



INDERØY KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Planutvalget

Møtested:	Møtedato	Kl.
Inderøyheimen	17.11.2008	08.30.

Medlemmene innkalles med dette til møtet. Eventuelle forfall må straks meldes administrasjonsavdelingen, tlf.: 74 12 42 00. Varamedlemmer møter bare etter nærmere varsel.

Saksdokumentene ligger til alminnelig ettersyn på administrasjonsavdelingen fram til møtedato.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel	Emnekode
0019/08	08/00655	511
	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GJELDENE KOMMUNEDELPLAN PÅ 182/1. SØKER AUD SAKSHAUG, RØRA	
0020/08	07/01334	135.8
	SØKNAD OM KJØP AV TOMT – LILLESUND. INNFØRING AV MIDLERTIDIG BYGGE- OG DELEFORBUD.	

Inderøy, 06.11.2008

for Anita Axelsson
leder *Dollejorg Kistenes*
sekr.

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GJELDENE
KOMMUNEDELPLAN PÅ 182/1.
SØKER AUD SAKSHAUG, RØRA**

Saksbehandler: Bjørn Erik Haug
Arkivsaksnr.: 08/00655-006

Arkiv: 511

Saksnr.:	Behandlingsorgan	Type avgjørelse	Møtedato
0019/08	Planutvalget	Vedtak	17.11.2008

RÅDMANNENS FORSLAG:

Det gis dispensasjon etter PBL "§ 7 Dispensasjon" fra PBL"§ 20-6 Virkninger av kommuneplan" på tre punkt:

1. *Ny veg (merket "Ny privat veg" i vedlegg 2) kan erstatte eksisterende veg over tunet og til Bålhaugvegen 24. Vilkår er at gammel veg blir tatt igjen til jordbruksareal.*
2. *Kårhus på tomt Bålhaugvegen 24 kan fradeles fra gnr/bnr 182/1. Tomta skal være iht. skisse i vedlegg 2 som grenser mot 181/76, 181/83 mot ny veg og 182/1.*

Det kan ikke reknes med å få fradelt ny tomt til kårhus i framtida.

Tomt øst for ny veg kan fradeles fra 182/1, se skisse i vedlegg 2. Vilkår for dette er at den delen av hagen som er beskrevet og vist i skissen (merket "Ny dyrka mark") i vedlegg 2 blir tatt igjen til jordbruksareal.

RÅDMANNENS SAKSUTREDNING:

VEDLEGG:

1. Søknad om dispensasjon
2. Skisse med situasjonskart
3. Kart over området
4. Uttalelser fra Fylkesmannen i NT
5. Uttalelser fra NT Fylkeskommune

HENVISNING:

KOMMUNEDELPLAN FOR RØRA, VEDTATT 7.10.08

BAKGRUNN:

Er miljøvurdering relevant? Kryss av: Ja Nei x
Dersom 'ja' fyll inn liste (lagret på felles O:\skjema\milj.doc). Dersom 'nei' er liste ikke vedlagt.

PLANSTATUS

Planstatus på eiendommen er LNF-område i kommunedelplanen for Røra, vedtatt 7.10.98
Planbestemmelsene for LNF-områder i kommunedelplanen;

"I utgangspunktet er det ikke tillatt med tiltak i LNF-området utenom det som er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring, eller det som er tilrettelagt for allment friluftsliv. Forholdet mellom forskjellige brukerinteresser reguleres gjennom særlover, som f.eks. jord-/skoglov."

"Før det gis tillatelse til tiltak som medfører omdisponering eller endret arealbruk i LNF-områder, skal følgende forhold ved området vurderes, og tiltak søkes unngått når det medfører endret bruk av areal som omfattes av følgende egenskapskategorier:

Naturressurser, Landskap, natur- og kulturmiljø, Friluftsliv og Vann, avløps- og adkomstforhold. ”

Det betyr at denne søknaden må vurderes som en dispensasjonssøknad fra PBL § 20-6 Virkninger fra kommuneplanen etter PBL § 7 Dispensasjon. Søker har listet opp dispensasjonsgrunner som hun mener søknaden bør vurderes i forhold til.

SØKNADEN

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan. Søknaden gjelder for avgrenset område grensende opp til byggefeltet Austadlia for eiendommen Austgarden, gnr.182, bnr 1, se vedlagt skisse.

Bakgrunn for søknaden som beskrevet av søker:

Bålhaugvegen 24 ble i 1974 oppført som kårbolig for Austgarden. Veg til kårboligen går over gårdsplassen, på skissen kan vegen sees som grønn skravering. Kårhuset har vært tomt eller utleid siden 2002/2003.

Det bor i dag 2 generasjoner på gården, og det er i gang en prosess for overdragelse. Hverken nåværende eller kommende eier ønsker å bo i Bålhaugvegen 24. Drifta på gården er annerledes enn da kårboligen ble satt opp. Den gang var det husdyrproduksjon og to generasjoner i fullstilling på gården. I dag har både nåværende og kommende eier full jobb utenom gården, og ingen ønske om å starte opp med husdyr igjen. Kommende overdragelse innebærer at ny eier skal drive gården alene, og overdragelse vil bli uten kårkontrakt.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen på tre punkter:

1. Veg til Bålhaugvegen 24. Tiltakshaver mener trafikk over gårdsplassen er uholdbart uansett hvem som bor der. Det gjelder både trafikken og bruk/oppbevaring av maskiner, og traktor med redskap.

Ny veg som er tegnet inn vil bli 110 m lang og dermed båndlegge ca 400 m² dyrka areal. Samtidig vil den gamle vegen bli innlemmet i dyrka areal. Den nye vegen vil også båndlegge et mindre areal dyrka mark på nersiden mot Bålhaugvegen (mellom ny veg og Bålhaugvegen). Dette arealet vil ikke bli tilgjengelig pga beliggenheten og arealets størrelse.

2. Utskilling av tomt til Bålhaugvegen 24. Tomta vil iht. skisse grense mot 181/76, 181/83, mot ny veg og Austgarden. Denne tomte ønskes utskilt. Verken nåværende eller kommende eier ønsker å fortsette med utleievirksomhet.

3. Utskilling av ny tomt på nersida av ny veg. Tomta vil bli på ca 1030 m² der halve av tomte vil bli så bratt at den ikke kan dyrkes, og den andre halvparten dyrkbart areal vil ikke bli tilgjengelig.

Det drøftes også flere alternativ til bolig for Aud Sakshaug. Ett er ny bolig sør for gården, et annet er ombygging av matstua, mens et tredje er å beholde dagens boligsituasjon som innebærer 2 generasjoner i hovedhuset. En eventuell ny bolig er ikke en del av det omsøkte prosjektet.

Det kan også ryddes opp i murene av en gammel driftsbygning fra 50-tallet, og som i dag er en del av hagen. Søker har gjort en omtrentlig beregning mellom frafallet av dyrka mark og tilgangen inkl. opprydding i hagen. Tap av åker utgjør med veg og ny tomt på nersida av vegen om lag 870 m², mens gjenvinning utgjør 850 m².

Det er ingen naboer som har kommentarer iht. gjenpart av nabovarsel. Det er slik vi ser det ingen naboer som blir direkte berørt eller får noen ulemper av søknaden.

UTTALELSER FRA NT FYLKESKOMMUNE

Det er ikke kjente fredete kulturminner fra tiden før 1537 i planområdet. Kulturminnevernet har derfor ingen innvendinger til søknaden.

UTTALELSER FRA FYLKESMANNEN I NT

Miljøvernavdelingen:

De har tidligere i lignende saker på Inderøy pekt på presedensfaren ved slike dispensasjoner. De mener kommunen i større grad bør ta bruk kommuneplanen som styringsredskap for arealutnyttelse, og på den måten kanalisere boligbygging til områder som allerede er avsatt til byggeformål. Avdelingen vil fraråde dispensasjon i denne saken.

Landbruksavdelingen:

De henviser til et brev fra Landbruks- og matdepartementets v/ministeren fra 2006 Om praktisering av delingsbestemmelsen med mer. "Kårbolig som ligger i tunområdet eller med grense til dyrka jord bør normalt uansett ikke fradeles... Kommunen må generelt vurdere nøye om det ved fradeling av enkelttomter i landbruksområder oppstår drifts- og miljømessige ulemper som gjør at deling bør nektes. Det er eksempler på at gode landbruksområder gradvis har blitt bebygget med bolighus og at grunnlaget for landbruksdrift har blitt vanskeliggjort. Fradelingen av enkelttomter bør derfor i utgangspunktet skje etter en samlet plan og som ledd i prosesser etter plan- og bygningsloven".

Landbruksdirektøren har forståelse for behovet for å legge om adkomstvegen til kårboligen, jfr. argumentene i saken. Dette uavhengig av om kårboligen blir fradelt eller ikke.

Landbruksdirektøren innser at det ikke er mange alternative vegløsninger, og at resultatet av den skisserte vegføringen innebærer at området på nersiden av ny veg blir arronderingsmessig lite rasjonelt. Landbruksdirektøren har derfor ingen merknader til denne delen av saken.

Generelt om dispensasjon:

Når særlige grunner foreligger, kan kommunen etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i plan- og bygningsloven, og dens vedtekter eller forskrifter. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til offentlige hensyn som planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn.

I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken.

Foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må naturligvis ligge innenfor rammen av loven.

VURDERING:

Vi mener dagens veg over tunet er lite gunstig, og legger større begrensninger på landbruksdrift enn en ny veg som er skissert. Det er også trafikkmessig en lite gunstig situasjon med gjennomgangstrafikk gjennom tunet. Veggen som er skissert blir tatt fra et brattlendt terreng med dyrkbar jord.

Vi mener derfor alternativ 1 som er lagt fram i søknaden er en god løsning. Dette er gitt at det erstatningsarealet som er skissert i alternativ 1 og 3 gjennomføres, slik at summen av ny dyrkajord blir like stor som tapt dyrkjord.

Bålhaugvegen 24 ligger i ytterkant av eksisterende boligområde, og grenser til to boliger som er regulert til boliger i gjeldende kommunedelplan. Bålhaugvegen 24 ligger tett inntil regulert boligområde, og vi mener dette taler for dispensasjon og at boligområdet kan utvides.

Verken eier eller framtidig eier ønsker å bo i Bålhaugvegen 24, og det er derfor ikke behov for at dette kårhuset skal følge med gården. Manglende behov for kårhus på gården må tillegges avgjørende vekt ved en eventuell framtidig søknad om å fradele nytt kårhus på eiendommen.

Ved å gi dispensasjon til ny veg til Bålhaugvegen 24 åpner det seg en mulig for en ny tomt på nersida av vegen. Tomta blir ca 1030 m² stor. Vegen blir et naturlig skille mellom dyrka mark og eiendommen Austad mellom (182/1). Dette blir en tomt som naturlig hører til boligområdet, og som bør kunne skilles ut og brukes til boligtomt. Vi mener derfor at tomta kan skilles ut for boligformål. Dette gitt at det erstatningsarealet som er skissert i alternativ 1 og 3 gjennomføres, slik at summen av tapt dyrkamark blir like stor som ny dyrkajord.

Søker oppgir at det ikke er behov for kårtomt på bruket. Ved fradeling av eksisterende kårhus kan det ikke påregnes å få omdisponert areal til nytt kårhus på gnr/bnr 182/1.

KONKLUSJON:

Det gis dispensasjon etter PBL ”§ 7 Dispensasjon” fra PBL”§ 20-6 Virkninger av kommuneplan” på tre punkt:

1. Ny veg (merket ”Ny privat veg” i vedlegg 2) kan erstatte eksisterende veg over tunet og til Bålhaugvegen 24. Vilkår er at gammel veg blir tatt igjen til jordbruksareal.
2. Kårhus på tomt Bålhaugvegen 24 kan fradeles fra gnr/bnr 182/1. Tomta skal være iht. skisse i vedlegg 2 som grenser mot 181/76, 181/83 mot ny veg og 182/1.
3. Tomt øst for ny veg kan fradeles fra 182/1, se skisse i vedlegg 2. Vilkår for dette er at den delen av hagen som er beskrevet og vist i skissen i vedlegg 2 blir tatt igjen til jordbruksareal.

Inderøy, den 23.10.2008

Jon Arve Hollekim/s
rådmann

Aud Sakshaug
Austgarden
Bålhaugveien 22
7670 Inderøy

Nor/eie

BEH

511

182/1

08/00655-1

Inderøy kommune
7670 Inderøy

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Viser til telefonsamtaler med Inderøy kommune v/Pål Gauteplass samt til befarings på Austgarden 19.06.08 v/Pål Gauteplass og Gunnar Winther.

Vi søker med dette om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Søknaden gjelder for avgrenset område grensende opp til byggefeltet Austadlia for eiendommen Austgarden, gnr. 182 b.nr.1. Det vil fortløpende bli vist til vedlagte skisse.

Bakgrunn.

Bålhaugveien 24 ble ca 1974 oppført som kårbolig til Austgarden. Vei til kårboligen går over gårdsplassen, på skissen kan veien sees som grønn skravering. Kårhuset har vært tomt eller utleid siden 2002/03.

Det bor i dag 2 generasjoner på gården og vi er i begynnende prosess for overdragelse til Ida Kjeldaas Sakshaug. Verken nåværende eller kommende eier ønsker å bo i Bålhaugveien 24. Drifta på gården er i dag helt annerledes enn da kårboligen ble satt opp. Det var da husdyrproduksjon og 2 generasjoner som var engasjert i gårdsdrifta på full tid. I dag har både nåværende og kommende eier full jobb utenom gården og det er ingen intensjoner om å starte husdyrproduksjon igjen. Det er ikke behov for at to generasjoner skal drive gården sammen og kommende overdragelse innebærer at ny eier skal drive gården alene og overdragelsen skal være en ren "handel" uten kårkontrakt.

Vi søker om dispensasjon fra reguleringsplanen på følgende punkter:

- Veg til Bålhaugveien 24.** Veg til Bålhaugveien 24 går i dag over gårdsplassen i Austgarden, fortsetter helt inn til nordvestre vegg på matstua og videre i åkerkanten bort til huset. På kartet er eksisterende veg tegnet skravert grønn. Trafikk over gårdsplassen er uholdbart uansett hva huset skal brukes til eller hvem som skal bo der. Det gjelder både pga trafikken i seg selv, men veien sperrer også for utvidelsesmuligheter av tunet, slik som utvidelse av garasjer, bygging av vaskeplass for traktorer/redskap, ev også utbygging av større kapasitet for oppbevaring av maskiner/redskap.
Ny veg (grå skravering) til Bålhaugveien 24 er tegnet inn med innkjøring fra Bålhaugveien i grensa mellom 181/85 og 181/81. Denne veien vil bli 110m lang og dermed båndlegge ca.400 m² dyrka areal. Samtidig vil den gamle vegen (grønn skravering) bli brutt opp og innlemmet i dyrka areal. Som det går fram av skissen vil den nye vegen også båndlegge et mindre areal dyrka mark på nedsiden mot

Bålhaugveien. Dette arealet vil ikke bli tilgjengelig pga beliggenheten og pga av arealets størrelse.

2. **Utskilling av tomt til Bålhaugveien 24.** Tomta vil grense mot 181/76 og 181/83 mot øst, og ellers mot ny veg og mot Austgarden. Vi ønsker å fristille dette huset fra gården, ev. selge det. Verken nåværende eller kommende eier ønsker å fortsette med utleievirksomhet.
3. **Utskilling av ny tomt på nedsiden av ny veg.** Denne tomte vil grense mot 181/76 i nord, mot Bålhaugveien i øst og mot ny veg til Bålhaugveien 24 i vest og sør. Ca. 50% av arealet til denne tomte vil bestå av en bratt skråning som ikke kan dyrkes og de resterende 50% av dyrka areal som ikke blir tilgjengelig på nedsiden av ny veg. Totalt vil denne tomte bli på 1030m² og kan muligens selges. Siden det står en trafostasjon (høyspenn) på tomte er det mulig at kostnaden ved å få den flyttet blir så stor at vinninga går opp i spinninga. I så fall kan arealet tilplantes til f.eks juletreproduksjon.

Dersom Bålhaugveien 24 blir skilt ut og ev. solgt og det mot all formodning skulle bli aktuelt med flere bolighus på gården er det minst 3 alternativer. Som det går fram av kartet er det tegnet inn en ny bolig sør for gården (blå skravering), men dette er en skisse som ikke innebærer noen realitet på nåværende tidspunkt. Den er ment å vise en aktuell tomt for en ekstra bolig på gården uten å båndlegge dyrka mark. Et annet alternativ er ombygging av matstua (den minste av de 3 gule bygningene som er tegnet inn på kartet). Ett tredje alternativ er å beholde dagens boligsituasjon som innebærer at det bor 2 generasjoner i hovedhuset som for øvrig har en boflate på 340m².

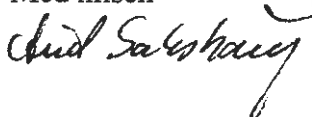
Grønn skravering er en haug som idag er en del av hagen på gården. Denne haugen inneholder murene av en gammel driftsbygning som ble revet på slutten av 50-tallet. Den gangen var det ikke maskinelt utstyr tilgjengelig for å flytte steinen. Dersom vår søknad om dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan blir problematisk pga av båndlegging av dyrka areal kan vi fjerne denne haugen og vinne arealet tilbake til dyrka mark. Etter våre beregninger vil da frafallet og tilgangen på dyrka areal da bli om lag det samme. Tap av åker utgjør med veg og ny tomt på nedsiden av veien totalt 870m² og gjenvinning (grønn skravering) utgjør 850m².

Foruten kartskissen er skjema for nabovarsel gjeldende for eier av 181/85, 181/ 81, 181/82, 181/76, 181/85 og 181/83 vedlagt.

Dersom det er ønske om ytterligere opplysninger kan undertegnede kontaktes på tlf. 90642788.

Austgarden 01.08.08.

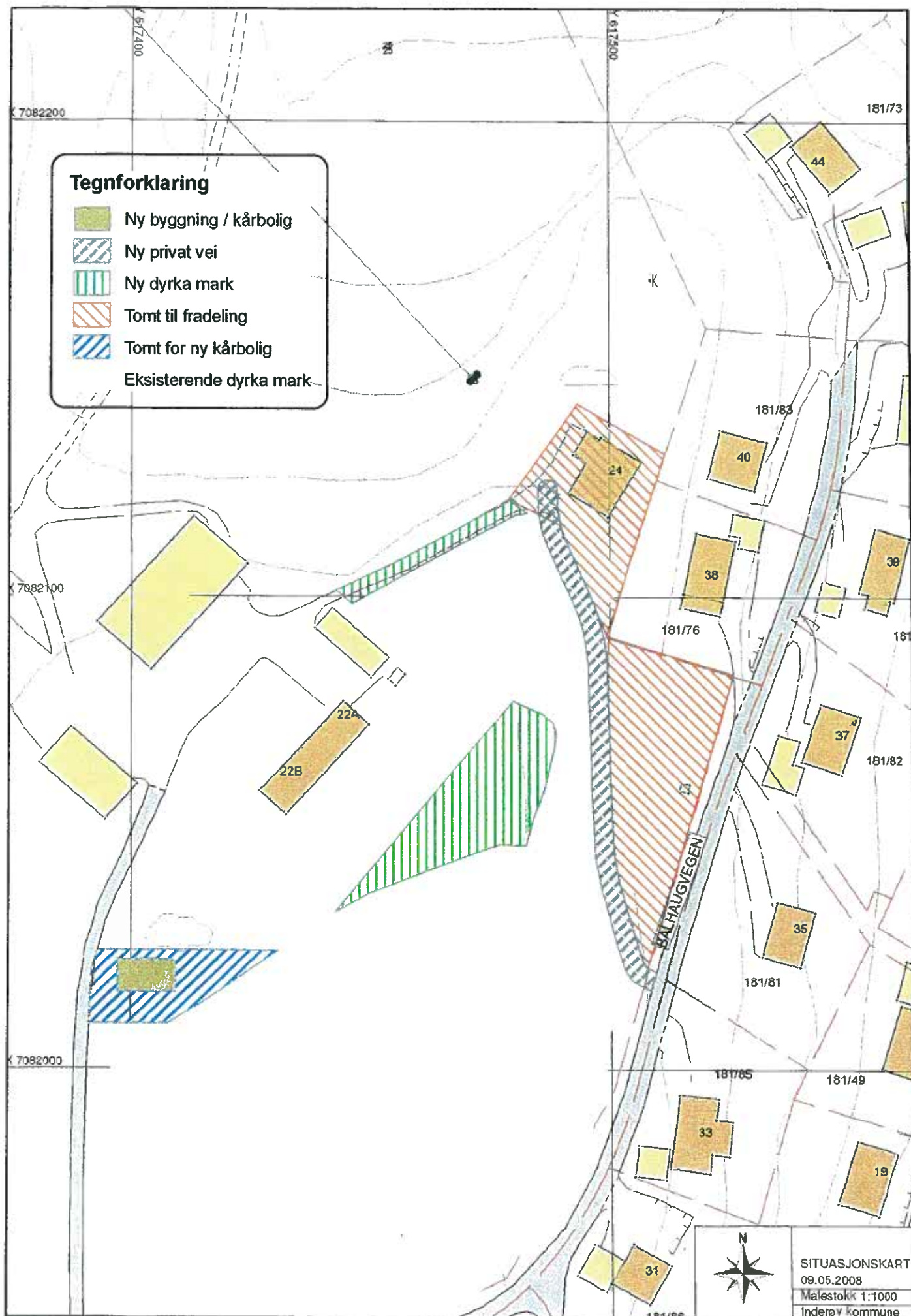
Med hilsen

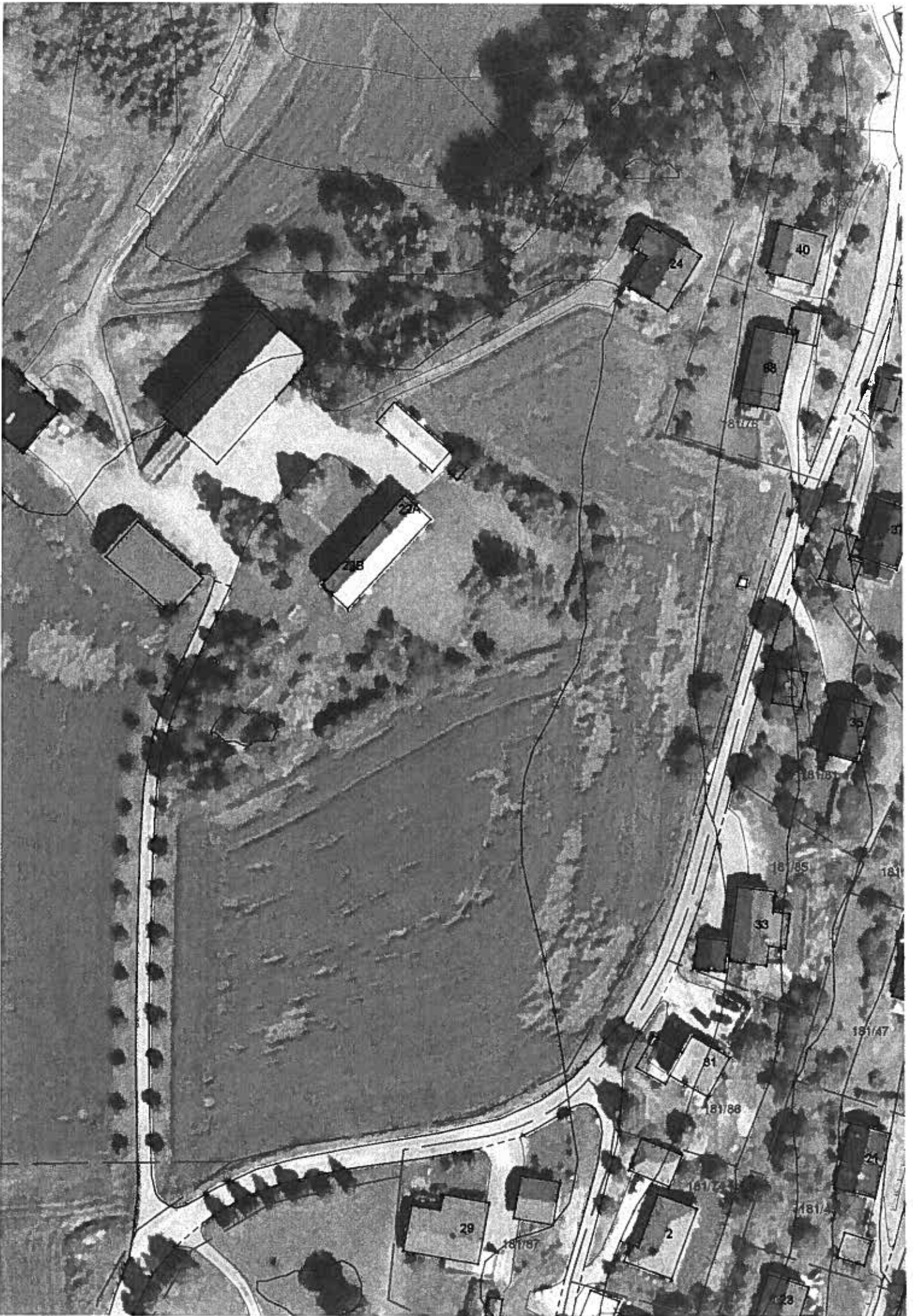


2 vedlegg

Tegnforklaring

-  Ny bygning / kårbolig
-  Ny privat vei
-  Ny dyrka mark
-  Tomt til fradeling
-  Tomt for ny kårbolig
-  Eksisterende dyrka mark







FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG
Miljøvern avdelingen

Saksbehandler: John Haugen

Deres ref.: 08/00655-003
Vår ref.: 2008/5486

Vår dato: 01.10.2008
Arkivnr: 423.1

DETT

Inderøy kommune

7670 INDERØY

511 182/1
08/00655-005

Uttalelse til dispensasjon fra reguleringsplan/kommunedelplan LNF område for omlegging av veg til Bålhaugvegen 24 181/1 Inderøy kommune

Vi viser til Deres oversendelse av 28.08.08 vedrørende dispensasjon for fradeling av tomter fra eiendommen gnr. 181 bnr. 1 i Inderøy kommune.

Fradelingen gjelder flere pareseller 1) til eksisterende kårbolig og omlegging av gårdsveg til denne, 2) fradeling av ny boligtomt. Det er i tillegg vist mulig fradeling av tomt til ny kårbolig.

Tiltakene ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningslovens § 7 dersom det foreligger særlige grunner. Begrepet særlige grunner må sees opp mot de samfunnsmessige hensyn som er ment ivaretatt i planen og dens bestemmelser.

Saken er forelagt landbruksavdelingen og miljøvern avdelingen, og vi har etter dette følgende merknader:

Fra Landbruksavdelingen:

Foreliggende sak har mange elementer ved seg. Det ene er fradeling av eksisterende kårbolig. Det andre er ny adkomstveg til kårboligen, og eventuell ny tomt på inneklemt areal som følge av ny adkomstveg. Saken skisserer i tillegg en mulig framtidig tomt for kårbolig.

En vurdering av eventuell fradeling av kårbolig er, etter landbruksdirektørens vurdering, en sak som for landbruksmyndigheten hører hjemme i jordloven. Kommunen skal behandle saken etter jordlovens bestemmelser, og fylkeslandbruksstyret vil være klageorgan. Landbruksdirektøren minner om at denne vurderingen skal foretas innenfor rammene av nasjonal politikk på området.

Landbruksdirektøren vil i tilknytning til den vurderingen kommunen skal gjøre i jordlovsbehandlingen minne om brev fra Landbruks- og matdepartementet v/ministeren av 21.12.06 Om praktiseringen av delingsbestemmelsen m.m. I denne heter det bl.a. som følger:

"Jeg mener å se en uheldig utvikling når det gjelder bygging og fradeling av kårboliger. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Landbruket har gjennomgått en stor

utvikling de siste årene og behovet for kårbolig er ikke er like stort som før. Det skal i utgangspunktet ikke gis tillatelse til fradeling av kårbolig dersom denne er nødvendig av hensyn til driften. Dette er klart forutsatt i forarbeidene til bestemmelsen, og det er lagt til grunn for langvarig, fast praksis. Vurderingen må ha et langsiktig perspektiv. Dersom kommunen har foretatt en riktig vurdering av behovet for kårbolig da boligen ble oppført, skal det etter dette ikke gis tillatelse til å fradele boligen med mindre behovet over tid har endret seg vesentlig.

Kårbolig som ligger i tunområdet eller med grense til dyrka jord bør normalt uansett ikke fradeles. Kårboligen blir etter fradeling en fritt omsettelig eiendom, og det er erfaring for at enkelttomter med slik beliggenhet medfører ulemper for landbruket. Kommunene må generelt vurdere nøye om det ved fradeling av enkelttomter i landbruksområder oppstår drifts- og miljømessige ulemper som gjør at deling bør nektes. Det er eksempler på at gode landbruksområder gradvis har blitt bebyggt med bolighus og at grunnlaget for landbruksdrift har blitt vanskeliggjort. Fradeling av enkelttomter bør derfor i utgangspunktet skje etter en samlet plan og som ledd i prosesser etter plan- og bygningsloven.”

Landbruksdirektøren forutsetter at kommunen tar dette med i vurderingen av saken etter jordlovens bestemmelser. Landbruksdirektøren vil i tilknytning til dispensasjonssaken ikke gå nærmere inn på de vurderingene som må foretas knyttet til kårboligen.

Landbruksdirektøren har forståelse for behovet for å legge om adkomstvegen til kårboligen, jf. argumentene i søknaden. Dette uavhengig av om kårboligen blir fradelt eller ikke. Landbruksdirektøren innser at det ikke er mange alternative vegløsninger, og at resultatet av den skisserte vegføringen innebærer at området på nedsiden av ny veg blir arronderingsmessig sett lite rasjonelt. Landbruksdirektøren har forståelse for dette grepet, og har med andre ord ingen merknader til denne delen av saken.


Fra Miljøvernavdelingen:

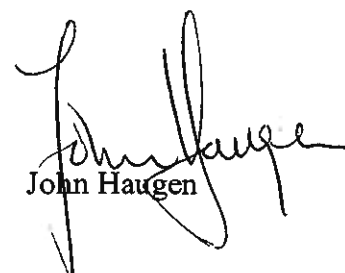
Når det gjelder omsøkte tomter viser vi til at presset på landbruksområdene er ofte stort i by- og tettstedsnære områder og jordbrukets kulturlandskap utsettes for varige endringer ved nedbygging og omdisponering.

Miljøvernavdelingen har tidligere i lignende byggesaker i Inderøy, pekt på presedensfaren ved slike dispensasjoner. Kommunen bør derfor være oppmerksom på den utilsiktede virkningen av en slik dispensasjonspraksis. Kommunen bør i større grad ta i bruk kommuneplanen som styringsredskap for arealutnyttelse, og på den måten kanalisere boligbygging til områder som allerede er avsatt til byggeformål.

Miljøvernavdelingen vil fraråde dispensasjon i den saken

Med hilsen

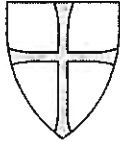

Bjørnar Wiseth (e.f.)
Nestleder


John Haugen

Saksbehandlere:**Landbruksavdelingen:** Anne Berit Lein – 74 16 82 09**Miljøvernavdelingen:** John Haugen – 74 16 81 51**Kopi til:**

Nord-Trøndelag fylkeskommune Fylkets Hus 7735 STEINKJER

Statens Vegvesen Region Midt Fylkeshuset 6404 Molde



NORD-TRØNDELAG
FYLKESKOMMUNE

Saksbehandler: Frode Kristiansen
Saksnr.: 08/05532-2
Arkiv: 725

Dato: 16.9.2008

Ugradert

BETH

Inderøy kommune

7670 INDERØY

1511
08/00655 182/1

Inderøy - Søknad om omlegging av veg til Bålhaugvegen 24, ny tomt til fradeling og eventuelt tomt for ny kårbolig - Søker Aud Sakshaug

Det er ikke kjent fredete kulturminner fra tiden før 1537 i planområdet. Kulturminnevernet har derfor ingen innvendinger til det aktuelle tiltaket som det foreligger.

Det kan likevel fortsatt ligge upåviste fredete kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Arbeidet må da stoppes og vi som rette myndighet for forvaltning av kulturminner må varsles omgående. **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, Saemien Sijte, Snåsa.

Med hilsen


Frode Kristiansen
Arkeolog

Kopi: Sametinget, Miljø- og kulturavdelingen, 7760 Snåsa

Postadr: Fylkets Hus, 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

SØKNAD OM KJØP AV TOMT – LILLESUND INNFØRING AV MIDLERTIDIG BYGGE- OG DELEFORBUD

Saksbehandler: Pål S. Gauteplass
Arkivsaksnr.: 07/01334-004

Arkiv: 135.8

Saksnr.:	Behandlingsorgan	Type avgjørelse	Møtedato
0020/08	Planutvalget	Vedtak	17.11.2008

RÅDMANNENS FORSLAG:

- 1. Planutvalget vil ikke anbefale salg av eiendommen gnr 136 bnr 120 før det er blitt utarbeidet og vedtatt en ny reguleringsplan for området.*
- 2. I henhold til plan- og bygningsloven § 33 i innføres det midlertidig bygge- og deleforbud for området vist i vedlegg 1.*

RÅDMANNENS SAKSUTREDNING:

VEDLEGG:

1. Utsnitt av Kommunedelplan for Straumen
2. Søknad om kjøp av tomt m/vedlegg.
3. Søknad om bruksendring
4. Kart over området hvor det foreslås bygge- og deleforbud.

HENVISNING:

SAK 0002/06 – FORESPØRSEL OM PRIVAT REGULERING - LILLESUND

BAKGRUNN:

Er miljøvurdering relevant? Kryss av: Ja Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Dersom 'ja' fyll inn liste (lagret på felles O:\skjema\milj.doc). Dersom 'nei' er liste ikke vedlagt.

Kjell Gullstad og Per Jensen har søkt om å kjøpe en tomt i Lillesundet som gjennom kommuneplanens arealdel er avsatt til bolig. Det vises til vedlagt søknad for beskrivelse av prosjektet.

Gjeldende plan for området er Kommunedelplan for Straumen. Området er inndelt i byggeområder til henholdsvis bolig, forretning, industri, friområder og naust, jfr vedlagt utsnitt av kommunedelplan for Straumen.

I Lillesundområdet har det versert forskjellige planer og utbyggingsinteresser gjennom en periode. Deler av området er i kommunal eie mens de fleste av tomtene er i privat eie. I 2006 ble det fremlagt til forhåndsvurdering et privat forslag om disponering av området sammen med kjøp av kommunalt areal fra en lokal interessegruppe (Madsen/Holand/Johannsen). De foreslo bl.a. omregulering av to tomter til bolig og et område for rorbuerier ned mot straumsundet.

Det ble gjennomført en høringsrunde på forslagene som gjenspeilte stort engasjement omkring utnyttelse av området.

Saken ble av planutvalget utsatt slik at Sundsøya Eiendom skulle få anledning til å klargjøre sitt arealbehov. Senere ønsket interessegruppen som hadde søknaden inne, at saken ble satt i bero i påvente av et nytt utspill fra denne interessegruppen.

I tillegg til søknad om kjøp av tomt fra Gulstad/Jensen har eier av båtbyggeriet, Lillesund eiendom søkt om bruksendring på deler av dette bygget til bolig.

Interessegruppen som tidligere har jobbet med et planforslag for området er orientert om de søknadene vi har mottatt. De jobber nå med en ny løsning vedrørende sine planer og en uttalelse i forhold de nye forslagene men har ikke foreløpig kommet med nye skisser.

Vi har foreløpig ikke grunnlag for å gjenoppta den tidligere reguleringsaken inntil vi har fått inn de nye innspillene. Selve reguleringsplanprosessen må en også regne med vil ta en god del tid enten det blir et privat reguleringsforslag eller en offentlig regulering av området.

Søker ønsker en rask avklaring på om tomtekjøpet er mulig for å komme i gang med bygging eller eventuelt se på andre alternativer dersom tomta ikke er aktuell.

VURDERING:

Det er etter hvert mange aktører i dette området med delvis kryssende interesser. Området ligger i innkjøringen til Straumen sentrum, og er en del av førsteinntrykket besøkende får av Straumen og Inderøy. Det er derfor svært viktig hvordan vi utformer og bygger ut dette området.

I innspillene som kom inn i forbindelse med den tidligere plansaken var ivaretagelse av utsiktssone fra riksvegen mot sjøen, utvidelsesareal for industriområde og en buffersone mellom industriområdet og boligbebyggelse momenter som ble trukket frem.

Dersom man skal ta hensyn til disse momentene blir det lite igjen av dette aktuelle arealet som i kommuneplanen er regulert til boligtomt.

Selv om det framlagte prosjektet både er et spennende og nyskapende konsept og det absolutt er behov for nye boliger på Straumen, ser vi ikke at kommunen kan i møtekomme søknaden på dette tidspunktet.

Ut fra områdets forhistorie og den uavklarte regulerings situasjonen anser rådmann det som uaktuelt å selge noe av arealet i Lillesundområdet før en har en helhetlig gjennomarbeidet reguleringsplan for området. Når en eventuell plan er vedtatt, kan kommunen vurdere å legge eventuelle utbyggingsområder ut for salg.

Det vil være uheldig for reguleringsprosessen om en behandler enkeltsøknader om f. eks bruksendring før en slik reguleringsplan er på plass. På bakgrunn av dette foreslås det å innføre midlertidig bygge- og deleforbud for området. Dette vil kanskje også bidra til å få fortløp i reguleringsarbeidet.

Eiendommen Brustad har en nylig godkjent bebyggelsesplan for bolig og tas ikke med i bygge- og deleforbudet.

KONKLUSJON:

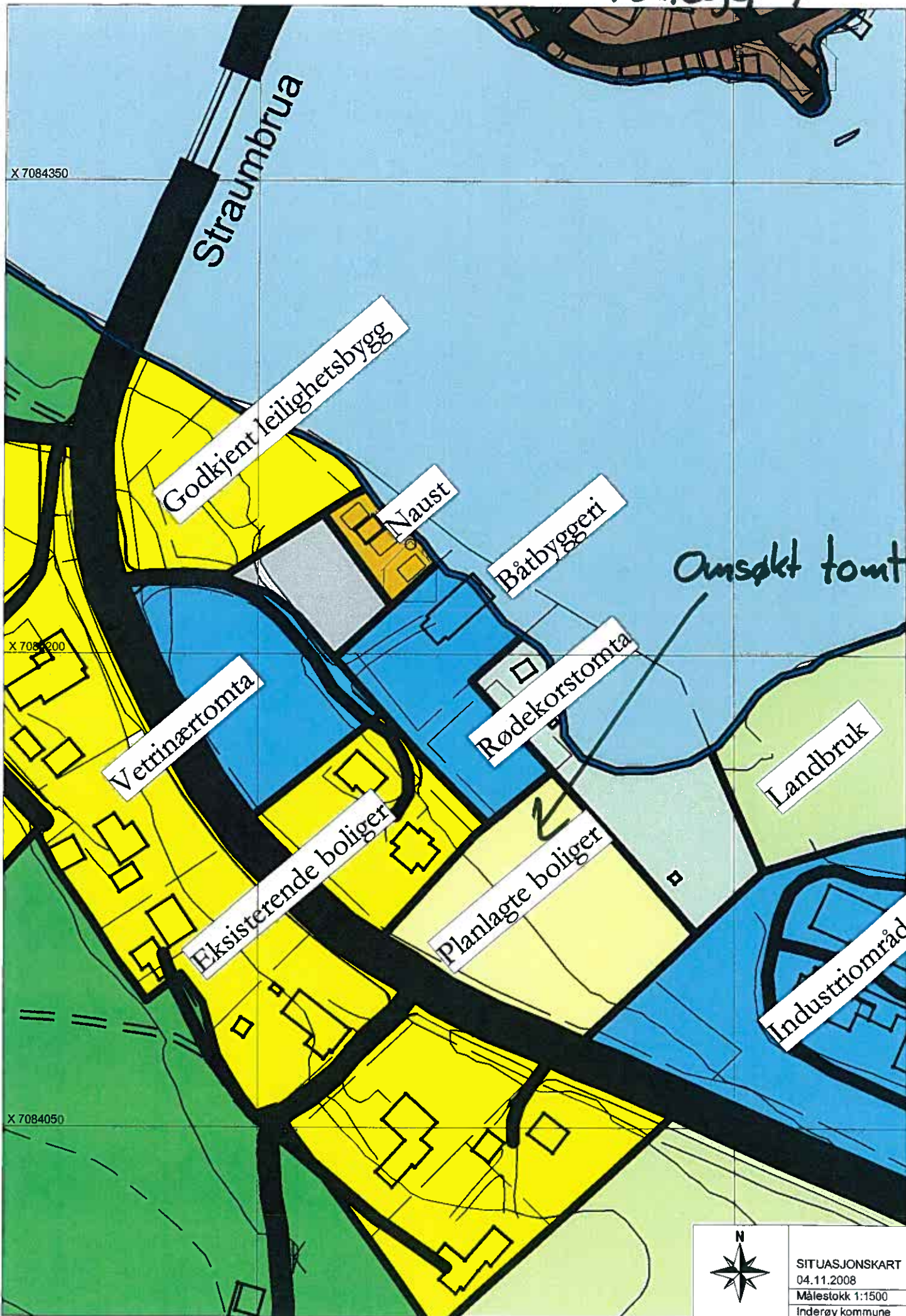
Inntil regulerings situasjonen er avklart bør det ikke selges mer av kommunens eiendom i området.

Det foreslås midlertidig bygge- og deleforbud inntil ny reguleringsplan er vedtatt.

Inderøy, den 02.11.2008

Jon Arve Hollekim/s
rådmann

Vedlegg 1



Til
Inderøy kommune
V/Rådmannen
7670 Inderøy

INDERØY KOMMUNE	
Avd., <u>BE</u>	Saksbeh. <u>PAG</u>
21 DES. 2007	
Emnekode <u>135.8</u>	Obj.kode
Arkivsaksnr. <u>07/01334-001</u>	
Kopi	

Straumen 19.12.2007

Obj.kode: 136/120

Søknad om kjøp av tomt.

Vi - undertegnede på vegne av flere - er kjent med at Inderøy kommune er eier av tomt med gårds- og bruksnummer 136/120. Tomten ligger i forlengelse av eksisterende boligfelt sør for Straumsbroen på nedsiden av Inderøyveien ved Sundsøya industriområde, og er regulert til boligformål (se vedlagte kartutsnitt fra Inderøy kommune).

Formål med tomten.

Vårt formål med tomten er bygging av boliger. Det framgår også av kommunens planverk at et område ved shøen er regulert som friluftsområde. Dette er gunstig for det prosjektet vi tenker å bygge på tomten.

Kort beskrivelse av prosjektet vårt.

Vi har tenkt å bygge 5-6 sammenhengende boligenheter. Vi har planer om et slags fellesskap slik at vi bygger felles oppholdsrom, garasjer og lignende. Dette vil gi god arealutnyttelse samtidig som vi vil oppnå areal også utenom bygningene. Vi ønsker å bygge boliger vi kan bli gamle i - dvs. alt på ett plan og bolig og gårds plass på samme nivå. Når det ikke er planlagt boligtomter i forkant av denne tomten, ser vi det som mulig å bygge ned i terrenget slik at slik at bygningene glir godt inn i terrenget,

Vi ønsker å bygge miljøvennlige hus. Vi er i kontakt med leverandører av massivtre - kanskje framtidens byggeskikk - hvor alle elementer er bærende og man ikke bygger etter vanlig metode med reisverk og inn- og utvendig isolasjon og kledning.

Tomtens nærhet til sjøen åpner også for muligheter for å hente varme fra sjøen. Vann-vann varmeveksling sies å være den mest energibesparende måten å varme opp hus.

Oppsummert

Vi ber om å få kjøpe nevnte tomt fra Inderøy kommune og vi ber Rådmannen vurdere søknaden. Vi hører gjerne fra dere og stiller oss åpen for nærmere dialog rundt prosjektet vårt gjennom møter eller samtaler på telefon.

Mvh

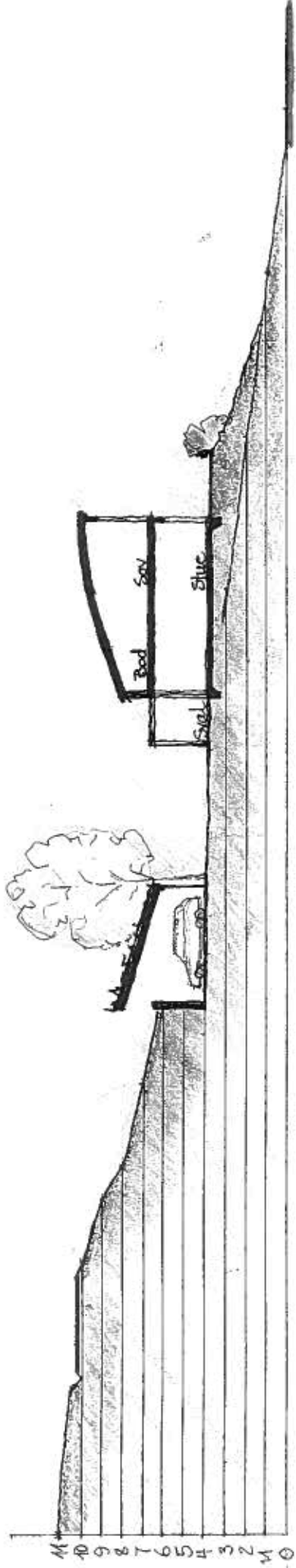


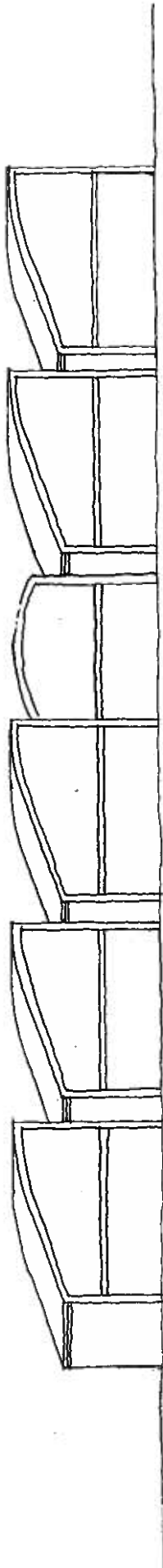
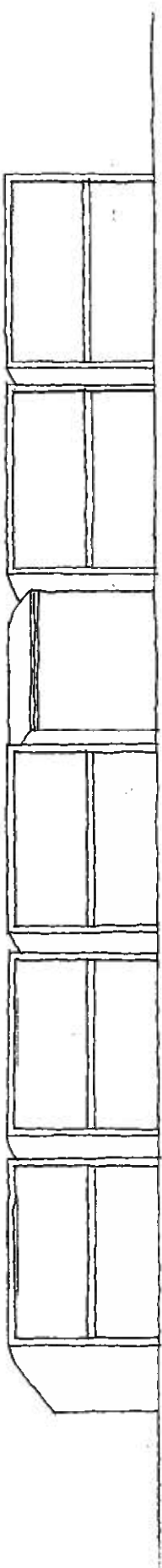
Kjell Gulstad
Haugaveien 1
Sandvollan
02 61 77 12



Per Jensen
Muusøra 7a
7670 Inderøy
98 26 81 11







LILLESUND EIENDOM A/S**NERGATA 17 F****7670 INDERØY**

INDERØY KOMMUNE	
NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD.	
Saksbeh. <u>BEH</u>	Kopi _____
23 JUNI 2008	
Emnekode <u>511</u>	
Obj.kode <u>136/134</u>	
Arkivsaksnr. <u>08/00572-001</u>	

Org. Nr. 976646177

Dato: 19.06.08

SØKNAD OM PERMANENT ELLER MIDLERTIDIG ENDRING AV BRUKSTILLATELSE AV EIENDOMEN LILLESUND GR.136 – BR. NR. 134.

Søker herved om bruksendring på mindre del av industribygg på Lillesundet, fra næringsareal til utleie av hybelleilighet.

Søknaden gjelder kun ca. 65 m2 av lokelene i 1. og 2. etg. som i dag er utleid til næring (Aromaterapi – healing etc.)

Disse leietakerne har planer om mer sentrumsnær lokalisering på Straumen tettsted.

Lokalene har alle de fasiliteter som kreves for utleie til hybelleilighet, med egen inngang bad/wc - kjøkken – soverom og vaskerom.

Lokalene har også godkjent rømmingsstige fra 2. Etg.

Den videre bakgrunnen for søknaden er vår felles søknad sammen med Øyvind Holan, Kjell Brynjar Johansen – datert 02.11.05 om bruksendring av hele området.

Denne søknaden er enda ikke ferdigbehandlet.

Viser i denne sammenheng til Deres saksprotokoll 0063/05 av 1.11.05, som viser at vår søknad fortsatt er under behandling, uten at vi per dato har fått ytterligere informasjon om saksgang/tidsperspektiv for en avgjørelse.

Vi håper på et snarlig svar.

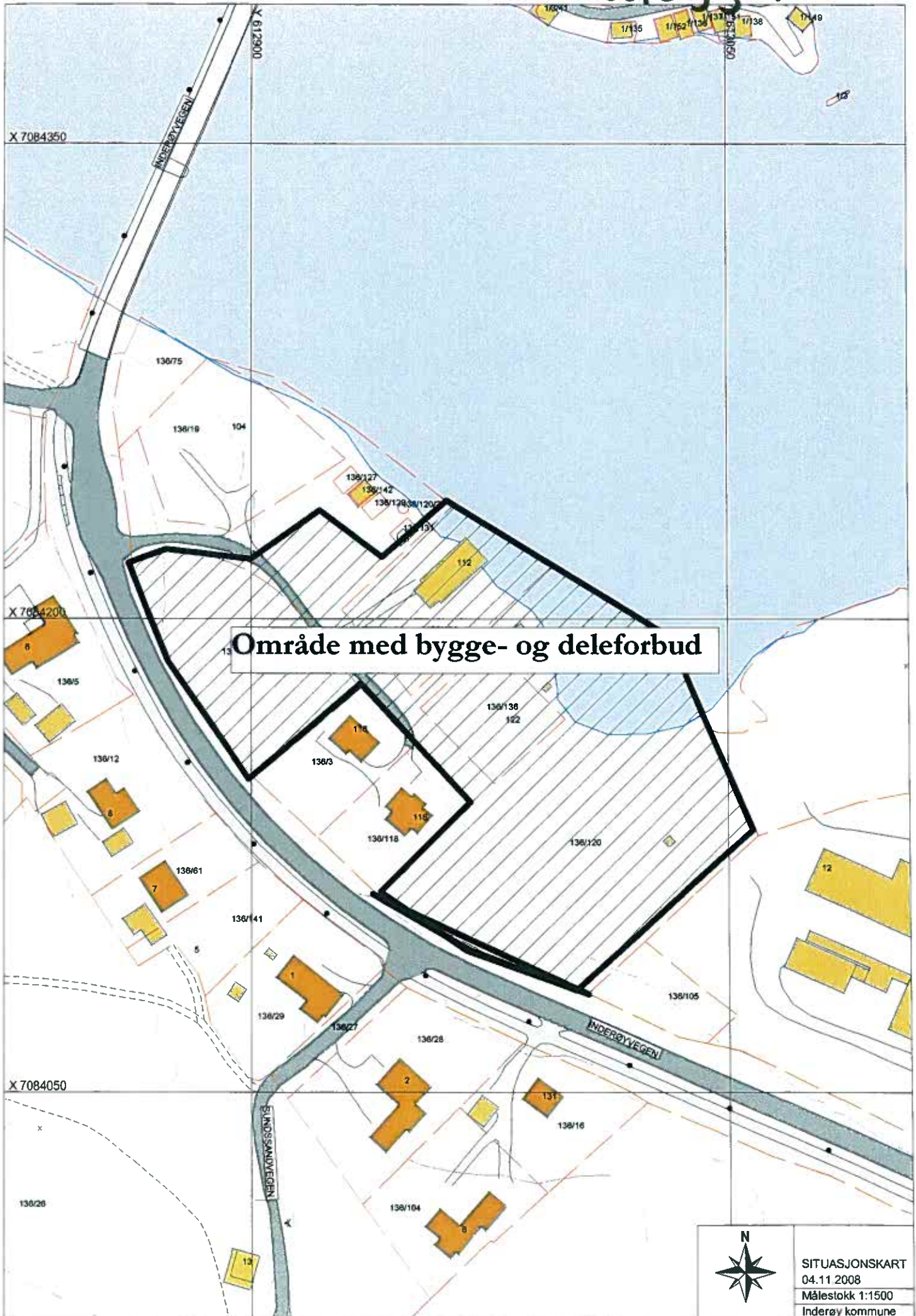
Med vennlig hilsen

Lillesund Eiendom A/S


Trygve Johnsen

Styreformann

Vedlegg 4



Område med bygge- og deleforbud



SITUASJONSKART
04.11.2008
Målestokk 1:1500
Inderøy kommune