innenfor planområdet skal benyttes til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Vannforsyningsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur

- Grønnstruktur

Sikringssoner

- Frisikt

I område a_B3 må terrenget bearbeides en god del før bygging. På tomt 5 og 6 bør berget sprenges ned for at husene får en lavere profil i forhold til husene på tomt 8 og 9. Golvhøyde i hus 5 og 6 bør ligge på ca kote 99-100, og tomt 6 minst like høyt som 5. Tomt 7 kan bebygges med sokkelhus med høyde på hovedetasje på nivå med tomt 5 og 6.

Tomtene 8 og 9 er plassert på en eksisterende rygg. Terrenget på tomt 8 bør planeres på ca kote 108, og tomt 9 på ca kote 113 for at disse husene ikke skal komme for høyt i forhold til bakenforliggende hus i område a_B2.

7 Innkomne forhåndsmerknings

Vi har mottatt følgende merknader i forbindelse med varsling om oppstart:

Fylkesmannen:

- Miljøvernveddelingen er opptatt av at barn og unges interesser ivaretas.
- Mulighet for snarvei til skole.
- ROS-analyse

Nabo:

- Fritidsbolig på småbruk sør-øst for området.
- Ønsker ikke bebyggelse mot egen eiendom, dvs. sør og øst for høydebasseng.

Disse merknadene ligger vedlagt.

8 Konsekvenser av planforslaget

8.1 Lokaliseringsfaktorer

Utbygging vil medføre noe mer trafikk på Sakshaugvegen forbi Sakshaug gamle kirke, og ned til Fv 755. Krysset med fylkesvegen er oversiktlig og i hht vegvesenets normaler. Gang-/sykkeltrafikk går langs Vennalivegen ned mot skoler og idrettsanlegg.

8.2 Registrerte fornminner

Det er ingen kjente registrerte fornminner i området. Dersom man underveis skulle gjøre funn, følges vanlige prosedyrer for funn av automatisk fredete kulturminner.

8.3 Beredskapsmessige vurderinger, ROS-analyse

Planen er vurdert opp mot DSBs *Samfunnssikkerhet i planprosessen* for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn. Følgende forhold er vurdert:

- Grunnen består av fjell, så det er ingen skredfare.
- Området ligger høyere enn omkringliggende dyrket mark, så det er liten fare for mye overvann/flomvann i området
- Det regulerte området omfatter høydebasseng for vannforsyning, men tiltaket vil ikke medføre noen økt risiko med tanke på vannforsyning eller for selve bassenget. Veggen forbi bassenget er kun gang-/sykkelveg.
- Tomtekjøpere må gjøres kjent med traseer for vannforsyning til og fra basseng, slik at det ikke blir gjort tiltak som kan skade ledninger.

Tiltaket medfører kun mindre endringer i forutsetningene med tanke på sikkerhet og beredskap i området.

Planstyring AS
Bomveien 13
7725 Steinkjer

v/Bjørn Stubbe

 Planstyring Rådgivende ingeniører	
MOTTATT	08 DES 2010
Oppdragsnr.:	
Data sett:	Sign.:

Trondheim, 7. desember 2010

Reguleringsplan Saksmoen

Viser til brev datert 11. november 2010 om igangsetting av arbeid med reguleringsplan for Saksmoen og med forespørsel om synspunkter til planen.

Vi er nabo til området, i Sakshaugveien 115, like nedenfor vanntanken. Eiendommen er oppført i 1901 og var min farmor's barndomshjem. Vi overtok det fra mine foreldre for noen år siden. Både vi og mine foreldre bor i Trondheim, men vi bruker stedet på Inderøya som fritidsbolig store deler av året.

Vi er klar over at det er stor etterspørsel etter boligtomter sentralt på Inderøya. Vi har naturligvis også forståelse for at grunneieren ønsker å selge området, og at han med reguleringsplanen vil legge til rette for et mest mulig lønnsomt utbyggingsprosjekt.

Vårt ønske er imidlertid at det ikke planlegges bebyggelse i den nederste delen av planområdet, nedenfor tanken. Området er markert på kopi av plantegninga vedlagt.

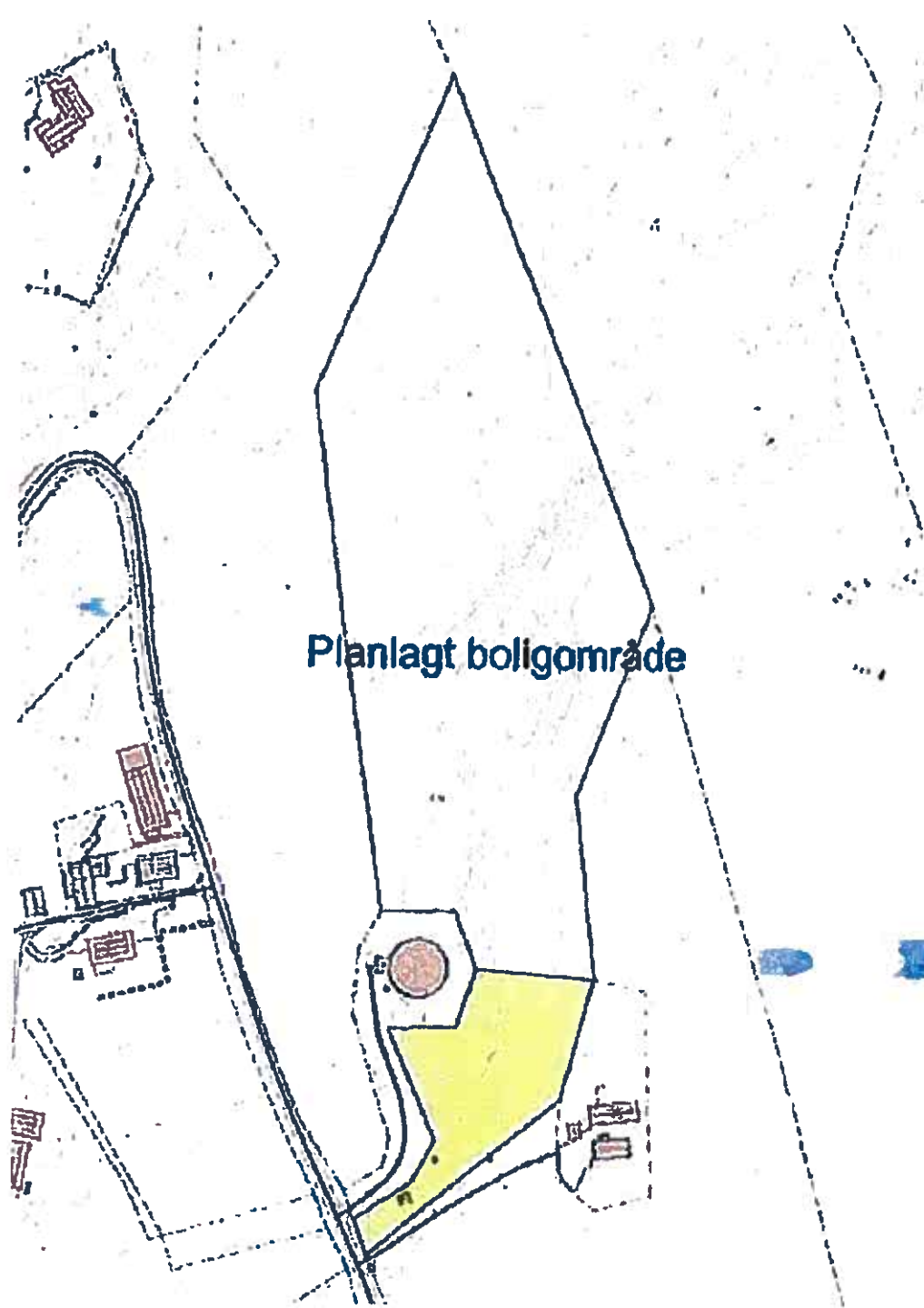
Eiendommen vår har alltid ligget fritt, omgitt av bare åker og skog. En bolig på tomten nedenfor tanken vil komme nære vår bolig, og den vil komme relativt høyt i terrenget. Særlig i forhold til innsyn kommer dette til å forandre stedet vårt radikalt, særlig om sommeren når vi er mye ute i hagen.

Jeg kommer til å ta kontakt når planleggingen starter, og mitt ønske er at vi før planen sendes inn til behandling kan enes om en løsning som er god for alle parter.

Med hilsen



Håvard Johansen



Planlagt bollsgröna



Fylkesmannen
i Nord-Trøndelag

Saksbehandler: John Haugen
Tlf. direkte: 74 16 81 51
E-post: joh@fmnt.no

Deres ref.:

Vår dato: 08.12.2010

Vår ref.: 2010/7063

Arkivnr: 421.4	
Planstyring Rådgivende ingeniører	
MOTTATT	13 DES 2010
Oppdragsnr.:	
Dato sett:	Sign.:

Planstyring
Bomvn 13
7725 STEINKJER

Forhåndsuttalelse til varsel om igangsetting av reguleringsplan for Saksmoen 5/1 i Inderøy kommune

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse av 12.11.2010.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nytt boligfelt på eiendommen gnr. 5 bnr. 1 i Inderøy kommune. Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Planområdet består i lauvskog og berg i dagen. Tidligere barskog er hogd ut. Eldre boligfelt ligger 250m vest for planområde og det er ca. 600- 700 meter til skole og andre sentrumsfunksjoner

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

Fra Landbruksavdelingen:

Landbruksavdelingen vurderer det som svært positivt at dette planområdet nå reguleres, og ber om at det legges vekt på å finne en god planløsning herunder arealøkonomiserende løsninger.

Fra Miljøvernavdelingen:

Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge, samt funksjonshemmede selv gis anledning til å delta. Det vises i den sammenheng til de vurderinger/beskrivelser som skal følge planer etter PBL med hensyn på konsekvenser for barn og unge, samt funksjonshemmede, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/99B om tilgjengelighet for alle.

Vi minner om at grenseverdier for støy må overholdes. Detaljert informasjon vedrørende dette står i retningslinje T-1442, utgitt av Miljøverndepartementet.

Planområde ligger i terrenget ovenfor skole. Planen bør se på muligheter for å etablere gode snarveier og grønnstruktur fra boligfeltet til skolen.

Fra Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Fylkesmannen forutsetter at det foretas en ROS-analyse i arbeidet med reguleringsplanen i tråd med pbl § 4-3, og viser til DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i arealplanlegging". Denne kan lastes ned fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sine nettsider under tema samfunnssikkerhet/samfunnsplanlegging. De vurderinger som gjøres i forbindelse med ROS-analysen skal synliggjøres i forslaget til reguleringsplan.

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

Med hilsen



Bjørnar Wiseth (e.f.)
Nestleder
Miljøvernavdelingen



John Haugen
Rådgiver
Miljøvernavdelingen

Kopi til:

Statens Vegvesen Region Midt Fylkeshuset 6404 Molde
Nord-Trøndelag fylkeskommune Postboks 2560 7735 STEINKJER

Saksbehandlere:

Landbruksavdelingen: Anne Berit Lein, tlf. 74 16 82 09

Kommunal- og administrasjonsavdelingen: Lars Libach, tlf. 74 16 82 03



Statens vegvesen

Planstyring AS
Bomveien 13
7725 STEINKJER

 Planstyring Rådgivende ingeniører	
MOTTATT	02 MAR 2011
Oppdragsnr.:	
Dato sett:	Sign.:

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/innvalgsnr.
June Stubmo - 74122530

Vår referanse:
2010/232124-003

Deres referanse:
BS

Vår dato:
01.03.2011

Reguleringsplan for Saksmoen - del av gnr. 5, bnr. 1 i Inderøy kommune - Forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen

Vi viser til deres oversendelse datert 11. november 2010.

Hensikten med oppstart av reguleringsplan for Saksmoen er å tilrettelegge for nye boliger i et boligfelt. Utbyggingsformålet er i samsvar med overordna planer.

Statens vegvesen har følgende kommentarer til planarbeidet:

Utbyggingsområdet er lokalisert i gåavstand til skoler og andre sentrumsfunksjoner. Det vil derfor bli viktig å planlegge for gode, trafikksikre og attraktive forbindelser for gående og syklende. Den eksisterende grønnstrukturen gir muligheter for å tilrettelegge for attraktive gangvegforbindelser og snarveger.

Vi forutsetter at avkjørsel til boligområdet blir samordnet til en felles med eksisterende avkjørsler.

Vi har ellers ingen merknader til planoppstart, men tar forbehold om mulige merknader eller kommentarer når det foreligger et konkret planforslag med bestemmelser for området.

Plan- og trafikkseksjonen

Med hilsen


Helgar Sætermo
seksjonsleder



June Stubmo

Kopi: Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Kommunal- og administrasjonsavd.,
Statens hus, 7734 Steinkjer
Nord-Trøndelag fylkeskommune, Regional utviklingsavdeling, Fylkes hus,
7735 Steinkjer

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Fylkeshuset
6404 Molde

Telefon: 815 44 040
Telefaks: 71 27 41 01
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Byavegen 21
7737 STEINKJER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	44/11	29.08.2011

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom på Sundsøya gnr. 136, bnr. 10.

Kjøper: Anne Margrete Støre og Lars Bjørn Sund, Kvistadbakkan 6, 7670 Inderøy

Selger: Øyvind Sund, Sundsøya 30, 7670 Inderøy.

Rådmannens forslag til vedtak

Inderøy kommune innvilger Anne Margrete Støre og Lars Bjørn Sund sin søknad om konsesjon på Sundsøya gnr. 136, bnr. 10 i Inderøy. Vedtaket er fattet med hjemmel i konsesjonslovens § 1 og § 9.

Det settes som vilkår at kjøperne bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom på Sundsøya gnr. 136, bnr. 10.
- 2 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom på Sundsøya gnr. 136, bnr. 10.
- 3 Kart over eiendommen.

Henvising:

- 1.Lov av 2003-11-28 nr. 98 med senere endringer: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom.
2. Rundskriv M- 3/2002, M- 4/2004 og M-1/2010 som gjelder priser på landbrukseiendommer ved konsesjon.

Bakgrunn

Sundsøya, gnr. 136, bnr. 10, er et vakkert beliggende småbruk som ligger ved innkjøringen til Straumen sentrum. Dagens eier, Øyvind Sund er pensjonist og ønsker å selge småbruket. Bruket er lagt ut til salg, og det er Anne Margrete Støre og Lars Bjørn Sund som har fått tilbudet om å kjøpe Sundsøya. Lars Bjørn Sund er slektning av Øyvind Sund, men er et ledd for langt ut til å ha odel på bruket og må derfor søke konsesjon. Sundsøya blir solgt for 5,3 millioner kroner.

Søknaden skal behandles etter Lov om konsesjon på erverv av fast eiendom, med vekt på formål i § 1 og § 9 som gjelder særlige forhold for landbrukseiendommer.

I tillegg gjelder konsesjonslovens § 5 og § 6 om bopliktens innhold på landbrukseiendommer, og det kan settes vilkår for å gi konsesjon etter § 11.

Vurdering

Sundsøya gnr. 136/10 består av 29 dekar dyrka jord, skogareal på 3,4 dekar og tun/strandlinje på 9,8 dekar, i alt 43 dekar. Jordbruksarealet er i dag bortleid på langsiktig avtale og vil også gjelde etter salget.

Dagens bygninger på gården er oppgitt til bolig/våningshus med middels standard. Huset er gammelt, men restaurert senest ca. 1985. Når det gjelder driftsbygninger, er det et redskapshus og grisefjøs fra ca. 1980 med middels standard. I tillegg er sjøbua restaurert og har en middels standard. Restbygningene som kårhus, bur/garasje og låve er alle gamle og har dårlig teknisk standard.

Sundsøya har stor strandlinje og er et populær tur- og fiskeområde både for lokalbefolkningen og tilreisende.

Bruket hadde tidligere en hytte ved sjøkanten, som er fradelt og fremdeles eies av Øyvind Sund.

I konsesjonslovens § 1 heter det at loven har til formål å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer, og samtidig få til eier og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Når det gjelder § 9 der landbrukseiendommer er særlig omtalt, skal prisen vurderes på ervervet, bosettingsforhold, det å ha en god driftsmessig løsning, at kjøper er skikket til å drive landbrukseiendom, og om ervervet tar hensyn til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap.

1. Ved vurdering av pris på landbrukseiendom skal Landbruksdepartementet sine rundskriv gjelde: M- 3/2002, Rundskriv M-4/2004 og M-1/2010.

Når prisen på kjøp av Sundsøya er på hele 5,3 millioner kroner, gjenspeiler det på ingen måte prisen på landbrukseiendommer i distriktet. Selv om Sundsøya etter loven er en landbrukseiendom fordi den overstiger grensen på 25 fulldyrket jord, er dette først og fremst en svært attraktiv boplass. Eiendommen ligger for seg selv med en halvøy ut i Straumen og Børgin med nær tilknytning til sentrum og sjø. Selv om det ligger tett ved industriområdet, er det et flott kulturlandskapselement ved innkjørsel til Straumen sentrum.

Siden dette er en eiendom mest uten landbruksmessig betydning, og plassen har størst interesse og verdi som bosted, skiller den seg lite ut fra bebygd tomteeiendom plassert på en tilsvarende plass. Straumen er attraktiv boområde som gjør at det blir stor forskjell på boligeiendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende bolig på landbrukseiendommer i området. Etter rundskriv M -1/2010 kan mindre eiendommer hvor boligfunksjonen er mye mer fremtredende enn næringsaspektet, godkjennes med en markedsverdi uten at næringsutøvelsen på bruket svekkes.

Gården er ikke taksert, men solgt ut fra markedsverdi for den spesielle eiendommen. En finner det derfor vanskelig å taksere de forskjellige verdiene på bruket og komme med en samlet anbefalt landbrukstakst, men godtar at dette er en så spesiell eiendom at det etter skjønn kan godkjenne den markedsverdi eiendommen har oppnådd.

Det må bemerkes at en går ut over rammen på 1, 5 mill. kroner landbruksdepartementet har sett som tillegg for boverdi ved prisvurdering på landbrukseiendommer, og saken kan skape presedens for senere salg av små landbrukseiendommer i kommunen. Men det har i senere år blitt solgt landbrukseiendommer til høy pris i Inderøy som på ingen måte har samme boverdi som Sundsøya.

2. Etter § 5, 2 ledd er det boplikt på Sundsøya fordi eiendommen overstiger 25 dekar. Kjøper må bosette seg på eiendommen ett år etter overtaking og bo der minst fem år. Dette blir sett som vilkår ved innvilgning av konsesjonssøknaden. Kjøperne har meddelt at de kommer til å flytte til eiendommen straks kjøpet er i orden, og dermed vil boplikten være oppfylt. Det er svært gledelig at unge folk fra området kjøper Sundsøya og tar det i bruk som sin reelle bolig.
3. Sundsøya ligger for seg selv med dyrka arealet rundt tunet. Det er vanskelig å ha egne driftsredskaper for å drive såpass små arealer, så i første omgang vil jorda bli bortleid til et bruk i nærheten. Dette vil medføre samme drift som tidligere og vurderes som en driftsmessig god løsning for å holde landbruksarealet i hevd.
4. Anne Margrete Støre og Lars Bjørn Sund anses som skikket til å drive Sundsøya. De har ingen formell landbruksutdanning, men ønsker å ta vare på eiendommen gjennom å bo der og bevare dens særpreg. Lars Bjørn Sund er oppvokst som nærmeste nabo og tilbrakte mye av barndom og ungdom på plassen.
5. Kjøperne er opptatt av at de tar over en spesiell eiendom med flott beliggenhet. De ønsker å ta vare på de kvaliteter Sundsøya har som småbruk midt i sentrum. Kjøpet vil ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet for eiendommen.

Konklusjon

Når Støre og Sund kjøper Sundsøya, vil en sikre fast bosetting av småbruket. Kjøpet vil videre sikre en driftsmessig god løsning for landbruksarealene på Sundsøya og fremdeles fremstå som et viktig kulturlandskapselement for området.

Siden eiendommen har en spesiell beliggenhet nær tettstedet Straumen og mest uten landbruksressurser, er den prisvurdert som en flott boligeiendom og kan godkjennes med den markedsprisen eiendommen har oppnådd.

Med bakgrunn i en samlet vurdering om forhold i konsesjonslovens § 9, og at eiendommen i tillegg bevares innen familien Sund, anses søknaden om konsesjon som er en god løsning for eiendommen Sundsøya.

Statens landbruksforvaltning

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Før søknaden fylles ut, bør det undersøkes om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettleiingen på side 3 og 4.

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

Til ordføreren i Inderøy kommune

(den kommune der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Det bes redegjort på side 3 for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal vedlegges i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbruksseiendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) Sund Lars Bjørn		Fødselsnr. (11 siffer)		
2	Adresse Kvistadbakkan 6 7670 Inderøy		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
3	Telefonnr. (8 siffer) 91343723	E-postadresse larssund20@hotmail.com			
4	Overdragerens navn Øyvind Sund		Fødselsnr. (11 siffer)		
5	Adresse Sundsøya 30 7670 Inderøy		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Sundsøya gnr.136 bnr.10				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 5300000	Kår av 5-årig verdi	Kjøpesum for løsøre		
8	Kommune Inderøy	Fylke Nord trøndelag			
9	Arealets størrelse 40 dekar	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 28 dekar dyrket jord, resten er bebyggt, gårdstun osv			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og belansekvantum for produktiv skog				
Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)					
11	Bygning (type) Bolighus	Grunnflate i m ² ca 110	Byggeår 1900	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Bygning (type) Kårhus	Grunnflate i m ² ca 70	Byggeår 1927	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Bur/garasje	Grunnflate i m ² ca 20	Byggeår 1915	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Redskapshus	Grunnflate i m ² ca 150	Byggeår 1978	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Bygning (type) Grise fjøs	Grunnflate i m ² ca 165	Byggeår 1982	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Bygning (type) Låve	Grunnflate i m ² ca 200	Byggeår 1915	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Brygge/naust	Grunnflate i m ² ca 100	Byggeår 1935	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Annen bebyggelse				

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaverregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaverregisteret på telefon 75 00 75 00.

SLF-359 B Elektronisk utgave av 07.09



Statens landbruksforvaltning
Norwegian Agricultural Authority

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
16	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbruks eiendom, beskriv eiendommens drift) Eiendommen brukes i dag som boligeiendom med utleid dyrkamark	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Eiendommen skal brukes som boligeiendom med utleid dyrkamark	
Spesielt for jord- og skogbruks eiendommer (landbruks eiendommer)		
17	Ved arv av tilleggsgjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 – ett – år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 – fem – år i sammenheng? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22	Dato 1 juli 2011	Dato 1 juli 2011
	Overdragerens underskrift <i>Øyvind Sund</i>	Søkerens underskrift <i>Lars Bjørn Sund</i>
Underretning om avgjørelsen bes sendt: Lars Bjørn Sund Kvistadbakken 6 7670 Inderøy		
Bitagsfortegnelse:		

Skjemaet er tilgjengelig på internett: www.slf.dep.no under «Skjema» og <http://blanketter.dss.dep.no>
Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.

Statens landbruksforvaltning

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven nr. 98

Før søknaden fylles ut, bør det undersøkes om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettleiingen på side 3 og 4.

Dette skjemaet er påbudt brukt ved



048979

Til ordføreren i Inderøy kommune

(den kommune der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen i henhold til konsesjonsloven nr. 98 er gjennomført. Det bes redegjort på side 3 for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt tekst skal vedlegges i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) Støre Anne Margrete		Fødselsnr. (11 siffer)		
2	Adresse Kvistadbakkan 6 7670 Inderøy		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
3	Telefonnr. (8 siffer) 91757884	E-postadresse fanta@ntebb.no			
4	Overdragerens navn Øyvind Sund		Fødselsnr. (11 siffer)		
6	Adresse Sundsøya 30 7670 Inderøy		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Sundsøya gnr.136 bnr.10				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 5300000	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for lesere		
8	Kommune Inderøy	Fylke Nord trøndelag			
9	Arealets størrelse 40 dekar	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 28 dekar dyrket jord, resten er bebygd, gårdstun osv			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog				
Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)					
11	Bygning (type) Bolighus	Grunnflate i m ² ca 110	Byggeår 1900	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Bygning (type) Kårhus	Grunnflate i m ² ca 70	Byggeår 1927	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Bur/garasje	Grunnflate i m ² ca 20	Byggeår 1915	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Redskapshus	Grunnflate i m ² ca 150	Byggeår 1978	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Bygning (type) Grise fjøs	Grunnflate i m ² ca 165	Byggeår 1982	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Bygning (type) Låve	Grunnflate i m ² ca 200	Byggeår 1915	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Brygge/naust	Grunnflate i m ² ca 100	Byggeår 1935	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Annen bebyggelse				

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.

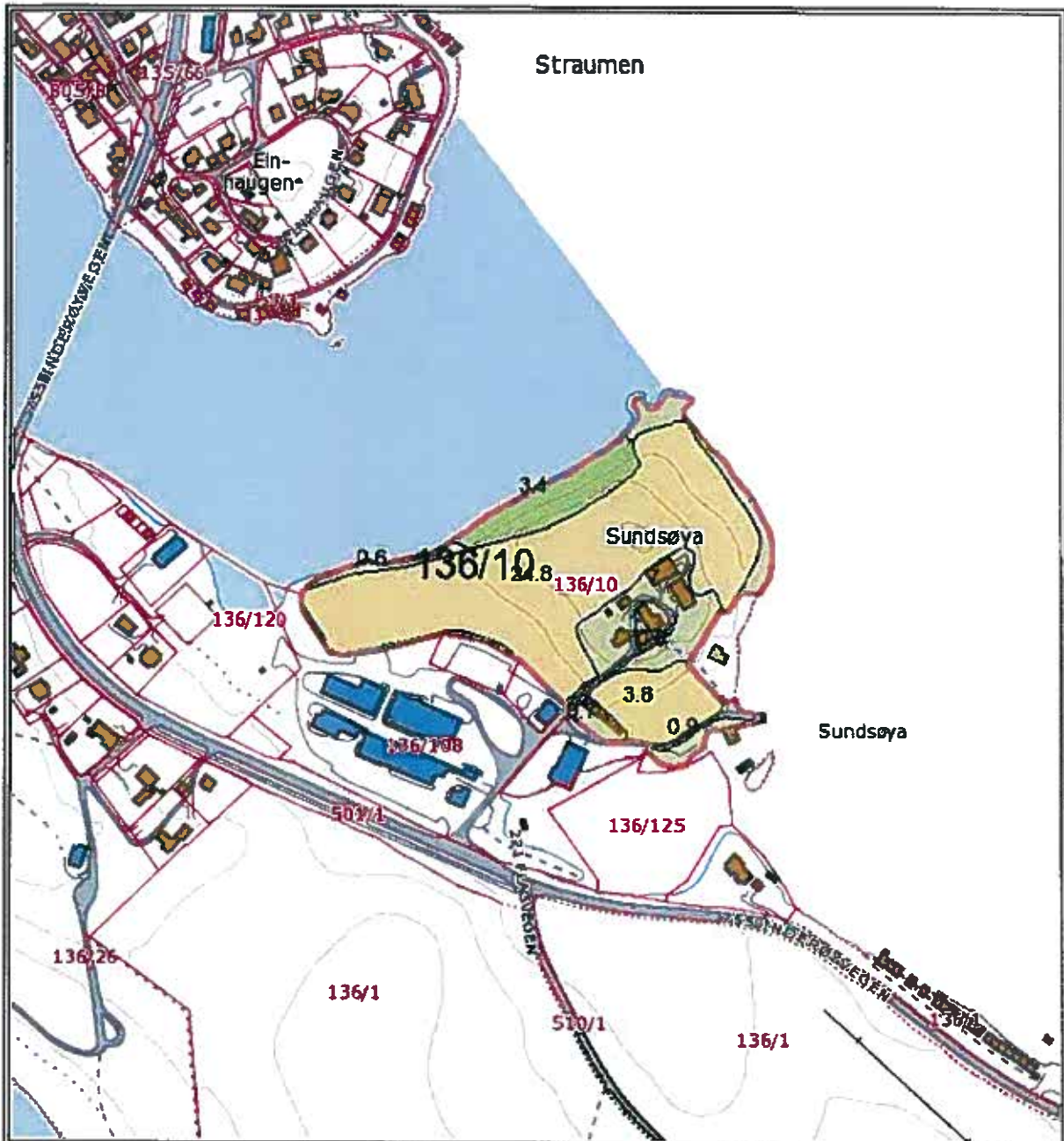
SLF-359 B Elektronisk utgave av 07.09



Statens landbruksforvaltning
Markings Agricultural Authority

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbruks eiendom, beskriv eiendommens drift) Eiendommen brukes i dag som boligeiendom med utleid dyrkamark	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Eiendommen skal brukes som boligeiendom med utleid dyrkamark	
Spesielt for jord- og skogbruks eiendommer (landbruks eiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 – ett – år og deretter selv bebø eiendommen i minst 5 – fem – år i sammenheng? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22	Dato 1 juli 2011	Dato 1 juli 2011
	Overdragerens underskrift <i>Øyvind Sund</i>	Søkerens underskrift <i>Anne M Store</i>
Underretning om avgjørelsen bes sendt. Lars Bjørn Sund Kvistadbakkan 6 7670 Inderøy		
Bilagfortegnelse:		

Skjemaet er tilgjengelig på internett: www.slf.dep.no under «Skjema» og <http://blanketter.dss.dep.no>
Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.



Gårdskart

1729 - 136/10/0

Målestokk: 1:4500



Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 4.7.2011

Teckenforklaring (Areal i dekar)

Fulldyrka jord	28.5	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	28.5
Skog, særs høg bonitet	0.0	
Skog, høg bonitet	0.0	
Skog, middels bonitet	3.4	
Skog, lav bonitet	0.0	3.4
Uproduktiv skog	0.0	
Myr	0.0	
Jorddekt fastmark	9.8	
Skrinn fastmark	0.0	9.8
Restareal	0.8	42.5

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbruksseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneise.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbruksseiendommen

Det kan forekomme avrundingforskjeller i arealtallene.

— Eiendomsgrenser
 Gamle markslagsgrenser fra N5raster



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	45/11	29.08.2011

Klage på vedtak i sak 19/11 i Hovedutvalg Natur - dispensasjon fra kommunedelplan Straumen for anleggelse av båtopptrekk knyttet til naust bygget på gnr 2 bnr 13 festnr 1 i Inderøy kommune

Rådmannens forslag til vedtak

Hovedutvalg Natur avviser klage fra Vangslia vellag på vedtak i sak 19/11 - dispensasjon fra kommunedelplan Straumen for anleggelse av båtopptrekk knyttet til naust bygget på gnr 2 bnr 13 festnr 1 i Inderøy kommune.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag som overordnet klageinstans for sluttbehandling.

Vedlegg

- 1 Klage fra Vangslia vellag datert 9.6.2011
- 2 Saksframlegg til sak 19/11 i Hovedutvalg Natur 30.5.2011

Bakgrunn

Det vises til klage fra Vangslia vellag datert 9.6.2011 (vedlegg 1).

Det vises videre til saksframlegg knyttet til sak 19/11 i Hovedutvalg Natur 30.5.2011 (vedlegg 2) samt befarng samme dato.

Hovedutvalg Natur fattet i sak 19/11 følgende vedtak:

Kirsten Skjervold Letnes innvilges dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 19-2. Dispensasjonen gjelder anleggelse av båtopptrekk knyttet til naust bygget på gnr 2 bnr 13 festnr. 1 i Inderøy kommune. Vedtaket er gjort med bakgrunn i Plan- og bygningslovens § 11-6 rettsvirkning av kommunedelplan Straumen.

Vurdering

Det er i klagen framført at vedtaket i Hovedutvalg Natur av 30.5.2011 prinsipalt må avvises med basis i manglende planhjemmel for naustet. Vangslia vellag skriver videre at vedtaket av 30.5.2011 subsidiært må oppheves og behandles på nytt når Sivilombudsmannens svar på vellagets klage i byggesaken for naustet er mottatt.

Vedrørende manglende planhjemmel.

Det vises i den forbindelse til tidligere behandling og Fylkesmannen sitt vedtak av 2.2.2011:

Avvisningsvedtaket i Hovedutvalg for natur i sak 36/10, den 31.05.10, stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fv1. §28.

Det må legges til grunn at naustet på gnr 2 bnr 13 festnr 1 i Vangslia har planhjemmel og er lovlig oppsatt.

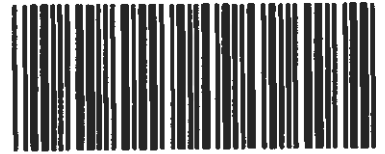
Vedrørende klage til Sivilombudsmannen.

Klagen til Sivilombudsmannen var også gjort kjent for Hovedutvalg Natur ved behandlingen av dispensasjonssøknaden 30.5.2011, både som vedlegg til saken og ved at klagen var omtalt i saksframlegget. Hovedutvalg Natur instanser har således hatt fullstendig kjennskap til alle Vellagets anførsler før vedtak er fattet.

Vangslia vellag framfører i klagen på nytt at ei tradisjonell stø med rydding av stein og utlegging av stokker for å dra båten på er en bedre løsning enn en båtopptrekk med skinnegang. Rådmannen må i denne sammenhengen vise til de omfattende vurderinger som er gjort omkring dette i saksframlegget knyttet til behandlingen 30.5.2011, samt Hovedutvalgets befarings i Vangslia samme dato. Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye avgjørende opplysninger eller fakta som kunne danne grunnlag for å tilrå omgjøring av vedtak.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at det i klagen ikke er framkommet ny informasjon som på avgjørende måte endrer grunnlaget for vedtaket i Hovedutvalg Natur av 30.5.2011 (sak 19/11). Hovedutvalgets dispensasjon fra kommunedelplan Straumen for anleggelse av båtopptrekk tilrås opprettholdt og saken sendes over til Fylkesmannen for sluttbehandling.



048990

Vangslia vellag**Leder****7670 Inderøy**

Fylkesmannen Saker	11 3655
17.06.2011	
Avg.	Fylkesråd

Inderøy, den 9. juni, 2011

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

7700 Steinkjer

KLAGE PÅ INDERØY KOMMUNES VEDTAK OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN STRAUMEN FOR ANLEGGELSE AV BÅTOPPTREKK TIL FORDEL FOR KIRSTEN SKJERVOLD LETNES, FESTE NR. 1 UNDER GNR. 2, BNR. 13 I INDERØY

Vedtaket

I møte den 30. mai 2011, sak nr. 19/11, fattet Hovedutvalg Natur slikt vedtak:

Kirsten Skjervold Letnes innvilges dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 19-2. Dispensasjonen gjelder anleggelse av båtopptrekk knyttet til naust bygget på gnr 2 bnr 13 festnr. 1 i Inderøy kommune. Vedtaket er gjort med bakgrunn i Plan- og bygningslovens § 11-6 rettsvirkning av kommunedelplan Straumen.

Dette er et enkeltvedtak hvor lovbestemt klageinstans er departementet. Derfor stiles klagen til fylkesmannen, men sendes til underinstansen, Inderøy kommune.

Rettslig klageinteresse

Siden vedtaket gir festeren rett til å anlegge båtopptrekk på den del av kommunens eiendom i Vangslia som i kommuneplanens arealdel er regulert til friområde, og siden disposisjonsretten - inkl drift og tilsyn med området i henhold til avtale - er overført fra kommunen til Vangslia vellag, anser vellaget seg som klageberettiget part i saken, jfr. plan- og bygningsloven, § 21-3, andre ledd, andre punktum.

Klagen

Vangslia vellag mener prinsipielt at vedtaket må erklæres ugyldig på grunn av manglende planhjemmel for naustet. Subsidiært må vedtaket oppheves og behandles på nytt når Sivilombudsmannens svar på vellagets klage i byggesaken for naustet er mottatt. Eventuell dispensasjon må gjelde rett for festeren til å anlegge ordinær stø.

Begrunnelse

Vangslia vellag er ikke enig med kommunen i at kommuneplanens arealdel hjemler rett til oppsetting av naust på den aktuelle festetomt (punktfeste). Arealplanen viser at området er regulert til friområde. På det sted hvor naustet er bygget, er inntegnet i *arealkartet* en liten sirkel med tynn strek. Reguleringsformålet for området er ikke forandret. Selve planen har ikke ett skrevet ord til forklaring på hva sirkelen betyr. At det foreligger en tinglyst festeavtale (privatretslig avtale) med registreringsbrev for grunn, dagbokført 27.06. 1986, må ses bort fra i denne sammenheng. Vangslia vellag mener på grunnlag av dette at naustet er oppført i strid med kommuneplanens arealdel. Følgelig er det ikke grunnlag for å gi dispensasjon fra planen for å anlegge "båtopptrekk". Denne eventuelle hjemmelsmangelen kan elimineres ved at kommunestyret endrer arealplanen. Alternativet er fjerning av den oppførte bygning. Da faller selvfølgelig behovet for dispensasjon bort.

Den subsidiære påstand begrunnes med at saksbehandlingen lider av formelle feil. Vellaget skulle ha vært behandlet som part med rettslig klageinteresse, og fått anledning til å uttale seg om dispensasjonssøknaden før den ble lagt fram for hovedutvalget for avgjørelse. Dessuten vil det være en saksbehandlingsfeil ikke å vente med realitetsbehandlingen til Sivilombudsmannens svar på vellagets klage foreligger.

Skulle vellagets påstand om mangel på hjemmel være feil, vil vellaget subsidiært påstå at det bare er anledning til å dispensere fra arealplanen for bygging av stø, slik det utvetydig er angitt i festeavtalen mellom kommunen og eieren av eiendommen Sundfær, gnr. 1, bnr. 1 i Inderøy.

I søknaden om dispensasjon er det anført at det tradisjonelt er to ulike metoder som er benyttet for å trekke opp båter.

A Rydding av stein ned til sandbotn og utlegging av stokker for å dra båten på. Stein som ryddes vekk, blir vanligvis lagt opp på siden av båtstøa.

B Etablering av skinnegang med vogn for opptrekk av båt (slipp).

Det er presisert at det søkes om dispensasjon fra kommunedelplan Straumen for å kunne anlegge båtopptrekk i form av skinnegang med vogn. Søkerens syn er at dette vil gi et mindre inngrep i landskapet enn en tradisjonell stø der steinmassene er lagt i to rekker og selve støa er ryddet ned til sandbotn. Vellaget mener derimot at store og mindre store steiner vil måtte flyttes samme hvilket alternativ som velges. En stø vil i alle fall bli et enklere og mindre fast anlegg, og må også bli en enklere sak å forandre på hvis nødvendig i fremtiden. Vellaget mener også at alternativ A vil være mindre sjenerende for allmennheten, både visuelt og praktisk. Valg av alternativ B vil gjøre det lett for nausteieren til tider å la båtvoanen bli stående på slippen med båten på, med trekkwiren som en 'snubletråd' mellom naustet og vognen. Det vil vellaget i tilfelle se på som en vesentlig ulempe for bruken av stranden i friområdet.

Avslutning

Festekontrakten mellom kommunen og naustbyggeren gir sistnevnte en gratis rett til "oppsetting av enkelt båtnaust" samt "rett til å anlegge adkomststi til naustet, fra bilvegen i boligfeltet, og rett til anleggelse av stø". Kommunen har gitt tillatelse til oppføring av et naust som i alle fall er en pen bygning, men som neppe kan betegnes som "enkelt båtnaust". Det kan etter vellagets syn sies at det

var uheldig at tillatelsen ble gitt uten at det samtidig ble avgjort hvilken sort "stø" som kunne anlegges. Denne klagen er en følge av den lemfeldige og ensidige saksbehandling som bygningsmyndigheten har stått for, hvor utbyggers ønsker hele tiden har blitt 'imøtekommet', nesten uansett hva utbygger måtte finne på. Allmennhetens og vellagets interesser har konsekvent ikke blitt tatt hensyn til i rådmannens saksutredning. Anleggelse av en molo med en jernbaneskinnegang i et friområde er selvsagt mer til sjenanse og skade både for landskapet, dyrelivet og allmennhetens mulighet til fri ferdsel enn ei stø hvor terrengnivået ikke endres. Vellaget mener derfor

At hovedutvalgets vedtak i sak nr. 19/11 må oppheves. Siden nødvendig hjemmel mangler i kommunedelplanen/arealplanen, må kommunestyret ta stilling til om planen skal endres, eller om naustet skal fjernes.

At sak nr. 19/11 tas opp til ny behandling, hvis planhjemmel finnes, når Sivilombudsmannens avgjørelse på vellagets klage vedrørende naustbyggingen foreligger, og etter at saksdokumentene til hovedutvalget er supplert som bedt om av vellaget og eventuelt av ombudsmannen. I dispensasjonsvedtaket må det angis om dispensasjonen skal være tidsbegrenset (midlertidig), eller om den skal være permanent (varig).

Med hilsen,



Harald Ness

Leder



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur		30.05.2011

Kirsten Skjervold Letnes - gnr 2 bnr 13 festnr. 1 – søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Straumen for anleggelse av båtopptrekk

Rådmannens forslag til vedtak

Kirsten Skjervold Letnes innvilges dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 19-2. Dispensasjonen gjelder anleggelse av båtopptrekk knyttet til naust bygget på gnr 2 bnr 13 festnr. 1 i Inderøy kommune. Vedtaket er gjort med bakgrunn i Plan- og bygningslovens § 11-6 rettsvirkning av kommunedelplan Straumen.

Vedlegg

- 1 Letnes Kirsten Skjervold - gnr 002 bnr 013 festnr. 1 - Båtopptrekk og dispensasjon - Søknad om tillatelse i ett trinn
- 2 Tegninger
- 3 Nabovarsel
- 4 Søknad om dispensasjon
- 5 Situasjonsplan
- 6 Maskinentreprenør Anton Letnes AS - Ansvarsrett
- 7 Lyngstad Arkitekter AS - Ansvarsrett
- 8 Lyngstad Arkitekter AS - Kontrollerklæring
- 9 Fylkesmannens uttalelse til dispensasjonssøknad for båtopptrekk til naust
- 10 Fylkeskommunens uttalelse til dispensasjonssøknad for båtopptrekk til naust
- 11 Avtale naust Skjervold - Inderøy kommune av 26.1.1989 m.v.
- 12 Fylkesmannens endelige vedtak angående klage på vedtak om avvising: Inderøy kommunes vedtak stadfestes

- 13 Brev fra Vangslia Vellag til Sivilombudsmannen av 15.3.2011
- 14 Brev fra Vangslia Vellag av 25.6.2010: Uttalelse til dispensasjonssøknad for båtopptrekk til naust
- 15 Terrengprofil for skinnegang naust Kirsten fra Lyngstad Arkitekter AS

Bakgrunn

Kirsten Skjervold Letnes søker om dispensasjon fra kommunedelplan Straumen (vedtatt av Inderøy kommunestyre 14.12.2005) for anleggelse av båtopptrekk til naust bygd på punkt feste gnr 2 bnr 13 festnr. 1 i Vangslia, Inderøy kommune (vedlegg 4). Det søkes samtidig om byggetillatelse i ett trinn (vedlegg 1).

Dispensasjonssøknad er nødvendig siden tomt for naust er innregulert som punkt feste i kommunedelplan Straumen, og det omsøkte båtopptrekket derfor vil gå over areal regulert til friområde i kommunedelplanen.

Det ønskes montert skinnegang for båtvogn fra naustet og ned i sjøen. Tiltaket er planlagt slik at stein fjernes der skinnegangene skal ligge. Etter at skinnegangene er montert legges stein og den stedvise massen tilbake slik at skinnene kommer lavest mulig i terrenget og blir mest mulig skjult for allmennheten.

Naustet er plassert ca 15 m fra flomålet og skinnene skal gå ut i sjø under lavvann. Skinnene skal fundamenteres med ferdigstøpte betongsviller som skal nedgraves med stedvise masser. Stedvise masser skal fylles opp mot skinnegangen. Det skal legges flatstein mellom skinnene og avstanden mellom skinnene vil bli 1560 mm.

I dispensasjonssøknaden blir tiltaket blant annet begrunnet med at dette vil føre til mindre visuelle inngrep og bli til mindre hinder for allmennheten, enn en gammeldags båtstø der all stein legges i dunger på siden av båtstøa.

Det vises for øvrig til vedlagte tegninger og situasjonsplan (vedleggene 2 og 5). Lyngstad Arkitekter AS har etter forespørsel fra Hovedutvalg Natur i tillegg utarbeidet en terrengprofil for det omsøkte tiltaket (vedlegg 15).

Kort historikk for forutgående behandling av byggetillatelsen for naust:

Hovedutvalg Natur fattet den 15.6.2009 vedtak i sak 37/09 angående bygging av naust knyttet til punkt feste med gnr 2 bnr 13 festnr 1 i Inderøy kommune med følgende ordlyd:

*Bygningsmyndighetene har ingen merknader til det omsøkte tiltak.
Tegninger iht tegningsliste legges til grunn for godkjenninga.
Meldinga er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86 a.*

Vangslia vellag klaget i brev av 8.4.2010 på flere forhold knyttet til det nevnte vedtaket. Hovedutvalg Natur behandlet klagen i sitt møte 31.5.2010. Hovedutvalg Natur fattet vedtak om ikke å ta klagen opp til behandling grunnet oversittelse av klagefrist. Vangslia vellag påklaget dette vedtaket 13.6.2010. Hovedutvalg Natur behandlet denne klagen i sitt møte

21.6.2010, og vedtok der å opprettholde sitt avvisningsvedtak. Saken ble 1.7.2010 oversendt Fylkesmannen i Nord-Trøndelag som overordnet klageinstans for sluttbehandling.

Fylkesmannen fattet 2.2.2011 følgende vedtak:

Avvisningsvedtaket i Hovedutvalg for natur i sak 36/10, den 31.05.10, stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig om kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl. §28.

Sluttbehandlingen hos Fylkesmannen har tatt uforholdsmessig lang tid, og dette har også Fylkesmannen beklaget i sitt oversendelsesbrev.

Dispensasjonssøknaden fra Kirsten Skjervold Letnes knyttet til båtopptrekk er journalført hos Inderøy kommune 29.6.2010. Rådmannen har imidlertid stilt saken i bero inntil det forelå et endelig vedtak fra Fylkesmannen knyttet til byggetillatelsen for selve naustet. Dette har tiltakshaver vært informert om. Når Fylkesmannens endelige vedtak nå foreligger, legges søknaden om dispensasjon for båtopptrekk knyttet til lovlig oppført naust på eiendommen gnr 2 bnr 13 festnr. 1 i Vangslia, Inderøy kommune, fram for Hovedutvalg Natur for behandling.

Vurdering

Aktuelle sektormyndigheter har hatt dispensasjonssøknaden på høring.

Nord-Trøndelag fylkeskommune oppfordrer kommunen til å fokusere på at tiltaket tilpasses omgivelsene best mulig ved en eventuell godkjenning. Nord-Trøndelag fylkeskommune ber videre kommunen ta inn i vurderingen at tiltaket søkes utført innenfor det foreslåtte verneområdet Børgin i nasjonal marin verneplan.

Rådmannen registrerer at det ikke er helt uvanlig med båtopptrekk til naust, heller ikke i form av skinner, innover Straumen.

Det omsøkte tiltaket ligger videre helt i ytterkant av det geografiske området som er angitt for et eventuelt marint verneområde i Børgin. Det omsøkte tiltaket vil etter rådmannens vurdering derfor ha marginal påvirkning i forhold til de forslag som foreløpig er lagt fram for nasjonal marin verneplan. Rådmannen registrerer forøvrig at Fylkesmannens miljøvernavdeling som regional ansvarlig myndighet for arbeidet med nasjonal marin verneplan, ikke har problematisert dispensasjonssøknaden i forhold til nasjonal marin verneplan.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag kommenterer at tiltaket ligger innenfor område avsatt til friområde i kommunedelplan Straumen. Ut fra hensynet til friluftslivsinteressene i området råder Fylkesmannen kommunen til å avslå søknaden om dispensasjon.

Rådmannen registrerer at Fylkesmannen gir Inderøy kommune råd om å avslå søknaden om dispensasjon ut fra hensynet til friluftslivsinteressene, men at Fylkesmannen ikke ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken. Rådmannen må ut fra vanlig praksis hos Fylkesmannen derfor tolke dette som et faglig råd fra uten varsel om innsigelse ved et eventuelt motsatt vedtak i Inderøy kommune.

Spesielt om nabovarsling:

Berørte naboer er varslet om tiltaket og søknaden om dispensasjon. Det har ikke kommet inn merknader fra berørte naboer. Tiltakshaver har ikke varslet Vangslia vellag spesielt om søknaden om dispensasjon, men leder for Vangslia vellag på tidspunktet for søknaden om dispensasjon er varslet som nabo.

Det kan for den foreliggende saken diskuteres om Vangslia vellag burde vært varslet særskilt med nabovarsel. Rådmannen må her å vise til de vurderinger som Fylkesmannen har gjort angående nabovarsling i forbindelse med klagebehandlingen knyttet til opprinnelig byggesak for naust (se vedlegg 12). Det viktigste vurderingspunktet knyttet til varsling blir for rådmannen om Vangslia vellag er kjent med, og har fått mulighet til å gi tilbakemeldinger på, de planene som nå foreligger for båtopptrekk.

Rådmannen mener at det ut fra sakens omfattende historikk og korrespondanse ikke bør være tvil om at Vangslia vellag er godt kjent med planene for båtopptrekk. Vangslia vellag har ved flere anledninger også latt sin stemme bli hørt i saken. Det vises her til brev fra Vangslia Vellag datert 25.6.2010 der Vangslia vellag gir sin uttalelse til dispensasjonssøknaden (vedlegg 14). Det vises videre til brev fra Vangslia vellag til Sivilombudsmannen av 15.3.2011 (vedlegg 13).

Rådmannen mener med basis i det ovennevnte at relevante merknader og ankepunkter fra Vangslia vellag har kommet godt fram i saken. Rådmannen har spesielt merket seg bekymringen fra Vangslia vellag knyttet til de geotekniske forholdene på stedet. Spørsmålet om geotekniske forhold er derfor gitt en særskilt vurdering senere i saksframlegget.

Privatrettslig avtale sett i forhold til kommunedelplan Straumen:

Det er i gjeldende kommunedelplan Straumen lagt inn punktfeste for fritidsbebyggelse der naust kan føres opp for eiendommen gnr 2 bnr 13 festnr 1. Mellom punktfestet for naust og sjøen er det formål friområde i kommunedelplanen. Det har derfor blitt tydeliggjort overfor tiltakshaver at det var nødvendig med en egen dispensasjonssøknad for eventuelt båtopptrekk. Den foreliggende dispensasjonssøknaden er et resultat av dette.

Rådmannen mener at det er vesentlig å ha med videre i vurderingen at naustet til Kirsten Skjervold Letnes er lovlig oppført på punktfeste angitt for naust i kommunedelplan for Straumen. Når formålet naust er angitt i planen, må det forutsettes at intensjonen bak kommunestyrets planvedtak var at naustet skulle brukes til oppbevaring av båt.

Det vises videre til avtalen mellom Inderøy kommune og Per Skjervold av 26.1.1989 der det er sagt at: "Festet omfatter også rett til å anlegge adkomststi til naustet, fra bilvegen i boligfeltet, og rett til anleggelse av stø". Denne avtalen er privatrettslig og derfor ikke juridisk bindende satt opp mot plankartet og bestemmelsene knyttet til kommunedelplan Straumen. Rådmannen mener imidlertid at det må være riktig å anta at kommunestyret tok nausttomta til Skjervold inn i kommunedelplan Straumen for å få juridisk stadfestet i plan den avtalen som var inngått mellom Inderøy kommune og Skjervold.

Når det samtidig ikke er åpnet for vei ned til nausttomta, mener rådmannen det vil være avgjørende for nausteier å kunne transportere båten inn i naustet fra sjøsiden (og motsatt fra naustet og ut i sjøen). Rådmannen legger derfor til grunn at det i den foreliggende saken vil være nødvendig å finne en løsning for opptrekk av båt til naustet, og at den løsningen som

velges samtidig må være den beste sett i forhold til en totalvurdering av miljømessige konsekvenser og samfunnmessige forhold for øvrig.

Spesielt om geotekniske forhold:

Grunnforhold er omtalt i begrunnelsen for dispensasjonssøknad. Dette har også vært framholdt som et av de vesentlige bekymringspunktene fra Vangslia vellag, jamfør også vellagets uttalelse til dispensasjonssøknaden (vedlegg 14) samt brevet fra vellaget til sivilombudsmannen (vedlegg 13).

I forbindelse med terrengforandringer i strandsonen i Vangslia i 1987 ble det gjennomført geotekniske undersøkelser i området. I rapport fra Sivilingeniør Ottar Kummeneje AS av 8.12.1987, "Stabilitetsforhold ved Vangslia, Straumen", er det sagt følgende om grunnforholdene i Vangslia:

"Tidligere undersøkelse (0.1250, sept. 1971) og opparbeidelse i Vangslia viser relativt faste moreneavsetninger, silt, sand og grus med noe stein. Området er markert som randmorene på kvartærgeologiske kart".

De geotekniske undersøkelsene utført av Sivilingeniør Ottar Kummeneje AS i 1987 ga resultater som samsvarte med undersøkelsene fra 1971:

"Prøven bekreftet at massene i stranden er av samme art som i Vangslia, dvs. morenemasser: Leirfattig silt, sand, grus, med vanninnhold $w = 12 \%$."

Om årsaken til nevnte terrengforandringer sa Sivilingeniør Ottar Kummeneje AS i 1987 følgende:

"Årsaken til de oppståtte fenomener er uklar. Det er imidlertid mest sannsynlig at det er et erosjonsfenomen, ved at steinhuden i stranden er blitt brutt ved kraftig pålandsvær ved lav vannstand. Høyt poretrykk og høy utløpsgradient kan ha gjort de lokale partiene mer sårbare. Det er ikke en vanlig utglidning eller et stabilitetsbrudd som er skjedd."

Rådmannen mener at det er faglig forsvarlig å bruke de foreliggende geotekniske rapporter som grunnlag for vurderinger rundt grunnforholdene på stedet.

Sett i forhold til konklusjonene fra Sivilingeniør Ottar Kummeneje AS, bør eventuell fare for erosjon av morenemassene på stedet være det som vektlegges mest når det gjelder hvilken løsning som bør velges for et eventuelt båtøppteck.

Ved anleggelse av ei tradisjonell båtstø, må stein ryddes til side for å lette opptrekket av båt til naustet. Dette vil etter rådmannens vurdering gi økt eksponering av silt- og grusmassene, og gjennom dette økt fare for erosjon fra sjøen. Jamfør dispensasjonssøknaden fra Kirsten Skjervold Letnes skal det legges flat stein rundt og mellom skinnegangen etter at betongsvillene er nedgravd og skinnegangen er på plass. Dette vil etter rådmannens vurdering være et sikrere tiltak i forhold til erosjon fra sjøen enn ei tradisjonell båtstø.

Konklusjon

Rådmannen har tidligere i saksframstillingen lagt til grunn at det her må være riktig å finne en løsning for opptrekk av båt til et lovlig bygd naust i følge kommunedelplan Straumen, og at den løsningen som velges samtidig må være den beste sett i forhold til en totalvurdering av miljømessige konsekvenser og samfunnsmessige forhold for øvrig.

De to eneste reelle alternativene for båtopptrekk vurderes å være enten ei tradisjonell båtstø der stein ryddes til side for å lette opptrekket av båt, eller skinnegang anlagt som i den foreliggende dispensasjonssøknaden. Rådmannens vurdering er at omsøkte løsning med skinnegang vil være den som skaper minst hinder for friluftaktiviteten i strandsonen, jfr. reguleringsformålet friområde. Rådmannen har med basis i de eksisterende geotekniske rapporter videre vurdert den omsøkte løsningen som den beste sett opp mot eventuell risiko for erosjon.

Rådmannen innstiller med basis i det ovennevnte på at Kirsten Skjervold Letnes innvilges dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 19-2. Dispensasjonen gjelder anleggelse av båtopptrekk knyttet til naust bygget på gnr 2 bnr 13 festnr. 1 i Inderøy kommune. Vedtaket er gjort med bakgrunn i Plan- og bygningslovens § 11-6 rettsvirkning av kommunedelplan Straumen.